BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS
AdresaL Alba-Iulia,str.George Cosbuc, nr.25, jud. Alba, Romania
tel./fax :0358 566238 ; MOBIL : 0040 0728194410 email:office.lefarchitects@gmail.com

1. Proiect nr. 184/2024

Elaborare PUZ pentru modificare reglementari urbanistice zona DA in vederea extinderii pe verticala si orizontala Hotel Cetate

Alba -Iulia, strada UNIRII, nr.3, jud. Alba

faza: **P.U.Z.**

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : **S.C. CETATE ALBA SRL**
Alba-Iulia, strada UNIRII, nr.3, jud. Alba

Proiectant general: **S.c. LEF Architects S.R.L.**
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com;

Noiembrie 2024

BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS
AdresaL Alba-Iulia,str.George Cosbuc, nr.25, jud. Alba, Romania
tel./fax :0358 566238 ; MOBIL : 0040 0728194410 email:office.lefarchitects@gmail.com

FOAIE DE SEMNATURI

- **Proiectant general:** S.c. LEF Architects S.R.L.
  arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
  Membru – Ordinul Arhitectilor din Romania – atestat nr. 5457

- **Sef proiect :**

Arh. Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu

Membru – Ordinul Arhitectilor din Romania – atestat nr. 2307
Registrul Urbanistilor din Romania
- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – Plan Urbanistic de Detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – Plan Urbanistic Zonal si Plan Urbanistic General

- **Arhitectura:**

Arh. Lancrajan Franchini Radu

Arh. Haprian Alexandru

- **Redactare :**

Ing. Vasiu Petronela

A. PIESE SCRISE

Conţinut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

1. **Introducere**
   - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
   - 1.2. Obiectul P.U.Z.
   - 1.3. Surse documentare

2. **Stadiul actual al dezvoltarii**
   - 2.1. Evolutia zonei
   - 2.2. Incadrarea in localitate
   - 2.3. Elemente ale cadrului natural
   - 2.4. Circulatia
   - 2.5. Ocuparea terenurilor
   - 2.6. Echiparea edilitara
   - 2.7. Probleme de mediu
   - 2.8. Optiuni ale populatiei

3. **Propuneri de dezvoltare urbanistica**
   - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
   - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
   - 3.3. Valorificarea cadrului natural
   - 3.4. Modernizarea circulatiei
   - 3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
   - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
   - 3.7. Protectia mediului
   - 3.8. Obiective de utilitate publica

4. **Concluzii- Masuri in continuare**

B. PIESE DESENATE

1. Plan de incadrare in localitate/ incadrare PUG	A0	1 : 5.000
2. Situatie existenta	A1	1 : 500
3. Reglementari urbanistice	A2	1 : 500
4. Reglementari edilitare	A3	1 : 500
5. Proprietati asupra terenului	A4	1 : 500
6. Analiza foto	-	

1. Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

Elaborare PUZ pentru modificare reglementari urbanistice zona DA in vederea extinderii pe verticala si orizontala Hotel Cetate

Alba -Iulia, strada UNIRII, nr.3, jud. Alba

- Beneficiar:

S.C. CETATE ALBA SRL

Alba -Iulia, strada UNIRII, nr.3, jud. Alba

- Proiectant general: **S.c. LEF Architects S.R.L.**

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com;

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Documentatia PUZ propune modificare si completarea reglementarilor urbanistice pentru UTR **DA Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate,** reglementate prin documentatiei de urbanism PUG mun.Alba - Iulia, aprobat prin HCL nr. 158 din 2014.

Necesitatea documentatiei de urbanism a aparut in contextul intentiei de modernizare si extindere a hotelului Cetate. Reglementarile Planul Urbanistic General, pentru zona in care constructia se afla, nu admit funtiuni turistice iar indicatori maximali de utilizare a terenului (POT,CUT) nu sunt prevazuti, motiv pentru care, prin prezenta documentatiei, intentionam modificarea si completarea reglementarilor PUG pentru stabilirea conditiilor in care poate fi realizata investitia.

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita dintr-o singura proprietate :

- **Proprietatea– Sc CETATE ALBA SA**
  - Suprafata de teren – 3.182 mp
  - CF.nr 86378
  - Folosinta: curti constructii
  -

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor:
  – C.U. nr.1793 din 25.11.2025 emis de primaria Municipiului Alba Iulia;
  – Aviz de oportunitate nr. 07 din 2026 emis de primaria Municipiul Alba Iulia;

- Extrase de carte funciara
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
  - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
  - PUZ-ul pentru Zona Protejata Cetatea Alba Iulia, aprobat prin HCL nr 333/2015.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.
- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografica a terenului studiat.

2. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei :

● Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificativi ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.

Unul din poli de atractie ai localitatii il reprezinta fortificatia de tip Vauban aflata in apropierea amplasamentului studiat. In contextul in care turismul este un obiectiv strategic in dezvoltarea orasului, reabilitarea si extinderea hotelului Cetate din zona adiacenta fortificatiei sporeste atractivitatea zonei, aducand o contributie esentiala pentru dezvoltarea turismului in localitate.

● Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata este o zona centrala a orasului, cu un tesut urban consolidat, o zona de interes major, adiacenta fortificatiei Vauban, punct de interes maxim pentru turism. Turismul fiind un element strategic in dezvoltarea localitatii, dezvoltarea functiunilor corelate acestei industrii, reprezinta de asemenea o prioritate.

● Potential de dezvoltare

Potentialul de dezvoltare a zonei studiate este garantat prin raportul de vecinatate cu fortificatia Vauban, punct de interes major pentru turism si functiunea cladirii existente.

2.2. **Incadrarea in localitate :**

Amplasamentul:



● **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.**

Vecinatati la nivelul intregii suprafere obiect al documentatiei.

- La N –proprietati private-zona CP4 Subzona centrala protejata, adiacenta pe latura de sud, vest si nord a Cetatii, definita de parcelar si constr. de sec. XX
- La S – Strada Unirii
- La V– Strada B-dul Horea
- La E – Strada Aurel Vlaicu

Din punct de vedere al reglementarilor urbanistice, conform PUG mun.Alba - Iulia, aprobat prin HCL nr. 158 din 2014, zona studiata este incadrata in UTR DA Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

● **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul in zona este plat, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici :

- zona incarcarilor din zapada (CR 1-1-3-2005) Sok=1.5 KN/mp
- zona incarcarilor din vant (conf. NP-082-04) Pref=0.4 Kpa

D.p.d.v. geomorfologic perimetrul cercetat se incadreaza in zona de lunca (terasa inferioara) cu o dezvoltare larga pe malul drept al raului Ampoi.

Cu ocazia efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca acesta are o suprafata cu panta lina/accesntuala in limita est, pe directia vest – est, fara denivelari importante, stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare).

Principalul curs de apa din zona este raul Ampoi care curge la nord de Micesti-Alba Iulia drenand toate apele din regiune dupa care se varsa in raul Mures.

Hidrografia si hidrogeologia zonei

Principalul curs de apa din zona este râul Ampoi care se varsa în râul Mures. Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate fi interceptata in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adancime variabila de cca. -4.50 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

Seismicitatea

Zona seismica F ag=0.10g, Tc=0.7 sec.

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet este de 0.80 -;- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

2.4. <u>Circulatia</u>

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Terenul este delimitat de strazile Aurel Vlaicu, Unirii si Bulevardul Horea. Toate cele trei stazile sunt modernizate, carosabil cu imbracaminte asfaltica si trotuare pavate. Traficul se desfasoara in conditii bune, cu o fluiditate corespunzatoare.

Asigurarea acceselor :

- Acces principal in cladire din strada Unirii pe latura sudica.
- Acces secundar, in cladire din strada b-dul Horea pe latura estica

- Acces secundar, pentru aprovizionare din strada b-dul Aurel Vlaicu pe latura nordica

2.5. **Ocuparea terenurilor**

In prezent pe terenul studiat exista patru corpuri de constructii :

