



Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 59215 din 14.05.2026

Aprobat
Primar,
Gabriel Codrea PLESA

Ca urmare a cererii adresate de:

Nume și prenume solicitant	S.C. EUROSTYLE INVEST S.R.L. prin Nagy Dan-Emil
Județ	ALBA
Municipiu / Oraș / Comună, sat	Mun. 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. 13 din 2026

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE P.U.Z. – MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
Tip documentație	P.U.Z.
Generat de imobilele	CF 90086
Inițiatori	S.C. EUROSTYLE INVEST S.R.L. prin Nagy Dan-Emil
Proiectant	S.C. CONCEPT ARKTECH S.R.L. S.C. ARENCO SOLUTIONS S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Arh. Cureau Spiridon
Amplasare	str. Toporașilor nr. 14

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

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona central-vestică a Municipiului Alba Iulia, în cartierul Cetate, CF 90086, cu suprafață de 852 mp, fiind delimitat pe toate cele 4 laturi de domeniul public. În prezent, pe terenul studiat există 3 construcții: corp C1-locuința familială, C2 și C3 – anexa gospodărească, propuse spre desființare. Reglementarea urbanistică nu se poate limita exclusiv la parcela generatoare a P.U.Z., întrucât funcționarea investiției este dependentă de infrastructura de acces și de reorganizarea circulațiilor și parcajelor existente din zona adiacentă.

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.Z. și R.L.U., zona aparține intravilanului mun. Alba Iulia. Destinația zonei conform P.U.Z. este: UTR L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+I+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat;
- 2.1.2 Funcțiunea dominantă locuirea. Funcțiuni complementare comerț, dolări publice de mică capacitate, anexe gospodărești.
- 2.1.3 Terenul care face obiectul investiției este într-o zonă L3A de configurație insulară, fiind înconjurată de zona L2 - Subzona locuințelor colective medii cu P+I+5 niveluri.

2.2. Permis:

- 2.2.1 Prezenta documentație are ca scop reglementarea unei suprafețe de teren aflate în intravilanul municipiului Alba-Iulia, în cartierul Cetate, str. Toporașilor, nr. 14, pentru construirea unui imobil de locuințe colective, în regim izolat, cu regim de înălțime propus P+I+R.
- 2.2.2 Modificarea reglementărilor din UTR L3A, prin crearea unei subzone L3A -Le- zona de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime de P+3+R.
- 2.2.3 Se propune un singur corp de clădire cu acces de pe latura Nordica a parcelei având un regim de înălțime P+3+R având funcțiunea de imobil de locuințe colective.

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

3.1.1 Indicatori urbanistici:

EXISTENȚI	POT	CUT	Înălțime maximă diferențiată pe subzone funcționale
L3A (conf PUG)	POT max = 40%.	CUT max = 1.2	Regim de înălțime max. P+I+M Hmax 9m etajată
PROPUSE	POT	CUT	Înălțime maximă diferențiată pe subzone funcționale
L3A -Le- zona de locuințe colective și servicii	POT max = 40% (se păstrează procentul propus prin P. U.G.)	CUT max = 1,44 (mărit cu 20%, o singură dată, de la 1.20, conform art. 32 din legea 350/2001)	Regim de înălțime max. D+P+I+R În urma procedurii de consultare a publicului, fază de intenție elaborare PUZ, s-a stabilit ca regimul maxim de înălțime propus să nu depășească D+P+I+R.

3.1.2 Prin documentația P.U.Z. se va reglementa subzona 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.
- 4.1.2 Amenajarea spațiilor verzi va fi tratată ca element obligatoriu de structurare a ansamblului și de integrare urbană, nu exclusiv ca suprafață reziduală rezultată în urma ocupării terenului.

4.2. Asigurarea accesurilor

Accesul la parcela este asigurat prin intermediul unei alee de deservire locală -domeniu public-adiacente terenului studiat si locuințelor colective existente, din strada Energiei la vest si strada Stefan cel Mare la est.

Accesul rutier principal dinspre trama majoră de circulații către amplasamentul investiției propuse se va realiza prin Bd. Revoluției 1989, str. Toporașilor și str. Energiei (sensul de sosire), iar accesul dinspre investiție spre trama majoră de circulații se va realiza prin intermediul str. Energiei, str. Alexandru cel Bun și str. Ștefan cel Mare.

4.2.1 Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să respecte prevederile Stas SR 10144-1/2024 aferente categoriei de circulații necesare și P118/2025.

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, pietre 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, precum și normativele specifice NP 24/2022, NP 051 - 2012. Prin PUZ se va analiza oportunitatea reorganizării întregii platforme de parcare aferente ansamblurilor existente, în vederea creșterii siguranței circulației și a clarificării raporturilor funcționale dintre spațiile publice și cele private.

4.3.2 Este obligatorie plantarea, de către proprietarii parcajilor amenajate la nivelul solului sau de către entitățile care dețin în administrare parcaji 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. Profilul existent al aleei de acces nu permite asigurarea în condiții corespunzătoare a circulațiilor carosabile și pietonale și nu garantează funcționarea în condiții optime pentru accesul autospecialelor de intervenție;
- 5.1.3. Toate costurile care derivă din amenajarea intersecțiilor, ale drumurilor de acces și rețelelor tehnico-edilitare vor fi suportate de către beneficiarul P.U.Z. vor fi detaliate prin documentația de urbanism prin planul de implementare al investiției;
- 5.1.4. Se vor respecta prevederile HCL 451/2021, care vor fi preluate în conținutul R.L.U. al P.U.Z. Prin RLU se vor prelua și detalia, în mod corespunzător, următoarele principii:
- realizarea infrastructurii urbane (căi de acces, rețele tehnico-edilitare, bransamente) **exclusiv pe cheltuiela 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 acedificandi** 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. 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;
- 6.1.3. Studiu de fundamentare privind circulațiile și accesele carosabile și pietonale, și rezolvarea intersecțiilor, elaborat de personal specializat.

