

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI
URBANISTICE ÎN VEDEREA SCHIMBULUI DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU
PENTRU RECUPERARE MEDICALĂ

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR

ALPO-MED SRL

ADRESA AMPLASAMENT

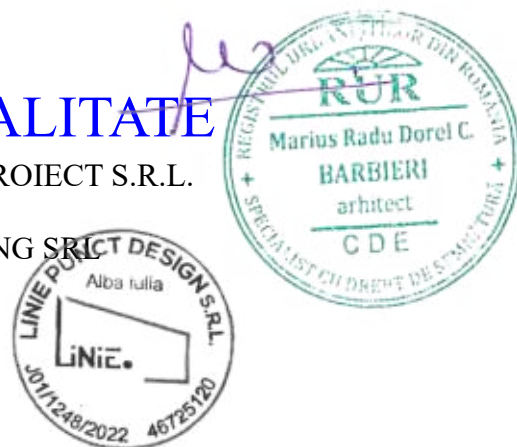
ALBA IULIA, STR. SCĂRIȘOSRA, NR.61A, JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

COORDONATOR R.U.R.: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

PROIECTANT: SC LINE PUNC DESING SRL

DATA
07.2026



S.C. LINIE PUNCT DESIGN S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtoș, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 46725120; J1/1248/2022

Tel. 0 744 584 726; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

Str. Traian, Nr. 17A

510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005

CUI: 17574610

Tel/fax: +40 258 811 500

Tel: +40 744 633 713

e-mail: capitel_proiect@yahoo.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA SCHIMBULUI DE
DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU PENTRU RECUPERARE MEDICALĂ

NR. PROIECT: 11/ 2026

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Municipiul Alba Iulia, str. Scărișoara nr. 61A, județul Alba

BENEFICIAR: ALPO-MED SRL prin PODAR ALIN ADRIAN

adresa de contact: Alba Iulia, str. Scărișoara nr. 61A, județul Alba

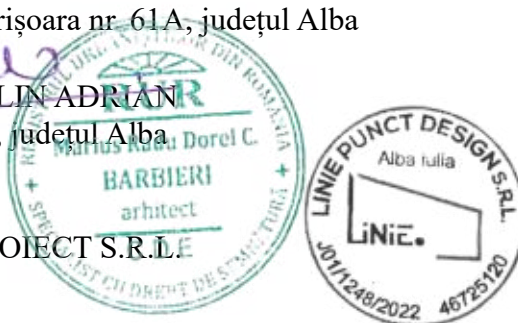
COORDONATOR R.U.R. : S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

PROIECTANT: SC LINE PUNCT DESIGN SRL

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI

arh. FLORIN CIORGOVEAN

DESENAT: arh. FLORIN CIORGOVEAN



BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

CERTIFICAT DE URBANISM

AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.

EXTRASE DE CARTE FUNCARA

STUDII

DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA

MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPT TOPOGRAFIC

STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

MEDIU

DIRECTIA DE SANATATE PUBLICĂ ALBA

APA CANAL

ELECTRICA

GAZE NATURALE

ISU

AVIZ OCPI

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- Denumire lucrare
- Beneficiar
- Proiectant general
- Colectiv de elaborare, subproiectantii, colaboratori
- Data elaborarii
- Nr. proiect
- Adresa obiectiv

1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- Date statistice
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
- Potential de dezvoltare

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiile de interes general, etc.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz
- Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
- Relationari intre functiuni
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- Aspecte calitative ale fondului construit
- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
- Asigurarea cu spatii verzi
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- Principalele disfunctionalitati

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii
- Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale
- Alimentarea cu energie electrica
- Principalele disfunctionalitati

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relatia cadrul natural - cadrul construit
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile
- echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz
-

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Puncte de vedere ale populatiei
- Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei
- Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- Organizarea circulatiei feroviare
- Organizarea circulatiei navale
- Organizarea circulatiei aeriene
- Organizarea circulatiei pietonale

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- Alimentarea cu apa
- Canalizarea apelor uzate menajere
- Alimentarea cu energie electrica
- Telecomunicatii
- Incalzirea
- Alimentarea cu gaze naturale
- Salubritate

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea si preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlata a deseurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
- Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

PLANSA 00: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:500

PLANSA 1: SITUATIEA EXISTENTĂ SC. 1:500

PLANSA 2: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE SC. 1:500

PLANSA 3: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:500

PLANSA 4: REGLEMENTĂRI EDILITARE. 1:500

PLANSA 5: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARE: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VEDEREA SCHIMBULUI DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU PENTRU RECUPERARE MEDICALĂ

BENEFICIAR: ALPO-MED S.R.L prin PODAR ALIN ADRIAN
adresa de contact: Alba Iulia, str. Scărișoara nr. 61A, județul Alba

COORDONATOR RUR: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

PROIECTANT: SC LINE PUNC DESING SRL

AMPLASAMENT: Municipiul Alba Iulia, str. Scărișoara nr. 61A, județul Alba

Nr. proiect: 11/ 2026

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborării : 07/2026

1.2. Obiectul PUZ

Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect elaborarea unui **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** pentru modificarea reglementărilor urbanistice aplicabile terenului situat în municipiul Alba Iulia, str. Scărișoara nr. 61A, județul Alba, în vederea schimbării destinației construcției existente din locuință în spațiu destinat serviciilor medicale – recuperare medicală, precum și pentru extinderea și modernizarea acesteia.

Prin Avizul de oportunitate nr.15 din 2026 s-a stabilit teritoriul ce va fi reglementat în actualul PUZ conform plenei anexă a Avizului de oportunitate zonă care va prelula reglementările stabilite în actualul PUZ.

Necesitatea elaborării PUZ rezultă din faptul că funcțiunea propusă nu este reglementată explicit în cadrul Unității Teritoriale de Referință **UTR L3A**, fiind necesară instituirea unei subzone funcționale care să permită desfășurarea activităților de servicii medicale compatibile cu caracterul rezidențial al zonei.

Prin documentația de urbanism se urmăresc următoarele obiective:

- modificarea reglementărilor urbanistice aplicabile terenului studiat;
- schimbarea destinației construcției existente din locuință în spațiu pentru recuperare medicală;
- introducerea unei noi subzone funcționale **UTR L3m**, destinată locuințelor individuale și semicolective, precum și funcțiunilor compatibile, inclusiv servicii medicale;
- extinderea construcției existente pe orizontală și pe verticală, prin realizarea unui regim de înălțime **D+P+M**, conform conceptului propus;
- stabilirea condițiilor de amplasare a construcțiilor, a retragerilor față de limitele de proprietate și a indicatorilor urbanistici;

- organizarea circulațiilor auto și pietonale și asigurarea numărului necesar de locuri de parcare;
- amenajarea spațiilor verzi și a încintei în concordanță cu funcțiunea propusă;
- asigurarea racordării la rețelele edilitare existente și adaptarea acestora la necesitățile noii investiții;
- integrarea investiției în contextul urban existent, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia, a Regulamentului General de Urbanism și a legislației în vigoare privind urbanismul, sănătatea populației, securitatea la incendiu și protecția mediului.

Prin soluțiile propuse se urmărește valorificarea eficientă a terenului și a construcției existente, dezvoltarea serviciilor medicale de recuperare în municipiul Alba Iulia și creșterea calității serviciilor oferite comunității, fără afectarea caracterului predominant rezidențial al zonei.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, pe strada Scărișoara nr. 61A, într-o zonă reglementată prin Planul Urbanistic General (PUG) ca **UTR L3A – subzona locuințelor individuale și semicolective cu regim redus de înălțime (P, P+1 și P+1+M), în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situată în afara ariilor protejate.**

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, direcțiile de dezvoltare urbană pentru această zonă urmăresc consolidarea și modernizarea fondului construit existent, utilizarea eficientă a terenurilor din intravilan și diversificarea funcțiunilor compatibile cu locuirea, cu respectarea caracterului predominant rezidențial al zonei și a indicatorilor urbanistici stabiliți prin documentațiile de urbanism aprobate.

Documentația de față se încadrează în obiectivele de dezvoltare ale municipiului prin valorificarea unei construcții existente și adaptarea acesteia la o funcțiune de interes public – servicii medicale de recuperare – fără modificarea semnificativă a caracterului urbanistic al zonei.

Funcțiunea propusă este una compatibilă cu locuirea, contribuind la creșterea accesibilității populației la servicii medicale și la diversificarea dotărilor urbane de proximitate.

Prin elaborarea prezentului PUZ se propune introducerea unei noi subzone funcționale, **UTR L3m**, destinată locuințelor individuale și semicolective, precum și funcțiunilor compatibile, inclusiv serviciilor medicale și profesionale desfășurate în cadrul construcțiilor existente sau propuse. Indicatorii urbanistici principali (POT, CUT și regimul maxim de înălțime) se mențin în limitele prevăzute de PUG, asigurând o dezvoltare echilibrată și integrarea armonioasă a investiției în cadrul construit existent.

Prin investiția propusă se urmărește:

- dezvoltarea serviciilor medicale de recuperare la nivel local;
- diversificarea funcțiunilor urbane compatibile cu locuirea;
- îmbunătățirea calității mediului construit și a serviciilor oferite comunității;
- utilizarea eficientă a infrastructurii și a rețelelor edilitare existente.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Plan Urbanistic General al municipiului Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru zona de locuințe individuale
- PUZ aprobat cu HCL 32/2025.
- Alte planuri urbanistice zonale și de detaliu din amplasamente vecine

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat

Date statistice

Zona studiată este amplasată într-un cartier rezidențial dezvoltat, caracterizat prin locuințe individuale și semicolective, cu acces facil la infrastructura urbană și la rețelele tehnico-edilitare.

În ultimii ani, municipiul Alba Iulia a cunoscut un proces constant de modernizare a infrastructurii și de diversificare a serviciilor publice și private, inclusiv în domeniul sănătății, ceea ce favorizează dezvoltarea unor investiții cu funcțiuni medicale compatibile cu locuirea.

Terenul analizat are o suprafață de **630 mp** și este ocupat în prezent de o construcție cu funcțiunea de locuință individuală, având o suprafață construită de **166 mp**, urmând ca prin prezentul Plan Urbanistic Zonal să fie schimbată destinația în spațiu pentru servicii medicale – recuperare medicală și să fie realizată extinderea construcției existente.

Având în vedere tendința de dezvoltare a municipiului, precum și necesitatea extinderii rețelei de servicii medicale de proximitate, investiția propusă răspunde cerințelor actuale ale comunității și contribuie la creșterea gradului de accesibilitate la servicii de recuperare medicală, fără a afecta caracterul predominant rezidențial al zonei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date privind evoluția zonei

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, pe strada Scărișoara nr. 61A, într-o zonă cu caracter predominant rezidențial, aflată într-un proces de consolidare și dezvoltare urbană.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia, amplasamentul este încadrat în **UTR L3A – subzona locuințelor individuale și semicolective cu regim redus de înălțime (P, P+1 și P+1+M), în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit, situată în afara ariilor protejate**. În ultimii ani, această categorie de zone a cunoscut o dezvoltare constantă prin construirea de locuințe noi, modernizarea fondului construit existent și aprobarea unor documentații de urbanism care au introdus funcțiuni complementare locuirii, compatibile cu caracterul rezidențial al cartierelor.

Zona este complet echipată din punct de vedere edilitar și beneficiază de acces direct la rețeaua de circulație urbană prin strada Scărișoara. În vecinătate predomină locuințele individuale și semicolective, fiind prezente și funcțiuni de servicii de interes local, ceea ce evidențiază tendința de diversificare controlată a utilizării terenurilor, fără afectarea caracterului rezidențial.

Pe terenul studiat există o construcție cu funcțiunea de locuință individuală, având regimul de înălțime **D+P**, pe care beneficiarul intenționează să o reconfigureze și să o extindă pentru desfășurarea activității de recuperare medicală. Investiția propusă valorifică fondul construit existent și urmărește adaptarea acestuia la cerințele actuale privind serviciile medicale, fără a genera disfuncționalități urbanistice sau conflicte de vecinătate.

Evoluția recentă a zonei este caracterizată de modernizarea construcțiilor existente, completarea fronturilor construite și apariția unor funcțiuni compatibile cu locuirea, aprobate prin Planuri Urbanistice Zonale, ceea ce confirmă tendința de dezvoltare echilibrată și de adaptare a reglementărilor urbanistice la necesitățile comunității.

Prin prezentul PUZ se continuă această direcție de dezvoltare, propunându-se schimbarea destinației construcției existente în spațiu pentru recuperare medicală și introducerea unei subzone funcționale **UTR L3m**, care permite desfășurarea serviciilor medicale compatibile cu funcțiunea de locuire, menținând indicatorii urbanistici și regimul de înălțime prevăzute de Planul Urbanistic General.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității

Zona în care este amplasat terenul studiat face parte din intravilanul municipiului Alba Iulia și este caracterizată printr-o dezvoltare preponderent rezidențială, constituită din locuințe individuale și semicolective cu regim redus de înălțime. Evoluția urbanistică a acestei părți a municipiului s-a realizat etapizat, prin extinderea fondului construit și modernizarea infrastructurii edilitare, în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General.

Cartierul în care este situat amplasamentul dispune de acces direct la rețeaua stradală și beneficiază de infrastructura tehnico-edilitară completă, respectiv alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, colectarea apelor pluviale și rețele de telecomunicații. Aceste dotări

asigură condițiile necesare dezvoltării unor funcțiuni complementare locuirii, fără a impune investiții majore în infrastructura publică.

În ultimii ani, zona a cunoscut o dezvoltare echilibrată, prin edificarea de locuințe noi, modernizarea construcțiilor existente și introducerea unor activități de servicii compatibile cu funcțiunea rezidențială, precum cabinete medicale, birouri, servicii profesionale și comerț de proximitate. Această evoluție reflectă tendința de diversificare a funcțiunilor urbane, menținând totodată caracterul predominant de locuire.

Amplasamentul beneficiază de o poziție favorabilă din punct de vedere al accesibilității, fiind situat la frontul străzii Scărișoara, ceea ce facilitează accesul atât al autovehiculelor, cât și al pietonilor. Totodată, configurația parcelei și existența construcției permit adaptarea acesteia la noua funcțiune propusă, fără afectarea relațiilor funcționale cu proprietățile învecinate.

Prin schimbarea destinației construcției existente în spațiu pentru recuperare medicală și extinderea acesteia, se valorifică fondul construit existent și se completează oferta de servicii medicale la nivelul municipiului. Funcțiunea propusă este compatibilă cu caracterul zonei și răspunde tendințelor actuale de dezvoltare urbană, care urmăresc integrarea serviciilor de interes public în cartierele de locuințe, în condițiile respectării indicatorilor urbanistici și a normelor privind protecția mediului, sănătatea populației și confortul locuirii.

Astfel, investiția propusă contribuie la dezvoltarea durabilă a zonei prin utilizarea eficientă a terenului, modernizarea fondului construit și diversificarea funcțiunilor urbane, fără modificarea caracterului rezidențial al cartierului și în concordanță cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin documentațiile de urbanism ale municipiului Alba Iulia.

Potențial de dezvoltare

Zona în care este amplasat terenul studiat prezintă un potențial ridicat de dezvoltare, determinat de poziționarea sa în intravilanul municipiului Alba Iulia, de existența infrastructurii edilitare complete și de accesibilitatea asigurată prin strada Scărișoara. Caracterul predominant rezidențial al zonei, împreună cu prezența unor funcțiuni complementare locuirii, creează premise favorabile pentru dezvoltarea unor activități de servicii care nu generează disfuncționalități în raport cu vecinătățile.

Funcțiunea propusă – **servicii medicale pentru recuperare medicală** – răspunde unei nevoi reale de dezvoltare a serviciilor medicale de proximitate și este compatibilă cu funcțiunea dominantă de locuire. Amplasarea unui centru de recuperare medicală într-o zonă rezidențială contribuie la creșterea accesibilității populației la servicii medicale specializate, reducând necesitatea deplasărilor către alte zone ale municipiului.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune introducerea subzonei funcționale **UTR L3m**, care permite, pe lângă funcțiunea de locuire, dezvoltarea unor activități de servicii medicale și profesionale compatibile cu caracterul rezidențial al zonei.

2.2. Încadrare în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat în **intravilanul municipiului Alba Iulia, pe strada Scărișoara nr. 61A**, județul Alba, fiind identificat prin **CF nr. 107295** și având o suprafață de **630 mp**.

Amplasamentul este situat în partea construită și consolidată a municipiului, într-o zonă cu caracter predominant rezidențial, constituită din locuințe individuale și semicolective cu regim redus de înălțime.

Accesul la proprietate se realizează direct din **strada Scărișoara**, drum public care asigură legătura cu principalele artere de circulație ale municipiului și cu zonele de interes public.

Amplasamentul beneficiază de o bună accesibilitate atât pentru traficul auto, cât și pentru circulația pietonală.

Zona este complet echipată din punct de vedere edilitar, fiind deservită de rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, colectarea apelor pluviale și rețele de telecomunicații, ceea ce permite dezvoltarea investiției fără necesitatea extinderii infrastructurii publice.

Vecinătățile terenului sunt:

- **Nord** – domeniul public - Canal colectare ape pluviale
- **Sud** – domeniul public – strada Scărișoara.
- **Est** – proprietate privată- cf.nr.113339
- **Vest** – proprietate privată – cf.nr.112189

Poziționarea terenului în cadrul intravilanului municipiului, existența accesului direct la rețeaua stradală și dotarea completă cu utilități conferă amplasamentului condiții favorabile pentru realizarea investiției propuse. Funcțiunea de servicii medicale – recuperare medicală se integrează în contextul urban existent, reprezentând o dezvoltare compatibilă cu caracterul rezidențial al zonei și contribuind la diversificarea serviciilor de interes public oferite comunității.

