Județul Alba
Primăria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 35439 din 20.03.2026

Aprobat
Primar,
Gabriel Codru PLEȘA
[redacted]

Ca urmare a cererii adresate de:

Nume și prenume solicitant	**S.C. Cetate Alba SRL**
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. 07 din 2026

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal:

Date generale	
Denumire documentație	**ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONA DA IN VEDEREA EXTINDERII PE VERTICALĂ ȘI ORIZONTALĂ HOTEL CETATE**
Tip documentație	P.U.Z.
Generat de imobilele	CF 86378
Inițiatori	S.C. Cetate Alba S.R.L.
Proiectant	S.C. LEF Architects S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	arh. Lăncrăjan Franchini Gheorghe Corneliu
Amplasare	str. Unirii, nr. 3

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

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin Planul Urbanistic Zonal este constituit din imobilul identificat prin CF nr. 86378 Alba Iulia, pe care este edificată construcția cu funcțiunea de hotel („Hotel Cetate"), precum și din spațiile publice adiacente acestuia, aferente acceselor și locurilor de parcare existente și propuse.
Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Alba Iulia și este încadrată, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 158/2014 (prelungit), în UTR „DA" – subzona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei protejate.
Delimitarea teritoriului supus reglementării este următoarea:

- la est – strada Aurel Vlaicu;
- la sud – Parcul Unirii;
- la vest – Bulevardul Horea;
- la nord – proprietăți private încadrate în zona funcțională CP4, conform PUG.

Teritoriul reglementat prin PUZ va cuprinde strict imobilul generator și spațiile publice aferente acestuia, fără extinderea asupra imobilelor învecinate încadrate în zone construite protejate (CP), pentru care se aplică reglementări urbanistice specifice.

Imobilul se află în perimetrul sitului arheologic „Așezare civilă din preajma castrului roman (canabae) – Municipium Septimium Apulense – Praetorium consularis", cod LMI AB-I-m-A-00001.02, și face parte din situl urban „Cetatea Alba Iulia", cod LMI AB-II-s-A-00091, aspect ce va fi avut în vedere la elaborarea documentației de urbanism și la stabilirea reglementărilor propuse.
De asemenea imobilul este înscris în Zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO cu codul "FRONTIERELE IMPERIULUI ROMAN IN ROMANIA".

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 municipiului Alba Iulia. Zona funcțională conform P.U.G. este: **UTR DA – Subzona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei protejate.**
2.1.2__Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G., în subzona DA sunt admise funcțiuni de tip instituții publice, servicii publice și echipamente din rețeaua de învățământ, sănătate, asistență socială, recreere și sport, fără a fi reglementată explicit funcțiunea turistică, deși pe amplasament există edificată o construcție cu această destinație (Hotel Cetate).
2.1.3__Reglementările urbanistice aferente UTR DA nu stabilesc indicatori urbanistici maximali (POT și CUT), aceștia fiind definiți „conform cerințelor funcționale", fapt ce impune detalierea, adaptarea și completarea acestora printr-o documentație de urbanism de tip PUZ, elaborată și aprobată conform legii.
2.1.4__Imobilul este situat în perimetrul sitului arheologic „Așezare civilă din preajma castrului roman (canabae) – Municipium Septimium Apulense – Praetorium consularis", cod LMI AB-I-m-A-00001.02, și face parte din situl urban „Cetatea Alba Iulia", cod LMI AB-II-s-A-00091, fiind astfel supus condițiilor specifice de protecție a patrimoniului arheologic și urban.

