



26-79297-PAB Primaria Alba Iulia 30.06.2026

STEGĂROIU și asociații Societate Civilă de Avocați
Cluj-Napoca, str. Petofi Sandor nr. 7, 400610,
tel.- fax (004) 0264-506579, office@stegairoiu.ro
Camelia Isac – avocat senior, 0736 814 119

Uniunea Națională a Barourilor din România - Baroul Cluj

STEGĂROIU
asociații

Către

Primăria Municipiului Alba Iulia

Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia

Subsemnații și subscrisa:

1. GALDĂU LAURA, [redacted] domiciliată în localitatea Alba Iulia, [redacted]
[redacted] r, județul Alba, iar în cartea de identitate vechiul domiciliu
[redacted]
2. BURZ VALERIA, [redacted]
[redacted] județul Alba, iar în [redacted]
[redacted]
3. TODOR IOAN, [redacted]
[redacted]
4. GHEȚE IOAN, domiciliat în localitatea Alba Iulia, [redacted]
5. MONOREAN FLORINA MIRELA, domiciliată în localitatea Alba Iulia, [redacted] r.
[redacted]
6. ASOCIAȚIA PACIENTILOR ALBA, cu sediul în localitatea Alba Iulia, [redacted]
[redacted]

toți cu sediul/domiciliul procesual ales la sediul Stegăroiului și asociații Societate Civilă de Avocați din Cluj-Napoca, str. Petofi Sandor, nr. 7, județul Cluj, prin Stegăroiul și asociații SCA, avocat senior Camelia Isac, formulăm prezentul

MEMORIU

privind nelegalitatea documentației „Plan Urbanistic Zonal pentru comasare parcele și modificare reglementări urbanistice aplicabile pe parcela rezultată”, str. Moșilor, nr. 61-63 Alba Iulia și nelegalitatea procedurii de informare și consultare a acestei documentații,

prin care solicităm Primarului Municipiului Alba Iulia să respingă cererea de înaintare a acestei documentații spre aprobare către Consiliul Local, respectiv Consiliului Local să respingă cererea de aprobare a PUZ.

a. *Considerații introductive*

1. Subsemnații suntem proprietarii imobilelor din imediata vecinătate a

Extinderii Policlinicii Dr Holhoș ce se dorește a fi reglementată prin PUZ antementionat.

Subsemnații suntem proprietarii și locuitorii imobilelor din Alba Iulia, str. 9 Mai, nr. 1, 1A și 1C; locuințele noastre au curțile și ferestre înspre parcela studiată.

Subsemnații arătăm prin prezentul memoriu că dreptul nostru la viață privată, dreptul la intimitatea locuinței, dreptul la un mediu de locuit curat, lipsit de poluare fonică și chimică, ferit de trafic auto și uman intens, dreptul la îmbunătățirea, prin documentațiile de urbanism, a condițiilor de locuit, dreptul la respectarea și îmbunătățirea calității vieții și a aerului, ne sunt grav afectate prin documentația urbanistică ce a fost supusă dezbaterii publice, respectiv prin Spitalul sau Policlinica ce se urmărește a fi edificată în urma aprobării PUZ și emiterii AC aferente.

PUZ încalcă atât drepturile și interesele legitime ale subsemnaților locuitori ai imobilelor imediat învecinate Policlinicii a cărei edificare se urmărește a fi extinsă (locuitori ai imobilelor de pe str. 9 Mai), cât și a celorlalți locuitori învecinați, respectiv a locuitorilor din această zonă.

2. Potrivit Legii 350/2001, art. 1 al 5, „*gestionarea spațială a teritoriului urmărește să asigure indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, condiții de locuire adecvate, calitatea arhitecturii, protejarea identității arhitecturale, urbanistice și culturale a localităților urbane ...asigurarea protecției peisajelor naturale și construite*”.

Potrivit art. 2 alin 1 și 3 L 350/2001, „*gestionarea spațială a teritoriului țării constituie o activitate obligatorie, continuă și de perspectivă, desfășurată în interesul colectivităților care îl folosesc, în concordanță cu valorile și aspirațiile societății și cu cerințele integrării în spațiul european*”, „*Gestionarea se realizează prin intermediul amenajării teritoriului și al urbanismului, care constituie ansambluri de activități complexe de interes general ce contribuie la .. protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață în localitățile urbane*”

În raport cu aceste norme legale, arătăm că PUZ nu promovează un proiect pentru îmbunătățirea condițiilor de viață a subsemnaților în zona unde locuim, ci un proiect care înrăutățește condițiile de viață și condițiile de locuire, respectiv care urmărește un interes privat, străin de interesele locuitorilor zonei.

Deși s-ar putea afirma că edificarea unui spital este în genere în folosul comunității, Alba Iulia are un PUG care dedică fiecărei categorii de clădiri spații într-o organizare logică și armonioasă, existând o zonă dedicată construcțiilor pentru sănătate – zona D – a instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate, în care este permisă și specifică construirea cu regim mare de înălțime a unui spital. Inserarea unei construcții din zona D în zonă mixtă MA3, lângă zona rezidențială L3A, ambele cu regimul cel mai mic de înălțime din categoria zonelor mixte și rezidențiale, reprezintă nu o îmbunătățire ci o reală deformare a caracterului zonelor și o înrăutățire atât a condițiilor de locuit cât și a esteticii

și funcționii fondului construit preexistent.

3. Subscrisa asociație am ca obiect de activitate protecția și respectarea drepturilor pacienților, urmărind respectarea calitatii actului medical și a spațiilor cu destinație specifică în care acesta urmează să se desfășoare. Construcțiile pentru sănătate au o reglementare juridică și o configurație specifică, menită să asigure respectarea drepturilor pacienților. Subscrisa asociație formulez prezentul memoriu, urmare a scopului asociației și zonei de interes care este localitatea Alba Iulia, arătând că documentația urbanistică supusă dezbaterii ridică probleme privitoare la respectarea drepturilor pacienților, respectarea normelor privind construirea clădirilor destinate sănătății.

Construcția Extindere Policlinică ce se urmărește a fi edificată în urma aprobării PUZ și emiterii AC în baza documentației, este prevăzută în PUZ cu încălcarea normelor ce urmăresc protejarea beneficiarilor serviciilor medicale care se vor presta în aceasta.

b. Nerespectarea procedurii de consultare și informare a populației.

Nerespectarea dreptului la consultare și informare a subsemnaților vecini afectați. Încălcarea art 57 și următ. Legea 350/2001

4. Potrivit art. 3 din Legea 350/2001, „Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie: **democratică, asigurând participarea populației și a reprezentanților ei politici la adoptarea deciziilor.**”

Participarea noastră la adoptarea deciziei a fost evitată. Subsemnații nu am fost incluși în procedura de informare și consultare prevăzută de lege pentru Planurile de urbanism zonale. Drepturile și interesele legitime pe care Legea 350/2001 ni le recunoaște ca cetățeni ai urbei și locuitori ai zonei studiate, care trebuie să fim consultați și să participăm efectiv la decizia privind documentația de urbanism PUZ, ne-au fost încălcate.