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperării, în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general .

Poziționarea terenului permite o bună relaționare cu principalele zone funcționale ale municipiului și facilitează accesul către instituțiile publice, serviciile și dotările de interes general.

Accesibilitatea terenului este asigurată prin acces direct din strada Scărișoara, drum public modernizat, care realizează legătura cu rețeaua principală de circulație a municipiului.

Circulația auto și pietonală se desfășoară în condiții corespunzătoare, iar zona este deservită de transportul public urban, facilitând accesul atât pentru personal, cât și pentru beneficiarii serviciilor medicale propuse.

Din punct de vedere al **echipării edilitare**, amplasamentul beneficiază de toate utilitățile necesare funcționării investiției, respectiv:

- rețea publică de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare menajeră;
- rețea de energie electrică;
- rețea de gaze naturale;
- sistem de colectare a apelor pluviale;
- rețele de telecomunicații.

Capacitatea rețelelor existente permite racordarea construcției la utilități fără a fi necesare extinderi semnificative ale infrastructurii publice, fiind necesare doar bransamentele și eventualele adaptări specifice noii funcțiuni.

În ceea ce privește **servirea cu instituții și dotări de interes general**, zona beneficiază de acces facil la unități de învățământ, unități sanitare, spații comerciale, servicii publice, instituții administrative, lăcașuri de cult și zone de recreere, toate amplasate la distanțe reduse și ușor accesibile. Existența acestor dotări contribuie la funcționarea eficientă a zonei și la creșterea atractivității acesteia pentru dezvoltarea unor funcțiuni complementare locuirii.

Investiția propusă, având ca funcțiune principală **servicii medicale de recuperare**, completează oferta de servicii existente la nivelul municipiului și răspunde necesităților comunității locale, fără a genera incompatibilități cu funcțiunea predominant rezidențială. Prin valorificarea unei construcții existente și utilizarea infrastructurii edilitare disponibile, proiectul contribuie la dezvoltarea durabilă a zonei și la îmbunătățirea accesului populației la servicii medicale specializate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, pe strada Scărișoara nr. 61A, într-o zonă urbanizată, fără elemente naturale cu regim special de protecție sau restricții generate de cadrul natural.

Relief

Terenul este amplasat în cadrul unității geomorfologice a Podișului Secașelor, în zona de contact cu culoarul râului Mureș, având un relief slab înclinat, favorabil construirii. Diferențele de nivel sunt reduse, nefiind necesare lucrări speciale de sistematizare verticală sau de stabilizare a terenului.

Condiții geotehnice

Din punct de vedere geotehnic, terenul este apt pentru construire, urmând ca, în faza de autorizare a lucrărilor de construire, soluțiile de fundare să fie stabilite pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform normativelor tehnice în vigoare.

Hidrografie

În vecinătatea imediată a amplasamentului nu există cursuri de apă, lacuri sau alte acumulări naturale care să influențeze dezvoltarea investiției. Evacuarea apelor uzate se realizează prin racordarea la rețeaua publică de canalizare, iar apele pluviale vor fi colectate și evacuate în sistemul existent, cu respectarea condițiilor impuse de operatorul de utilități.

Climă

Municipiul Alba Iulia se încadrează într-o zonă cu climat temperat-continental moderat, caracterizat prin veri călduroase și ierni relativ reci. Regimul climatic nu impune restricții privind realizarea investiției și permite desfășurarea activităților specifice funcțiunii propuse pe tot parcursul anului.

Vegetație și spații verzi

Terenul este ocupat de construcția existentă și de amenajări exterioare specifice unei locuințe, fiind prevăzute suprafețe de spațiu verde și vegetație ornamentală. Prin implementarea investiției se vor păstra și completa amenajările peisagistice existente, în conformitate cu prevederile regulamentelor de urbanism și cu cerințele privind asigurarea suprafețelor minime de spații verzi.

Riscuri naturale

Amplasamentul nu este situat într-o zonă expusă riscurilor naturale majore, precum alunecări de teren, inundații sau fenomene de instabilitate a terenului. De asemenea, terenul nu se află în perimetrul unor arii naturale protejate și nu este afectat de restricții generate de factori de mediu.

În concluzie, cadrul natural al amplasamentului oferă condiții favorabile realizării investiției propuse, fără a impune măsuri speciale de protecție sau limitări din punct de vedere al caracteristicilor naturale ale terenului.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.

Circulația rutieră

Accesul la terenul analizat se realizează direct din strada Scărișoara, arteră de circulație locală care asigură legătura cu rețeaua stradală a municipiului Alba Iulia. Zona este deservită de infrastructură rutieră existentă, corespunzătoare caracterului predominant rezidențial al cartierului.

În situația actuală, circulația rutieră se desfășoară în condiții normale pentru traficul specific unei zone de locuințe individuale și semicolective, nefiind identificate disfuncționalități majore privind accesul la proprietăți sau continuitatea circulației.

Principalele aspecte privind circulația în zonă sunt:

- accesul auto și pietonal la parcela studiată este asigurat direct din strada Scărișoara;
- strada existentă permite accesul autovehiculelor de intervenție (salvare, pompieri, servicii publice);
- traficul existent are un caracter predominant local, generat de locuințele din zonă;
- nu sunt prezente fluxuri importante de trafic greu care să afecteze funcțiunea rezidențială.

Prin schimbarea destinației construcției existente în spațiu pentru recuperare medicală este posibilă o creștere moderată a traficului auto și pietonal, determinată de accesul beneficiarilor serviciilor medicale și al personalului angajat. Această creștere nu este de natură să afecteze capacitatea de circulație a străzii Scărișoara, fiind o funcțiune de servicii cu impact redus asupra traficului.

În cadrul investiției se vor asigura:

- acces pietonal amenajat;
- acces auto în incintă;
- locuri de parcare dimensionate conform normelor în vigoare;
- circulații interioare pentru utilizatori și intervenții.

Circulația feroviară

În zona amplasamentului nu există infrastructură feroviară care să influențeze dezvoltarea terenului sau să genereze restricții urbanistice.

Circulația navală

Având în vedere poziționarea amplasamentului și caracteristicile municipiului Alba Iulia, circulația navală nu prezintă relevanță pentru zona studiată.

Circulația aeriană

Zona analizată nu este afectată de culoare de zbor sau de infrastructuri aeroportuare care să impună restricții speciale privind realizarea construcțiilor propuse.

Aspecte critice și disfuncționalități

În urma analizei situației existente nu au fost identificate probleme majore privind circulația rutieră în zona studiată. Principalele aspecte care trebuie urmărite prin documentația PUZ sunt:

- asigurarea unui acces corespunzător pentru funcțiunea medicală propusă;
- evitarea blocării circulației pe domeniul public prin organizarea parcajelor în incintă;
- asigurarea accesului pentru autospecialele de intervenție;
- separarea corespunzătoare a circulației pietonale față de cea auto.

Prin soluția urbanistică propusă se urmărește integrarea noii funcțiuni în sistemul existent de circulații, fără modificarea traseelor existente și fără afectarea condițiilor de accesibilitate ale proprietăților învecinate.

Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

Zona studiată este deservită de rețeaua stradală existentă a municipiului Alba Iulia, accesul la parcela analizată realizându-se direct din strada Scărișoara.

Strada Scărișoara are caracter de circulație locală, destinată în principal deservirii proprietăților riverane și asigurării legăturii acestora cu arterele principale ale municipiului.

Capacitatea de transport a străzii este adecvată pentru nivelul actual de trafic generat de funcțiunea predominant rezidențială a zonei.

Prin schimbarea destinației construcției existente în spațiu pentru recuperare medicală se estimează o creștere moderată a fluxurilor de circulație, generate de:

- personalul angajat;
- pacienții care accesează serviciile medicale;
- aprovizionarea periodică;
- serviciile de întreținere și intervenție.

Această creștere a traficului are un caracter redus și nu conduce la depășirea capacității de circulație a infrastructurii existente.

Funcțiunea propusă – servicii medicale de recuperare – este compatibilă cu circulația existentă și nu generează activități cu impact negativ asupra traficului din zonă.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Fondul construit existent este caracterizat prin:

- locuințe individuale;
- construcții anexe gospodărești;
- amenajări exterioare aferente gospodăriilor;
- spații verzi private;
- circulații auto și pietonale de deservire locală.

În zona analizată se constată o tendință de diversificare funcțională, prin apariția unor funcțiuni complementare locuirii, precum servicii profesionale, cabinete și activități de interes local, care nu afectează caracterul rezidențial al zonei.

Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, iar relația dintre funcțiunile existente este una specifică zonelor rezidențiale urbane cu densitate redusă.

Funcțiunile existente și propuse sunt compatibile, întrucât serviciile medicale de recuperare:

- nu produc poluare fonică sau atmosferică semnificativă;
- nu generează trafic greu;
- nu implică activități industriale;
- se desfășoară în interiorul construcției;
- necesită o infrastructură urbană similară cu cea a locuirii.