2.2. Permis:

2.2.1__Prezenta documentație are ca scop **modificarea și completarea reglementărilor urbanistice aferente UTR DA**, în vederea corelării acestora cu funcțiunea existentă de turism și servicii (Hotel Cetate), precum și stabilirea indicatorilor urbanistici maximali și a condițiilor de dezvoltare ulterioară a amplasamentului.
2.2.2__Prin documentația de urbanism se propune **reglementarea intervențiilor de extindere pe verticală și orizontală a imobilului existent**, în condițiile păstrării caracterului arhitectural și a rolului de reper urban al acestuia, precum și reorganizarea funcțională a incintei, inclusiv a acceselor și a spațiilor de parcare aferente.
2.2.3__Se vor respecta prevederile titlului I – prescripții generale din RLU al P.U.G., după cum urmează:
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 putea fi detaliat, adaptat sau modificat prin Regulamentul Local de Urbanism aferent unui Plan Urbanistic Zonal, realizat și aprobat conform legii, în vederea demonstrării impactului asupra coerenței morfologice și funcționale a zonei stabilite prin PUG";
2.2.3.2_____art. 3.5 – privind corelarea reglementărilor urbanistice cu zonele învecinate, în vederea asigurării coerenței funcționale și morfologice a fronturilor urbane;
2.2.3.3_____prevederile specifice UTR DA, potrivit cărora intervențiile se realizează **în baza unor documentații de urbanism de tip PUD/PUZ**, cu respectarea caracterului zonei și a condițiilor de amplasare, configurare și echipare edilitară a construcțiilor.

2.2.4__Reglementările propuse prin PUZ vor viza strict imobilul generator şi spaţiile publice adiacente acestuia, fără extinderea asupra imobilelor învecinate încadrate în zone construite protejate (CP), care vor fi menţinute în afara ariei de reglementare şi vor fi tratate ca zone cu regim urbanistic distinct.

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

3.1.1__ Indicatori urbanistici:

	POT	CUT	Înălţime maximă diferenţiată pe subzone funcţionale
EXISTENT			
DA (conf. PUG)	Conform cerinţelor funcţionale	Conform cerinţelor funcţionale	Regim de înălţime stabilit în funcţie de funcţiune şi caracterul zonei
PROPUS			
DA – zona servicii turistice şi funcţiuni complementare (Hotel Cetate)	POT max –75% se va stabili prin PUZ, corelat cu funcţiunea propusă şi cu menţinerea spaţiilor libere şi a cadrului urban existent	CUT max 3– se va stabili prin PUZ, fără a depăşi limitele admise de legislaţia în vigoare	Regim de înălţime max. – se va stabili prin PUZ, în corelare cu clădirea existentă şi cu menţinerea rolului de reper urban, fără afectarea imagini urbane fară a depăşi S+P+M+10. Se acceptă supraînălţarea cu un etaj a zonei restaurantului fără ca interventia să afecteze negative imaginea de ansamblu reprezentativ a hotelului.
Cr – zona căilor de circulaţie rutieră şi parcaje	conform normelor tehnice specifice	nu se aplică	nu se aplică

3.1.2__ Prin documentaţia P.U.Z. se vor reglementa subzonele funcţionale conform tabelului de mai sus, cu stabilirea indicatorilor urbanistici în corelare cu funcţiunea existentă, caracterul zonei şi condiţiile impuse de amplasamentul situat în sit arheologic şi sit urban protejat.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor

4.1. Dotări de interes public necesare

4.1.1__Se vor analiza şi, după caz, se vor rezerva terenurile necesare pentru echiparea zonei cu reţele edilitare şi pentru optimizarea circulaţiilor existente, în corelare cu soluţiile propuse prin PUZ. În funcţie de necesităţile identificate, aceste obiective pot fi declarate de utilitate publică.

4.2. Asigurarea acceselor

4.2.1__Accesul la imobil se va realiza din circulaţiile publice existente, respectiv Bulevardul Horea şi strada Aurel Vlaicu, cu utilizarea şi reorganizarea acceselor existente în incintă.

4.2.2__Profilurile şi caracteristicile acceselor carosabile vor respecta prevederile legislaţiei specifice şi ale normativelor tehnice în vigoare, inclusiv Normele tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor.

