



Județul Alba
Primăria Municipiului Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 8373 din 26.01.2026

Aprobat
Primar,
Gabriel Codru PLESA

Ca urmare a cererii adresate de:

Nume și prenume solicitant	GRECU MIHNEA-ION, GRECU DANIELA-OLIMPIA
Județ	ALBA
Municipiu / Oraș / Comună, sat	
Adresă (str., nr., bl., sc., et., ap., cod poștal)	
Cerere înregistrată	nr. 148229 din 08.12.2025

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. 01 din 2026

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal:

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI IN ZONA L3A IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE
Tip documentație	P.U.Z.
Generat de imobilele	CF 113404
Inițiatori	GRECU MIHNEA-ION, GRECU DANIELA-OLIMPIA
Proiectant	ARHITECT MAGDA SRL SC BARBIERI PROIECT SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Marius Barbieri
Amplasare	str. Dr. Aurel Lazar, nr.50

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

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona de sud-vest a municipiului Alba Iulia, între străzile Dr. Aurel Lazar și Eugen Lovinescu. Imobilul care a generat PUZ alcătuit dintr-o singură parcelă de teren, în suprafață de 3000 mp și este înscris în Zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO cu codul "FRONTIERELE IMPERIULUI ROMAN IN ROMANIA".

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 și va cuprinde imobilele care delimitează insula, conform prevederilor PUG.

Se vor excepta imobilele cu PUZ-uri aprobate anterior și imobilele a căror proprietari nu își exprimă explicit acordul de a face parte din PUZ.



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. 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. Zona funcțională 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.

2.1.2 Terenul apare în bazele noastre de date ca fiind străbătut de o rețea de apă potabilă, în funcție de situația reală din teren și cu avizul APA CTTA, se vor prevedea în planul de acțiune soluțiile necesare implementării proiectului.

2.1.3 Terenul este cuprins de zona de protecție a stației meteo Alba Iulia.

2.2. Permis:

2.2.1 Prezența documentației are ca scop sistematizarea unei suprafețe de teren aflate în intravilanul municipiului Alba-Iulia, str. Dr. Aurel Lazar, nr. 50, cu scopul divizării terenului în loturi pentru construirea de locuințe individuale sau semicolective.

2.2.2 Pentru atingerea scopului declarat este necesară crearea unei străzi pe proprietatea beneficiarului care să asigure legătura între strada între străzile Eugen Lovinescu, Otilia Cazimir și Dr. Aurel Lazar pentru a asigura accesul la viitoarele parcele create în adâncimea terenului.

2.2.3 Se vor respecta prevederile titlului I – prescripții generale din RLU al P.U.G.:

2.2.3.1 **art. 3.4** „În cazul unei operațiuni urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi putea fi detaliat, adaptat sau modificat prin Regulamentul Local de Urbanism aferent unui Plan Urbanistic Zonal, realizat și aprobat conform legii și a cărei dimensiune va cuprinde obligatoriu Unitatea Teritorială de Referință în care se înscrie operațiunea respectivă și UTR-urile învecinate (adiacente și de pe fronturile opuse străzilor limitrofe) pentru a se demonstra impactul propunerilor asupra coerenței morfologice și funcționale a zonei stabilite prin PUG.”,

2.2.3.2 coroborat cu **art. 3.5** „Pentru loturile învecinate (adiacente și de pe fronturile opuse străzii) zonelor reglementate prin PUZ-uri aprobate, se va aplica același RLU instituit în zona vecină, cu privire la : profile străzi, funcțiuni admise, regim de construire, înălțimea maximă admisă, retrageri față de aliniamentul la strada, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, POT maxim, CUT maxim, etc. Este obligatoriu ca pentru aceste loturi să fie reglementat din punct de vedere juridic accesul la strada. Nu se supun acestor prevederi loturile de pe fronturile opuse străzii, dacă prin reglementarea urbanistică aprobată, strada nu are în profil care să asigure 2 benzi de circulație și troncare. Pentru parcelele de colț se va ține cont de documentațiile de urbanism care reglementează ambele străzi, acolo unde acestea există.”,

2.2.3.3 coroborat cu **art. 5.7** „Pentru parcelele situate în afara zonei protejate cu suprafața peste 3000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.Z. pentru întreaga insulă cuprinsă între străzi, cuprinzând și fronturile opuse”

2.2.4 Terenurile a căror proprietari își exprimă refuzul sau nu își exprimă clar intenția de a participa la prezentul PUZ vor fi excluse prin figurarea în părțile desenate ca terenuri care vor fi reglementate prin documentații de urbanism viitoare.

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
PROFUS	POT	CUT	Înălțime maximă diferențiată pe subzonă funcțională
L3A – zona locuințelor individuale și semicolective, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat	POT _{max} =40% teren pentru locuințe și funcțiuni complementare	CUT _{max} – 1,2	Regim de înălțime max. P+1+M H _{max} 9m cornișă
Cr – zona căilor de circulație rutieră			

3.1.2. Prin documentația P.U.Z. se vor reglementa 2 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 acceselor

4.2.1. Accesele la viitoarele parcele se vor face din străzile Eugen Lovinescu, Otilia Cazimir și Dr. Aurel Lazar;

4.2.2. Profilul reglementat al străzii propuse va respecta prevederile legislației specifice și a normativelor tehnice inclusiv STAS SR 10144/2024 aferente categoriei de circulații necesare.

4.2.3. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

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

4.2.5. 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 trecerea publică;

4.2.6. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare;

4.2.7. 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, NP 051 - 2012

4.3.2. 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

4.3.3. 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;
- 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.

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 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 Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- 6.2.6 Aviz/Acord Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Alba (imobil înscris parțial în sit arheologic și zonă de protecție a bunului cultural UNESCO)
- 6.2.7 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: 08/01/2026

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 schimbării restricției privind adâncimea maximă a construcțiilor de 20m de la aliniament;
 - 2.2. Se va analiza oportunitatea permiterii de funcțiuni complementare și în alte poziții decât cele de colț;
 - 2.3. Structura Regulamentului Local de Urbanism va respecta structura RLU aferent PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, specific la capitolul IV „Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale”;
3. Terenurile a căror proprietari nu doresc participarea în faza PUZ vor fi subliniate prin hașură și se va specifica că se vor reglementa urbanistic în viitor;
4. Se va detalia planul de implementare cu descrierea etapelor necesare dezvoltării circulațiilor și a extinderii rețelelor tehnico- edilitare;

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul elaborării PUZ.

Emiterea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicată la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.

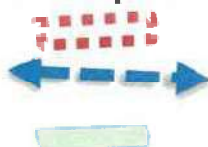
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism:

Număr	Din data de	Emis de
1178	30/07/2024	Primăria Municipiului Alba Iulia

Arhitect-șef
Alexandru DAMIAN

Anexă unică la Avizul de oportunitate 01 din 2026:

- Stabilirea zonei minime care se va reglementa -
- căi de circulație propuse spre reglementare -
- parcela care a generat PUZ-ul



Arhitect Șef
Alexandru DAMIAN