Prin schimbarea destinației construcției existente și extinderea acesteia se urmărește integrarea unei funcțiuni de servicii medicale în cadrul unei zone de locuire, contribuind la creșterea accesibilității populației la servicii de interes general.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona prezintă un grad mediu de ocupare a terenurilor, cu parcele construite și spații libere aferente locuințelor.

Pe terenul studiat există în prezent:

- construcție existentă cu funcțiunea de locuință;
- regim de înălțime D+P cu H-6.15m
- suprafață construită aproximativ de 166 mp;
- amenajări exterioare constând în alei pietonale, acces auto, spații verzi și zone de parcare.

Prin investiția propusă se urmărește o ocupare eficientă a terenului, prin extinderea controlată a construcției existente, cu respectarea:

- procentului maxim de ocupare a terenului (POT);
- coeficientului de utilizare a terenului (CUT);
- retragerilor față de limitele de proprietate;
- condițiilor privind însorirea, ventilarea și protecția vecinătăților.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent în zonă este caracterizat prin construcții cu regim redus de înălțime, integrate în țesutul urban existent.

Construcția existentă pe parcela studiată va fi modernizată și adaptată noii funcțiuni, prin:

- reorganizarea spațiilor interioare;
- extinderea pe orizontală;
- extinderea parțială pe verticală prin realizarea unui nivel mansardat;
- îmbunătățirea performanțelor funcționale și estetice.

Intervenția propusă nu modifică scara urbană a zonei și respectă caracterul general al construcțiilor existente.

Disfuncționalități privind ocuparea terenurilor

Principalele aspecte identificate sunt:

- lipsa unor spații specializate pentru servicii medicale de recuperare în imediata proximitate a zonelor de locuire;
- necesitatea adaptării reglementărilor urbanistice pentru permiterea unei funcțiuni compatibile.

Aceste aspecte sunt soluționate prin elaborarea prezentului PUZ, care propune introducerea subzonei **UTR L3m – subzona locuințelor individuale și semicolective cu funcțiuni compatibile**, permițând realizarea investiției propuse atât pe parcela care a generat PUZ cât și pe zona reglementată prin Avizul de oportunitate.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Zona studiată este amplasată într-o zonă urbanizată a municipiului Alba Iulia și beneficiază de un nivel corespunzător de echipare tehnico-edilitară, fiind conectată la principalele rețele publice de infrastructură ale localității.

Amplasamentul dispune de acces la rețelele edilitare existente pe strada Scărișoara, acestea fiind suficiente pentru deservirea funcțiunii actuale de locuire și pentru adaptarea la funcțiunea propusă – servicii medicale de recuperare.

Alimentarea cu apă

Zona este echipată cu rețea publică de alimentare cu apă potabilă, existentă pe strada Scărișoara. Construcția existentă este racordată la sistemul public de alimentare cu apă.

Pentru funcțiunea propusă se va utiliza infrastructura existentă, urmând ca instalațiile interioare să fie adaptate necesităților noii activități medicale, în conformitate cu normativele tehnice și sanitare în vigoare.

Canalizare menajeră

Zona beneficiază de rețea publică de canalizare menajeră, la care imobilul este racordat.

Apele uzate menajere rezultate în urma desfășurării activităților propuse vor fi evacuate prin sistemul existent de canalizare, fără a fi necesare lucrări majore de extindere a infrastructurii publice.

Apele pluviale

Colectarea și evacuarea apelor meteorice se realizează prin sistemul existent al zonei.

Prin proiectarea extinderilor propuse se vor avea în vedere:

- colectarea corespunzătoare a apelor pluviale de pe acoperișuri și platforme;
- evitarea dirijării apelor către proprietățile învecinate;
- respectarea prevederilor Codului Civil privind scurgerea apelor pluviale.

Soluțiile tehnice finale vor fi stabilite prin documentația tehnică aferentă fazei de autorizare a lucrărilor.

Alimentarea cu energie electrică

Zona este racordată la rețeaua de distribuție a energiei electrice a municipiului Alba Iulia.

Investiția propusă va utiliza infrastructura existentă, urmând ca necesarul de putere să fie verificat și adaptat funcțiunii de servicii medicale, conform solicitărilor operatorului de distribuție.

Alimentarea cu gaze naturale

Strada Scărișoara este echipată cu rețea de distribuție gaze naturale.

Sistemul existent permite alimentarea construcției și asigurarea necesarului energetic pentru funcționarea imobilului, cu respectarea condițiilor impuse de operatorul de distribuție.

Telecomunicații

Zona beneficiază de infrastructură de telecomunicații, respectiv rețele de telefonie, internet și transmisii de date.

Funcțiunea propusă nu necesită dezvoltări speciale ale infrastructurii existente, eventualele extinderi urmând a fi realizate în funcție de necesitățile beneficiarului.

Alimentarea cu energie termică

Încălzirea imobilului se realizează prin soluții individuale specifice construcțiilor de locuințe din zonă. Pentru funcțiunea propusă se va asigura un sistem de încălzire și preparare a apei calde menajere adaptat cerințelor unei clădiri cu funcțiune medicală.

Gestionarea deșeurilor

Colectarea deșeurilor menajere și a deșeurilor rezultate din activitatea medicală se va realiza diferențiat, conform legislației specifice.

Pentru activitatea de recuperare medicală se vor respecta cerințele privind:

- colectarea selectivă;
- depozitarea temporară în spații special amenajate;
- predarea către operatori autorizați.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Zona nu prezintă elemente naturale cu valoare deosebită care să impună măsuri speciale de protecție și nu este amplasată în interiorul unor arii naturale protejate. Caracteristicile naturale ale amplasamentului – relief favorabil construirii, lipsa riscurilor naturale majore și existența infrastructurii edilitare – permit dezvoltarea funcțiunilor urbane în condiții corespunzătoare.

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit existent

Cadrul construit existent este specific zonelor de locuințe individuale și semicolective cu regim redus de înălțime, fiind format din construcții amplasate pe parcele private, cu grădini, spații verzi și amenajări exterioare aferente.

Pe parcela studiată există în prezent o construcție cu funcțiunea de locuință individuală, regim de înălțime **D+P**, precum și amenajări exterioare constând în:

- alei pietonale;
- acces auto;
- zone de parcare;
- spații verzi.

Prin propunerea de schimbare a destinației în spațiu pentru recuperare medicală și extinderea construcției existente, relația dintre cadrul natural și cel construit se menține echilibrată, intervenția realizându-se pe un teren deja ocupat și urbanizat.

Impactul asupra mediului

Funcțiunea propusă – servicii medicale de recuperare – este o activitate cu impact redus asupra mediului, nefiind generatoare de:

- emisii poluante semnificative;
- zgomote excesive;
- vibrații;
- trafic greu;
- degradarea solului sau a factorilor naturali.

Activitatea desfășurată în cadrul imobilului va avea caracter de servicii, cu un flux controlat de persoane și autovehicule, compatibil cu caracterul rezidențial al zonei.

Analiza relației dintre cadrul natural și cadrul construit evidențiază faptul că investiția propusă se poate integra în condiții corespunzătoare în structura urbană existentă.

Intervenția urmărește valorificarea unei construcții existente, fără ocuparea unor terenuri naturale neconstruite și fără afectarea echilibrului de mediu al zonei.

Prin măsurile propuse privind organizarea incintei, păstrarea spațiilor verzi, gestionarea deșeurilor și utilizarea infrastructurii existente, dezvoltarea funcțiunii de **recuperare medicală** se realizează în concordanță cu principiile dezvoltării urbane durabile și ale protecției mediului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Terenul analizat este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia, într-o zonă urbanizată, cu caracter predominant rezidențial. Din analiza condițiilor existente ale amplasamentului nu rezultă existența unor riscuri naturale majore care să condiționeze dezvoltarea investiției propuse.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zona

În zona studiată nu sunt identificate trasee sau obiective majore ale infrastructurii de comunicații sau utilități care să constituie restricții sau riscuri majore pentru dezvoltarea investiției.

Riscurile existente sunt cele specifice unei zone urbane echipate edilitar și pot fi eliminate prin respectarea normelor tehnice, a avizelor operatorilor de utilități și prin corelarea soluției de construire cu infrastructura existentă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În urma analizei amplasamentului și a reglementărilor urbanistice în vigoare, se constată că terenul studiat nu este amplasat în interiorul unei zone construite protejate și nu este afectat de monumente istorice sau de zone de protecție ale unor obiective de patrimoniu clasate, conform reglementărilor urbanistice aplicabile municipiului Alba Iulia

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

NU ESTE CAZUL

2.8. Obținerea populației

Puncte de vedere ale populației

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal se realizează cu respectarea prevederilor legislației în vigoare privind informarea și consultarea publicului în etapa de elaborare și aprobare a documentațiilor de urbanism. Populația din zona de influență a investiției va fi informată asupra intențiilor de dezvoltare urbanistică și va avea posibilitatea de a formula observații și propuneri privind soluția propusă.

Prin documentația PUZ se propune schimbarea destinației construcției existente din locuință în spațiu destinat serviciilor medicale – recuperare medicală, funcțiune considerată compatibilă cu caracterul rezidențial al zonei, având un impact redus asupra vecinătăților.

Din analiza caracteristicilor investiției rezultă că aceasta poate aduce beneficii comunității locale prin:

- creșterea accesului populației la servicii medicale specializate;
- dezvoltarea unor servicii de interes general în proximitatea zonelor de locuire;
- valorificarea unei construcții existente;
- îmbunătățirea calității serviciilor oferite locuitorilor municipiului;
- crearea unor noi locuri de muncă.

Principalele preocupări posibile ale locuitorilor din vecinătate pot fi legate de:

- creșterea traficului auto și a necesarului de parcare;
- eventualele zgomote generate de activitatea zilnică;
- respectarea distanțelor față de limitele de proprietate;
- menținerea caracterului rezidențial al zonei.

Aceste aspecte sunt analizate și reglementate prin prezenta documentație, prin:

- asigurarea parcajelor în interiorul proprietății;
- organizarea accesului auto și pietonal fără afectarea domeniului public;
- respectarea retragerilor față de limitele de proprietate;
- păstrarea și amenajarea spațiilor verzi;
- limitarea activităților la servicii medicale cu impact redus asupra mediului urban.

În cadrul procedurii de consultare publică, observațiile și propunerile formulate de cetățeni vor fi analizate și, în măsura în care sunt justificate și conforme cu prevederile legale, vor fi integrate în documentația finală.

Opțiunea de dezvoltare propusă răspunde unei necesități locale privind diversificarea serviciilor medicale și valorificarea eficientă a fondului construit existent. Funcțiunea de recuperare medicală este compatibilă cu zona de locuire și poate contribui la creșterea calității vieții populației, cu respectarea condițiilor de confort urban și a relațiilor cu proprietățile învecinate.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Politica de dezvoltare urbanistică a municipiului Alba Iulia urmărește asigurarea unei dezvoltări urbane echilibrate, prin valorificarea terenurilor din intravilan, modernizarea fondului construit existent, dezvoltarea infrastructurii și integrarea unor funcțiuni complementare locuirii, în concordanță cu necesitățile comunității.

Zona studiată, situată pe strada Scărișoara nr. 61A, este încadrată prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia în **UTR L3A – subzona locuințelor individuale și semicolective cu regim redus de înălțime**, având caracter predominant rezidențial. Direcția de dezvoltare a acestei zone este orientată către consolidarea țesutului urban existent, completarea funcțiilor urbane și utilizarea eficientă a infrastructurii tehnico-edilitare existente.

Administrația publică locală urmărește, prin documentațiile de urbanism aprobate și prin strategia de dezvoltare urbană, încurajarea investițiilor care:

- contribuie la creșterea calității vieții locuitorilor;
- dezvoltă servicii de interes local și general;
- utilizează eficient terenurile din intravilan;
- respectă caracterul și specificul zonelor existente;
- asigură un echilibru între funcțiunea dominantă de locuire și funcțiunile complementare.

Propunerea de schimbare a destinației construcției existente din locuință în spațiu pentru **servicii medicale – recuperare medicală** se înscrie în direcțiile de dezvoltare urbană prin diversificarea serviciilor disponibile populației și prin integrarea unor funcțiuni compatibile în zonele rezidențiale.

Prin elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal se urmărește adaptarea reglementărilor urbanistice existente la cerințele actuale de dezvoltare, prin introducerea subzonei **UTR L3m – subzona locuințelor individuale și semicolective cu funcțiuni compatibile**, care permite desfășurarea unor activități medicale și profesionale cu impact redus asupra mediului urban.

Administrația publică locală urmărește ca dezvoltarea zonei să se realizeze cu respectarea următoarelor principii:

- menținerea caracterului predominant rezidențial;
- protejarea confortului locuirii și a relațiilor cu proprietățile învecinate;
- asigurarea accesibilității și a circulațiilor corespunzătoare;
- utilizarea infrastructurii edilitare existente;
- respectarea normelor privind protecția mediului, sănătatea populației și securitatea la incendiu.

Investiția propusă este compatibilă cu obiectivele generale de dezvoltare ale municipiului Alba Iulia, contribuind la creșterea atractivității zonei, la diversificarea serviciilor urbane și la valorificarea unei construcții existente, fără modificarea caracterului general al cartierului.

În concluzie, politica urbanistică a administrației publice locale pentru zona analizată favorizează dezvoltarea controlată și integrarea funcțiilor complementare locuirii, cu condiția respectării reglementărilor urbanistice și a principiilor dezvoltării urbane durabile.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Solicitarea beneficiarului constă în elaborarea unei documentații de urbanism – **Plan Urbanistic Zonal (PUZ)** – necesară pentru modificarea reglementărilor urbanistice aplicabile terenului situat în municipiul Alba Iulia, strada Scărișoara nr. 61A, în vederea schimbării

destinației construcției existente din locuință în spațiu destinat serviciilor medicale – **recuperare medicală**, precum și pentru extinderea și adaptarea construcției la noua funcțiune.

În urma analizei situației existente, a reglementărilor urbanistice aprobate prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia și a caracteristicilor zonei, elaboratorul documentației consideră că solicitările beneficiarului sunt justificate și pot fi soluționate printr-o intervenție urbanistică controlată, care să permită integrarea funcțiunii propuse în cadrul urban existent.

Principalele solicitări ale beneficiarului și modul de soluționare prin PUZ sunt următoarele:

1. Schimbarea destinației construcției existente

Solicitare beneficiar:

Transformarea construcției existente cu funcțiunea de locuință în spațiu destinat serviciilor medicale – recuperare medicală.

Soluționare prin PUZ:

Se propune modificarea reglementării funcționale a terenului prin introducerea unei subzone compatibile cu funcțiunile de servicii medicale, respectiv **UTR L3m – subzona locuințelor individuale și semicolective cu funcțiuni compatibile**, care permite desfășurarea activităților medicale, profesionale și de servicii cu impact redus asupra zonei rezidențiale.

2. Extinderea și modernizarea construcției existente

Solicitare beneficiar:

Extinderea clădirii atât pe orizontală, cât și pe verticală, pentru adaptarea spațiilor la cerințele unei unități de recuperare medicală.

Soluționare prin PUZ:

Documentația reglementează posibilitatea extinderii construcției existente prin:

- extindere pe orizontală cu regim de înălțime D+P;
- extindere parțială pe verticală cu regim de înălțime D+P+M;
- respectarea retragerilor față de limitele de proprietate;
- menținerea unui regim de construire compatibil cu caracterul zonei.

3. Stabilirea reglementărilor urbanistice aplicabile

Solicitare beneficiar:

Crearea unui cadru urbanistic care să permită realizarea investiției propuse.

Soluționare prin PUZ:

Prin documentația PUZ se vor stabili:

- funcțiunea admisă;
- regimul de construire;
- regimul de înălțime;
- retragerile obligatorii;
- indicatorii urbanistici POT și CUT;
- condițiile de amplasare și dezvoltare a construcțiilor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal are la bază analiza situației existente, a reglementărilor urbanistice aprobate prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, precum și analiza condițiilor de amplasament, circulație, echipare tehnico-edilitară și relaționare cu vecinătățile.

Studiile și analizele efectuate pentru fundamentarea documentației evidențiază faptul că terenul situat în municipiul Alba Iulia, strada Scărișoara nr. 61A, prezintă condiții favorabile pentru realizarea investiției propuse, respectiv schimbarea destinației construcției existente din locuință în spațiu pentru servicii medicale – recuperare medicală și extinderea acesteia.

Analiza reglementărilor existente evidențiază necesitatea adaptării funcționale a zonei prin introducerea unor funcțiuni complementare locuirii, care să permită dezvoltarea unor servicii de interes local, fără afectarea caracterului rezidențial existent.

Concluziile studiilor de fundamentare confirmă faptul că investiția propusă este oportună din punct de vedere urbanistic, tehnic și funcțional, fiind compatibilă cu direcțiile de dezvoltare ale municipiului Alba Iulia.

Intervenția propusă valorifică o construcție existentă, utilizează infrastructura urbană disponibilă și contribuie la diversificarea serviciilor oferite comunității, fără afectarea caracterului rezidențial al zonei.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Terenul care face obiectul prezentei documentații de Plan Urbanistic Zonal este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Scărișoara nr. 61A, județul Alba.

Conform **Planului Urbanistic General al municipiului Alba Iulia**, aprobat prin hotărârile Consiliului Local în vigoare, amplasamentul este încadrat în:

U.T.R. L3A – subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.