4.2.3__Caracteristicile acceselor vor fi astfel dimensionate încât să permită intervenţia autospecialelor de intervenţie în caz de incendiu, cu respectarea prevederilor normativului P118/2025.

4.2.4__Orice acces la drumurile publice se va realiza numai în baza avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul drumurilor respective.

4.2.5__Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă sunt asigurate accese pietonale corespunzătoare, inclusiv trotuare şi circulaţii pietonale sigure, adaptate specificului zonei.

4.2.6__Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, conform normelor specifice în vigoare.
4.2.7__Prin documentația PUZ se va analiza și fundamenta organizarea circulațiilor în incintă, în corelare cu traficul existent și cu funcțiunea propusă, având în vedere caracterul de incintă urbană consolidată și poziționarea în raport cu rețeaua stradală majoră a municipiului.

4.3. Asigurarea parcajelor

4.3.1__Se vor respecta prevederile HCL nr. 451/2021, precum și normativele specifice în vigoare (NP 24/2022, NP 051-2012), în măsura în care acestea sunt aplicabile intervențiilor asupra construcțiilor existente.
4.3.2__Având în vedere că imobilul a fost edificat anterior intrării în vigoare a reglementărilor urbanistice actuale, într-un context urban specific perioadei de dezvoltare socialistă, **nu se poate impune asigurarea integrală, pe parcela proprie, a numărului de locuri de parcare rezultat din normativele actuale**, aferente funcțiunii de hotel.
4.3.3__Prin PUZ se vor propune soluții de optimizare și reorganizare a locurilor de parcare existente, precum și identificarea unor soluții complementare la nivelul zonei, în corelare cu rețeaua de spații publice și parcaje existente.
4.3.4__Este obligatorie plantarea a minimum 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la sol, în măsura în care configurația terenului și organizarea incintei permit acest lucru.
4.3.5__Alegerea speciilor de arbori și amplasarea acestora se va face cu respectarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare și a vegetației în mediul urban.

4.4. Asigurarea utilităților

4.4.1__Echiparea tehnico-edilitară va cădea în sarcina beneficiarului/investitorului, conform avizelor furnizorilor de utilități.
4.4.2__Beneficiarul/investitorul se obligă să utilizeze și, după caz, să modernizeze sau să suplimenteze rețelele existente, în funcție de capacitatea acestora și de necesitățile generate de intervențiile propuse.
4.4.3__Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
4.4.4__Lucrările pentru realizarea sau extinderea rețelelor edilitare se vor executa, pe cât posibil, în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare.
4.4.5__Se va asigura evacuarea și colectarea apelor meteorice, precum și captarea rapidă a acestora din spațiile mineralizate.
4.4.6__Se interzice dispunerea vizibilă din spațiul public a elementelor tehnice (antene, cabluri, echipamente de climatizare), acestea urmând a fi integrate în mod controlat în arhitectura clădirii.
4.4.7__Se va figura amplasarea platformelor de colectare a deșeurilor și se va asigura organizarea corespunzătoare a colectării selective, în conformitate cu reglementările în vigoare.

5. Capacitățile de transport admise

5.1__Accesul la imobil se va realiza prin utilizarea acceselor carosabile și pietonale existente, racordate la Bulevardul Horea și strada Aurel Vlaicu, fără modificarea substanțială a configurației acestora, în vederea menținerii organizării funcționale actuale a incintei.

5.2__Capacitatea de transport generată de funcțiunea existentă și de dezvoltările propuse va fi analizată prin documentația PUZ, în corelare cu rețeaua stradală majoră a municipiului și cu

capacitatea de preluare a traficului de către aceasta, având în vedere amplasarea imobilului în zona centrală a municipiului Alba Iulia.

5.3__Prin documentația de urbanism se vor evidenția fluxurile de circulație auto și pietonală, precum și modul de organizare a acestora în incintă, în vederea evitării conflictelor de trafic și a asigurării unei funcționări optime a imobilului.