- **Corp C1** Functiune: constructii administrative si social culturale - hotel; Regim de inaltime: S+P+M+10 ; Arie construita: 1.945mp ; Suprafata desfasurata existenta - 4.947 ; Inaltime maxima = 43.20m, starea constructiei - buna, Valoare – constructie fara valoare arhitecturala.
- **Corp C2** Functiune: constructii anexe -bufet+grup sanitar ; Regim de inaltime: P ; Arie construita: 50 mp ; Suprafata desfasurata conform STAS 4908-85 - 50 mp ; Suprafata construita desfasurata conform Legii 350 - 50 mp ; Inaltime maxima = 5m, starea constructiei - buna, Valoare – constructie fara valoare arhitecturala.
- **Corp C3** Functiune: constructii anexe – magazie ; Regim de inaltime: P ; Arie construita: 43 mp ; Suprafata desfasurata conform STAS 4908-85 - 43 mp ; Suprafata construita desfasurata conform Legii 350 -43 mp ; Inaltime maxima = 5m, starea constructiei - buna, Valoare – constructie fara valoare arhitecturala.
- **Corp C4** Functiune: constructii anexe -post reglaj gaze ; Regim de inaltime: P ; Arie construita: 11 mp ; Suprafata desfasurata conform STAS 4908-85 - 11 mp ; Suprafata construita desfasurata conform Legii 350 -11 mp ; Inaltime maxima =5m, starea constructiei - buna, Valoare – constructie fara valoare arhitecturala.

Total suprafata construita:2.049mp

Indici urbanistici existenti: POT : 64,4%; CUT 1.58 ;

2.6. Echiparea edilitara

Cladirea este bransata la toate retelele de utilitate publica
Utilitati existente in zona : apa si canalizare, curent si gaz, internet, telefonie.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul.
In zona nu exista surse de poluare a mediului inconjurator.

2.6. **Optiuni ale populatie**

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu*

privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăti vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisea anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

- s-a executat o ridicare topografica pentru zona aferenta PUZ
- s-au executat studii geotehnice ale zonei.

Concluzii :

- Terenul plat cu caracteristici bune pentru fundarea viitoarelor constructii.

3.2. Prevederi ale P.U.G./P.U.Z.

In prezent in perimetrul studiat se afla in zona UTR DA **Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonelor protejate**.

Prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG in vigoare :

UTILIZARI ADMISE

DA – conform P.U.D :

- spaţii pentru instituţii. servicii publice administraţie (servicii tehnice) şi echipamente publice din reteaua de învăţământ, sănătate, asistenţă socială, recreare (cluburi pentru tineret) si sport

- spatii pentru un campus de invatamant superior, auditoriu academic, servicii universitare, biblioteca-mediateca, camine, restaurante, birouri si ateliere de intretinere, spatii sociale si medicale pentru studenti, spatii acoperite si descoperite pentru sport si loisir, locuinte pentru profesori si profesori-vizitatori, club profesori, comert, servicii personale, parcaje;
- spatii pentru campus şcolar

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

DA:

- intrucat realizarea unor noi obiective se va derula in timp, se recomanda ca prin PUD terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

UTILIZARI INTERZISE

- functiunile incompatibile cu statutul de zona protejata;
- orice alte activitati care nu corespund caracterului general al zonei şi vecinătăţilor imediate;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

D – cu următoarele condiţionări:

- se admit inaltimi maxime corespunzătoare functiunii şi caracterului zonei

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

D – cu următoarele condiţionări:

- pentru constructiile de cultura cu numar de minim 200 locuri, spatiul exterior constructiei va fi amenajat pentru o suprafata de 0,6 mp/locuitor
- pentru constructiile de invatamant, dimensionarea in functie de capacitate este dupa cum urmeaza:
  - zona ocupata de constructii – 25% din teren
  - zona curţi de recreatie , amenajari sportive , gradina flori – 75% de teren amenajat.
- pentru gradinite se va asigura o suprafata de minim 22 mp/copil teren ,

- pentru scoli primare, gimnaziale, licee – o suprafata minima de 20 mp/elev .
- pentru constructiile si amenajarile sportive procentul maxim de ocupare a terenului va fi dupa cum urmeaza:
  - 50% pentru constructii si amenajari sportive;
  - 20% pentru alei , drumuri si parcaje;
  - 30% pentru spatii verzi.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform cerintelor functionale

Pentru UTR – DA1 se propune mentinerea nivelului maxim de inaltime, respectiv S+P+M+10.

Modificari propuse :

- Se propune completarea listei functiunilor admise cu urmatoarele functiuni :

- **Funcțiune principală:** cazare turistică;
- **Funcțiuni conexe și complementare:** alimentație publică, comerț și servicii(magazin de suveniruri, produse locale, articole pentru turiști, boutique), agrement și wellness, spații pentru conferințe și evenimente, spații administrative și gospodărești, precum și alte funcțiuni necesare deservirii și exploatării unității de cazare.
  - Se propune un POT maxim admis de 75% si un CUT maxim admis de 3.