Reglementările urbanistice prevăzute prin PUG pentru această zonă urmăresc menținerea caracterului predominant rezidențial, dezvoltarea controlată a fondului construit și asigurarea unor condiții corespunzătoare de locuire.

Reglementări funcționale conform P.U.G.

Pentru UTR L3A sunt admise în principal:

- locuințe individuale și semicolective cu regim redus de înălțime;
- construcții anexe gospodărești aferente locuințelor;
- amenajări exterioare specifice zonelor de locuire;
- funcțiuni complementare locuirii, compatibile cu caracterul zonei.

Indicatori urbanistici conform P.U.G.

Pentru UTR L3A, indicatorii urbanistici existenți sunt:

- **P.O.T. maxim = 40%**
- **C.U.T. maxim = 1,20**
- **Regim maxim de înălțime admis: P, P+1, P+1+M**
- **H.maxim cornișă :H= 9m**

Acești indicatori permit dezvoltarea unor construcții cu regim redus de înălțime, integrate în caracterul urban existent al zonei.

Reglementări privind amplasarea construcțiilor

Conform prevederilor PUG și Regulamentului Local de Urbanism aferent, amplasarea construcțiilor trebuie să respecte:

- aliniamentul stabilit față de domeniul public;
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- condițiile privind înșiruirea și ventilarea construcțiilor;
- prevederile Codului Civil privind distanțele și vederea către proprietățile vecine;
- normele privind securitatea la incendiu și accesul pentru intervenții.

Situația existentă în raport cu prevederile P.U.G.

Pe terenul studiat există o construcție cu funcțiunea actuală de locuință, având:

- suprafață construită : **166 mp**;
- regim de înălțime: **D+P**;
- amenajări exterioare aferente: acces auto, alei pietonale, spații verzi și zonă de parcare.

Funcțiunea actuală este conformă cu reglementările PUG pentru UTR L3A.

Necesitatea elaborării P.U.Z.

Solicitarea beneficiarului privind schimbarea destinației din locuință în **spațiu pentru servicii medicale – recuperare medicală**, precum și extinderea construcției existente, necesită modificarea reglementărilor funcționale stabilite prin PUG.

Prin prezentul PUZ se propune:

- introducerea unei subzone funcționale adaptate noii utilizări;
- instituirea **UTR L3m – subzona locuințelor individuale și semicolective cu funcțiuni compatibile**;
- permiterea funcțiunilor medicale și profesionale compatibile cu locuirea;
- menținerea indicatorilor urbanistici principali ai zonei;
- păstrarea regimului redus de înălțime.

Prevederile actuale ale PUG confirmă caracterul rezidențial al zonei, însă dezvoltarea urbană actuală impune adaptarea reglementărilor pentru permiterea unor funcțiuni complementare locuirii.

Propunerea prin PUZ de introducere a funcțiunii de **servicii medicale – recuperare medicală** este compatibilă cu tendințele de dezvoltare ale zonei și urmărește valorificarea infrastructurii existente, fără afectarea caracterului urban predominant rezidențial.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia, într-o zonă urbanizată, cu caracter predominant rezidențial, în care cadrul natural este deja integrat în structura construită existentă.

Incinta existentă este amenajată cu spații verzi aferente unei proprietăți rezidențiale.

Prin dezvoltarea investiției se propune:

- păstrarea zonelor verzi existente, acolo unde este posibil;
- completarea vegetației ornamentale;
- amenajarea corespunzătoare a spațiilor exterioare aferente funcțiunii medicale;
- crearea unui ambient favorabil pentru utilizatorii serviciilor de recuperare medicală.

Spațiile verzi vor contribui la reducerea impactului vizual al construcției și la integrarea acestora în peisajul urban existent.

Prin soluția propusă în cadrul PUZ se urmărește valorificarea eficientă a unui teren deja urbanizat, menținerea relației armonioase dintre cadrul natural și cadrul construit și integrarea unei funcțiuni medicale compatibile cu zona rezidențială existentă.

Investiția contribuie la dezvoltarea durabilă a municipiului Alba Iulia prin utilizarea infrastructurii existente, conservarea elementelor naturale favorabile și îmbunătățirea calității spațiului urban.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune integrarea funcțiunii de servicii medicale – recuperare medicală în structura urbană existentă, fără modificarea traseelor principale de circulație din zonă și fără necesitatea realizării unor artere noi.

Soluția de organizare a circulației urmărește utilizarea eficientă a infrastructurii existente, asigurarea accesului corespunzător la obiectiv și evitarea apariției unor disfuncționalități asupra circulației publice.

Organizarea circulației rutiere

Accesul la amplasamentul studiat se realizează direct din **strada Scărișoara**, arteră de circulație locală existentă în municipiul Alba Iulia.

Prin documentația PUZ se mențin următoarele principii de organizare:

- păstrarea accesului auto existent din strada Scărișoara;
- asigurarea accesului pentru utilizatorii serviciilor medicale, personal și aprovizionare;
- organizarea circulației auto în interiorul parcelei;

- eliminarea staționării autovehiculelor pe domeniul public;
- asigurarea accesului pentru autospeciale de intervenție.

Funcțiunea propusă – servicii medicale pentru recuperare – generează un trafic redus și controlat, specific activităților de servicii, fără a influența negativ capacitatea de circulație a străzii existente.

Circulația pietonală

Circulația pietonală va fi organizată distinct față de accesul auto, prin realizarea unor trasee sigure și funcționale în incinta proprietății.

Se vor asigura:

- acces pietonal direct din strada Scărișoara;
- alei pietonale amenajate;
- circulații adaptate persoanelor cu mobilitate redusă, conform normelor în vigoare;
- acces facil către intrările principale ale clădirii.

Organizarea circulațiilor pietonale va avea în vedere specificul funcțiunii medicale, unde accesibilitatea reprezintă un factor important.

Parcaje

Pentru funcțiunea propusă se vor asigura locuri de parcare în interiorul parcelei, dimensionate conform prevederilor regulamentelor urbanistice și normativelor aplicabile.

Parcajele vor fi amplasate astfel încât:

- să nu afecteze circulația pe strada Scărișoara;
- să nu creeze disconfort proprietăților vecine;
- să permită accesul facil al utilizatorilor și personalului;
- să fie corelate cu capacitatea și funcțiunea spațiilor medicale propuse.

Organizarea circulației propusă prin PUZ asigură integrarea funcțiunii de recuperare medicală în infrastructura existentă a municipiului Alba Iulia.

Soluția adoptată valorifică rețeaua rutieră existentă, nu generează disfuncționalități asupra traficului local și permite desfășurarea activităților propuse în condiții de accesibilitate, siguranță și compatibilitate cu caracterul rezidențial al zonei.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Prin prezenta documentație de Plan Urbanistic Zonal se urmărește asigurarea unei circulații pietonale corespunzătoare pentru accesul la funcțiunea propusă – **servicii medicale de recuperare**, în condiții de siguranță, confort și accesibilitate pentru toate categoriile de utilizatori.

Amplasamentul beneficiază de acces direct din strada Scărișoara, iar organizarea circulațiilor pietonale se va realiza prin valorificarea amenajărilor existente și adaptarea acestora la noua funcțiune a imobilului.

Prin PUZ se propune menținerea și adaptarea traseelor pietonale existente astfel încât acestea să răspundă cerințelor funcțiunii medicale.

Se vor asigura următoarele:

- realizarea unui traseu pietonal clar definit între accesul din strada Scărișoara și intrările în clădire;
- separarea circulației pietonale față de circulația auto din incintă;
- amenajarea suprafețelor de circulație cu materiale durabile și antiderapante;
- asigurarea iluminatului exterior corespunzător;
- menținerea accesului facil pentru persoane cu mobilitate redusă.

Accesibilitatea persoanelor cu dizabilități

Având în vedere specificul activității propuse, organizarea circulației pietonale va respecta principiile de accesibilitate universală.

Se vor avea în vedere:

- eliminarea obstacolelor de pe traseele de acces;
- asigurarea unor pante corespunzătoare pentru rampe, unde este necesar;
- dimensionarea corespunzătoare a căilor de acces;
- asigurarea accesului facil către spațiile medicale.

Soluțiile tehnice finale privind adaptarea accesului vor fi stabilite în documentația tehnică aferentă autorizării lucrărilor.

Organizarea circulației pietonale propusă prin PUZ permite integrarea funcțiunii de recuperare medicală în structura existentă a zonei, asigurând accesibilitate, siguranță și confort pentru utilizatori.

Soluția urmărește valorificarea amenajărilor existente, adaptarea acestora la cerințele unei clădiri cu funcțiune medicală și menținerea unei relații corespunzătoare între spațiul privat al incintei și domeniul public adiacent.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune modificarea reglementărilor urbanistice aprobate prin P.U.G. al municipiului Alba Iulia, în vederea adaptării acestora la solicitarea beneficiarului privind schimbarea destinației construcției existente din locuință în **spațiu pentru servicii medicale – recuperare medicală** și extinderea construcției existente.