5.4__În ceea ce privește asigurarea necesarului de parcaje, având în vedere caracterul existent al construcției și constrângerile urbanistice ale amplasamentului, se admite completarea necesarului de locuri de parcare prin **utilizarea și/sau închirierea unor locuri de parcare aparținând domeniului public**, în condițiile legislației în vigoare și cu acordul administratorului acestora.

5.5__Organizarea circulației și a parcajelor va fi corelată cu funcțiunea propusă și cu reglementările urbanistice stabilite prin PUZ, astfel încât să nu afecteze negativ traficul din zona adiacentă și să asigure condiții adecvate de acces și evacuare, inclusiv pentru situații de urgență.

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 (dacă este cazul, pentru intervenții la nivelul solului);
6.1.3__ Studiu de volumetrie/ estetică arhitecturală care va cuprinde principalele intervenții asupra corpului de cladire existent

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__ Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
6.2.5__ Aviz/Acord Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Alba (imobil înscris în sit arheologic, sit urban clasat și zonă de protecție a bunului cultural UNESCO)
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.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de amenajare a Teritoriului și Urbanism,
Data: 10/03/2026
Se avizează:

Favorabil cu condiții

1. Se va reglementa strict zona delimitată prin prezentul aviz, respectiv imobilul pe care este edificat Hotelul Cetate și spațiile publice adiacente acestuia, fără extinderea asupra imobilelor învecinate încadrate în zone construite protejate (CP);
2. Prin noul Regulament Local de Urbanism aferent PUZ se vor stabili indicatorii urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime), în corelare cu funcțiunea existentă și cu caracterul zonei;

3. Regulamentul Local de Urbanism propus va respecta structura RLU aferent PUG Alba Iulia aprobat prin HCL nr. 158/2014, cu detalierea specifică la nivelul unității teritoriale de referință;
4. Se va acorda o atenție deosebită capitolului „Aspectul exterior al construcțiilor", prin definirea explicită a volumetriei, materialelor, cromaticii și tratamentului fațadelor, în vederea punerii în valoare a imobilului existent;
5. Intervențiile asupra imobilului vor urmări păstrarea și valorificarea caracterului arhitectural al clădirii existente, considerată reper pentru arhitectura modernistă din municipiul Alba Iulia;
6. Extinderile propuse, atât pe verticală, cât și pe orizontală, vor fi subordonate volumului existent, fiind interzise intervențiile care afectează silueta urbană sau generează volume dominante concurente;
7. Orice intervenție volumetrică va fi fundamentată prin studii de inserție urbană, analize de impact vizual și simulări grafice relevante; Se va analiza detaliat la faza PUZ oportunitatea ieșirii din linia dominantă a fațadei clădirii (la parter) cu un element suplimentar prezentat in planșa Concept Propus.
8. Se va respecta regimul de protecție aferent sitului arheologic și sitului urban în care este amplasat imobilul, cu obținerea avizelor de specialitate conform legislației în vigoare;
9. Se vor menține și utiliza accesele existente la imobil, organizarea circulațiilor urmând a fi analizată și optimizată prin PUZ, fără a genera disfuncționalități în traficul existent;
10. Asigurarea necesarului de parcaje se va realiza prin optimizarea parcajelor existente și, după caz, prin utilizarea unor locuri de parcare aparținând domeniului public, în condițiile legii;
11. Documentația PUZ va demonstra oportunitatea intervenției propuse, prin corelarea tuturor componentelor – funcționale, urbanistice, arhitecturale și tehnice – și prin integrarea coerentă în contextul urban existent.