6.2. Avize:

- 6.2.1. **Avizele tehnice de racordare** ale deținătorilor de rețele din zonă: alimentare cu apă și canalizare (Apa CITA S.A. Alba - Sucursala Alba), alimentare cu energie electrică (DEER Alba), gaze naturale (DILGAZ 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 Acord Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Alba;
 6.2.4 Aviz I.S.U. faza documentație de urbanism;
 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.

- Până la data redactării prezentului A.O. a fost parcursă procedura de consultare a publicului la faza de intenție elaborare PUZ, și a fost redactat Raportul intermediar cu nr. 60035/18.05.2026

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

Data: 12/12/2025

Se avizează:

Favorabil cu condiții

1. Având în vedere concluziile rezultate în urma analizei documentației depuse, a studiului de circulații și a situației existente în teren, se constată că soluția propusă de acces, realizată exclusiv prin aleea existentă racordată la strada Energiei, este insuficientă pentru deservirea investiției propuse, atât din punct de vedere funcțional, cât și din perspectiva siguranței în exploatare. Conform studiului de circulații, accesul existent este realizat printr-o cale de circulație cu profil restrâns, având un carosabil de aproximativ 3,5 m și fără separarea corespunzătoare a circulațiilor pietonale, situație care generează conflicte între fluxurile auto și pietonale și poate conduce la disfuncționalități majore în exploatare.

2. Soluția de reglementare urbanistică va cuprinde obligatoriu și imobilele situate pe latura estică a terenului care a generat PUZ-ul, în vederea analizării și fundamentării unei soluții alternative și suplimentare de acces la incintă prin strada Ștefan cel Mare, astfel încât dezvoltarea propusă să beneficieze de o relație funcțională și coerentă cu rețeaua stradală existentă și să permită distribuirea fluxurilor de trafic generate de investiție.

3. Prin documentația PUZ se va analiza și demonstra posibilitatea realizării unei legături carosabile suplimentare între strada Ștefan cel Mare și incinta reglementată, inclusiv din perspectiva regimului juridic al terenurilor afectate, a profilurilor stradale necesare și a condițiilor de acces pentru autospecialele de intervenție, conform normativelor tehnice în vigoare.

4. Soluția finală de organizare a circulațiilor și acceselor va fi fundamentată printr-un studiu de circulații revizuit, corelat cu propunerile urbanistice finale și cu extinderea zonei de reglementare, în vederea demonstrării funcționării corecte a ansamblului și a evitării supraîncărcării circulației locale existente.

5. Noul corp de clădire propus va respecta o relaționare compozițională coerentă cu imobilul de locuințe colective existent pe latura vestică a amplasamentului, atât din punct de vedere al alinierii, cât și al modului de percepție a frontului construit și al integrării volumetrice în contextul urban existent.

6. Prin documentația de urbanism se va prezenta o analiză detaliată a modului de integrare urbanistică și volumetrică a construcției propuse, inclusiv prin studii de inserție, simulări volumetrice și reprezentări grafice relevante pentru relația cu fondul construit existent și cu spațiul public adiacent.

7. Documentația PUZ va cuprinde obligatoriu o soluție de reorganizare și reconfigurare a zonei de parcaje existente, care în prezent funcționează într-o manieră destructurată și neunitară în raport cu ansamblul de locuințe colective existent. Soluția propusă va urmări:

- reorganizarea circulațiilor auto și pietonale;
- optimizarea accesului la parcaje;



- corelarea funcțională a parcajelor existente și propuse;
- integrarea posibilului acces suplimentar din strada Ștefan cel Mare.

8. Regimul maxim de înălțime admis pentru subzona reglementată prin PUZ va fi de maxim D-P+1-R.

9. Etajul retras va avea o suprafață maximă de 60% din suprafața ultimului nivel complet și va fi tratat arhitectural astfel încât să reducă impactul volumetric al construcției asupra vecinătăților și asupra spațiului public.

10. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ va detalia explicit condițiile privind:

- volumetria construcțiilor;
- ~~retragerile față de limitele de proprietate;~~
- relația cu circulațiile publice;
- organizarea parcajelor;
- raportul dintre spațiile construite și spațiile verzi;
- conformarea acceselor auto și pietonale;
- condițiile de inserție urbană și arhitecturală în contextul construit existent.

11. Soluția urbanistică finală va urmări reducerea disfuncționalităților existente în zonă și creșterea calității spațiului urban, prin corelarea dezvoltării propuse cu structura construită existentă, cu infrastructura tehnico-edilitară și cu necesitățile reale de mobilitate ale zonei.

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
998	03/07/2025	Primăria Municipiului Alba Iulia

Arhitect-șef
Alexandru DAMIAN



Anexă unică la Avizul de oportunitate 13 din 2026:

- Stabilirea zonei minime care se va reglementa -
- parcela care a generat PU Z-ul
- căi de comunicație necesar a fi reglementate



Arhitect Șef
Alexandru DAMLIAN