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Scărișoara nr. 61A, având suprafața de **630 mp**, conform actelor de proprietate și extrasului de carte funciară.

În prezent, terenul este încadrat conform P.U.G. în:

UTR L3A – subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.

Prin PUZ se propune introducerea unei noi reglementări funcționale:

UTR L3m – subzona locuințelor individuale și semicolective cu funcțiuni compatibile, care permite menținerea funcțiunii de locuire și introducerea unor funcțiuni complementare, inclusiv servicii medicale și profesionale.

Zonificarea funcțională propusă

În cadrul zonei studiate se propune următoarea zonificare funcțională:

UTR L3m – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu funcțiuni compatibile

Funcțiunea dominantă

- locuire individuală și semicolectivă cu regim redus de înălțime.

Funcțiuni admise

- servicii medicale și activități de recuperare medicală;
- cabinete medicale individuale;
- servicii profesionale;
- funcțiuni administrative aferente activității;
- spații pentru personal;
- funcțiuni comerciale de mică amploare, necesare satisfacerii cerințelor locale.

Funcțiuni admise aferente locuirii

- anexe gospodărești;
- garaje;
- pergole;
- amenajări peisagere;
- spații verzi;

- alei pietonale și carosabile;
- parcaje.

Funcțiuni interzise

Nu sunt admise:

- activități industriale;
- depozitări de materiale;
- activități generatoare de poluare;
- funcțiuni care produc disconfort prin zgomot, trafic greu sau emisii.

Reglementări urbanistice propuse

Regim de construire

Se propune menținerea caracterului de construire specific zonei:

- construcții izolate, cuplate sau în regim specific parcelei;
- respectarea retragerilor față de limitele de proprietate;
- integrarea volumetrică în cadrul construit existent.

Regim de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus: **D+P+M, P, P+1, P+1+M**

Pentru investiția analizată se propune:

- extindere pe orizontală cu regim **D+P**;
- extindere parțială pe verticală cu regim **D+P+M**.
- Înălțimea maximă la cornișă – $H_{\text{max.cornișă}} = 9\text{m}$

Retrageri față de limitele de proprietate propuse prin PUZ în L3m

Se propun următoarele retrageri:

- retragere 2m față de aliniament care este unul existent și menținut și pentru zona reglementată conf. aviz de oportunitate
- retragere 0.6m respectiv 3m față de limitele laterale
- retragere 3m față de limita posterioară

Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, a Codului Civil și a normelor privind securitatea la incendiu.

Indici urbanistici propuși

Conform reglementărilor propuse prin PUZ:

P.O.T. – Procent de ocupare a terenului

POT maxim = 40%

Suprafața maximă ocupată la sol:

$$630 \text{ mp} \times 40\% = 252 \text{ mp}$$

C.U.T. – Coeficient de utilizare a terenului

Pentru regim de înălțime:

- **P:** CUT maxim = **0,40 mp ADC/mp teren**
- **P+1+M:** CUT maxim = **1,20 mp ADC/mp teren**

Suprafața desfășurată maxim admisă:

$$630 \text{ mp} \times 1,20 = 756 \text{ mp ADC}$$

Bilant teritorial propus pentru parcela care a generat PUZ

BILANT TERITORIAL:reglementari urbnistice-zonificare				
Zone funcționale	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
Suprafață construită existentă	166	25.22	166	25.22
Suprafață construită propusă	-	-	84.93	13.48
Retragere față de limitele parcelei	-	-	196.64	31.21
Suprafață edificabilă ramasă	-	-	182.43	28.95
Curti constructii	464	73.65	-	-
TOTAL	630	100	630	100

BILANT TERITOARIAL GLOBAL PENTRU ZONA REGLEMNTATĂ conf.Aviz de oportunitate nr.15 din 2026				
BILANT TERITORIAL:				
Zone funcționale	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
UTR. L3A- teren ce a generat PUZ	630	100	630	100
UTR.L3m-zonă reglementată conf. Aviz de oportunitate nr.15/2026	-	100	2252	100
TOTAL	630	100	2252	100

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă

cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (construcții propuse) conform Normativului P118/2025 Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC: II

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Prin prezenta documentație de Plan Urbanistic Zonal se propune adaptarea și dezvoltarea echipării tehnico-edilitare a amplasamentului în concordanță cu noua funcțiune propusă – **servicii medicale pentru recuperare medicală**, prin utilizarea infrastructurii existente și completarea acesteia, dacă va fi necesar, în funcție de cerințele tehnice stabilite prin proiectele de specialitate.

Terenul studiat, situat în municipiul Alba Iulia, strada Scărișoara nr. 61A, beneficiază de acces la rețelele publice de utilități existente în zonă, ceea ce permite realizarea investiției fără extinderi majore ale infrastructurii edilitare.

Alimentarea cu apă

Zona este echipată cu rețea publică de alimentare cu apă potabilă existentă pe strada Scărișoara.

Pentru funcțiunea propusă se menține racordarea la sistemul public existent, urmând ca instalațiile interioare să fie adaptate necesarului specific activităților medicale.

Canalizare menajeră

Imobilul este deservit de rețeaua publică de canalizare menajeră existentă în zonă.

Apele uzate menajere rezultate din funcționarea spațiului medical vor fi evacuate în sistemul centralizat de canalizare.

Se vor lua măsuri pentru:

- menținerea funcționării corespunzătoare a instalațiilor;
- evitarea evacuării unor substanțe incompatibile cu sistemul public de canalizare;
- respectarea prevederilor sanitare aplicabile activităților medicale.

Gestionarea apelor pluviale

Apele meteorice provenite de pe acoperișurile construcțiilor și de pe suprafețele amenajate vor fi colectate și evacuate controlat.

Se propun următoarele măsuri:

- colectarea apelor pluviale de pe construcții prin sisteme de jgheaburi și burlane;
- evitarea scurgerii apelor către proprietățile învecinate;
- menținerea suprafețelor verzi pentru favorizarea infiltrării naturale.

Alimentarea cu energie electrică

Zona beneficiază de rețea de distribuție a energiei electrice.

Construcția existentă este alimentată cu energie electrică, iar pentru noua funcțiune se va verifica necesarul de consum în raport cu:

- echipamentele medicale utilizate;
- instalațiile de iluminat;
- sistemele de climatizare și ventilare;
- consumurile auxiliare.

Dacă va fi necesar, se vor realiza lucrări de spor de putere sau adaptare a instalației electrice, conform condițiilor stabilite de operatorul de distribuție.

Alimentarea cu gaze naturale

Strada Scărișoara este echipată cu rețea publică de distribuție gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale se poate menține pentru asigurarea necesarului energetic al clădirii, în condițiile respectării normelor tehnice și a avizelor operatorului de distribuție.

Telecomunicații

Zona beneficiază de rețele de telecomunicații existente.

Conectarea se va realiza prin intermediul furnizorilor existenți, fără intervenții majore asupra infrastructurii publice.

Alimentarea cu energie termică și climatizare

Pentru asigurarea confortului interior și a condițiilor specifice unei funcțiuni medicale se va prevedea un sistem de încălzire, ventilare și climatizare adaptat cerințelor clădirii.

Soluțiile tehnice vor urmări:

- eficiența energetică;
- asigurarea temperaturii și umidității corespunzătoare;
- reducerea consumurilor energetice;
- respectarea normelor sanitare aplicabile spațiilor medicale.

Colectarea și gestionarea deșeurilor

Pentru funcționarea obiectivului se va organiza un sistem corespunzător de colectare a deșeurilor.

Se vor asigura:

- spații pentru colectarea temporară a deșeurilor;
- colectarea selectivă a deșeurilor menajere;
- gestionarea separată a eventualelor deșeuri medicale, conform legislației specifice;
- predarea către operatori autorizați.

Amplasamentul dispune de un grad corespunzător de echipare tehnico-edilitară, iar infrastructura existentă permite dezvoltarea funcțiunii propuse de **servicii medicale – recuperare medicală**.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Prin prezenta documentație de Plan Urbanistic Zonal se urmărește realizarea unei dezvoltări urbane controlate, prin schimbarea destinației construcției existente din locuință în **spațiu pentru servicii medicale – recuperare medicală** și extinderea acesteia, cu respectarea principiilor de protecție a mediului și de utilizare durabilă a resurselor.

Investiția propusă se realizează într-o zonă urbanizată, pe un teren deja ocupat de o construcție existentă, fără afectarea unor suprafețe naturale sau a unor zone cu valoare ecologică.

Activitatea propusă are un impact redus asupra mediului, nefiind o funcțiune generatoare de poluare industrială, emisii nocive sau disconfort major pentru vecinătăți.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Din analiza condițiilor amplasamentului rezultă că zona nu prezintă riscuri naturale majore care să împiedice realizarea investiției propuse.

Investiția constând în schimbarea destinației construcției existente în **spațiu pentru servicii medicale – recuperare medicală** și extinderea acesteia se va realiza cu respectarea normelor tehnice privind siguranța construcțiilor și protecția mediului.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Amplasamentul studiat este situat într-o zonă urbanizată a municipiului Alba Iulia, care beneficiază de **rețea publică de canalizare menajeră existentă pe strada Scărișoara**. Astfel, evacuarea apelor uzate menajere provenite de la construcția existentă și extinderea propusă se va realiza prin racordarea la sistemul centralizat de canalizare.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin prezenta documentație de Plan Urbanistic Zonal se urmărește asigurarea unui sistem corespunzător de colectare, depozitare temporară și evacuare a deșeurilor rezultate în urma funcționării obiectivului propus – **spațiu pentru servicii medicale – recuperare medicală**, astfel încât să fie prevenite efectele negative asupra mediului și asupra sănătății populației.

Funcțiunea propusă are un impact redus asupra mediului, nefiind generatoare de deșeuri industriale sau de substanțe poluante în cantități semnificative. Deșeurile rezultate vor fi gestionate diferențiat, în funcție de natura acestora, conform prevederilor legislației specifice.

Depozitarea temporară și evacuarea deșeurilor se vor realiza controlat, prin utilizarea infrastructurii de salubritate existente și prin respectarea prevederilor legale aplicabile activităților medicale și de servicii.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Terenul are în prezent o utilizare urbană, fiind ocupat de o construcție existentă cu funcțiune de locuință, precum și de amenajări exterioare aferente (alei pietonale, zonă de acces, spații verzi și platforme pentru parcare).

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate suprafețe de teren degradate care să necesite lucrări speciale de recuperare, ecologizare sau reconstrucție ecologică.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Prin prezenta documentație de Plan Urbanistic Zonal se urmărește integrarea investiției propuse în cadrul urban existent prin menținerea, dezvoltarea și organizarea corespunzătoare a spațiilor verzi aferente parcelei studiate.

Funcțiunea propusă – **servicii medicale pentru recuperare medicală** – necesită un ambient exterior de calitate, cu zone verzi care să contribuie la confortul utilizatorilor și la integrarea construcției în peisajul urban.

Vegetația existentă este specifică zonelor de locuire individuală, fiind alcătuită din plantații ornamentale, gazon și elemente vegetale de mici dimensiuni.

Având în vedere destinația propusă, spațiile verzi au un rol important în:

- crearea unui ambient plăcut pentru pacienți și personal;
- îmbunătățirea confortului psihologic al utilizatorilor;
- reducerea efectului de supraîncălzire a suprafețelor construite;
- asigurarea unei relații echilibrate între cadrul construit și cel natural.

Organizarea spațiilor verzi contribuie la creșterea calității mediului urban, la protejarea vecinătăților și la realizarea unui spațiu exterior funcțional, sigur și estetic, compatibil cu caracterul predominant rezidențial al zonei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Analiza situației existente a evidențiat faptul că amplasamentul este situat într-o zonă urbanizată a municipiului Alba Iulia, cu acces direct la infrastructura rutieră și la rețelele edilitare existente, fără disfuncționalități majore care să împiedice realizarea investiției.

Investiția propusă valorifică infrastructura existentă a zonei, fără a necesita intervenții majore asupra rețelelor publice sau asupra sistemului de circulații.

3.8. Obiective de utilitate publică

Listarea obiectivelor de utilitate publică

Prin prezenta documentație de Plan Urbanistic Zonal se analizează necesitatea stabilirii obiectivelor de utilitate publică aferente dezvoltării propuse pe amplasamentul situat în municipiul Alba Iulia, strada Scărișoara nr. 61A.

Investiția propusă constă în schimbarea destinației construcției existente din locuință în **spațiu pentru servicii medicale – recuperare medicală**, precum și extinderea acesteia, în condițiile valorificării infrastructurii urbane existente.

Având în vedere caracterul și amploarea investiției, nu sunt necesare exproprieri, cedări de teren sau realizarea unor obiective noi de utilitate publică pe terenul studiat. Intervenția se realizează în limitele proprietății private existente.

Obiective de utilitate publică existente în zonă

Zona beneficiază de infrastructură și servicii de interes public existente, reprezentate prin:

- rețeaua stradală publică – strada Scărișoara;
- rețelele tehnico-edilitare publice;

Acestea asigură condițiile necesare pentru dezvoltarea funcțiunii propuse.

Prin prezentul PUZ nu sunt necesare instituirea unor noi obiective de utilitate publică, exproprieri sau rezervări de teren.

Dezvoltarea propusă se bazează pe utilizarea infrastructurii publice existente și contribuie indirect la interesul comunității prin realizarea unui obiectiv destinat furnizării de **servicii medicale – recuperare medicală**, funcțiune compatibilă cu dezvoltarea urbană a municipiului Alba Iulia.

Soluția urbanistică propusă asigură integrarea investiției în structura existentă a localității, cu respectarea interesului public, a drepturilor proprietarilor vecini și a reglementărilor urbanistice aplicabile.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998

Analiza regimului juridic al terenurilor și construcțiilor din zona studiată s-a realizat având în vedere prevederile **Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al**

acesteia, care stabilește categoriile de bunuri ce aparțin domeniului public și domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

Terenul care face obiectul prezentei documentații PUZ este situat în municipiul Alba Iulia, strada Scărișoara nr. 61A, având suprafața de **630 mp**, conform actelor de proprietate și înscrierilor în cartea funciară.

Regimul juridic al terenului studiat

Terenul este proprietate privată, fiind înscris în **Cartea Funciară nr. 107295**, având ca titulari ai dreptului de proprietate:

- **PODAR ALIN ADRIAN;**
- **PODAR ANA-MARTA.**

Asupra terenului este înscris drept de **superficie în favoarea ALPO-MED SRL**, pe durata stabilită conform actelor juridice existente.

Imobilul nu face parte din domeniul public al statului sau al unității administrativ-teritoriale și nu este afectat de servituți publice majore care să limiteze utilizarea conform funcțiunii propuse.

Proprietăți învecinate

În zona imediată a amplasamentului se identifică următoarele categorii de proprietate:

- **proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice**, reprezentate de terenuri și construcții cu funcțiuni predominant rezidențiale;
- **domeniul public al municipiului Alba Iulia**, reprezentat de strada Scărișoara și infrastructura aferentă acesteia.

Domeniul public cuprinde bunuri destinate uzului sau interesului public, aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, conform reglementărilor privind proprietatea publică.

Regimul juridic al domeniului public aferent căilor de comunicație

Strada Scărișoara, prin care se realizează accesul la amplasament, face parte din domeniul public al municipiului Alba Iulia, având rol de asigurare a accesului și conectării parcelei la rețeaua locală de circulații.

Intervențiile propuse prin PUZ nu afectează domeniul public și nu presupun:

- exproprieri;
- cedări de teren;
- modificări ale traseelor de circulație publică;
- instituirea unor noi obiective de utilitate publică.

Concluzii privind regimul proprietății

Din punct de vedere juridic și al tipului de proprietate:

- terenul studiat este **proprietate privată**;
- construcția existentă este amplasată pe teren privat;
- accesul se realizează prin domeniul public al municipiului Alba Iulia;
- rețelele edilitare existente aparțin sistemelor publice de utilități și sunt administrate de operatorii de specialitate.

Prin prezenta documentație PUZ se propune modificarea reglementărilor urbanistice aplicabile terenului, fără modificarea regimului juridic al proprietății și fără afectarea drepturilor proprietarilor din vecinătate.

Soluția urbanistică propusă respectă caracterul de proprietate existent și urmărește valorificarea unei parcele private prin introducerea unei funcțiuni compatibile – **servicii medicale și recuperare medicală** – în concordanță cu dezvoltarea urbană a municipiului Alba Iulia.

Determinarea circulației terenurilor între detinatori, în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul va ramane în proprietate privată. Nu vor exista schimburi sau concesiuni de teren.

4. CONCLUZII

Prezenta documentație de Plan Urbanistic Zonal a fost elaborată pentru terenul situat în **municipiul Alba Iulia, strada Scărișoara nr. 61A, județul Alba**, în vederea modificării reglementărilor urbanistice aplicabile amplasamentului, pentru **schimbarea destinației construcției existente din locuință în spațiu destinat serviciilor medicale– recuperare medicală**, precum și pentru extinderea construcției existente pe orizontală și verticală.

Prin PUZ se propune modificarea încadrării funcționale existente din **UTR L3A – subzona locuințelor individuale și semicolective în UTR L3m – subzona locuințelor individuale și semicolective cu funcțiuni compatibile**, care permite desfășurarea unor activități de servicii medicale, cabinete și funcțiuni profesionale asociate locuirii. Documentația PUZ creează cadrul necesar pentru autorizarea investiției propuse, cu respectarea legislației urbanistice, a normelor tehnice și a condițiilor impuse prin avizele de specialitate.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G. Alba Iulia la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

Coordonator R.U.R.
arh. Marius Barbieri



Întocmit,
Arh. Florin Ciorgovean