Pe de altă parte, se supune dezbaterii publice și apoi aprobării o documentație intenționat incompletă, lacunară, omisivă (așa cum vom detalia infra)

5. Lipsa avizului de oportunitate și a Certificatului de urbanism din documentația adusă la cunoștința publicului

Nu a fost respectat art 37 lit a) pct 3 din Metodologia aprobată prin Ordinul 2701/2010 potrivit căruia „Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, astfel: 3. **pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, inclusiv materiale explicative scrise și desenate, într-un limbaj nontehnic, precum și documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, după caz: certificatul de urbanism, avizul**

prealabil de oportunitate;"

Prin PUZ se propun modificări atât al PUG cât și ale PUZ anterior aprobat pe aceleași parcele – PUZ aprobat prin HCL nr. 152/2024.

Întrucât este vorba despre un PUZ de modificare a reglementărilor existente în PUG, anterior modificate de două ori prin PUZ aprobat prin HCL 241/2018 (rectificat prin HCL 258/2020) și PUZ aprobat prin HCL nr. 152/2024, devin incidente prevederile art. 32 lit c) din Legea 350/2001 :

„c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței: - de primarul localității;”

Avizul de oportunitate nu a fost însă inclus în documentația de urbanism care a fost adusă la cunoștința publicului. De asemenea, nu a fost adus la cunoștința publicului conținutul Certificatului de Urbanism nr 993/2025.

Omisiunea este una de esență întrucât afectează în substanță și efectivitatea sa dreptul populației la consultare și informare, câtă vreme avizul de oportunitate este un act obligatoriu a fi obținut înainte de dezbaterile publice a PUZ, iar atât avizul, cât și certificatul de urbanism sunt acte administrative care ar trebui să arate condițiile impuse de structurile de specialitate pentru elaborarea documentației PUZ și motivația acestora.

Neavând aceste acte administrative esențiale, este lipsit de substanță dreptul nostru și al populației locuitoare de a analiza documentația de urbanism PUZ din perspectiva respectării cerințelor instituite prin aceste acte.

Avizul de oportunitate are un rol esențial întrucât în lipsa impunerii prin aviz a unor condiții/criterii obiective, limitări sau cerințe de natură să justifice necesitatea modificării/derogării de la prevederile documentațiilor de urbanism superioare (în speță PUG), ci dimpotrivă, înaintarea unei documentații de urbanism PUZ care derogă de la PUG la simpla cerere a unei persoane, autoritățile publice competente primesc, practic, un "cec în alb", imposibil de controlat de către locuitorii zonei direct afectați de derogările care se vor a fi aprobate.

Derogarea în mod discreționar de la documentațiile de urbanism, fără nicio condiționalitate, deschide posibilitatea încălcării cu ușurință a dreptului nostru de proprietate, ocrotit prin art. 44 alin. (1), (2) și (7) din Constituție, deoarece **regulile de urbanism au rolul de a proteja proprietatea celorlalți.**

Ca urmare, omisiunea de a publica avizul de oportunitate, dacă a fost emis un astfel de aviz, precum și omisiunea de a publica conținutul Certificatului de urbanism nr. 993/2025, reprezintă o încălcare a dreptului la informare și consultare a publicului.

6. Nerespectarea obligației de aducere la cunoștința publicului a intenției de

elaborare a PUZ și a obiectivelor acestuia. Nerespectarea art 34-37 Ordinul 2701/2010, a art 2 lit a) din Legea 52/2003 și a Legii 544/2001

6.1. Încălcarea art. 34, 36 și 37 din Metodologia aprobată prin Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

Potrivit art. 34 din Metodologia sus menționată, se „*aduce la cunoștința publicului intenția de elaborare a PUZ și obiectivele acestuia prin anunțuri pe pagina proprie de Internet, anunțuri către proprietarii din zonă, afișări ale anunțului în zona de studiu preconizată, întâlniri cu locuitorii din zonă etc.*”, „*Afișarea în vederea informării populației se face pe panouri conforme cu modelele prevăzute în anexa*”.

Potrivit Art. 36, „*Pe parcursul elaborării propunerilor este recomandată consultarea publicului asupra evoluției acestora, astfel încât să fie argumentate beneficiile aduse în interes public și să fie preîntâmpinate eventuale dezacorduri sau contestații*”.

De asemenea, potrivit art. 37, „*a) autoritățile administrației publice locale informează publicul prin cel puțin următoarele activități: 2. Identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ; 4. afișează anunțul la sediul propriu și în alte locuri special amenajate, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice amplasate în cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; 5. Investitorul privat inițiator al PUZ afișează anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;”*

Cu alte cuvinte, pe parcela studiată ar trebui să fie 4 panouri rezistente la intemperii care să informeze cu privire la ceea ce se dorește a se edifica în urma aprobării PUZ. În speță, nu au existat 4 panouri, iar cele existente nu îndeplinesc condițiile legale.

De asemenea, nu s-a efectuat informarea prin notificarea noastră, locuitori învecinați și afectați. Subsemnații locuim în imediata vecinătate și nu am fost informați cu privire la intenția de elaborare a PUZ, nu am fostificați (nici noi și nici alți vecini care locuiesc în imobilele individuale și colective de pe str. 9 Mai), nici nu am fost anunțați de posibilitatea de a studia și formula observații la această documentație.

Suntem în mod evident afectați de construirea unei policlinici în imediata noastră vecinătate, o clădire cu 4980 mp suprafață desfășurată, construcție imensă, cu 5 etaje, impunătoare prin înălțime, suprafață ocupată și formă de L, generatoare prin destinația și anvergura sa (destinație publică) de trafic auto și uman intens, zgomot, poluare fonica, poluarea aerului, circulația ambulanțelor, circulație de numeroase persoane și autovehicule în imediata noastră vecinătate, de parcare nelegală în fața imobilelor noastre, de zgomotul/freamătul continuu generat de o construcție cu această destinație.

Nu am fost în prealabilificați. O parte dintre subsemnați am aflat tangential

despre intenția de elaborare a acestui PUZ din informațiile furnizate parțial și incomplet de către alți locuitori ai zonei. Ca urmare, am multiplicat și completat din proprie inițiativă un formular, pe care l-am înaintat Primăriei conținând **oposiția noastră pentru adoptarea acestei documentații care ne afectează în mod esențial condițiile de locuire.**

În ce privește afișarea panourilor la care fac referire art 34, art 37 și anexa Metodologiei, norma legală prevede că **panourile trebuie să conțină anumite informații minime și să fie afișate la loc vizibil, precum și că trebuie montate în trei locuri diferite ale parcelei, care să fie vizibile, la care se adaugă un al patrulea panou montat de investitor pe parcelă.**

În speță, cu nerespectarea drepturilor noastre la informare, nu au fost afișate 4 panouri, iar panourile afișate (în număr de 2, unul lângă altul) nu au fost afișate în partea parcelei dinspre imobilele noastre, ci doar în cea opusă care nu este vizibilă pentru noi, conform fotografiilor atasate. Rezultatul (și probabil scopul) a fost că panourile nu au fost observate de noi și de locuitorii imobilelor afectate din vecinătate decât foarte târziu, cu mult timp după expirarea perioadei indicate pentru formularea de observații.

Totodată, așa cum se poate observa din fotografiile anexă, **nu s-au respectat cerințele conținutului care trebuie afișat spre a fi vizibil: panourile au fost amplasate în interiorul gardului parcelei aparținând dl. Holhos, lipite de gard pe interior, astfel încât să fie parțial acoperite pe două laturi de gard, iar informația din cuprinsul lor să nu fie vizibilă (I)**

Această pretinsă „afișare a panourilor” echivalează cu o neafișare, o încălcare flagrantă a dreptului la informare; panourile nu și-au îndeplinit unicul rol pentru care legea le prevede ca obligatorii a fi amplasate: acela de a informa populația zonei.

Nu s-au efectuat nici consultări ale publicului, nici ale subsemnaților locuitori ai imobilelor învecinate, cu privire la intenția de aprobare de derogări de la regimul de construire al zonei, regimul de înălțime și a altor elemente, cu privire la impactul asupra zonei și a condițiilor de locuit al edificării unei alte Policlinici (extindere) care depășește volumul construit al primeia. Intenția de realizare a unui proiect cu destinație publică de 4980 mp suprafața desfășurată, 986 mp construiți suprafața extindere, într-o zonă care are în vecinătate construcții rezidențiale cu regim mic de înălțime, precum și o vecinătate cu zona rezidențială L3A, era un aspect care cerea consultarea populației, precum și efectuarea de studii de oportunitate, de trafic, de volumetrie, de însorire a clădirilor din vecinătate.

De asemenea, arătăm că în art 2 din Ordinul MS 1096 /2016 - Normele privind asigurarea condițiilor generale de igienă din 30.09.2016, se prevede:

art. 2. - „**Distanțele minime față de alte clădiri sau surse de nocivități din mediu vor asigura un perimetru de protecție sanitară care să evite depășirea valorilor normate privind calitatea aerului și nivelul de zgomot exterior. Perimetrul de protecție sanitară se stabilește pe baza studiilor de impact asupra sănătății, conform prevederilor legale în vigoare.**” Nu a fost întocmit un astfel de studiu de impact.

6.2. Nerespectarea conținutului Informării. Titlul PUZ nu menționează elementul esențial al temei de proiectare – „Extindere Policlinică”

Un alt aspect care încalcă dreptul la informarea și consultarea noastră și a populației, este **titlul PUZ**. Este menționat titlul *„Plan Urbanistic Zonal pentru comasare parcele și modificare reglementări urbanistice aplicabile pe parcela rezultată”*, **fără nicio mențiune cu privire la edificarea unei Extinderi a Policlinicii**.

Studiind documentația, se observă că de esența PUZ nu este nici comasarea parcelelor și nici modificarea reglementărilor urbanistice, ci toate acestea se realizează ca etape pentru unicul scop al edificării unei **Policlinici Dr Holhoș cu multiple specialități, desfășurată pe 4980 mp**. Cu alte cuvinte, încă un **Spital sau Policlinică în prelungirea celei existente, desfășurată pe 5 etaje**, care dublează volumul spitalului existent și chiar o depășește ca și capacitate cu încă 1000 mp suprafață desfășurată.

În aceste condiții, a nu menționa în titlul PUZ tema care este de fapt realizarea unei Extinderi a Policlinicii Dr Holhoș de 4980 mp suprafața construită desfășurată, reprezintă nu doar o eludare a dispozițiilor legale dar și o încercare de inducere în eroare.

Ne întrebam ce relevanță ar mai fi avut notificarea privind intenția de elaborare a *„PUZ pentru comasare parcele și modificare reglementări urbanistice aplicabile pe parcela rezultată”*, (oricum netransmisă subsemnatilor), câtă vreme nu asigură o informare reală a intenției și a conținutului PUZ, ci reprezintă o inducere în eroare. Cel ce ar fi primit o astfel de notificare nu ar fi fost informat și atenționat de intenția de edificare a unei clădiri de 5 etaje cu amprenta la sol de 986 mp.

c. 1.1. Nerespectarea regimului maxim de înălțime

7. Zona MA3 este zona cu regimul de înălțime cel mai mic dintre zonele mixte. Potrivit RLU aferent PUG, sunt trei subzone mixte: MA1 cu regim de înălțime mixtă P+10, MA2 cu regim de înălțime maximă P+4-5, și subzona MA3 cu regimul de înălțime maximă P+3.

Cu **nerespectarea acestui specific esențial al zonei**, se propune edificarea unei construcții de anvergură, cu un regim de înălțime care depășește cu 1 etaj regimul maxim permis care este P+3 și cu o **funcționalitate care nu este specifică zonei mixte ci este specifică zonei D**.

Mai mult, în anul 2024 a fost adoptat PUZ prin HCL 62/2024 care a studiat aceeași parcelă și care a menținut același regim al înălțimii pentru zonă și parcelă, atestând că aceasta reprezintă atât specificul cât și dorința autorității publice și a populației locale în ce privește maximul de înălțime a construcțiilor în cadrul peisajului urbanistic construit al zonei, dorință care nu s-a schimbat din anul 2024.

8. Potrivit Legii 350/2001, art. 1 al 5, documentațiile de urbanism trebuie să

urmărească „...*asigurarea protecției peisajelor naturale și construite*”

Nu suntem de acord cu derogarea nelegală care se dorește a se efectua de la regimul maxim de înălțime al zonei MA3 care este P+3, derogare de la PUG și PUZ aprobat prin HCL 162/2024 care nu doar că nu este justificată, dar care ne și afectează în mod esențial condițiile de locuit și aduce un prejudiciu inclusiv estetic specificității și valorii zonei.

Printre altele, zona are valoare rezidențială sporită tocmai prin regimul mic de înălțime al clădirilor, prin multitudinea de construcții individuale cu regim P, P+1, P+2, atmosfera și intimitatea urbanistică pe care acest peisaj construit o oferă.

Atragem totodată atenția asupra faptului că deși se dorește amplasarea unui spital plurispecializat de anvergură în imediata noastră apropiere de locuință, PUZ nu este însoțit de niciun studiu înafara de studiu topografic și geologic.

PUZ nu este însoțit de studii de trafic, studii de însoțire, studii de volumetrie față de clădirile învecinate, studii de peisagistică urbană, în condițiile în care parcela este în zona de sit arheologic și se învecinează cu zona rezidențială cu cel mai mic regim de înălțime (P, P+1, P+1+M).

Propunerea de modificare a regimului de înălțime al zonei și de inserare a unui spital – utilizare funcțională specifică zonei D – într-o zonă mixtă Ma3 aflată la mijloc cu zona rezidențială L3A nu este însoțită de studii de fundamentare a acestei propuneri, studii de:

- conformări spațial-volumetric
- caracteristicile țesutului urban
- evaluarea impactului asupra mediului (obligatoriu în toate categoriile)
- organizarea circulației și transporturilor (după caz, pentru zone cu suprafață mare și pentru probleme specifice complexe)

așa cum prevede "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000.

9. De asemenea, potrivit RLU aferent PUG, zona Mixta, „în cazul unor volume înalte sau medii care depășesc gabaritul cadrului construit înconjurător, sunt necesare studii de impact al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu monumentele istorice, cu fronturile strazilor/intersecțiilor și cu silueta Cetății Alba Iulia precum și studii privind modificările induse în peisajului urban perceput din direcția Cetății.

Este recomandabil ca, pentru orice UTR din zona mixta care provine din schimbarea funcțională a unei zone de locuit existente prin noi construcții și/sau prin conversia blocurilor de locuințe existente, să se elaboreze un Plan Urbanistic Zonal care să cuprindă și UTR-urile adiacente situate în lungul arterelor/arterelor de circulație, în dublul scop: asigurarea atât a calității imaginii urbane, cât și a bunei funcționări a zonei preponderent rezidențiale.”

Această prevedere este de asemenea nerespectată, **zona studiată fiind**, pe de o parte, **limitată la suprafața de 3712 mp** pe care se dorește edificarea extinderii Policlinicii Dr Holhoș, pe de altă parte, în niciuna din piesele scrise sau desenate ale documentației nu se abordează și nu au fost realizate studii ale *„impactului noli volumetriei din punctele de co-vizibilitate cu monumentele istorice, cu fronturile strazilor/intersecțiilor și cu silueta Cetatii Alba Iulia precum și studii privind modificările induse în peisajului urban perceput din direcția Cetatii”*, deși RLU aferent PUG Alba Iulia le menționează în mod expres ca necesare, deci aceste studii de impact sunt obligatorii pentru înaintarea documentației.

10. Niciuna din piesele desenate nu studiază relația extinderii policlinicii cu clădirile învecinate, volumetria și afectarea însoririi acestora.

Planșele de volumetrie ale documentației nu studiază situația clădirilor învecinate, nu prezintă o comparație a situației existente cu cea propusă în raport cu clădirile proprietatea noastră, care deși învecinate, nici nu sunt reprezentate în planșele de volumetrie (I). Planeșele de volumetrie sunt, dimpotrivă, susceptibile să inducă în eroare.

11. Edificarea unei clădiri în formă de L de 21 m înălțime, desfășurate pe 5 niveluri, este susceptibilă să ne afecteze grav atât viața privată cât și condițiile de locuit, să ne umbrească clădirile și ferestrele, curțile, să ofere vedere celor din spital direct în curțile noastre.

PUZ nu ține cont de faptul că parcela studiată este înconjurată în laterale și posterior de clădiri de locuințe individuale și colective cu regim mic de înălțime, regim care reprezintă specificul acestei zone, un fond construit preexistent care condiționează și totodată indică limitele construirii în înălțime pe parcela în studiu.

PUZ nu studiază și nici nu menționează că este la limita de hotar cu zona L3A, în care o parte dintre subsemnații avem imobile cu regim de înălțime redus de P, P+1, P+1+M, L3A fiind zonă rezidențială cu cel mai mic regim de înălțime dintre zonele din categorii rezidențiale L.

Or, această împrejurare, precum și faptul că în lateral parcela este învecinată și în zona MA3 cu imobile individuale și colective rezidențiale cu regim redus de înălțime (P+M, P+1+M, P+2+M, P+3+M), aflate pe str. 9 Mai, impunea cu obligativitate realizarea unui studiu de volumetrie în raport cu toate aceste clădiri, un studiu de peisagistică urbană, precum și un studiu de însorire pentru a se analiza cum clădirea „Extindere Policlinică” afectează aceste spații rezidențiale, inclusiv sub aspectul intimității curților.

În ce privește intimitatea curților, menționăm că subsemnații avem curțile înspre parcela studiată iar realizarea Extinderii Policlinicii P+4 cu ferestre spre imobilele noastre ar însemna încetarea oricărei intimități în curte, căci din spital, de la oricare fereastră de pe latura N-E a acestuia, va exista o vedere directă în curțile noastre.

12. Fondul construit preexistent nu poate fi ignorat și, mai mult, nu poate fi deteriorat, căci altminteri documentația de urbanism și-ar pierde scopul dat de Legea 350/2001 care este acela de îmbunătățire a condițiilor vieții.

Construirea unui spital cu 5 niveluri pe 986 mp în imediata noastră vecinătate, cu toate consecințele care decurg din această destinație a clădirii (poluare fonică și chimică, poluarea aerului, trafic auto intens, blocarea intersecției, parcuri nereglementare pe străzile noastre, ieșiri și intrări de ambulanțe însoțite de un trafic de persoane continuu) conduce imediat la deprecierea locuințelor noastre și devalorizarea lor, precum și la scăderea calității vieții.

Intimitatea curților locuințelor noastre care au front la strada 9 Mai și curțile înspre parcela studiată - va dispărea: de la cele 5 niveluri ale spitalului și pe multitudinea de ferestre orientate spre imobilele noastre va putea fi observată întreaga noastră viață privată.

d. Nerespectarea utilizării funcționale. Încălcarea art. 2 și 3 din RLU aferent PUG, zona Mixtă, secțiunea I Utilizare funcțională: art. 2- *Utilizări admise cu condiționări și art. 3 – Utilizări interzise*. Crearea de trafic intens și poluare

13. În ce privește utilizarea funcțională a zonei, în zona MA este permisă generic edificarea de instituții și servicii, însă în același timp, **natura și anvergura acestora este cea care face distincția între utilizările permise, permise cu condiționări și interzise.**

Analiza se efectuează obligatoriu și raportat la subzonă, întrucât MA3 este subzona cu cel mai mic regim de înălțime din zona mixtă - și la poziționare – parcela în studiu este la confluența cu zona L3A, zona rezidențială cu cel mai mic regim de înălțime din zona L.

Or, se observă că în RLU aferent PUG, zona Mixtă, secțiunea I Utilizare funcțională, la art. 2, la MA, este menționat expres la utilizări permise cu condiționări, că:

„se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, ... nu depozitează substanțe inflamabile, ... și sunt dispuse la distanța de cel puțin de 15 m. de fațadele locuințelor sau clădirilor publice”

În speță, vorbim de o clădire care prin anvergură și destinație publică generează un trafic intens și care prin traficul intens generat poluează chimic și fonic, aduce un plus consistent de noxe în aer și de zgomot.

În ce privește distanța impusă fata de fațade, clădirea propusă nu respectă distanța de cel puțin de 15 m. de fațadele locuințelor subsemnatelor GALDĂU LAURA și BURZ VALERIA, care locuim în clădirea de locuințe colective de pe

Extinderea nu asigura retragerea cu cel puțin de 15 m. de fatada locuințelor noastre.

De asemenea, funcțiunea de spital – policlinică - de o asemenea anvergură - 4980 mp construiți desfășurați pe 5 nivele și 2 subsoluri, nu este permisă pentru că este o utilizare care „polueaza chimic si fonic”, si „are capacitati care genereaza un trafic intens”, aceste activități fiind interzise.

Această utilizare interzisă a parcelei este prevăzută și în art 3 din RLU aferent PUG, zona Mixtă, secțiunea I Utilizare funcțională, (preluat și de PUZ 2024), deopotrivă încălcat de documentație, articol care interzice expres „activități productive polante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat”.

Ne putem închipui ce trafic auto și uman generează un spital - policlinică de o asemenea anvergură, desfășurată pe 4980 mp, pe 5 nivele si 2 subsoluri, în care vor exista secții și cabinete ale spitalului existent, însă multiplicat pe alți 4980 mp construiți desfășurați, la care și de la care vor veni și pleca încontinuu pacienți, aparținători, medici, asistente, personal auxiliar, autovehicule și oameni:

Cardiologie, Pneumologie, Ortopedie, Ortopedie pediatrică, Chirurgie generală, Chirurgie toracică, Chirurgie vasculară, Chirurgie orală și maxilofacială, Chirurgie plastică, microchirurgie reconstructivă, Urologie, Neurochirurgie, Neurologie, Endocrinologie, Dermatologie, Ginecologie, Gastroenterologie, Diabet / Boli metabolice / Nutriție, Medicină internă, Psihologie, Psihiatrie, Pediatrie, Anestezie și Terapie Intensivă (ATI), ORL, Oncologie, Oftalmologie.

Toate aceste specializări există în Spitalul dr Holhos și este de presupus că vor exista și în Extinderea lui, la o altă scară mult mai mare.

Menționăm aici că informațiile privind specializările existente au fost preluate de noi de pe site-ul „Spital Dr Holhos” (<https://spitaldrholhos.ro/>), caci în PUZ-ul extinderii nu este furnizată nicio informație cu privire la funcțiunea și utilizarea concretă a clădirii înafara mențiunii că reprezintă extinderea Spitalului Dr Holhos. PUZ nu indică capacitatea spitalului, specializările propuse, numărul de cabinete, numărul de paturi, numărul de secții și de saloane ale acestei extinderi propuse, deși toate aceste informații trebuiau să se regasească în PUZ, pentru că trebuiesc a fi analizate în raport cu acestea și alte aspecte de legalitate, precum numărul de parcuri minim necesare de prevăzut în PUZ, necesarul de spațiu verde etc., - o altă omisiune a documentatiei care constituie motiv de nelegalitate.

14. Derogarea propusă atât de la regimul de înălțime cât și de la utilizarea funcțională nu este legală și justificată, în condițiile în care zona unde se dorește amplasarea imensului spital este una nespecifică zonei institutiilor publice de anvergura spitalelor (edificarea spitalului deja existent la capătul parcelei fiind la rândul său, o construcție excepție, cu edificarea careia nu am fost de acord și care nu este specifică zonei, sens

în care trebuie să rămână singulară).

Conform art 47 alin 1 din Legea 350/2001: „Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general”, iar nu scindări de la acesta.

Potrivit art 47 alin (5) din Legea 350/2001, „Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise”.

Această analiză lipsește din documentația PUZ, care atât în piesele scrise cât și cele desenate este extrem de lacunară. Totodată, nu este însoțită de studii pe care să se fundamenteze o schimbare majoră a regimului de înălțime și a utilizărilor admise, analiză care a fost efectuată în anul 2024 când prin HCL 162/2024 s-au păstrat exacte prevederile din RLU aferent PUG privitoare la regimul de înălțime maxim de P+3 și la utilizările admise cu condiționări și interzise.

15. Zonele MA3 și L3A, aflate la confluență în zona parcelei studiate, sunt ambele zone (mixte, respectiv rezidențiale), reglementate de PUG, cu regimul cel mai mic de înălțime din categoria din care fac parte, iar acest aspect reprezintă un plus de valoare pentru zonă, pentru peisajul urbanistic, pentru valoarea imobilelor din această zonă.

Potrivit RLU aferent PUG, zona de instituții publice, zona specifică unei policlinici de anvergură cu 5 niveluri (2S + P+4E) și suprafața construită de 986 mp (4980 mp desfășurat) este zona „D - zona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice”, în care se pot edifica construcții cu această funcțiune și cu această înălțime.

Ca urmare, ceea ce se dorește, în esență, este edificarea nelegală a unei construcții specifice zonei D - Zona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate, în zona M3A - subzonă mixtă cu cel mai redus regim de înălțime de maxim P+3 aflată la confluența cu zona L3A – subzona rezidențială cu cel mai redus regim de înălțime (P, P+1, P+1M).

Această derogare este nejustificată.

Subsemnații, care locuim atât în zona L3A, aflată în imediata vecinătate posterioară a parcelei în studiu, cât și cei care locuim în zona MA3, ne opunem instituirii unei derogări de la regimul de înălțime al MA3 care a fost reglementat redus și datorită faptului că este limitrof zonei L3A cu cel mai redus regim de înălțime (P, P+1, P+1M). De asemenea, aceleași considerente stau la baza utilizării funcționale a parcelei și a interdicțiilor privitor la utilizările care generează trafic și zgomot.

Nu este de neglijat faptul că vecinătatea imediată cu zona rezidențială cu cea mai mică înălțime: L3A: subsona rezidențială (P, P+1, P+1+M), precum și cu MA3 care are

preponderent înălțimi de P, P+1, P+2 și arareori P+3, deformează peisajul urbanistic general al zonei și reprezintă o inserție nu doar nejustificată, dar și neavenită în peisajul zonei și în raport cu Cetatea Alba Iuliei aflate în apropiere, așa cum se observă în raport cu construcțiile din vecinătate și din zonă care sunt coplesitor preponderent cu regim redus al înălțimii.

În acest sens, arătăm că potrivit art 32 din GU aprobat prin HG 525/1996, intitulat Aspectul exterior al construcțiilor, „(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.”

Derogarea este nejustificată și raport la faptul că în PUG este reglementată într-o altă zonă, în zona D, edificarea de construcții de tipul și cu destinația celei ce se dorește a se aproba prin PUZ.

De asemenea, amplasarea spitalului în zona mixtă și în imediata apropiere a zonei rezidențiale cu regim mic de înălțime încalcă RGU aprobat prin HG 525/1996, care, la Anexa 1, la art. 1.7.2. prevede că spitalul general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic), sau 1.7.3. -Spitalul de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare), au prevăzut ca „amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului.”

e. Nerespectarea POT. Încălcarea art. 2.2.3 din Anexa 2 din RGU aprobat prin HG 525/1996

16. Potrivit art. 2.2.3 din Anexa 2 din RGU aprobat prin HG 525/1996, în ce privește Construcțiile de sănătate, se vor respecta următoarele reguli:

„Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale este de 5 m²/consultație.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%.”

Aceste norme sunt încălcate, prin PUZ fiind prevăzut un POT de 50%.

Totodată, documentatia PUZ nu prevede niciun detaliu privitor la încadrarea în normele

privitoare la calculul capacității construcției conform normei legale și la suprafața minimă a terenului raportat la mp/consultatie.

Subliniem, din nou, conținutul lacunar al documentației de urbanism și în această privință.

Subliniem și că potrivit Legii 350/2001: art 41 alin (3) „Prevederile Planului de amenajare a teritoriului național și ale secțiunilor sale devin obligatorii pentru celelalte planuri de amenajare a teritoriului care le detaliază.”

f. Nerespectarea CUT. Încălcarea art. 32 alin 7 din Legea 350/2001

17. Potrivit art. 32 al (7) din L. 350/2001, „Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată”.

Pe parcelele aflate în studiu, acum propuse spre comasare, s-a prevăzut prin PUG un CUT de 2,0 mp ADC/mp teren cu excepția funcțiunilor publice, pentru care este necesar PUD.

Prin PUZ aprobat prin HCL nr. 241/2018, CUT a fost modificat cu 20% pe o parte din parcela studiată, respectiv la 2.4 ADC/mp teren cu excepția funcțiunilor publice, pentru care este necesar PUD.

Prin PUZ aprobat prin HCL nr. 241/2018, CUT aprobat anterior a fost menținut, respectiv la 2.4 ADC/mp teren în zona MA3_2 și la 2.0 ADC/mp teren în zona MA3.

Pe UTR studiată (parcelă acum propusă a fi comasată cu alta) a fost așadar mărit o dată CUT cu 20%. Această modificare poate avea loc o singură dată.

Art. 32 alin 7 din L. 350/2001 prevede modificarea CUT prin PUZ pentru un UTR, fiind indiferente artificiile de comasare și dezmembrare ale parcelelor. UTR anterior studiat și al cărui coeficient a fost modificat la 2,4 este din nou UTR studiat prin PUZ propus în dezbateri publică.

Prin PUZ se propune modificarea pentru a doua oară a CUT a UTR, tot cu 20%, cu încălcarea art. 32 care se refera la modificarea o singura data a CUT, cu cel mult 20%, o singură dată, în UTR.

18. În ce privește verificarea dacă calculul CUT indicat în documentatie este corect, acest lucru nu poate fi verificat datorită informațiilor reduse pe care le conține documentatia PUZ.

Conform Legii 350/2001, „coeficient de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața

subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție".

Subsemnații și subscrisa nu avem cum să verificăm legalitatea calculului CUT câtă vreme documentația PUZ nu oferă detalii cu privire la construcția ce se propune a fi edificată și pentru care se solicită derogarea de la PUG.

g. Nerespectarea normativelor legale privind suprafața minimă de spații verzi pentru spitale

19. Potrivit Anexei 4, art. 1 din Ordinul 914/2006 pentru aprobarea normelor privind condițiile pe care trebuie să le îndeplinească un spital în vederea obținerii autorizației sanitare de funcționare:

„art. 1 Incinta spitalului, toate clădirile și anexele care asigură desfășurarea activității, trebuie să fie: d) prevăzută cu o zonă verde cu o suprafață de minimum 20 mp/pat;”.

Documentația PUZ prevede în Memoriul de prezentare o zonă verde de 791,42 mp total spații verzi, din totalul suprafeței terenului studiat de 3712 mp, însă, în mod convenabil și nelegal, nu prevede numărul total de paturi, pentru a nu se putea verifica conformitatea propunerii suprafeței de spații verzi cu norma legală.

Așa cum am arătat și subliniat și anterior, documentația PUZ este lacunară și în mod intenționat omisivă, aspect de natură să conducă la încălcarea legislației în urbanism și în sănătatea populației, la încălcarea drepturilor noastre ca locuitori ai zonei, precum și a drepturilor populației și a drepturilor pacienților.

O suprafața de 791 mp spații verzi corespunde unui număr de 39,55 paturi.

În spitalul deja existent pe parcela studiată există mai mult de 39 paturi: se desfășoară activitățile medicale pentru un număr de 25 specialități medicale (conform <https://spitaldrholhos.ro/specialitati/>), pe o suprafață desfășurată a spitalului de 3885,31 mp. Ca urmare, numărul de 39,55 paturi la care corespunde suprafața de spațiu verde de 791 mp este absorbită (și neacoperită) de nevoile spitalului existent.

Rezultă că prin PUZ se propune edificarea unui alt spital – extindere spital - lipsită de spații verzi aferente.

Pentru extinderea propusă de 4980 mp desfășurați în mod nelegal nu s-a indicat numărul de paturi pentru a nu putea fi stabilit minimul de spații verzi, însă este de presupus că pentru un spital și extindere spital cu o suprafață desfășurată totală de 8895,31 mp, cu minim 25 specialități medicale, capacitatea spitalului extins va depăși cu mult numărul de 39 paturi.

h. Nerespectarea normativelor legale privind numărul minim de parcuri pentru spitale

20. Potrivit HG 525/1996, art. 5.7.1, pentru construcțiile de sănătate, necesarul minim de parcaje este reglementat astfel:

„5.7. -Construcții de sănătate

5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

• **pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;**

• **pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.**

5.7.2. *Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.”*

Astfel, pentru:

1.7.2. -Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3. -Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) -

1.7.5. -Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]

– se prevede un număr de 1 loc de parcare la 4 persoane angajate + spor 10%.

În PUZ se prevede, fără motivare, un număr total de 100 parcuri, atât pentru spitalul existent cât și pentru extinderea spitalului propusă prin PUZ.

Numărul de 100 parcuri nu este raportat la nicio informație concretă privind numărul de personal, capacitatea spitalului, numărul de paturi, etc.

De asemenea, potrivit art 33 alin 3) din RGU aprobat prin HG 525/1996, „Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament”.

Astfel, pentru o construcție de sănătate, numărul de parcuri nu poate avea în vedere doar numărul de personal, indicat supra, ci și numărul estimat de pacienți/zi raportat la numărul de specialități /cabinet ambulator, precum și la numărul de paturi de spitalizare și număr estimat al aparținătorilor.

Însă PUZ nu conține nicio informație privitoare la cum s-a calculat numărul de 100 parcuri ca fiind suficient pentru un spital extins desfășurat pe 8895 mp construite.

Consecința nerespectării și neprevăderii în PUZ a numărului minim de parcaje este una gravă pentru locuitorii zonei, întrucât va conduce în mod inevitabil la blocarea traficului cu doar două benzi, blocarea sensului giratoriu din imediata vecinătate, îngreunarea traficului, parcare neregulamentară a pacienților, aparținătorilor și

personalului medical și administrativ care nu își găsește loc de parcare în interiorul parcelei, pe străzile adiacente și în special pe str. 9 Mai pe care sunt situate imobilele noastre – zona de case și strada de intrare în zona rezidențială, precum și pe străzile colectoare adiacente din zona rezidențială și mixtă.

Numărul insuficient de parcaje la un spital de o asemenea amploare va conduce la trafic sporit, îngreunarea traficului, poluarea aerului de la mașinile în staționare sau în căutare de parcare, noxe și zgomot, perturbarea liniștii zonei rezidențiale și ocuparea trotuarelor din zona rezidențială sau din fata clădirilor cu destinația de locuințe individuale sau colective cu parcare neregulamentară a mașinilor aparținând pacienților, aparținătorilor, personalului medical și administrativ.

i. **Nerespectarea numărului de accese pe parcelă pentru construcții de sănătate. Încălcarea art. 4.7 din RGU aprobat prin HG 525/1996**

21. Prin PUZ (RLU art. 7.1 Accese carosabile) **se propune** desființarea acceselor auto existente și înlocuirea cu „**un singur acces auto cu lățime de 7 m având o cale de intrare și ieșirea către parcare subterană și curtea de serviciu**”.

PUZ propus încalcă astfel reglementarea art. 4.7 din RGU aprobat prin HG 525/1996 privitoare la numărul de accese la construcțiile de sănătate, care prevede:

4.7. -Construcții de sănătate

4.7.1. -**Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.**

4.7.2. -Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin:

- străzi de categoria a IV-a de deservire locală;
- străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I.

4.7.3. -**Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:**

- cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 10,00 m;
- cu două benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m.

4.7.4. -**Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.**

j. **Neprevăderea în PUZ a respectării art. 3.6 din RGU aprobat prin HG 525/1996 privind orientarea construcțiilor de sănătate față de punctele cardinale**

22. PUZ nu prevede detalii privitoare la construcția ce se propune a fi edificată – extindere policlinică, înfara indicării suprafeței construite totale și total desfășurate.

Potrivit art. 3.6 din RGU aprobat prin HG 525/1996, pentru construcțiile de sănătate sunt prevăzute norme privitoare la amplasarea lor pe parcelă:

„3.6. -Construcții de sănătate

3.6.1. -Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1-1.7.4 vor avea:

- saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
- cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

3.6.2. -Construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.5-1.7.8 vor avea aceeași orientare pentru cabinete, laboratoare și servicii tehnice”.

Documentația PUZ nu conține prevederi privitoare la demonstrarea respectării acestor norme care urmăresc protecția pacienților și respectarea normelor de igienă sanitară.

k. Nerespectarea art 30 din RGU aprobat prin HG 525/1996 privitor la condițiile de contruibilitate ale parcelei

23. Conform art 30 alin 2 și 3, „sunt considerate **loturi construibile** numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2)”, iar potrivit alin 2, „pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:c) **adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.**”

În speță, adâncimea este mai mică decât lățimea parcelei, parcela neîndeplinind condițiile de construibilitate. Parcela comasată este prevăzută ca locație pe str. Motilor nr 61-63, având deci frontul la str. Motilor.

l. Obligația de avizare de către Direcția Județeană de Cultură Alba. Necesitatea PUZCP – zonă construită protejată – sit arheologic. Lipsa studiilor de volumetrie

24. Conform PUG Alba Iulia, zona studiată prin PUZ este sit arheologic de categoria B.

În RLU aferent PUZ este menționat, de asemenea, că „din punct de vedere al importanței istorice - zona reglementată se află în **zona de protecție a monumentului istoric sit arheologic de categoria A** – așezare civilă în preajma castrului roman, având cod LMI AB-I-m-A-00001.02, cod RAN 10 26.01.02”.

Având calificarea sit arheologic / zonă aflată în apropierea unui sit arheologic, potrivit RLU aferent PUG, zona Mixtă, partea generală, „Intervențiile în zona siturilor arheologice marcate pe plansa A06, clasate, aflate în Repertoriul Arheologic Național, dar neclasate sau în zonele cu potențial arheologic, se vor face numai cu avizul DJCPN Alba.”

De asemenea, potrivit art 9 din HG 525/1996, „(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).”

În documentația PUZ aflată la dispoziția publicului nu se menționează că ar fi fost emis avizul DJCPN Alba pentru PUZ ce se dorește a fi promovat, nici nu este publicat acest aviz în documentația dată spre consultare populației.

De asemenea, potrivit art. 18 din Reglementarea tehnică aprobată cu Ordinul 562/2003, „Zonele construite protejate instituite în jurul unor monumente istorice acoperă toate categoriile de situri arheologice,indiferent de poziția lor în teritoriile orașelor”. Conform acestui ordin, aceste zone protejate impun elaborarea unui PUZCP.

De asemenea, facem trimitere la cele anterior arătate cu privire la studiile de volumetrie, necesare în raport cu caracterul de zona protejată și sit arheologic, menționate în RLU aferent PUG.

m. Nerespectarea retragerii minime fata de limitele laterale și posterioare

25. Potrivit art. 6 RLU aferent PUG, „în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri;

Prin PUZ se prevede o clădire anexă cu destinație de rezervă oxigen, în suprafața de 30mp. Aceasta este poziționată pe meșdia dintre proprietăți, cu nerespectarea retragerii minime fata de limitele laterale și posterioare.

26. Potrivit art. 6 RLU aferent PUG, „se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de o subzonă predominant rezidențială având prima clădire retrasă de la limita parcelei; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri”.

Rezultă deci că retragerea de la limita posterioară în care parcela se învecinează cu subzona rezidențială L3A (L3A fiind subzonă rezidențială cu cel mai mic regim de înălțime: maxim P, P+1 sau P+1+M) trebuie să fie de minim h/2 dar nu mai puțin de 5.0 metri”.

Clădirea „Rezervă oxigen” este pe meșdia de proprietate cu o parcelă în subzona L3A.

„ - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise dar nu mai puțin de 5.0 metri;”

Nici aceasta norma nu este respectată, în PUZ, față de limita posterioară nu este prevăzută o retragere a clădirii „Rezervă oxigen” de 5 m.

- „se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai puțin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);”

În RLU aferent PUZ ce se dorește a fi promovat nu sunt menționate vecinătățile, nu este studiată și tratată problema afectării vieții private și a intimității locuitorilor din zona rezidențială imediat învecinată prin edificarea spitalului de asemenea anvergură și la o apropiere atât de mare. Viata privată a locuitorilor din zona rezidențială va fi vizibilă, expusă și încălcată prin vederea conferită de ferestrele spitalului orientate spre blocurile rezidențiale, casele și curtile aferente.

n. **Încălcarea art. 7 RLU aferent PUG - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

27. Potrivit art. 7, în zona MP + MA - (conform P.U.D în zona protejată)

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

- **distanta se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri** numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

Potrivit acestui articol, extinderea spitalului ar trebui să fie prevăzută la o distanță de „jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri”, de construcția spital existentă.

o. **OmisIunEA de explicitare a temei PUZ**

28. Așa cum am arătat, mai multe aspecte ale PUZ se verifică din punctul de vedere al legalității în raport cu detaliile privitoare la construcția ce se urmărește a se edifica prin aprobarea PUZ și apoi emiterea AC conform PUZ aprobat.

Neindicarea în PUZ a intenției concrete a investitorului și **formularea unui PUZ „în alb” reprezintă o încălcare a normelor legale**, subsemnării și subscria, autoritatea publică, populația și instanțele aflându-se în situația de a nu putea verifica legalitatea PUZ pentru lipsa informațiilor necesare pe care PUZ ar fi trebuit să îl ofere (spre exemplu pentru calcul suprafața minimă spații verzi, număr parcaje, număr accese, calcul POT, calcul CUT).

Potrivit art. 3.1 din Reglementarea tehnică "Normativ pentru construcții spitalicești,

indicativ NP 015-2022", din 15.09.2022 , parte integrantă din Ordin 2412/2022:

„5) În categoria unităților spitalicești intră, conform de Legii nr. 95/2006, cu modificările și completările ulterioare, următoarele tipuri de unități de servicii medicale cu paturi: spitale regionale, județene, locale, spitale generale, spitale de urgență, spitale de specialitate, spitale pentru bolnavi cu afecțiuni cronice, spitale clinice și spitale cu secții clinice universitare, institute și centre medicale clinice, unități de asistență medico-socială, sanatorii, preventorii, centre de sănătate.

(6) Spitalul poate avea în subordine o serie de unități de servicii și asistență medicală; atunci când sunt amplasate în aceeași incintă cu spitalul acestea se consideră funcțiuni asociate. Printre astfel de unități se numără: unități medicale ambulatorii de specialitate și cabinete medicale ambulatorii de specialitate (precum laboratoare de analize, centre de radiologie și imagistică medicală, centre de diagnostic și tratament, dispensare și policlinici, cabinete de medicină dentară, cabinete și unități medicale mobile etc.).

(7) Începerea demersurilor de proiectare a spitalelor va avea la bază o temă de proiectare. (...)

(8) În cazul funcțiunii de spital, **tema de proiectare va cuprinde, cel puțin următoarele precizări care să conducă la stabilirea conceptului general de organizare a ansamblului de funcțiuni, la definirea, structurarea și dimensionarea fiecăruia din sectoarele și compartimentele componente ale spitalului, la estimarea globală a necesarului de echipamente și utilități:**

(a) capacitatea unității spitalicești (numărul de paturi);

(b) numărul de secții și profilul medical al acestora;

(c) tipul de saloane, diferențiate pe secții, repartizarea paturilor pe saloane, eventualele specializări pentru unele dintre ele, necesarele compartimentări pe grupe de saloane (în funcție de sex, tip de afecțiuni, nivel de asepse);

(d) structura serviciilor de diagnostic și tratament (nominalizare, capacitate, nivel de echipare tehnic medicală);

(e) tipul de servicii oferite pacienților ambulatorii și amplexarea acestora;

(f) structura altor funcțiuni complementare, anexe sau asociate, după caz;

(g) condițiile de amplasare (caracteristicile terenului, reglementările urbanistice, modul de organizare al utilităților).”

Initiatorul PUZ are datoria de a explicita intenția de construire, funcțiunea propusă, categoria de spital, numărul de paturi etc. pentru a motiva astfel și cererea de aprobare a unui PUZ de derogare de la prevederile PUG și PUZ anterior aprobate.

Pentru toate aceste motive, vă solicitam să luați act de poziția noastră și să nu promovati documentația de urbanism supusă dezbaterii publice.

Cu respect,

Subsemnații și subscrisa,
prin Stegăroiu și asociații SCA - Camelia Isac - avocat senior



Primăria Municipiului Alba Iulia
Data anunțului: 26.05.2026

asupra propunerilor preliminare Zonal

ORDONANȚĂ DE APROBARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU
REGLEMENTĂRI URBANISTICE APLI-
CATE (conform Certificat de Urbanism nr. 993 din data
UL ALBA, LOC. ALBA IULIA, CALCEA MOTILOR, NR. 5A, N
DE TEODOR 41 HONOR ANTIETATII
E ARHITECTURA SRL

Invitat să transmită observații asupra d
ale la biroul Primăriei Alba Iulia,
la 26.05.2026 – 19.06.2026 (25 zile)

pentru și consultarea publicului:

Serviciu Urbanism, Primăria municipiului Alba Iulia, C
mail urbanism@apudam.ro

Se solicită o dezbatere publică, cea
Alba Iulia, Calcea Motilor, nr. 5A.

Se vor fi anunțate pe site-ul primăriei
durata perioadei de consultare.

Se va parcurge procesul de informare și
planurilor de amenajare a teritoriului și

transmis pe e-mail sau prin poștă, în

Primăria Municipiului Alba Iulia

Data apariției: 14.05.2026

Procedură de elaborare Plan Urbanistic Zonal

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU COMAR
RE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APLICAT
Tă conform Certificat de Urbanism nr.993 din data 03.0
ALBA IULIA, LOC. ALBA IULIA, STR. CALA MOTILOR, 1
FLODOR și HOLHOS ANDRA GABRIELA
HITECTURA SRL

Întat să transmită observații și propuner
rare a Planului Urbanistic Zonal
5.2026 – 23.05.2026 (10 zile)

ca și consultarea publicului:

Proiect Urbanistic, Primăria Municipiului Alba Iulia, Calea
Urbanistică, Capul...

vederea proiectului procesului de informare și consultare
rilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform
va fi transmis pe e-mail sau prin poștă, în termen de 10

ca publicului până la aprobarea planului:

care pe site-ul primăriei, la avizierul primăriei, și
rile planului de urbanism și perioadă de primir
potențial afectat.

cărei dată și locație va fi anunțată în termen

itate și a dezbaterii publice de către pr
de a acestuia (în maxim 5 zile de la p
cesta, împreună cu raportul de cons