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 până pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism:		
Număr	Din data de	Emis de
1793	25/11/2025	Primăria Municipiului Alba Iulia

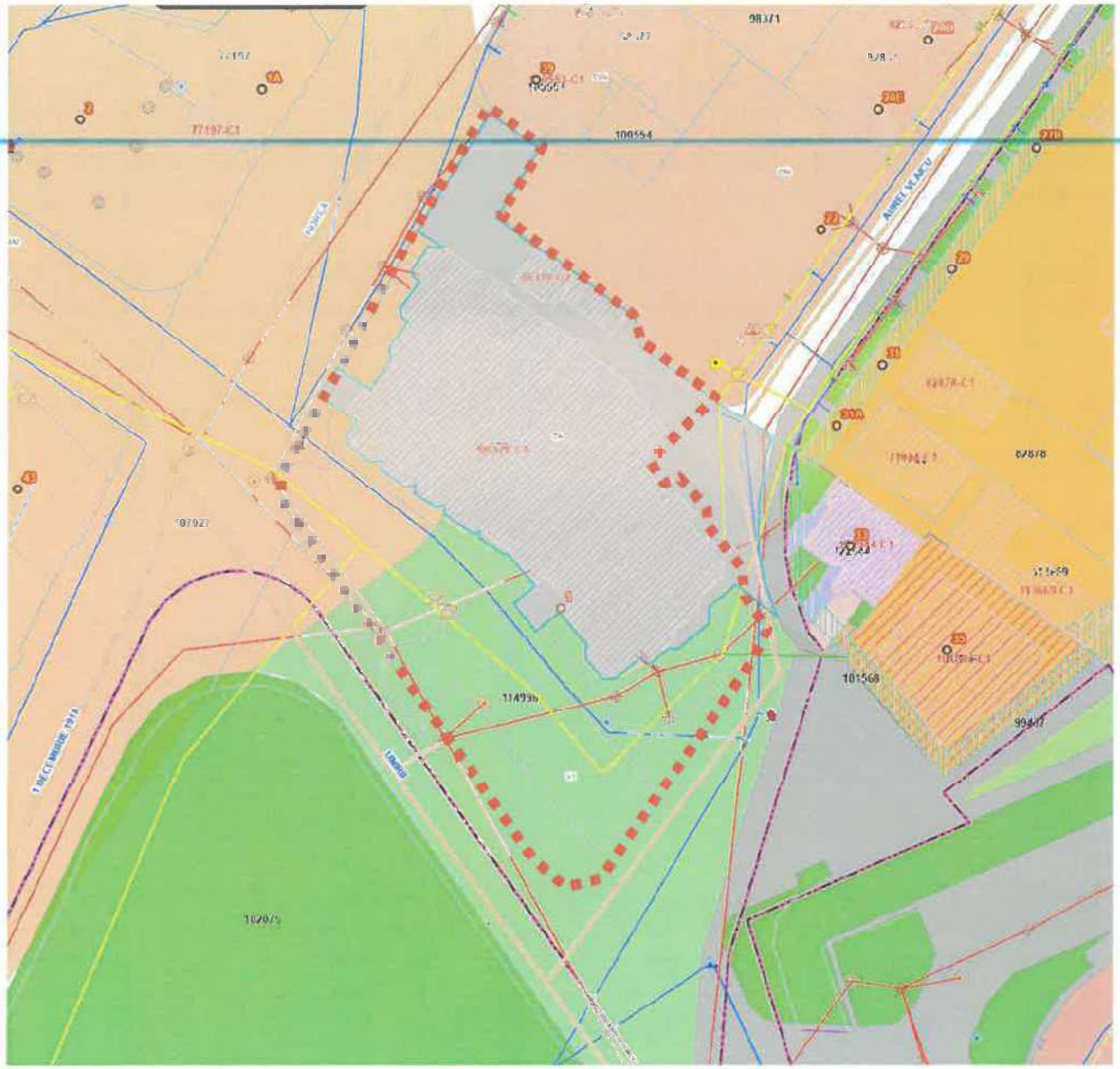
Arhitect-șef
Alexandru DAMIAN

[redacted]

Anexă unică la Avizul de oportunitate 07 din 2026:

-Stabilirea zonei care se va reglementa prin PUZ -

-parcela care a generat PUZ-ul



Arhitect Șef
Alexandru DAMIAN

[redacted]