Propunerea pastraza caracterul zonei, functiunea propusa, incadrandu-se in functiunile destinate serviciilor.

3.3. **Valorificarea cadrului natural**

NU ESTE CAZUL

3.4. **Modernizarea circulatiei**

NU ESTE CAZUL. Toate cele trei stazi ce bordeaza amplasamentul sunt modernizate, nu necesita interventii suplimentare. Prin propunerea de mobilare a proprietatii sunt pastrate accesele existente.

3.5. **Zonificare functionala**

Pentru completarea functiunilor necesare unei bune functionarii a hotelului, se propune extinderea pe vertica cu inca un nivel al corpului cu regim de inaltime S+P, pentru amenajarea unor sali de conferinte. Totodata in zona intrarii primcipale se propune o extindre pe orizontala cu un corp de aprox. 25mp sub forma unei terase acoperite, avand un regim de inaltime P, necesara pentru functionarea restaurantului aflat la parter.

Pentru realizarea investitiei sunt necesare modificarea reglementarilor urbanistice ale zonei, prin completarea functiunilor admise cu functiuni de cazare/ functiuni turistice si reglementarea indicilor maximali de utilizare a terenului. Se propune o noua subzona functionala **DA1** Subzona serviciilor in afara zonei protejate, care va detailia modul de

utilizare a terenului. Noua subzona functionala va cuprinde proprietatea studiata si terenurile adiacente utilizate pentu functionarea hotelului, respectiv zonele de circulatie pietonala, auto, zonele de parcaj si spatiile verzi.

Modificari propuse fata de reglementarile anterioare, ale zonei DA :

- Se propune completarea listei functiunilor admise pentru zona reglementata cu :

- **Funcțiune principală:** cazare turistică;
- **Funcțiuni conexe și complementare:** alimentație publică, comerț și servicii(magazin de suveniruri, produse locale, articole pentru turiști, boutique), agrement și wellness, spații pentru conferințe și evenimente, spații administrative și gospodărești, precum și alte funcțiuni necesare deservirii și exploatării unității de cazare.

- Se propune un POT maxim admis de 75% si un CUT maxim admis de 3.

Propunerea pastraza caracterul zonei, functiunea propusa, incadrandu-se in functiunile destinate serviciilor.

3.6. **Dezvoltarea echiparii edilitare**

Zona studiata dispune de toate retele edilitare, cladirea are bransamente la echiparea edilitara astfel :

- alimentarea cu apa se realizeaza prin bransamentul la reteaua de alimentare cu apa existenta pe strada Aurel Vlaicu.
- Evacuarea apelor uzate se realizeaza prin bransamentul la reteaua de canalizare existenta pe strada Aurel Vlaicu.
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum se realizeaza prin bransamentul la reteaua electrica existenta in strada Aurel Vlaicu.
- pentru telecomunicatii exista bransamente la liniilor de telecomunicatii din zona.
- pentru alimentarea cu gaze naturale exista bransament la reteaua de alimentare cu gaze naturale existenta in strada Aurel Vlaicu.

3.7. **Protectia mediului**

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii si in zona adiacenta.

O atentie sporita trebuie acordata evacuarii deseurilor menajere din zona, produse prin procesul de utilizare. Proprietarii hotelului vor avea obligatia sa incheie contracte cu firmele de salubrizare specializate, in vederea evacuarii regulate a deseurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat.

3.8 .**Obiective de utilitate publica**

Hotelul va fi pozitionat intr-o zona adiacenta zonei centrale a municipiului Alba Iulia, avand acces facil la toate obiectivele de utilitate publica a municipiului.

4. Concluzii

CONCLUZII

Viitoarea investitie isi propune imbunatatirii ofertei de spatii de cazare la nivelul municipiului si totodata impunerea unui nivel ridicat de calitate a serviciilor oferite.

Avand in vedere faptul ca la nivelul intregului municipiului exista un deficit a spatiilor de cazare, realizarea acestei investitii fiind un beneficiu cert.

Beneficiile, activitatii propuse, nu pot fi cuantificate deoarece nu se rezuma doar la nivel unitar, trebuie percepute ca un plus la atractivitatea intregii zone.

Beneficiarii directi :

- noile locuri de munca create in timpul realizarii investitiei.
- locuri de munca create in timpul functionarii.

Beneficiari indirecti :

- restul prestatorilor de servicii din zona prin cresterea atractivitatii zonei.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu**