

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

VOLUMUL I



MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr.: **1 / 21.01.2019**

Contract nr.: **15 / 21.01.2019**

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ CONSTRUCȚII SĂNĂTATE** pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449 cu numerele cadastrale 39293, 39293-C1 - 39293-C20, 40708, CF 39292, CF 39292-C1-39292-C3, 33448, 33449, 33449-C1 – 33449-C2

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ
„Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe
JUDEȚUL COVASNA
S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.**

Proiectant urbanism: **Birou Individual de Arhitectură „Andreea Gabriela VASILCA”**

Proiectanți de **S.C. ABC DEVELOPMENT AVIATION S.R.L.**

specialitate: **Bubulete Doina-Mihaela PFA
S.C. FB PROIECT IMPEX S.R.L.
PFA BOCA BOGDAN
S.C. GEODA S.R.L.**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Amplasament: **municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna
strada Stadionului nr. 1**

Data elaborării: **ianuarie 2019 - iulie 2021**

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

1.2 Obiectul lucrării

Oportunitatea și scopul lucrării

Obiectul prezentei lucrări îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent, având ca obiectiv specific modernizarea Spitalului Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” din municipiul Sfântu Gheorghe ce urmează a fi dotat cu un heliport pentru intervenție cu elicopter în situații de urgență și realizarea ansamblului de construcții și amenajări cu destinație spitalicească și complementară acestora.

Obiectivele generale ce se vor urmări prin această documentație constau în crearea **contextului urbanistic** în care pot fi integrate heliportul, construcțiile noi și amenajările propuse, atât cele cu destinație spitalicească, cât și cele aflate în zona adiacentă acestora, aparținând persoanelor fizice și juridice. În acest scop se va studia zona delimitată conform anexei la certificatul de urbanism și se vor avea în vedere

- a) studierea sitului pentru a stabili noile condiții urbanistice pentru amplasarea construcțiilor/amenajărilor pentru sănătate și a heliportului, în relație cu vecinătățile și căile de acces
- b) stabilirea zonelor cu servituți aeronautice
- c) reabilitarea căii de acces existente din strada Spitalului
- d) crearea unui ansamblu urbanistic coerent și unitar care să se integreze spațial-volumetric în situl existent, delimitat de strada Stadionului, strada Spitalului, strada Vasile Goldiș și strada Presei
- e) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane și relația cu monumentele istorice din zonă – actuala clădire a Secției de Pneumoftiziologie a Spitalului Județean de Urgență, având cod LMI CV-II-m-B-13113 (clădirea fostului Orfelinat de Băieți - 1893) sau propuse a fi clasate (Edificiul principal al Spitalului și Morga – „Clădirea fostului spital și morga” – conform Lista Monumentelor Istorice propuse spre clasare MI poz. 84 aprobată prin H.C.J. 13/2001)
- f) modul de utilizare a terenului
- g) racordarea la trama stradală existentă, accesibilitatea, parcările, spațiile verzi
- h) dezvoltarea infrastructurii edilitare și racordarea noilor construcții la echipamentele edilitare
- i) statutul juridic și circulația terenurilor.

Beneficiarii lucrării sunt Județul Covasna, prin instituția care administrează imobilele - SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe și S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L., precum și toate imobilele ce bordează imobilul ce se află în administrarea Spitalului, zona construcțiilor pentru sănătate fiind cea care ridică problema formulării reglementărilor pentru perimetrul stabilit prin Certificatul de urbanism nr. 513 din 16.12.2020.

Amplasamentele care au generat prezenta documentație sunt cele administrate actualmente de Spitalul Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe și cel aflat în proprietatea S.C. Volk Automobile S.R.L. situate în municipiul Sfântu Gheorghe, strada Stadionului nr. 1, județul Covasna.

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Spitalul Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe are sediul la adresa poștală strada Stadionului nr. 1. Terenul pe care este amplasat spitalul a generat PUZ-ul. Acesta este înscris în Cartea Funciară nr. 39293, are suprafața de 45.971m² și aparține domeniului public al Județului Covasna cu întabulare a dreptului de administrare în favoarea Spitalului Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe. În prezent, Spitalului îi sunt atribuite cu drept de administrare două imobile înscrise în Cărțile Funciare 39293 și 39292, dintre care ultimul urmează a fi scos din administrarea spitalului după construirea noului pavilion destinat Secției Pneumoftiziologie. Spitalul este de tip pavilionar, organizat într-un ansamblu de construcții edificate de-a lungul a mai mult de un secol și amenajări de circulații auto, circulații pietonale, parcaje, alei și spații verzi.

Spitalul Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe este organizat ca spital județean în baza Decretului nr. 296/1973 *privind stabilirea normelor unitare de structură pentru unitățile sanitare*. În 1975 a fost dată în folosință clădirea actuală a spitalului cu policlinică cu înălțimea de Ds+P+6E care a asigurat atât numărul paturilor, cât și toate clinicile prevăzute de lege pentru această structură organizatorică.

Acest spital, ca dotare orășenească, este, din punct de vedere al **tradiției în domeniul sănătății, foarte important** la nivelul unității administrative, fiind **inaugurat la 3 iunie 1853 în clădirea actualei Secții de Psihiatrie din strada Gábor Áron, sub denumirea Spitalul Teritorial Ferencz József din Sfântu Gheorghe** și unul din cele șase spitale comunale din Transilvania de la acea vreme, alături de spitalele din Cluj-Napoca, Târgu-Mureș, Turda, Făgăraș și Miercurea Ciuc. Ulterior, denumirea acestuia a fost schimbată în **2005 din Spitalul Județean Sfântu Gheorghe în Spitalul Județean „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe** și devine spital **de urgență** în 2007.

Odată cu primirea titlaturii de urgență, conducerea spitalului urmărește extinderea, modernizarea, utilizarea cu echipamentele și dotările spitalicești necesare, astfel încât serviciile medicale oferite să fie cât mai prompte și de calitate, pe lângă preocuparea pentru angajarea personalului instruit la capacitatea impusă de cerințele și exigențele științifice și ale populației. În acest scop, urmărind dotarea Spitalului cu echipamentele necesare, a considerat oportune **extinderea spitalului prin construirea de noi pavilioane pe acest amplasament destinate secțiilor de specialitate, a unui lăcaș de cult, extinderea, modernizarea și dotarea Unității de Primiri Urgențe și construirea unui heliport în incinta spitalului, destinat elicopterelor care execută misiuni aeromedicale SMURD** în condițiile compatibilizării sistemului sanitar românesc cu al celorlalte state ale Uniunii Europene, redresării și dezvoltării asistenței medicale, inclusiv a sistemului de urgență prespitalicesc. De asemenea, este necesară amenajarea incintei cu circulații auto și pietonale, cu parcaje (insuficiente în momentul de față), spații verzi și împrejmuire pentru a răspunde prevederilor legale în domeniul serviciilor de sănătate.

Spitalul, fiind spital județean, permite realizarea unui heliport în structura sa potrivit Legii nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, conform căreia „serviciile aeromedicale au devenit servicii de intervenție publică integrată de importanță strategică, asigurate de echipe integrate de urgență, specializate în acordarea asistenței medicale și tehnice de urgență, având ca operator aerian unic, structurile de aviație ale Ministerului Afacerilor Interne, în colaborare cu **spitalele județene, regionale și cu autoritățile publice locale**”.

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

În această situație, amplasamentul existent al spitalului impune inițierea demersurilor necesare realizării unui Plan Urbanistic Zonal, demersuri demarate de către autoritatea contractantă în urma recomandărilor autorității publice locale deoarece reglementările formulate prin documentațiile de urbanism existente pentru această zonă nu cuprind prevederi corespunzătoare necesităților și tendințelor actuale de dezvoltare ale spitalului.

Prezenta documentație de urbanism este realizată la inițiativa Spitalului Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe, al cărei beneficiar va fi. Județul Covasna va fi, de asemenea, beneficiarul lucrării, imobilul înscris în Cartea Funciară nr. 39293, ce a generat prezentul studiu, aparținând domeniului public al Județului Covasna cu întabulare a dreptului de administrare în favoarea Spitalului Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe. Consiliul Județean Covasna este ordonator principal de credite, iar spitalul este ordonator secundar de credite.

Prin această documentație, în urma elaborării studiilor de fundamentare *Studiu topografic și de obstacolare* și *Studiu privind zonele cu servituți aeronautice – faza PUZ*, vor fi definite zonele cu servituți aeronautice generate de Heliportul Spitalului Județean de Urgență și Autoritatea Aeronautică Civilă Română (AACR) stabilește suprafețele protejate din jurul heliportului și suprafețele de apropiere și de urcare la decolare care trebuie să fie libere de obstacole, acestea devenind zone cu servituți aeronautice civile și intrând sub incidența RACR-ZSAC, ed. 1/2015, Reglementarea Aeronautică Civilă Română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone, care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României.

Administrația locală, după obținerea avizului AACR pentru prezenta documentație, are obligația de a prelua și de a introduce în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului a zonelor cu servituți aeronautice generate de noul obiectiv de aviație civilă, stabilite în conformitate cu prevederile RACR-ZSAC, ed. 1/2015, aprobată prin OMT nr. 735/2015.

Obiectivele de orice fel, care vor fi construite în zonele cu servituți aeronautice civile și care vor depăși limitele de înălțime specifice zonelor respective vor putea afecta siguranța zborului și astfel să constituie obstacole. Din aceste considerente, în zonele cu servituți aeronautice civile este obligatorie obținerea avizului AACR pentru amplasarea și realizarea de obiective noi, precum și pentru desfășurarea de activități care afectează sau pot afecta siguranța zborului. Aceste prevederi se aplică tuturor persoanelor juridice și fizice, precum și tuturor unităților administrativ-teritoriale care desfășoară activități aeronautice civile și/sau conexe ori care dețin și/sau administrează terenuri în zonele cu servituți aeronautice civile pe teritoriul României.

Documentația de urbanism va avea ca scop crearea cadrului tehnic legal necesar autorizării construcțiilor și amenajărilor propuse prin proiectele privind extinderea construcțiilor pentru sănătate pe acest amplasament și pe cele cuprinse în zona studiată, conform anexei la certificatul de urbanism nr. 513 din 16.12.2020, la construirea heliportului, precum și a autorizării construcțiilor, amenajărilor aflate în zonele cu servituți aeronautice și a desfășurării activităților în cadrul acestora.

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Obiectivul de investiții este oportun în condițiile în care conducerea Spitalului Județean a considerat necesară o astfel de investiție, ca urmare a necesităților cu care se confruntă specialiștii implicați (medici, autorități locale) și pacienții și societatea în momentele de forță majoră. Consiliul Județean Covasna, în calitate de autoritate locală ce administrează domeniul public al județului și de ordonator principal de credite este de acord cu solicitarea și cu propunerea conducerii spitalului.

Îmbunătățirea condițiilor de trai și a calității vieții și asigurarea serviciilor publice de calitate reprezintă concepte-cheie ale Strategiei de Dezvoltare a Microregiunii SEPSI. Dacă pilonii interdependenți ai unei dezvoltări durabile sunt protejarea mediului și un management de calitate al acestuia, dezvoltarea economiei și dezvoltarea societății, indirect, protejarea și asigurarea sănătății populației sunt factori prioritari în atingerea acestora.

Pe de altă parte, pentru a realiza un management mai rațional al resurselor, unitățile administrativ-teritoriale din fiecare județ trebuie să adopte o abordare integrată și coordonată a planurilor lor de dezvoltare, pentru a se asigura că dezvoltarea lor este compatibilă cu necesitatea de a proteja și îmbunătăți mediul în beneficiul propriei populații și în acord cu al Regiunii de Dezvoltare din care face parte.

Sănătatea poate fi asigurată numai printr-un sistem medical de calitate atât din punct de vedere al formării personalului, cât și al utilării cu echipamente medicale performante și al dotării spitalicești corespunzătoare (construcții pentru sănătate proiectate și edificate în conformitate cu noile normative de proiectare interne și europene în domeniu în vigoare). Acest sistem se bazează atât pe **profilaxia bolilor, cât și pe tratarea acestora**. Este de remarcat faptul că **la nivelul județului Covasna s-a dezvoltat turismul balnear**, teritoriul județului fiind bogat în izvoare de ape minerale cu ape carbogazoase, bicarbonate, potasice, calcice, magnezice, cloruro-sodice etc. - la Băile Șugaș, Bodoc, Arcuș, Balványos, Micfalău și Malnaș-Băi. Dar și în această ramură trebuie investit pentru o exploatare mai eficientă a acestor resurse pe principiul dezvoltării durabile.

Pentru **Municipiul Sfântu Gheorghe** sunt identificate **trei elemente-cheie** în cadrul **Strategiei de Dezvoltare a Microregiunii SEPSI** – *centru micro-regional de dezvoltare, calitatea vieții (servicii de calitate, nivel de trai, economie competitivă) și identitate locală*.

Toate aceste elemente-cheie se regăsesc și pot deveni elemente strategice de dezvoltare atât pentru localitate, cât și pentru microregiune, județ și pentru întreaga Regiune de Dezvoltare Centru a României, din care face parte.

Municipiul Sfântu Gheorghe – *centru micro-regional de dezvoltare* – devine **centru polarizator** și are capacitatea de a conduce toate localitățile componente ale micro-regiunii într-o anumită direcție, dezvoltând acestora capacitatea economică, socială, culturală de a contribui în domeniile respective. Este, de asemenea, reședința județului Covasna, ceea ce **întărește poziția acestui centru la nivelul județului**.

Municipiul Sfântu Gheorghe – *calitatea vieții (servicii de calitate, nivel de trai, economie competitivă)* – fără o populație sănătoasă o societate nu se poate dezvolta, de la sănătate pornește calitatea vieții și apoi se poate vorbi de reciprocitate. Este valabil pentru orice localitate, dar fiind și

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

reședință de județ, cu atât mai mult **este obligatoriu a fi dotat cu tot ceea ce este necesar pentru asigurarea sănătății populației întregului județ.**

Municipiul Sfântu Gheorghe – identitate locală – este binecunoscută în istorie poziția Spitalului din Sfântu Gheorghe și tradiția medicinei din acest târg pentru toată Transilvania încă de la jumătatea secolului al XIX-lea, născut din necesitatea de a trata populația care avea o sănătate precară. Putem vorbi despre un **oraș cu tradiție medicală când ne referim la identitate locală, amintindu-i pe întemeietorii spitalului** - dr. Wissiák Antal, dr. Bertalan Dániel, dr. Antal Mihály, dr. Kain Károly, dr. Daday Vilmos (asistent universitar de la Cluj Napoca) și dr. Fogolyán Kristóf – personalități ale vieții medicale de la acea vreme.

- În aceste circumstanțe, **oportunitatea investiției este justificată din punct de vedere strategic, legal, social, medical, economic, administrativ și, în conformitate cu prevederile Art. 32 din Legea nr. 350 / 06.06.2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată cu modificările și completările ulterioare, **atât natura obiectivului de investiții, cât și condițiile specifice ale amplasamentului impun elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, acesta aflându-se în zona subcentrală a municipiului, cu funcțiunea urbanistică de instituții și servicii publice, cu specific în domeniul sanitar și al locuirii.**
- **Obiectivele principale ale investiției** constau în **extinderea, reabilitarea și modernizarea pavilioanelor existente și dotarea spitalului cu pavilioane noi și cu heliport pentru executarea misiunilor aeromedicale SMURD**
 - realizarea unui heliport de suprafață, având aeronavă critică de proiectare elicopterul EC 135, pentru condiții de operare VFR (zbor după reguli la vedere) de zi și VFR (zbor după reguli la vedere) de noapte
 - realizare clădire boli pneumologice în vecinătatea Edificiului vechi
 - realizare clădire ambulatoriu stroke și neurologie și rezonanță magnetică
 - extindere Unitate de Primiri Urgențe
 - realizare parcuri angajați, vizitatori, pacienți
 - amenajare spații verzi
 - căi interioare de acces auto și pietonale
 - reamenajarea celui de-al doilea acces, din strada Spitalului
 - împrejmuire teren
 - spațiu de confesiuni ecumenic
 - realizare pavilioane destinate recuperării bolnavilor
 - realizare clădiri administrative

Modernizarea spitalului este absolut necesară la nivelul județului în contextul dezvoltării durabile și al strategiilor de dezvoltare locale și regionale.

- **Obiectivul secundar de investiție**, dar foarte important, constă în **construirea pe parcelele învecinate terenului spitalului**, incluse și acestea în zona de instituții publice și servicii cu funcțiunea dominantă de sănătate, în care trebuie să fie integrate atât din punct de vedere al funcțiunilor, cât și din punct de vedere al modului de construire.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- **Se preconizează o densitate mai mare a construcțiilor și activităților desfășurate decât în prezent, care pot afecta siguranța zborurilor, iar cunoașterea zonelor cu servituți aeronautice este foarte importantă, precum și cadrul tehnic în care se vor putea autoriza construcțiile și activitățile.**
- Pentru **amplasamentul ales** – proprietate a domeniului public al Județului Covasna – întabulat cu drept de administrare în favoarea **Spitalului Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**, precum și pentru **amplasamentele învecinate acestuia astfel cum sunt delimitate prin anexa la Certificatul de urbanism**, este necesară **completarea reglementărilor prevăzute prin Planul Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent aprobat prin HCL Sfântu Gheorghe nr. 93/1999, prelungit prin HCL Sfântu Gheorghe nr. 367/2018, cu privire la regimul de construire (înălțimi), funcțiunile admise în zonă și activitățile ce pot fi desfășurate în zonele cu servituți aeronautice civile și formularea reglementărilor specifice amenajării unui heliport de suprafață.**

Intreaga investiție se va realiza prin grija Consiliului Județean Covasna și a Spitalului Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe.

La nivel național, pentru situațiile de urgență a fost elaborată „Strategia de dezvoltare aeromedicală SMURD, pe termen mediu și lung, în România”, prin care Ministerul Sănătății a evidențiat faptul că activitatea aeromedicală în România este asigurată, potrivit Legii 95/2006, în 8 baze de operare: **București, Târgu-Mureș, Iași, Constanța, Craiova, Arad, Galați și Jibou**, repartizate conform centrelor regionale propuse de Ministerul Sănătății.

Conform strategiei, punctele de operare aeromedicale au fost înființate eșalonat și dotate cu 8 elicoptere, câte unul pentru fiecare punct și un avion mediu curier medicalizat.

Propunerea de repartizare a centrelor regionale a avut ca principale argumente dezvoltarea socio-economică a zonei arondate, acoperirea distanțelor aeriene și terestre dintre un spital județean și un anumit centru regional, precum și raza de acțiune a elicopterelor, în cadrul zonelor de intervenție.

Observăm faptul că Sfântu Gheorghe nu este prevăzut printre cele 8 baze de operare, iar cele mai apropiate puncte sunt la București și la Târgu Mureș, care sunt foarte solicitate. Dat fiind faptul că **serviciile aeromedicale au devenit servicii de intervenție publică integrată de importanță strategică**, asigurate de echipe integrate de urgență, specializate în acordarea asistenței medicale și tehnice de urgență, având ca operator aerian unic structurile de aviație ale Ministerului Afacerilor Interne, în colaborare cu spitalele județene, regionale și cu autoritățile publice locale, iar Consiliul Județean Covasna în colaborare cu Spitalul Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe doresc să extindă, să modernizeze și să doteze Unitatea de Primiri Urgențe – SMURD, au considerat că este necesară amenajarea unui heliport pentru elicoptere SMURD, contribuind astfel la sănătatea populației.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Solicitări ale temei – program

Prin această documentație de urbanism va fi prevăzută extinderea spitalului prin **construirea unor corpuri noi pentru sănătate** pe amplasamentul studiat, **pentru care se recomandă păstrarea modului de construire existent pe parcelă de tip pavilionar.**

Pentru amplasamentul studiat se propune și **amplasarea și amenajarea unui heliport de suprafață, cu trafic aerian redus, desfășurat în situații de urgențe medicale și este destinat unui singur elicopter care execută misiuni, ce vor avea drept scop salvarea de vieți omenești.**

Elicopterul va fi de tipul EC 135, având clasa de performanță 1, greutatea maximă la decolare de 2980 kg, diametrul rotorului portant – 10,20m, dimensiunea maximă D : 12,20m, cu echipaj format din doi piloți, capacitatea maximă de transport fiind un echipaj medical format din două persoane și un rănit pe targă atât pe timpul zilei, cât și pe timpul nopții. Heliportul proiectat este destinat unui trafic aerian VFR de zi și VFR de noapte.

Tema de proiectare a fost elaborată pornind de la necesitatea de reabilitare, extindere și de modernizare a spitalului pentru a răspunde necesităților pacienților cu care se confruntă la nivel județean și în concordanță cu legislația în vigoare la nivel intern și european. În acest sens, au fost identificate spații neadekvate sau insuficiente pentru desfășurarea actului medical ce au condus la soluția de extindere a spitalului în stil pavilionar, asemenea celui existent, propunând

- realizarea unei clădiri pentru boli pneumologice în vecinătatea Edificiului principal (Corp C2)
- realizarea unei extinderi Policlinică cu ambulatoriu stroke, neurologie și laborator imagistică prin rezonanță magnetică
- extindere Unitate de Primiri Urgențe
- extindere Edificiu principal – Corp C2
- realizarea de parcuri angajați, vizitatori, pacienți
- amenajarea spațiilor verzi necesare spitalului
- amenajarea și realizarea căilor interioare de acces auto și pietonale
- reamenajarea celui de-al doilea acces, din strada Spitalului
- împrejmuirea terenului
- realizarea unui spațiu de confesiuni ecumenic
- realizarea de pavilioane destinate recuperării bolnavilor
- realizarea clădirilor administrative necesare care să deservească spitalul

La acestea se adaugă **extinderea serviciilor medicale de urgență**, optând și pentru **amenajarea unui heliport de suprafață pentru executarea misiunilor aeromedicale SMURD**, având aeronavă critică de proiectare elicopterul EC 135, pentru trafic aerian în condiții de operare VFR (zbor după reguli la vedere) de zi și VFR (zbor după reguli la vedere) de noapte.

- **Lucrările de reabilitare constau în realizarea unor lucrări complexe, legate de consolidare, extindere/reamenajare, refuncționalizare a clădirii principale (Corpul C1 - lucrări deja executate), a Edificiului principal (Corpul C2) și reorganizarea celorlalte corpuri existente în urma construirii unor noi pavilioane care vor prelua din**

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

funcțiunile existente și vor asigura fluxurile de circulație, necesarul de paturi și echipamentele necesare activității medicale dimensionate corespunzător cerințelor actuale de igienă.

- **Lucrări de reabilitare se vor realiza și pentru construcția monument istoric**, fostul Orfelinat de Băieți, actualmente Secția de Pneumoftiziologie a Spitalului Județean, aflată la intersecția străzii Spitalului cu strada Vasile Goldiș, pe care Consiliul Județean Covasna o va alocă spațiului educațional, transformând-o fie în unitate de învățământ, fie de cultură, odată cu edificarea noului pavilion de pneumoftiziologie în incinta spitalului. Totodată se va amenaja întreaga incintă a acestuia, incluzând spațiul verde – ca grădină aflată în zona de protecție a monumentului istoric de arhitectură.
- **Extinderea Corpului 1 se va face cu scopul** realizării în ambulatoriu stroke, neurologie și laborator imagistică prin rezonanță magnetică și extindere Unitate de Primiri Urgențe, aceasta din urmă în relație directă cu **amenajarea unui heliport de suprafață în curtea spitalului.**
- În urma măsurărilor topografice și de obstacolare efectuate, a fost ales ca amplasament pentru **amenajarea heliportului** terenul situat între Corpul principal (C1) și Edificiul principal (C2), cap de perspectivă al aleii principale cu acces din strada Stadionului și aflat în apropierea parcului de conifere din incinta spitalului. Pentru realizarea platformei heliportului la cota +559,50MN sunt necesare lucrări de sistematizare verticală prin care vor fi asigurate zonele libere de obstacole, aria de siguranță și suprafața de protecție și calea de acces carosabil și pietonal la heliport. Totodată, aceste lucrări vor avea rol de protecție față de circulația auto și pietonală propusă în incintă din și spre strada Spitalului, de unde se va reabilita accesul existent, organizat ca al doilea acces – special amenajat pentru ambulanțe și plimbarea pietonală a bolnavilor însoțiți de vizitatorii lor.
- **Construcții noi**, independente, **cu funcțiune medicală** (pavilion pneumologie, clinică medicală) vor fi realizate în stil pavilionar și amplasate în spatele Edificiului principal (C2) – construcție cu valoare de monument istoric, conform Listei Monumentelor Istorice propuse spre clasare MI – poziția 84, aprobată prin HCJ. Nr. 13 /2001 - „Clădirea fostului spital și morga” – construită în 1912-1939.
- **Construcții noi**, independente, **cu funcțiune de recuperare medicală** vor fi realizate în stil pavilionar și amplasate pe terasele paralele cu strada Spitalului.
- **Aceeași rezolvare urbanistică se va adopta și pentru construcțiile amplasate pe parcelele învecinate amplasamentului spitalului, spre strada Spitalului.**
- **Construcții noi, cu funcțiune administrativă** se vor realiza în zona accesului principal din strada Stadionului și spre Serviciul de Ambulanță Județean cu care se învecinează Spitalul pe latura de sud.
- **Construcția cu funcțiune religioasă** este propusă a fi amplasată cu deschidere spre parcul de conifere existent, pe amplasamentul existent al clădirii administrative, care va fi demolată.
- **Accesele – se vor asigura două accese carosabile, astfel cum prevede RGU aprobat prin HG nr. 525/1996 în vigoare.** Se va păstra ca **acces principal** accesul existent **din strada Stadionului** și va fi destinat angajaților, bolnavilor și vizitatorilor. Se va reamenaja accesul **din strada Spitalului** numai pentru **ambulanțe**. În incinta spitalului se vor amenaja

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

toate circulațiile carosabile și pietonale necesare, păstrându-se **aleea principală carosabilă existentă**, iar **cea sinuoasă, existentă, de pământ**, se va păstra în mare parte ca traseu, **se va trasa din nou în zona heliportului** pentru a se asigura suprafața necesară amenajării acestuia **și se va dimensiona** în conformitate cu prevederile normativelor în vigoare. Cele două accesuri vor fi independente și nu se vor intersecta fluxurile lor de deservire.

- **Parcajele existente** se vor păstra în prima fază. Acestea li se va adăuga o parcare pentru angajați în zona propusă pentru construirea pavilionului administrativ dinspre SAJ. Urmează ca într-o etapă ulterioară, zona din fața spitalului să fie tatată ca o parcare subterană clasică sau automatizată cu păstrarea parcului existent la suprafață.
- **Spațiile verzi** – se va păstra mare parte din parcul existent spre strada Stadionului, cel din spatele corpului principal al spitalului și se va sistematiza și amenaja întreaga incintă astfel încât toate spațiile libere de circulații și de construcții să fie înierbate sau plantate cu arbori, acolo unde aceștia nu devin obstacole pentru elicopter.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent are ca **studii de fundamentare**, pe lângă cele uzuale – ridicare topografică actualizată avizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, studiu geotehnic, studiu de fundamentare privind echiparea edilitară și **trei studii specifice – Studiu istoric de fundamentare, Studiu topografic și de obstacolare și Studiu privind zonele cu servituți aeronautice – faza PUZ. Studiul istoric de fundamentare PUZ se întocmește având în vedere prezența unui imobil monument istoric pe una dintre limitele de proprietate și două construcții cu valoare de monument în incinta spitalului. Studiul topografic și de obstacolare și Studiul privind zonele cu servituți aeronautice – faza PUZ se elaborează ca urmare a prevederii heliportului.**

În faza de proiectare Plan Urbanistic Zonal se va ține seama de implicațiile pe care le are amenajarea heliportului – de culoarul și de direcția optimă de zbor, de necesitatea prevederii elementelor de protecție fonică și de stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile ce impun restricții cu privire la regimul maxim de înălțime și la activitățile ce se pot desfășura pentru ca acestea să nu pericliteze siguranța zborurilor sau a oamenilor.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

În conformitate cu Planul Urbanistic General și al Regulamentului local de urbanism aferent al municipiului Sfântu Gheorghe – în vigoare - terenul ce face obiectul studiului este amplasat în **UTR 15 – Instituții publice și servicii – folosință actuală construcții de sănătate, administrative și locuințe de serviciu**, conform certificatului de urbanism nr. 513 din 16.12.2020, caracterizată prin construcții cu regim mic și mediu de înălțime, retrase de la aliniament, cu o densitate mică a construcțiilor, zonă aflată în continuă dezvoltare și de transformare din punct de vedere economic și urbanistic.

Prezenta documentație servește la stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile, a regimului maxim de înălțime și a activităților ce se pot desfășura în cadrul acestora, generate de construirea unui heliport pentru misiuni SMURD, a regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora specifice acestui obiectiv reprezentând construcții de sănătate, administrative și locuințe de serviciu pe terenul în suprafață totală (însușită) de 58.543m², suprafață care a generat PUZ-ul și pe parcelele cu care acesta se învecinează pe toate

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

laturile, corespunzătoare tuturor celor cu deschidere la strada Spitalului și celor înscrise în CF nr. 39292, CF nr. 40708, CF nr. 33448 și CF nr. 33449, situate în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, județul Covasna, aparținând fie diferitelor persoane juridice - domeniului public al Județului Covasna și cu întabulare a dreptului de administrare dobândit prin Lege, în favoarea Spitalului Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe, domeniului public al Județului Covasna, S.C. Volk Automobile S.R.L., Fundația Studium Prospero Tg. Mureș, Serviciului de Ambulanță Județean, fie persoanelor fizice.

Folosința actuală a terenului - terenul care a generat PUZ (CF nr. 39293) este situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe – **teren curți-construcții în suprafață de 45.971m²** (din măsurători și 45.971m² din acte) și are forma neregulată, alungită spre partea posterioară a parcelei, paralel cu strada Spitalului, cu adâncimea (axa longitudinală) de cca 320m și lățimea de cca 100m în zona cea mai evazată. Lungimea frontului la strada Stadionului este de 192m, la strada Spitalului de 141m și prezintă un aliniament cu lungimea de cca 448m – desfășurat pe trei străzi – strada Stadionului, strada Spitalului și drumul de acces la parcare aferentă blocului turn de la strada Stadionului, cu care se învecinează spitalul.

Folosința actuală a terenurilor adiacente celui care a generat PUZ-ul – imobilele sunt situate în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe – **terenuri curți-construcții în suprafață totală de 12.572m²** și îmbracă imobilul spitalului pe toate laturile, până la strada Spitalului la nord și la strada Vasile Goldiș la est:

- CF nr. 40708 – teren curți-construcții cu suprafața de 2.167m² (din acte și din măsurători) – cu deschidere la strada Spitalului la nord de 40m
- CF nr. 39292 – teren curți-construcții cu suprafața de 5.238m² (din acte și din măsurători) – cu deschidere la strada Spitalului la nord și front la strada Vasile Goldiș la est.
- CF nr. 33448 - teren curți-construcții cu suprafața de 2.167m² (din acte și din măsurători) – cu deschidere la strada Spitalului la nord, de 62m. Imobilul este proprietatea S.C. Volk Automobile S.R.L.
- CF nr. 33449 - teren curți-construcții cu suprafața de 3.000m² (din acte și din măsurători) – cu acces direct din strada Presei și cu acces din curtea spitalului, prin strada Stadionului. Imobilul este proprietatea Fundației Studium Prospero Tg. Mureș.

Amplasamentele sunt libere de orice sarcini sau interdicții ce afectează implementarea investițiilor, nu fac obiectul unor litigii având ca subiect dreptul invocat de către solicitant pentru realizarea proiectului, aflate în curs de soluționare la instanțele judecătorești și nu fac obiectul revendicărilor potrivit unor legi speciale în materie sau dreptului comun, cu excepția imobilului înscris în CF nr. 33449 asupra căruia este instituită ipotecă imobiliară.

Zona studiată este situată în partea de centru-vest a localității, în partea de sud-vest a zonei centrale a municipiului Sfântu Gheorghe, în afara și la limita zonei centrale protejate și prezintă o construcție monument istoric (cod LMI CV-II-m-B-13113 - fostul Orfelinat de Băieți, datat 1893, în prezent Secția de Pneumoftiziologie) și două construcții cu valoare de patrimoniu construit (Edificiul principal și Morga – „Clădirea fostului spital și morga” – Corp C2 și Corp C12), .

Zona se prezintă ca o insulă urbană inclusă într-un nucleu de construcții de locuit – fie individuale mici, cu regim de înălțime P+2E pe latura de nord, la strada Spitalului, fie colective, cu regim de

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Înălțime mediu și mare spre sud, la strada Presei. Zona este caracterizată printr-un regim discontinuu de construire și prin construcții de sănătate realizate în sistem pavilionar în diferite etape cronologice, construcții administrative și locuințe de serviciu dotări specifice localităților urbane ale deceniilor 70 și 80 ale secolului al XX-lea din România, cu excepția construcțiilor cu valoare de patrimoniu istoric. Estetica urbană din perioada imediat următoare evenimentelor din decembrie 1989 și-a pus oarecum amprenta asupra construcțiilor noi, dar a fost păstrat caracterul constructiv al zonei atât pentru locuințele individuale mici, cât și pentru instituțiile publice sau pentru servicii, observând un fond construit unitar numai la nivel local, izolat, fragmentat, fiind urmărită încadrarea în sit.

Zona prezintă accesibilitate rutieră facilă de importanță locală. Prin strada Spitalului, strada Gábor Áron și strada Libertății – modernizate, se face legătura părții de est a zonei studiate cu centrul orașului, cu gara și cu toată zona de nord, de sud și de est a orașului. Prin strada Stadionului se face legătura cu partea de vest a orașului și cu cartierul Simeria. Zona este dotată cu toate echipamentele edilitare necesare: apă, canalizare, gaze naturale și telefonie, ce necesită numai lucrări de reparații periodice și întreținere.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată sunt cuprinse în Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent în vigoare, prin care sunt prevăzute menținerea și dezvoltarea instituțiilor publice și a serviciilor, a construcțiilor pentru sănătate, precum și locuințele individuale și colective.

Prin prezenta documentație – PUZ - se elaborează un regulament ce detaliază PUG-ul existent și actualizează prevederile acestuia în concordanță cu propunerile și cerințele noilor funcțiuni legate de modernizarea și extinderea spitalului, compatibilitățile dintre acestea, modul de construire în această zonă, prin care sunt studiate alinierele, modul de amplasare pe parcelă al construcțiilor, fronturile la strada Spitalului și relația volumetrică, estetică de vecinătate dintre acestea, având în vedere asocierea construcțiilor preponderent pentru sănătate pe partea stângă (luând ca direcție de circulație sensul dinspre zona centrală și strada Stadionului) și cele de locuit pe partea dreaptă.

1.3 Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- Strategia de Dezvoltare Teritorială a României (SDTR)
- Strategia Națională pentru dezvoltare durabilă 2013-2020-2030 aprobată de Guvernul României (aprobată prin Decizia nr. 1460 din 12 noiembrie 2008)
- Strategia de dezvoltare aeromedicală SMURD, pe termen mediu și lung, în România
- Planul POTSA - Strategia de Dezvoltare a Județului Covasna 2015-2020
- Lista Monumentelor Istorice 2015
- Istoricul spitalului - <http://spitfog.ro/>
- *Antologie – 145 de ani de la întemeierea Spitalului din Sf. Gheorghe*, Fundația Spitalicească „Szent György”, 1998
- **Strategia integrată de dezvoltare urbană a municipiului Sfântu Gheorghe aprobată prin HCL Sfântu Gheorghe nr. 207/2016**
- **Strategia de Dezvoltare a Microregiunii SEPSI**

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- **Planul Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent aprobat prin HCL Municipiul Sfântu Gheorghe nr. 93/1999, prelungit prin HCL Municipiul Sfântu Gheorghe nr. 367/2018.**

Lista studiilor de fundamentare elaborate anterior sau concomitent PUZ

- Studiu topografic și de obstacolare elaborat de S.C. „VIADESIGN” S.R.L., aprilie 2019, actualizat decembrie 2020.
- Studiu privind zonele cu servituți aeronautice – faza de fundamentare PUZ, elaborat de S.C. ABC DEVELOPMENT AVIATION S.R.L., 2020
- Studiu geotehnic întocmit de ing. geolog Attila DÁVID și ing. geolog Endre IVÁCSON - S.C. „GEODA” S.R.L. și verificat la cerința Af de ing. Lóránd László SATA, mai 2019
- Ridicare topografică – avizată OCPI – întocmită de dr. ing. Bogdan BOCA – PFA BOGDAN BOCA, februarie-iulie 2019, actualizată ianuarie 2021
- Studiu istoric de fundamentare PUZ – elaborat de arh. Doina Mihaela BUBULETE – specialist atestat de Registrul Urbaniștilor din România (G₅) și de Ministerul Culturii - „Bubulete Doina-Mihaela” PFA – 2019 - 2021
- Studiu de fundamentare rețele exterioare – edilitare – elaborat de ing. Zenobia NICOLESCU – specialist cu drept de semnătură acordat de Registrul Urbaniștilor din România (F₄G₁) - S.C. FB PROIECT IMPEX S.R.L. – 2021

Surse de informații utilizate, date statistice

- Extrase de Carte funciară pentru informare pentru terenul ce a generat PUZ și pentru terenurile studiate
- Date culese de proiectanți în teren
- Documente de arhivă – Arhivele Județene Covasna, OCPI Covasna, DJC Covasna
- Date și informații obținute din avizele solicitate prin Certificatul de urbanism

Baza topografică

- Ridicarea topografică actualizată, elaborată de dr. ing. Bogdan BOCA – PFA BOGDAN BOCA, a fost realizată în sistemul național de referință Stereo 70, nivelment Marea Neagră 75.
- Studiul topografic și de obstacolare și Studiul privind zonele cu servituți aeronautice - de fundamentare faza PUZ, elaborate de S.C. „VIADESIGN” S.R.L. și de S.C. ABC DEVELOPMENT AVIATION S.R.L. au fost realizate în sistemul de referință WGS 84.

Metodologia utilizată

Metodologia utilizată este în conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal” aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000, Indicativ GM-010-2000.

Proiectul are la bază:

- **Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată cu modificările și completările ulterioare**

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016
- Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice (** Republicată)
- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 actualizată cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Normele Metodologice aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizate
- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 3454/2019 al ministrului lucrărilor publice, dezvoltării și administrației pentru modificarea și completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009
- Conținutul-cadru detaliat în Ordinul nr. 21/N/10-04-2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” - Indicativ GM-007-2000
- **Ordinul Ministrului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)” însoțit de anexă**
- **Regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996**
- Hotărârea Guvernului nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996
- Noul Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009 cu toate completările și modificările ulterioare - reglementări privind amplasarea construcțiilor și a arborilor, a plantațiilor și a gardurilor vii
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții – cu modificările ulterioare
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar cu modificările ulterioare
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. (43/1997)
- Ordinul nr. 45/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- **Ordinul nr. 49/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane**
- Ordinul comun al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului și Ministerul Administrației și Internelor nr. 139 / 2003 / 6 / 2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- Ordinul nr. 47/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Legea nr. 24/2007 republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din interiorul localităților
- Ordonanța nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Procedura de reglementare și competențele de emitere a avizului de mediu pentru planuri și programe sunt date prin HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea nr. 292 din 3 decembrie 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului Parlamentul României adoptă prezenta lege
- Ordinul nr. 201/N/2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului – Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism - Indicativ GM 008-2000
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului
- Ordinul nr. 2701/2010 al ministrului dezvoltării regionale și turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Ordinul nr. 835/2014 privind abrogarea art. 4 din Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Ordinul comun nr. 34/N/1995 / M.30/1995 / 3422/1995 / 4221/1995 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, al Ministrului Apărării Naționale, al Ministrului de Interne, al Directorului Serviciului Român de Informații pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- Hotărârea Guvernului nr. 1492/2004 privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 21/2004 privind Sistemul Național de Management al Situațiilor de Urgență
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice
- Legea nr. 215/2001 cu modificările ulterioare – Legea administrației publice locale
- Legea nr. 151/1998 privind dezvoltarea regională în România

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118-99, aprobat prin Ordinul nr. 27/N/1999
- Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, Titlul IV, Sistemul național de asistență medicală de urgență și de prim ajutor medical
- Codul Aerian al României din 2020, aprobat prin Legea nr. 21/18.03.2020
- RACR-AVZ, ediția 2/2020, din 21.04.2020 - Reglementarea Aeronautică Civilă Română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituți aeronautice civile sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României
- RACR-AD-PETH – Reglementarea Aeronautică Civilă Română privind proiectarea și exploatarea tehnică a heliporturilor ed. 3/2014 consolidată (aprobată prin OMT nr. 1312/2014, modificată și completată prin OMT nr. 148/2015)
- RACR-AD-PETA – Reglementarea Aeronautică Civilă Română privind proiectarea și exploatarea tehnică a heliporturilor ed. 2/2015
- RACR-ZSAC – Reglementarea Aeronautică Civilă Română privind proiectarea și exploatarea tehnică a heliporturilor ed. 1/2015
- RAC-WGS 84, Reglementare Aeronautică Civilă Română privind Măsurarea punctelor de interes aeronautic în sistemul geodezic global WGS 84, aprobată prin OMT nr. 544/1995
- ICAO, Vol. II – Anexa 14
- ICAO, partea a III-a – Anexa 6
- ICAO Doc 9674 - World Geodetic System - 1984, (WGS-84) Manual
- Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor destinate parcării autoturismelor, indicativ: NP 24-97
- Normativ pentru proiectarea construcțiilor publice subterane, indicativ: NP 25-97
- **Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe aprobat prin HCL Municipiul Sfântu Gheorghe nr. 93/1999 și prelungit prin HCL Municipiul Sfântu Gheorghe nr. 367/2018**
- Hotărârea nr. 101/2010 a Consiliului Superior al Registrului Urbaniștilor din România pentru aprobarea *Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România*
- Legea nr. 184/2001 privind exercitarea profesiei de arhitect (modificată prin Legea nr. 43/2004)

CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei și încadrarea

Date privind evoluția zonei și caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona în care este situat amplasamentul studiat se află în partea de centru-vest a localității, respectiv în partea de sud-vest a zonei centrale a municipiului Sfântu Gheorghe, la limita, dar în afara zonei centrale protejate și prezintă o construcție monument istoric (cod LMI CV-II-m-B-13113 - fostul

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Orfelinat de Băieți – datată 1893, în prezent Secția de Pneumoftiziologie) și un ansamblu cu valoare de patrimoniu construit („Clădirea fostului spital și morga” – dar din care numai *Edificiul principal* - Corp C2 – și o parte din morgă, astăzi extinsă – C12 - mai pot fi recunoscute drept valoroase, construite după proiectul arhitectului Kós Karóly).

Actualmente, zona studiată, ce cuprinde terenul aflat în administrarea spitalului și terenurile adiacente acestuia cu deschidere la strada Spitalului, este cuprinsă, conform Planului Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent al municipiului Sfântu Gheorghe în vigoare, în **UTR 15 – ZIS.h.15 - Instituții publice și servicii – folosință actuală construcții de sănătate, administrative și locuințe de serviciu**, conform certificatului de urbanism nr. 513 din 16.12.2020.

Elementul catalizator în jurul căruia s-a dezvoltat această zonă a orașului a fost spitalul județului Trei Scaune – imobilul Ferencz József Kórház în care funcționează actualmente Secția Psihiatrie a Spitalului Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe. În dezvoltarea modernă a localității, această zonă se identifică cu spitalul.

Amplasamentul actual a fost prevăzut pentru construcții de sănătate începând cu sfârșitul primului deceniu al secolului al XX-lea (cca 1910 - 1912), ca urmare a necesității extinderii *Spitalului Teritorial Ferencz József, construit în 1853 – primul așezământ spitalicesc din județul Trei Scaune*, al șaselea spital construit în Transilvania, situat în apropiere, în zona de naștere a străzii Spitalului din Parcul Elisabeta, cu deschidere la strada Gábor Áron.

Pentru spitalul construit la jumătatea secolului al XIX-lea a fost ales ca amplasament un teren liber de construcții situat la limita de sud-vest a pieței centrale, dar care, la acea vreme reprezenta și limita construită a localității.

Din evoluția localității, pe baza cercetării cartografice, putem observa faptul că tendințele de dezvoltare a localității au fost spre nord, vest și est, zona de sud-vest rămânând liberă de construcții până în perioada interbelică, când prin planurile de sistematizare a localităților a fost prevăzută dezvoltarea localității și în această zonă, fiind prevăzută o zonă industrială – Fabrica de țigarete spre sud și dezvoltarea localității spre sud-vest, spre Simeria, precum și a relației rutiere cu aceasta.

Așadar, terenul de la marginea localității, situat în zona de sud-vest a acesteia și în apropierea spitalului teritorial existent, de-a lungul străzii Spitalului conform denumirii actuale (cu denumiri istorice strada Grigore Alexandrescu, strada Potsa) a rămas liber de construcții și a fost alocat de Prefectura județului Trei Scaune (cca în 1912) construirii unui nou pavilion pentru boli contagioase. Din acest moment, această zonă va deveni zona construcțiilor de sănătate a orașului, iar spitalul va deservi populației întregului județ, păstrând tradiția spitalului vechi – construit în 1853.

Strada Stadionului apare târziu – ca *drum de pământ*, pe schița unui contract de vânzare-cumpărare din 1918 și ca stradă de-abia pe planurile din 1941.

Zona de vest a orașului, în care fusese prevăzută zona parcelărilor pentru locuințe individuale, avea nevoie de accesibilitate, care a fost rezolvată tot prin strada Spitalului, astfel, această arteră de circulație a devenit importantă pentru rezolvarea accesibilității locuitorilor. Însă în 1937, strada Spitalului era propusă spre modernizare și accesibilitatea la spital și la zona de locuințe încă nu era rezolvată, conform documentelor de arhivă (Direcția Județeană Covasna a Arhivelor Naționale - Fond 14 / anul 1941, Dosar 453).

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Dar amplasamentul destinat construcțiilor pentru sănătate a fost treptat dotat cu instalațiile sanitare necesare (în 1943 acestea au fost recepționate alături de construcția cu destinația de morgă, după nenumărate petiții adresate autorităților de dr. Fogolyán Kristóf încă din 1928), a fost realizat accesul și au fost construite în diverse etape – începând din 1912 până în prezent, în sistem pavilionar toate secțiile medicale. fiind organizat ca Spital Județean din 1973. Cele mai ample lucrări de modernizare au avut loc în perioada comunistă, când, în urma Decretului nr. 296/1973 a fost organizată structura Spitalului Județean Sfântu Gheorghe și au fost construite pavilioanele Spitalul cu Policlinică, Secția Boli contagioase și anexele corespunzătoare în 1975.

Dincolo de spital, în partea de sud-vest, această zonă a orașului a fost sistematizată în perioada comunistă, după anii 1970, dezvoltându-se ca un ansamblu urban specific perioadei comuniste, alcătuit din instituții publice de importanță locală și județeană, servicii și locuințe colective, având ca modalitate de dezvoltare urbană sistemul dinamic de-a lungul unor artere de circulație majore (strada Stadionului, de categoria a II-a, care face legătura cu cartierul Simeria, sat înglobat în localitatea Sfântu Gheorghe din 1880), străbătute din când în când de străzi colectoare. Zona a fost proiectată de la început cu toate echipamentele necesare locuitorilor, salariaților și cu infrastructura rutieră aferentă - străzi și echipamente edilitare.

După evenimentele din decembrie 1989, în urma cărora regimul politic s-a schimbat radical, au avut loc schimbări atât în viața social-economică a populației, cât și în sistemul sanitar și în 2007 Spitalul Județean Sfântu Gheorghe a fost transformat în Spital Județean de Urgență. Acestuia i-a fost modificată structura, ceea ce necesită investiții continue în modernizări și reconversii, modificări, extinderi și dotări.

În prezent, se observă **caracterul destructurat al amplasamentului studiat**. Acesta se caracterizează prin dezordine spațială atât în ceea ce privește organizarea incintei, sub aspectul amenajărilor lipsite de compoziție urbană, cât și în ceea ce privește amplasarea construcțiilor și volumetria, aspectul lor exterior, întâlnind alăturate construcții din perioada interbelică realizate pe baza unor principii clare de compoziție arhitecturală și construcții din anii 1970 cu arhitecturi și amplasări în teren care se resping.

Urmează **o nouă etapă de construire**, cu pavilioane și funcțiuni noi prin a căror arhitectură și amplasare în teren pot accentua sau pot anula caracterul destructurat observat actualmente la nivelul amplasamentului.

Privit în **contextul urban** în care este integrat, amplasamentul caracterizat prin **construcții de sănătate, administrative și locuințe de serviciu** este situat la limita zonei centrale a localității și este **flancat pe trei laturi** – cu deschidere la strada Vasile Goldiș, la strada Spitalului și la strada Stadionului – **de o zonă destinată locuirii rezidențiale individuale și pe o latură, la sud, de zona înaltă, destinată locuirii colective, instituțiilor publice și serviciilor** (ansamblului urban de factură socialistă), cu deschidere la strada Presei.

Așadar, la nivel urbanistic, vorbim de o zonă cu funcțiunea de construcții de sănătate cu tradiție la nivelul județului, situată la limita zonei centrale a localității reședință de județ, ce face trecerea de la un țesut cu locuințe rezidențiale tradiționale ardelenesti la o zonă urbană cu locuințe colective, instituții și servicii specifice perioadei comuniste. Situat la confluența celor trei zone atât de diferite ca arhitectură și ca imagine urbană, ansamblul spitalului va

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

trebui organizat la nivel urbanistic și arhitectural astfel încât să rămână factor polarizator al zonei nu numai ca funcțiune, ci și ca profil urbanistic și să determine crearea unui ansamblu unitar de construcții în jurul său, în condițiile în care zona se află într-o continuă dezvoltare și expansiune.

Potențial de dezvoltare

În context regional, avantajul primordial al localității constă în situarea acesteia la confluența drumurilor de legătură dintre Transilvania și Moldova, ceea ce a determinat creșterea importanței acesteia după secolul al XV-lea, când a fost ridicată la rang de târg (1461).

Este situată la 31 km nord-est de municipiul Brașov, în Regiunea de Dezvoltare Centru a României și este nod de cale ferată de la sfârșitul secolului al XIX-lea.

Sfântu Gheorghe este ales definitiv reședință încă din 1829, succesiv, în funcție de modul de organizare administrativă, a Scaunului Trei Scaune, a Comitatului Trei Scaune, a județului Trei Scaune, apoi a județului Covasna. Acest statut a conferit acestei localități rolul de pol cultural, educațional, istoric și economic al județului. În acest context, de 200 de ani, aici se dezvoltă principalele instituții publice, servicii și dotări ale județului, inclusiv infrastructura de sănătate, precum și premisele dezvoltării acestora.

Tradiția se continuă și astăzi în ceea ce privește dezvoltarea localității și dotarea spitalului și astfel se dorește realizarea unui ansamblu urbanistic coerent și unitar și echiparea spitalului nu numai cu toate secțiile și aparatura medicală performantă necesară, ci și cu un heliport necesar executării misiunilor aeromedicale SMURD pe timp de zi și de noapte.

Amplasamentul spitalului permite extinderea acestuia cu noi pavilioane spre limita posterioară a terenului, paralel cu strada Spitalului și amenajarea unui heliport de suprafață cu o singură direcție de aterizare și de decolare, conform studiului topografic și de obstacolare de fundamentare. În localitate nu există aeroport și/sau aerodrom sportiv ale căror servituți aeronautice să interfereze cu ale heliportului ce va deservi spitalul.

2.2 Incadrarea în localitate

Amplasamentul ce face obiectul studiului este situat în partea de centru-vest a localității, respectiv în partea de sud-vest a zonei centrale a municipiului Sfântu Gheorghe, la limita, dar în afara zonei centrale protejate. Această zonă este asociată cu funcțiunea construcțiilor pentru sănătate de mai mult de un secol.

Potrivit reglementărilor Planului Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent al municipiului Sfântu Gheorghe în vigoare, terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, este încadrat în **UTR 15 – ZIS.h.15 - Instituții publice și servicii – folosință actuală construcții de sănătate, administrative și locuințe de serviciu.**

- Terenul administrat de spital, cu suprafața de 45.971m² din măsurători (45.971m² din acte) este încadrat în categoria de folosință curți-construcții. Terenul, cu o formă neregulată, se deschide către strada Stadionului și către strada Spitalului, străzi din care este asigurat accesul în incinta spitalului.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- Terenul aflat în proprietatea S.C. Volk Automobile S.R.L., cu suprafața de 2.167m² din măsurători (2.167m² din acte) este încadrat în categoria de folosință curți-construcții. Terenul are o formă regulată a unui dreptunghi și are deschidere pe latura lungă la strada Spitalului pe o lungime de cca 62m (măsurați pe aliniament).

Circulația și accesibilitatea.

Legătura municipiului cu județul este asigurată pe cale rutieră cu ajutorul drumului european E 578, a drumului național DN 12, DN 13E, al unei rețele de drumuri județene și pe cale ferată.

În prezent, accesul carosabil și pietonal la amplasamentul studiat se face din strada Spitalului, arteră de circulație ce face legătura cu cartierul Simeria, urmând a fi reabilitat accesul din strada Spitalului, ce va fi destinat ambulanțelor. Strada Stadionului este stradă de categoria a II-a, are două benzi de circulație cu lățimea de 4,50m fiecare și trotuare dreapta-stânga a căror lățime diferă și variază între 2,85-3,10m. Trotuarul dinspre spital prezintă plantații de aliniament. Strada Spitalului este stradă de categoria a III-a, are două benzi de circulație de câte 3,50m fiecare și trotuare dreapta-stânga cu lățime variabilă, cuprinsă între 1,60-5,20m și nu prezintă plantații de aliniament.

Amplasamentul este retras față de arterele importante de circulație ce străbat localitatea de la nord la sud și de la est la vest, dar are asigurată accesibilitatea din toate zonele municipiului și ale județului, chiar dacă nu este întotdeauna facilă.

O caracteristică a acestei zone o constituie **gradul de poluare fonică relativ redus**, datorită retragerii față de axele principale de circulație, al absenței zonei industriale sau a altor factori generatori de zgomot. Din acest punct de vedere zona este propice atât locuirii, cât și tratării bolnavilor.

Din punct de vedere aeronautic, amplasamentul nu este situat în zonele de servituți aeronautice ale vreunui aeroport, aerodrom sportiv sau alt heliport.

Poluarea fonică generată de heliport va fi temporară, asociată numai momentelor de intervenție de urgență în care este necesară aterizarea și, respectiv, decolarea elicopterului. Aceasta nu poate fi evitată, constituie impact negativ asupra zonei, dar ocazional. Trebuie avut în vedere, însă, faptul că perna de aer provocată de elicea portantă va genera antrenarea prafului și a diverselor obiecte neasigurate, putând avea drept consecință pagube materiale sau accidente, motiv pentru care se recomandă depozitarea corespunzătoare a tuturor materialelor, deșeurilor, obiectelor din gospodărie și asigurarea acestora.

La proiectarea heliportului a fost luată în considerare cu precădere obstacolarea amplasamentului și mai puțin direcția vânturilor dominante și variația temperaturii în municipiul Sfântu Gheorghe.

Zona este legată de oraș cu ajutorul rețelei de transport local – autobuze.

Echiparea edilitară

Zona este deservită de toate echipamentele edilitare – energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, termoficare, proiectate și dimensionate corespunzător zonei de instituții publice și servicii

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

din momentul construirii cartierului de locuințe colective. Apa și canalizarea pentru spital au fost realizate încă din 1943, dar au fost modernizate odată cu dezvoltarea zonei de locuit.

Spitalul Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” din municipiul Sfântu Gheorghe reprezintă un ansamblu spitalicesc în funcțiune și este racordat la toate rețelele de utilități din zonă - apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

Rețelele edilitare din zonă, precum și racordurile existente ale Spitalului la rețelele principale dispun de capacitatea necesară asigurării de utilități corespunzătoare extinderilor și modernizărilor ce se preconizează.

Se face precizarea că, în avizele emise de deținătorii de utilități din zonă, sunt menționate principalele rețele aflate în exploatarea acestora, cu eroarea rezultată din lipsa fondului de plan cadastral reactualizat.

Pe amplasament avem suplimentar rețele de energie termică și centrală termică proprie, post de transformare propriu și un rezervor de apă care asigură rezerva de apă a spitalului.

Rețele de alimentare cu apă

Gospodăria Comunală SA Sfântu Gheorghe, prin adresa nr 613/ 25.01.2021 și planurile de rețele de apă și canalizare anexate, a comunicat acordul favorabil pentru realizarea prezentului PUZ.

Alimentarea cu apă a Spitalului de Urgență din Sfântu Gheorghe se realizează prin bransamente existente, de la rețelele stradale, realizate în sistem inelar și anume:

- în lungul strazii Stadionului (latura de vest și de acces a amplasamentului) se afla conducta principală orasenească de distribuție PEID Dn 110 mm, din care se alimentează Spitalul printr-un bransament Dn 100 mm, cu camin de apometru. Această conducta alimentează și consumatorii riverani din zonă, având prevăzuți și hidranți pentru stingerea unui eventual incendiu exterior.

- în lungul strazii Spitalului, în partea de nord, se afla conducta principală orasenească de distribuție apă potabilă, PEID Dn 110 mm, din care se alimentează pavilioane și secții ale Spitalului, amplasate în apropiere. Pe rețeaua stradală există și hidranți exteriori de incendiu ;

- pe strada Vasile Goldiș, aflată la limita de est a amplasamentului, este conducta stradală PVC Dn 150 mm

De menționat faptul că debitele de consum și presiunea din rețelele stradale de alimentare asigură, în prezent, o funcționare corespunzătoare a consumatorilor interni din Secțiile Spitalului.

Traseele conductelor existente de apă, pozițiile și diametrele bransamentelor existente la rețelele principale stradale, nu sunt afectate de edificarea propusă prin prezentul proiect.

Rețele de canalizare

În zonă sunt colectoare de canalizare orasenesti, ce preiau în sistem separativ apele uzate menajere și apele de ploaie:

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- pe strada Stadionului se afla rețea publică de canalizare menajeră PVC Dn 315 mm, cu două racorduri de la secții ale Spitalului și colector public de ape pluviale B 500 mm, cu un racord în căminul existent CP48. Cele două colectoare dirijează apele uzate spre partea de sud a străzii Stadionului ;

- pe strada Spitalului sunt în funcțiune colectoare de canalizare, cu direcția de curgere spre estul străzii, și anume – canalizare publică menajeră B 300 mm, cu racord Dn 250 mm de la rețeaua de canalizare menajeră interioară a Spitalului, și canalizare publică pluvială B 500 mm, cu racorduri active ale rețelei interioare de canalizare pluvială a Spitalului.

În incinta Spitalului se afla rețele de canalizare menajeră și de canalizare pluvială, funcționale, cu cămine de racord de la clădirile existente, care conduc apele uzate spre punctele de evacuare la rețelele stradale.

Rețelele stradale de canalizare, precum și racordurile existente ale Spitalului, nu sunt afectate de lucrările ce se propun prin prezentul PUZ.

Rețele electrice

SC Distribuție Energie Electrică România, Suc. Covasna, prin avizul de amplasament favorabil nr. 7060210100068/05.02.2021 precizează că obiectivul prezentului PUZ nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice publice și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

Prin planul de situație anexat Avizului de amplasament, se pune în evidență că zona este echipată cu rețele electrice de medie și joasă tensiune în aliniamentul străzilor ce mărginesc incinta

Alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua LES 20 kV pozată subteran, în trotuar, în lungul str. Stadionului, la două posturi de transformare:

- în partea de nord a incintei , în apropierea clădirii C1
- în partea de sud a incintei, în apropierea corpului principal C12

Posturile de transformare sunt alimentate într-o schemă de distribuție cu dubla alimentare și în rezervă cu un grup electrogen de 120 kVA, corespunzător cerințelor actuale, care asigură consumatorii vitali, așa cum sunt ei definiți în I7/2000.

Consumatorii electrici actuali, aferenți secțiilor din cadrul Spitalului sunt alimentați de la tablourile generale de distribuție, existente la fiecare obiectiv.

Rețele de gaze

Pe străzile din vecinătatea amplasamentului există infrastructură de alimentare cu gaze naturale, conform informațiilor transmise de Distrigaz Sud Rețele, prin Aviz nr. 316155868 din 12.03.2021.

În Avizul favorabil emis de Distrigaz Sud Rețele se specifică următoarele:

”Zonele de protecție și siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018, Legii energiei electrice și a gazelor

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

naturale nr. 123/2012 și Ordinului nr. 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului. În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului Sistemului de Distribuție”.

Acest aviz a fost emis cu următoarele mențiuni:

- *Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017, cu modificările ulterioare..*

- *Amplasarea de obiective noi, construcții și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, prevederile Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 și a Ordinului nr.47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.*

- *Avizul este emis conform prevederilor Ordinului 47/2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și a Certificatului de Urbanism nr. 513//16.12.2020 emis de Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe, județul Covasna*

Cele mai importante trasee sunt localizate pe str. Stadionului și pe str. Spitalului și aparțin rețelei de distribuție gaze naturale de presiune redusă a Municipiului Sf. Gheorghe.

Din str. Stadionului este realizat un bransament cu post măsurare-reglare gaze - PMR de 11/2”, ce alimentează clădirea blocului alimentar, iar din str. Spitalului un bransament cu post măsurare-reglare gaze - PMR de 3”, destinat alimentării cu gaze a Centralei termice a incintei Spitalului.

Rețele telefonice

La limita incintei studiate, perimetral, și pe strazile adiacente, sunt trasee existente subterane de cable de telecomunicații, aparținând Telekom, cu camine de tragere pentru cable.

Sc Telekom SA a emis avizul nr. 12 CV / 18.03.2021, prin care condiționează executia oricaror lucrari la rețelele subterane sau aeriene de telecomunicații, sau în apropierea acestora, de anunțarea și participarea/asistența reprezentanților detinatorului de telefonie. Aceasta, datorită importanței deosebite a rețelelor de fibră optică ale Telekom Romania și a măsurilor de protejare a cablurilor, instalațiilor și rețelelor aeriene sau subterane pe care le detine.

Spitalul Județean este racordat la rețelele de telefonie existente în zonă.

Elemente ale cadrului natural

Municipiul Sfântu Gheorghe este situat în depresiunea Bârsei, pe ambele maluri ale Oltului, la o altitudine de 550 m. Este străbătut și de râul Debren, afluent al Oltului. Localitatea este amplasată pe terase care coboară către Olt, amplasamentul spitalului prezentând denivelări relativ mari ce necesită lucrări de sistematizare verticală, aflându-se între zonele de platou ale teraselor.

Localitățile componente sunt:

- Sfântu Gheorghe - reședința

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- satele componente Chilieni și Coșeni - la sud

În pofida terenului accidentat, zona nu prezintă riscuri naturale provocate de goluri carstice, hurube, săruri solubile, nu au fost interceptate alunecări de teren cu efecte negative asupra construcțiilor sau inundații ale luncii râului Oltului, amplasamentul aflându-se la o distanță de aproximativ 1,8km față de albia Oltului, măsurată în linie dreaptă.

2.3 Ocuparea terenurilor

Arhitectură și urbanism

Amplasamentul spitalului se află în suprafața delimitată de

- strada Spitalului - la nord
- strada Vasile Goldiș - la est
- strada Presei la sud și
- strada Stadionului la vest,

Înconjurat de imobile extrem de diferite ca formă și dimensiuni ale terenurilor și implicit ca posibilități și mod de construire, ceea ce a condus la studierea întregii zone definite de aceste artere de circulație prin prezenta documentație, așa cum a fost stabilit prin Anexa la Certificatul de urbanism.

Din punct de vedere urbanistic, se observă un țesut urban structurat, dezvoltat pe trama stradală originală, schițată la sfârșit de secol al XIX-lea - început de secol al XX-lea, caracterizat prin construcții izolate, retrase de la aliniament cu cel puțin 5,00m, retragere variabilă, creând o anumită dezordine în ceea ce privește perceperea spațiului urban. De asemenea, zona se caracterizează printr-o densitate mică a construcțiilor și prin amplasarea acestora afânat, cu caracter neomogen. Cele mai multe construcții sunt vechi, din perioada 1970-1980, cu structură din beton armat (clădiri spitalicești, servicii, locuințe colective) și închideri perimetrale din cărămidă, dar și din zidărie portantă de cărămidă (locuințe individuale, construcții spitalicești și anexe ale acestora). Același sistem de construire, atât ca mod de amplasare pe parcelă, cât și ca structură se păstrează și la construcțiile noi, ceea ce conferă unitate țesutului urban și modului de construire pe parcelă. Cu excepția clădirii fostului Orfelinat de băieți (monument istoric) și a spitalului vechi cu morgă (aceasta din urmă foarte bine ascunsă de un post de transformare și de o extindere modernă), realizate după proiectul arhitectului Kós Karóly nu regăsim specificul arhitecturii tradiționale ardelenesești, prezent în centrul localității – nici ca arhitectură, nici ca țesut urban compact.

Interferarea funcțiunilor și astfel, a locuințelor individuale cu servicii, construcții de sănătate, locuințe colective creează, de asemenea, dezordine.

Și din punct de vedere arhitectural zona este neomogenă, construcțiile și echipamentele aferente diferențiindu-se atât ca funcțiuni exprimate ca atare în volumetrie și fațade, ca posibilități de investiție, cât și ca materiale de construcție și stil. Actualmente zona este într-o stare de permanentă regenerare, caracteristică pentru acest moment fiind alternanța dintre vechi și nou – construcții de locuințe individuale vechi și noi, servicii (sănătate, proiectare) și blocuri de locuit cu regim înalt de construire din perioada socialistă și construcții noi, cu arhitectură postmodernă, cu forme și materiale specifice acestei perioade.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Intregul teren studiat cuprins în cărțile funciare menționate în antet (preluate din anexa la Certificatul de urbanism) are categoria de folosință curți-construcții, are suprafața de 58.543m². Terenul studiat prezintă o mineralizare moderată a suprafețelor, în prezent spațiile plantate și libere de construcții ocupând cca 66% din suprafață – în incinta spitalului sunt două zone verzi – un scuar cu vegetație mică în fața clădirii spitalului nou, ca un spațiu tampon între aceasta și stradă și un parc cu vegetație înaltă în spatele acestei construcții. Terenurile aferente imobilelor înscrise în CF 33448 și CF 40708 sunt libere de construcții, iar cele înscrise în CF 39292 și CF 33449 sunt ocupate de o construcție principală și de anexe, reprezentând cca 13% din suprafață, diferența fiind alocată spațiilor plantate cu vegetație mică și câțiva arbori spre stradă.

Observăm o densitate mică a construcțiilor – 13,72%, caracteristic fiind sistemul de construire pavilionar. Sesizăm faptul că foarte multe construcții sunt administrative și anexe cu caracter edilitar specifice unităților spitalicești. Dintre toate construcțiile existente nu toate se vor păstra, urmând a fi demolate și reorganizată întreaga incintă a spitalului cu toate echipamentele necesare modernizate. Se vor adăuga și pavilioane noi cu specific medical și/sau de recuperare medicală, precum și extinderi ale celor existente, necesare dotării spitalului cu toate funcțiunile și cu toate echipamentele corespunzătoare profilului de spital județean de urgență, așa cum sunt descise în tema de proiectare.

De asemenea, sunt respectate regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor prevăzute în RGU aprobat prin HG 525/1996:

- **zonă alocată construcțiilor**
- **circulații, accese, parcaje**
- **plantații de aliniament și spații plantate.**

Zona destinată heliportului de suprafață este obstacolată, dar se vor realiza lucrări de sistematizare verticală a terenului, modificări ale traseelor circulațiilor în incintă și reconfigurarea spațiului verde din spatele clădirii principale, lucrări care vor permite amenajarea acestuia fără impedimente.

La construcțiile ce urmează a fi extinse și / sau consolidate și reabilite se vor efectua expertize tehnice pe parcursul procedurii de autorizare în vederea stabilirii stării lor de conservare și a condițiilor tehnice ce trebuie îndeplinite pentru a permite realizarea transformărilor necesare pentru preluarea noilor sarcini.

PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI ȘI POSIBILITĂȚI DE AMELIORARE A LOR

Analiza situației existente evidențiază **principalele disfuncționalități** care pot fi formulate astfel:

- **lipsa relației vizuale și imediate a spitalului cu orașul** – în pofida faptului că este situat la limita zonei centrale a localității și are tradiție în dezvoltarea județului, a serviciilor medicale oferite populației din întreaga regiune, amplasamentul studiat **este situat cumva „după colț”, ascuns, îndeplinindu-și numai funcția sa utilă și deloc pe cea simbolică nici prin arhitectură, nici prin personalitățile în domeniul medicinei de ale căror nume este strâns legat. Spitalul trebuie integrat în oraș în primul rând ca spațiu urban.** Aceasta se poate

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

face prin crearea unor **funcțiuni de interes pentru cetățeni** în strânsă concordanță cu specificul zonei – servicii medicale și prin **ambianța** creată prin **punerea în valoare fie a construcției monument istoric**, în prezent Secția de Pneumoftiziologie și **a spațiului plantat din jurul acesteia**, care poate fi transformată într-un centru de cultură cu spații expoziționale extinse în exterior, amenajate ca **un parc cu elemente de interes, strada Spitalului, în pantă, ușor sinuoasă, amenajată pe ambele părți cu plantații de aliniament și garduri vii din arbuști** care pot oferi un spectacol de forme și culoare în toate anotimpurile însoțit de miresme îmbietoare poate fi un spațiu de promenadă etc.

- **caracterul improvizat al zonei este susținut de permanentul provizorat aparent** - în pofida faptului că **zona actualului spital județean are tradiție, istorie și un statut bine definit în dezvoltarea urbană a localității, aspectul urban actual al acestuia ne trimite cu gândul la provizorat**, mai degrabă la **mutarea acestuia lăsând loc unor funcțiuni care să facă legătura cu orașul, să anime această zonă și să curgă în Parcul Elisabeta** din zona centrală. **Funcțiunea de servicii de sănătate a fost alocată acestei zone a orașului** la puțin timp de la apariția urbanismului modern, încă din perioada anterioară elaborării planurilor de sistematizare ale localităților și s-a născut din necesitatea de extindere a spitalului existent, cu deschidere la Parcul Elisabeta, devenit neîncăpător **la începutul secolului al XX-lea. Rezolvarea imediată a fost alocarea unui teren liber de construcții, aflat în proximitatea spitalului, zonă aflată la limita de sud-vest de atunci a localității.** Astfel erau îndeplinite dpdv funcțional cele mai favorabile condiții de amplasare – în apropierea spitalului vechi și crearea legăturii imediate dintre acestea și situarea la marginea localității în scopul evitării răspândirii epidemiilor și alocarea spațiului verde necesar și specific spitalelor. **Așadar caracterul improvizat nu este dat de amplasarea în cadrul localității, ci mai degrabă de modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă, comasate și deschise spre strada Stadionului, lăsând loc dezvoltării spațiului verde spre oraș, ceea ce este de bun augur în condițiile în care acest spațiu verde este amenajat și îngrijit și pus vizual în legătură, succesiv, cu spațiul verde în care este amplasată clădirea fostului Orfelinat de băieți și, respectiv, cu Parcul Elisabeta**
- **în pofida valorii istorice, simbolice a zonei de sănătate, remarcăm lipsa oricărui simbol al epocii în care a fost creat sau în care s-a dezvoltat care să dea identitate și valoare acestui loc, lipsa prezenței aceluia monumental care devine un simbol al unei epoci în cadrul localității sau al regiunii**
- **modul defectuos de organizare al funcțiunilor zonei – zona de sănătate face trecerea de la orașul tradițional ardelenesc către o zonă de locuințe colective specifice epocii socialiste, zonă care s-a dezvoltat ca o necesitate, răspunzând locuirii colective, utilului și nealocând deloc atenție compoziției urbane, percepând spațiul urban al spitalului ca o ruptură între orașul istoric și cartierul cu locuințe colective cu regim de înălțime mare și mediu caracteristic orașului de factură socialistă. Ruperea aceasta trebuie atenuată, iar spațiul urban al spitalului împreună cu imobilele ce îl înconjoară trebuie să creeze percepția vizuală că aparțin atât zonei centrale, orașului vechi, cât și orașului nou. Aceasta se poate rezolva prin funcțiuni - instituții de interes public, servicii de uz cotidian și periodic și prin aspectul arhitectural - urbanistic al zonei care să împrumute spre strada Spitalului din aspectul locuințelor individuale cu arhitectură ardelenască**

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

tradițională, iar spre strada Stadionului din caracterul arhitecturii românești totalitariste

- **modul de organizare pavilionar și amplasarea construcțiilor ce intră în componența imobilului ce a generat PUZ (spitalul) – două construcții principale, dintre care una cu valoare istorică, cu specific tradițional și cealaltă caracteristică spitalelor cu policlinică de factură socialistă asociate în jurul accesului principal în incintă și o a treia, tot de factură socialistă, retrasă spre limita de proprietate comună cu a caselor tradiționale. Spre partea posterioară a parcelei sunt amplasate o multitudine de construcții parter – construcții administrative, anexe sau construcții edilitare. În această zonă este necesară reorganizarea spațiului și utilizarea terenului cât mai eficientă și în relație funcțională și spațială complementară cu pavilioanele existente ale spitalului**
- **modul defectuos de organizare a circulațiilor, acceselor și parcajelor în interiorul parcelei, astfel:**
 - **intersectarea accesului în incintă și a fluxului de circulație al ambulanțelor cu cel al personalului angajat și al vizitatorilor,**
 - **locuri de parcare insuficiente pentru ambulanțe, angajați și vizitatori și intersectarea acestora. Pentru toate acestea sunt necesare lucrări ample privind organizarea circulațiilor, acceselor, modernizarea și dimensionarea lor corespunzătoare.**

Evidențierea disfuncționalităților la nivelul echipării edilitare și priorități de intervenție

În zona de amplasare a obiectivului studiat în prezentul PUZ nu sunt puse în evidență disfuncționalități în asigurarea cu utilități a consumatorilor existenți de la rețelele existente, aflate în funcțiune pe domeniul public.

Prin construirea în sistem pavilionar a unor corpuri noi și extinderea celor principale existente, vor fi prevăzute racorduri la rețelele edilitare existente, dar și suplimentarea acestora cu echipamente proprii (acolo unde este cazul), care să asigure continuitatea desfășurării activității în situații speciale – un post de transformare, stație de oxigen, eventual crematoriu pentru deșeuri sanitare, centrala termică, care se recomandă a fi înglobate în construcțiile noi.

Construirea și autorizarea heliportului de suprafață din incinta se face prin amenajarea terenului și a pistei de aterizare, asigurarea iluminatului corespunzător.

Zona se află în plină dezvoltare urbanistică, mai ales prin utilizarea terenurilor libere de construcții, ceea ce conduce la o creștere semnificativă a necesarului de utilități.

Valori de patrimoniu

Zona studiată nu este cuprinsă în zona centrală a localității sau în zonă construită protejată, dar prezintă valori de patrimoniu arhitectural ce trebuie prezervate:

- **clădirea fostului Orfelinat de băieți (CF 39292) - construcție monument istoric de importanță locală - cod LMI CV-II-m-B-13113 – datată 1893, în prezent Secția de Pneumoftiziologie, învecinată cu imobilul spitalului, dar care urmează a reveni în**

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

administrarea Consiliului Județean Covasna și a i se da funcțiune de cultură sau de învățământ. Se ia în considerare și zona sa de protecție.

- un ansamblu cu valoare de patrimoniu construit - „Clădirea fostului spital și morga” – situat în incinta spitalului, dar din care numai *Edificiul principal* al Spitalului - Corp C2, datat 1936 conform Extrasului de Carte Funciară CF 39293 – și o parte din morgă, astăzi extinsă – C12, recepționată în 1943 și extinsă în 1962, conform documentelor de arhivă - mai pot fi recunoscute drept valoroase, construite după proiectul arhitectului Kós Karóly, propuse a fi clasate sub denumirea susmenționată, conform Listei Monumentelor Istorice propuse spre clasare MI poz. 84 aprobată prin H.C.J. 13/2001. La acesta, de asemenea, se ia în considerare zona sa de protecție.

Elemente cu valoare de patrimoniu arheologic, natural ori cu potențial de arheologie industrială nu există în zonă.

Este de menționat faptul că preocuparea pentru sănătatea populației în această localitate datează din secolul al XIX-lea (1840), când judele regal al ținutului Trei Scaune a primit instrucțiuni scrise de la Guvernul Regal să prezinte proiectul spitalului, în situația în care sănătatea populației era în continuă degradare din cauza bolilor infecțioase și cu precădere a sifilisului. La 3 iunie 1853 a fost dat în folosință primul spital – *Spitalul Teritorial Ferencz József*, reprezentând totodată al șaselea spital din Transilvania. Datele păstrate evidențiază faptul că în 1882 aici se făceau operații. Construcția se păstrează încă, este situată vizavi de Parcul Elisabeta, la intersecția zonei pietonale a străzii Gábor Áron cu strada Spitalului și, în prezent, aici funcționează Secția Psihiatrie adulți a Spitalului Județean de Urgență „dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe.

Sub aspect memorial, de acest spital sunt legate numele

- dr. Wissiák Antal – care este ales în funcția de medic orășenesc în 1871
- dr. Bertalan Dániel – medic secund
- dr. Antal Mihály
- dr. Kain Karóly
- dr. Daday Vilmos – începând cu 1884, asistent universitar de la Cluj-Napoca
- dr. Fogolyán Kristóf – începând din 1906, căruia îi datorăm construirea noului spital – toată zona actuală alocată și ansamblul construit inițial după proiectul **arhitectului Kós Karóly**.

2.4 Opțiuni ale populației

Se vor defini în urma procedurilor de consultare a populației cu privire la realizarea acestui obiectiv. Având în vedere faptul că zona construcțiilor de sănătate este amplasată în oraș, în vecinătatea zonelor de locuit și a serviciilor și că investițiile constau inclusiv în construirea unui heliport de suprafață pentru misiuni SMURD pe timp de zi de noapte, pentru a fi respectate normele de sănătate publică, igienă și confort pentru populație, a fost elaborat un *Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației*, supus avizării Direcției de Sănătate Publică Covasna.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studii de fundamentare cu caracter analitic

Ridicarea topografică actualizată este elaborată în sistem de proiecție Stereo 70, plan de referință Marea Neagră și cuprinde toate elementele necesare: delimitare teren studiat, construcții existente pe acesta, vecinătăți, circulații în zonă, cote de nivel, echipamente edilitare existente în zonă și pe amplasament, vegetație. Aceasta este însoțită de tabelul cu Inventarul de coordonate aferente și reprezintă suportul topografic pe care este elaborat Planul Urbanistic Zonal. Scara utilizată la întocmirea PUZ va fi 1:1.000, cu detalierea tuturor construcțiilor, zonelor și amenajărilor, având în vedere amplasamentul caracterizat printr-o densitate mare a construcțiilor, dezorganizate ca amplasare pe parcelă și dimensiuni.

Studiul geotehnic a fost elaborat atât pentru scopul declarat de construire heliport de suprafață, cât și pentru zona unde urmează a se amplasa construcții noi, pentru care au fost realizate foraje. Terenul se prezintă relativ constant din punct de vedere geotehnic, obiectivele se pot amplasa în orice zonă a perimetrului cercetat.

Depozitele interceptate se caracterizează prin **capacitate portantă medie și bună**. A fost constatat faptul că terenul este bun de fundare, prezentând condiții normale pentru fundarea directă a construcțiilor: fundații izolate sub stâlpi, fundații continue sub ziduri etc.. Este încadrat în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat, permițând realizarea tuturor construcțiilor propuse.

Pe suprafața studiată **nu au fost observate goluri carstice, hurube, săruri solubile. Nu au fost interceptate alunecări de teren** cu efecte negative asupra construcțiilor **sau inundații ale luncii râului Oltului**, amplasamentul aflându-se la o distanță de aproximativ 1,8km față de albia Oltului, măsurată în linie dreaptă. Forajele executate au interceptat prezența apei – FG-2 - la adâncimea de -8,00m. Adâncimea de îngheț este de -1,00 ÷ -1,10m.

Hazardul seismic pentru proiectare este descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului (a_g), determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 100 de ani corespunzător stării limită ultime (Conform codului P.100 -1/2006). Valoarea accelerației terenului pentru proiectare este de $a_g = 0,20g$ (m/s^2).

Prezentul studiu geotehnic oferă date preliminare privind condițiile geotehnice de fundare, bazându-se în principal pe datele oferite de forajele executate în această fază de cercetare (PUZ). Condițiile de fundare și de execuție a construcțiilor se vor definitiva în urma realizării studiilor geotehnice detaliate pentru fiecare obiectiv în parte. Adâncimea optimă de fundare se va stabili de la caz la caz, pentru fiecare obiectiv în parte, condițiile de fundare fiind relativ uniforme pe toată suprafața terenului vizat. După stabilirea adâncimii și soluțiilor de fundare se va determina presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Studiul istoric de fundamentare stabilește zonele de protecție ale monumentelor istorice și cu valoare de patrimoniu construit, în urma analizării țesutului urban, a monumentelor istorice și a construcțiilor cu valoare de patrimoniu construit existente, precum și a relațiilor de vizibilitate și de covizibilitate. De recomandările formulate se ține seama la elaborarea prezentei documentații, respectiv a Regulamentului local de urbanism. Toate intervențiile asupra clădirilor monument istoric / cu valoare de patrimoniu construit și în zonele lor de protecție se fac cu Avizul Direcției Județene pentru Cultură Covasna.

- *Respectarea, în principal, a retragerilor existente, eliberarea terenului pe care este amplasat spitalul, de panouri publicitare și de orice fel de alte reclame, dar și menținerea construcțiilor situate între strada Gabor Aron și imobilul monument istoric cu regimul de înălțime existent sunt de natură să conserve starea monumentului și perspectivele sale de percepere*
- *Este necesară eliberarea amplasamentului de rămășițele unei construcții autodemolate, de garajele existente și poate refacerea punctului de transformare existent în vecinătatea construcției monument și integrarea sa într-un volum / formă puțin agresivă ca expresivitate, în pofida utilității sale. Esențiale în aceste condiții se consideră cuprinderea vizuală a obiectelor în mod individual, dar și co-vizibilitatea*
- *Recomandările privitoare la conformarea obiectului de arhitectură vor urmări nealterarea imaginilor monumentului din vecinătate, evitarea oricăror probleme de funcționare nestingherită (exercitarea funcțiunilor actuale sau propuse și evidențierea reprezentativității, asigurarea circulațiilor, acceselor auto și pietonale, perpetuarea plantațiilor existente și a împrejmuirilor valoroase, potențiale semnalizări grafice sau luminoase adecvate funcțiunii și plasticii arhitecturale existente etc.)*
- *Se recomandă, pe cât posibil unificarea tuturor proprietăților care pot constitui un ansamblu medical unitar, asigurând un management unitar și fluxuri funcționale coerente*
- *Expertizarea imobilelor existente ale spitalului și pregătirea consolidării și restaurării acestora în spiritul aducerii lor la o stare de funcționalitate corectă*
- *Conceperea unui ansamblu spitalicesc care să integreze intervențiile noi cu construcțiile existente prin respectarea regulilor de protecție ale valorilor de patrimoniu (perpetuarea sistemului pavilionar e funcțională, al ansamblului spitalicesc, apt să asigure flexibilitate, distanțe judicioase între construcții pentru vizibilități și însoțiri corecte, păstrarea scărilor arhitecturale și urbane, amenajarea judicioasă a accesurilor*
- *Realizarea noilor investiții în respect pentru cadrul urban adiacent, pe principiul neinconcomodării reciproce (fără amplasări neautorizate sau care nu respectă cadrul reglementat al PUZ) care pot afecta vizibilitatea și covizibilitatea construcțiilor cu valoare patrimonială.*
- *Amenajări de spații verzi/spații plantate în incinta spitalului și pe suprafețele adiacente, contribuind la menținerea unei bune calități a mediului înconjurător*
- *Racordări judicioase la toate tourile de rețele edilitare, cu evitarea amplasării brutale pe monumente/monumente viitoare a unor instalații, obiecte de folosință tehnică,*
- *Racordarea tuturor componentelor spitalului la toate rețelele edilitare orășenești*
- *Realizarea proiectelor de investiții noi cu respectarea strictă a regulilor impuse de PUZ pentru respectarea protecției obiectivelor de patrimoniu*

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- *Conservarea unui sistem de întreținere curentă a ansamblului spitalicesc, îndeosebi a părților mai vulnerabile din clădirile cele mai vechi, cu prefigurarea unor restaurări/regenerări periodice, coordonate de specialiști atestați de către Ministerul Culturii și asistate de DJC Covasna.*

Studiul topografic și de obstacolare și Studiul privind zonele cu servituți aeronautice - de fundamentare faza PUZ stabilesc, pe baza măsurărilor efectuate în sistemul geodezic WGS-84, că **amplasamentul propice pentru amenajarea heliportului de suprafață este terenul liber de construcții aflat în axul drumului principal de acces în incinta spitalului din strada Stadionului, zona spitalului prezentând numeroase obstacole, din a căror cauză este asigurată numai o singură direcție de zbor pentru decolare și aterizare. Punctul de staționare elicoptere va fi pe FATO, la cota +559,50, având ca nivel de referință Marea Neagră 1975. FATO (zona de apropiere finală și de decolare) va avea dimensiunea în plan 15x15 m, iar TLOF (zona prizei de contact și de decolare) va avea Ø 11 m. Platforma va fi realizată din structură rutieră specifică sistemelor rutiere aeroportuare, pentru care executantul lucrărilor trebuie să fie autorizat și să aibă licență valabilă pentru categoria de lucrări respectivă. Din punct de vedere al geometriei în plan, panta platformei proiectate va fi de 1% pe direcția est-vest (către est), pantă ce asigură preluarea și evacuarea apelor provenite din precipitații. Pe direcția nord-sud, panta proiectată este în palier (declivitate 0%).**

Se preconizează o densitate a traficului de heliport redusă, heliportul fiind utilizat pentru executarea de misiuni aeromedicale SMURD și pe heliport nu va fi aterizat mai mult de un elicopter, în același timp. Heliportul nu va fi prevăzut cu depozit de carburant și nu se vor alimenta elicopterele.

Dată fiind configurația accidentată a terenului, vor fi necesare lucrări de sistematizare verticală pentru aducerea terenului la cota corespunzătoare, pentru realizarea amenajării suprafeței de aterizare, respectiv de decolare la cota FATO +559,50 MN75.

În elaborarea PUZ se vor respecta amplasamentul heliportului și toate caracteristicile tehnice ale acestuia, precum și zonele cu servituți aeronautice proiectate în urma măsurărilor efectuate și recomandările proiectantului formulate prin Studiul topografic și de obstacolare și prin Studiul privind zonele cu servituți aeronautice - de fundamentare faza PUZ.

Zonele cu servituți aeronautice reprezintă suprafețe imaginare, libere de obstacole, din spațiul aerian din jurul heliportului, care permit un control corespunzător din partea statului, pentru ca operațiunile cu elicoptere să se desfășoare în siguranță și să împiedice heliporturile să devină inutilizabile, prin apariția obstacolelor în jurul lor. Acest obiectiv poate fi atins prin stabilirea unor suprafețe limitate de obstacole, care definesc limitele până la care obstacolele se pot întinde în spațiul aerian.

Suprafețele care nu trebuie să fie penetrate de obstacole, sunt:

- **Aria de siguranță (25 x 25 m)**, care înconjoară FATO perimetral, pe o distanță de **5.0 m**.
- **Suprafața de protecție (45 x 45 m)** - se extinde spre exterior, perimetral ariei de siguranță pe o distanță de **10.0 m** și cu o pantă de 45°.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

• **Suprafața de apropiere**, care coincide cu **suprafața urcare la decolare** este un plan înclinat, care începe de la extremitatea ariei de siguranță, simetrică față de o linie mediană care trece prin centrul ariei de apropiere/de urcare la decolare.

Suprafața de apropiere/de urcare la decolare este delimitată astfel:

- de o margine interioară orizontală și egală cu latura pătratului care definește aria de siguranță (**25m**), situată la marginea exterioară a ariei de siguranță;
- de două margini laterale care pleacă de la extremitățile marginii interioare, uniform divergente, cu divergență stânga-dreapta de 15° față de planul vertical conținând axa FATO, până la o lățime între margini de 102 m (10 diametre de rotor portant, specifică zborului pe timp de noapte), continuându-se, apoi, cu lățimea constantă de 102 m. Lungimea totală a suprafeței de apropiere/urcare la decolare este de 3386 m, cu o pantă de 4,5%, specifică pantei de categorie A;
- o margine exterioară, orizontală, paralelă cu marginea interioară și perpendiculară pe linia mediană a ariei de urcare la decolare, la o înălțime specificată de 152m deasupra cotei FATO **559.50 m**.

Definirea zonelor cu servituți aeronautice ne permite să stabilim înălțimea maximă până la care se pot proiecta diverse obiective, fără ca acestea să penetreze suprafețele protejate ale heliportului și să devină obstacole care pun în pericol siguranța zborului.

Studiul de fundamentare rețele edilitare exterioare a fost elaborat în urma obținerii avizelor de la deținătorii de utilități din această zonă și evidențiază situația existentă a rețelelor, disfuncționalitățile, precum și propunerile de dezvoltare.

Spitalul Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” din municipiul Sfântu Gheorghe reprezintă un ansamblu spitalicesc în funcțiune și este racordat la toate rețelele de utilități din zonă - apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

Rețelele edilitare din zonă, precum și racordurile existente ale Spitalului la rețelele principale dispun de capacitatea necesară asigurării de utilități corespunzătoare extinderilor și modernizărilor ce se preconizează.

Se face precizarea că, în avizele emise de deținătorii de utilități din zonă, sunt menționate principalele rețele aflate în exploatarea acestora, cu eroarea rezultată din lipsa fondului de plan cadastral reactualizat.

Pe amplasament avem suplimentar rețele de energie termică și centrală termică proprie, post de transformare propriu și un rezervor de apă care asigură rezerva de apă a spitalului. Menționăm că pe amplasament sunt deja lucrări aflate la faza de execuție de modernizare a echipării tehnico-edilitare a spitalului.

Propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților

Prin dezvoltarea zonei, a creșterii numărului de consumatori prin edificări de construcții noi, moderne, vor fi necesare lucrări de reabilitare sau de dezvoltare a rețelelor de utilități existente. Fiecare detinator de utilități își va elabora strategii de dezvoltare sau reabilitare a sistemelor pe care le deține, pe baza consumurilor estimate.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent aprobat prin HCL Municipiul Sfântu Gheorghe nr. 93/1999 și prelungit prin HCL Municipiul Sfântu Gheorghe nr. 367/2018 încadrează terenul ce a generat PUZ-ul în **UTR 15 – ZIS.h.15 - Instituții publice și servicii – folosință actuală construcții de sănătate, administrative și locuințe de serviciu**, conform certificatului de urbanism nr. 513 din 16.12.2020. Aceeași încadrare este atribuită și terenurilor adiacente acestuia studiate în conformitate cu Anexa la certificatul de urbanism.

Zona studiată aferentă amplasamentului ce a generat PUZ-ul cuprinde, însă, și următoarele funcțiuni încadrate în Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent aprobate prin HCL Municipiul Sfântu Gheorghe nr. 93/1999, prelungit prin HCL Municipiul Sfântu Gheorghe nr. 367/2018, astfel:

- **UTR 15 – ZLM.u.15** – Zona rezidențială cu locuințe mici (P, P+1, P+2) – subzona predominant rezidențială cu locuințe de tip urban – subzonă cu locuințe existente într-un țesut compact tradițional ardelenesc sau tradițional pavilionar în care se vor face completări la fondul construit numai cu locuințe de tip urban - pentru unele imobile aflate pe limita de proprietate cu a spitalului și cu deschidere la strada Spitalului

Pentru aceste imobile se va modifica **încadrarea actuală** în concordanță cu prevederile actuale de dezvoltare a zonei și se va completa prin regulamentul din prezenta documentație.

Pentru încadrarea amplasamentului ce a generat PUZ, regulamentul în vigoare prevede ca funcțiuni instituții publice și servicii cu regim de construire discontinuu și ca indicator urbanistic POT =20%. Regimul de înălțime este stabilit conform prevederilor Art. 31 din RGU, prin regula autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Prin prezenta documentație, aceste prevederi se modifică atât pentru amplasamentul studiat, cât și pentru toate imobilele învecinate cu spitalul și cu deschidere la strada Spitalului. Păstrăm încadrarea existentă în PUG actual în vigoare pentru UTR 15, dar este necesară completarea funcțiunilor admise, admise cu condiționări și interzise, formularea noilor reglementări cu privire la regimul de înălțime generate de funcțiunile introduse și de legislația în domeniul urbanismului, dar și în domeniile conexe în vigoare, precum și detalierea condițiilor de amplasare pe parcelă și a aspectului exterior astfel încât în urma procedurii de autorizare în baza aplicării acestei documentații, efectul să fie crearea unui ansamblu urban unitar, integrat în orașul vechi, tradițional, care să facă trecerea spre cartierul nou de locuințe colective.

Constrângerile privind regimul de înălțime sunt generate de prezența heliportului de suprafață și de înălțimea construcțiilor din zona locuințelor individuale care dau specificul zonei. Astfel, cota FATO a heliportului impune restricții privind înălțimea maximă a construcțiilor aflate în zonele cu servituți aeronautice, astfel cum sunt reprezentate în planșa nr. 2 – *Reglementări urbanistice* -- pentru imobilele situate în zonele cu servituți aeronautice din proximitatea incintei spitalului se recomandă ca **înălțimea maximă a acestora să nu depășească cota FATO 559,50 MN75**, fapt care a condus la reprezentarea pe planșă și a înălțimii maxime exprimate în sistem de referință

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Marea Neagră 1975 (cota MN). Raportându-ne la specificul zonei – de locuințe individuale urbane, se recomandă un regim maxim de înălțime al construcțiilor spre strada Spitalului de S/Ds+P+2E.

Este necesară instituirea unei **zone de protecție sanitară de 50m** astfel cum este prevăzută în art. 14, alin (1) al Ordinului nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014: *Pentru unitățile sanitare cu servicii de spitalizare continuă care, prin specificul activităților lor, necesită condiții optime de igienă și confort pentru reducerea riscurilor specifice, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației. Fac excepție unitățile cărora le este asigurată o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe, artere de circulație cu trafic intens.* Aflându-ne însă în imposibilitatea asigurării acestora, recomandăm ca împrejurimile comune ale spitalului cu imobilele învecinate să fie opace și înalte de 2,00m, dublate obligatoriu de gard viu, iar zona dintre împrejurimi și construcții să fie plantată cu arbori de talie medie-mare plantați la o distanță de cel puțin 2,00 față de împrejurire, cu respectarea prevederilor Codului civil în vigoare și cu înălțimea corespunzătoare pentru a nu se constitui în obstacole pentru activitatea heliportuară.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată nu prezintă valori ale patrimoniului natural, dar relieful este suficient de accidentat, prezentând diferențe mari de nivel care permit realizarea unor construcții în terase, paralele cu strada Spitalului. Este o zonă antropizată în procent de 100% din punct de vedere al amenajărilor, dar prezintă avantajul că numai un mic procent din teren este mineralizat, suprafața liberă de construcții, circulații și parcaje fiind de 66,45% din întregul teren ce face obiectul studiului – CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449. Spațiile verzi existente au fost amenajate pentru a răspunde funcțiunilor deservite. Iar o mare parte din teren este în prezent neamenajat.

Ar fi de menționat faptul că aspectul terenului asemănător cu al unei terase care curge către Olt și lipsa prezenței factorilor de risc natural (alunecări de teren și inundații), precum și condițiile geotehnice ale terenului, fiind un teren bun de fundare sunt caracteristici deosebit de importante și benefice pentru amenajarea heliportului de suprafață și pentru construirea în incintă a corpurilor noi, destinate serviciilor de sănătate și administrative, precum și a celor de pe imobilele învecinate, destinate instituțiilor publice și serviciilor sau locuințelor propuse prin acest proiect, cu **valorificarea reliefului accidentat al zonei.**

3.4 Modernizarea circulației

Așa cum am descris în cadrul analizei situației existente, zona și, respectiv, amplasamentul studiat sunt retrase față de arterele importante de circulație ce străbat localitatea de la nord la sud și de la est la vest, dar au asigurată accesibilitatea din toate zonele municipiului și ale județului, chiar dacă nu este întotdeauna facilă.

In prezent, accesul carosabil și pietonal la amplasamentul studiat se face din strada Spitalului, arteră de circulație ce face legătura dintre zona centrală a municipiului Sfântu Gheorghe și cartierul Simeria. Strada Stadionului este stradă de categoria a II-a, dar are numai două benzi de circulație

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

cu lățimea de 4,50m fiecare și trotuare dreapta-stânga a căror lățime diferă și variază între 2,85-3,10m. Trotuarul dinspre spital prezintă plantații de aliniament.

Prin prezenta documentație, prin planșa nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – **sunt propuse modificări în etapa de perspectivă ale profilelor străzilor Stadionului și Spitalului**, astfel:

- profilul străzii Stadionului se va modifica, păstrându-se axul existent al străzii. Aceasta va fi prevăzută cu două benzi de circulație de câte 3,50m și două piste pentru biciclete de fiecare parte a străzii, cu lățimea de câte 1,50m. Se va micșora lățimea trotuarului aferent locuințelor individuale de la 3,10m la 2,60m și lățimea plantației de aliniament dinspre spital de la 3,00m la 2,50m.
- profilul străzii Spitalului se va modifica și se va moderniza, modificând axul străzii pe toată lungimea acesteia, astfel: actualul punct de intersecție al axelor străzii Stadionului cu al străzii Spitalului va fi deviat spre strada Berzei, astfel încât să coincidă cu punctul de intersecție al străzii Salcânilor cu strada Stadionului (secțiunea Z-Z). Această deviație se va desfășura pe o lungime de cca 84,30m pe strada Spitalului, până în planul imaginar perpendicular pe strada Spitalului format în prelungirea limitei de proprietate nord-vest a imobilului alipit pe două laturi de imobilul spitalului, în partea de nord-vest a acestuia (imobil proprietatea Primăriei). Axul străzii Spitalului din acest punct până la intersecția cu strada Vasile Goldiș se va deplasa, paralel cu cel existent, la o distanță de cca 1,50m față de acesta, spre zona spitalului și a imobilelor învecinate cu acesta. Profilul modernizat al străzii Spitalului va fi alcătuit din două benzi de circulație auto de câte 3,50m fiecare, două piste pentru biciclete stânga-dreapta de câte 1,50m cu respectarea sensului auto de mers, trotuarul existent aferent locuințelor individuale se va păstra integral și se va modifica trotuarul aferent spitalului și imobilelor învecinate cu acesta, retrăgându-se spre acestea și având o lățime de cca 2,50m (secțiunea Y'-Y'), prevăzându-se din loc în loc copaci plantați cu respectarea vizibilității și accesibilității la imobile conform normativelor și legislației specifice.

Propunerea de modernizare a străzii Spitalului afectează imobilul înscris în CF 29522 (categoria de folosință *curți-construcții*) și cel cu nr. cadastral 25462, fiind necesară exproprierea pentru cauză de utilitate publică a cca 158,52m² din primul și, respectiv a cca 15m² din al doilea, care sunt prevăzute în UTR 19 – ZIS (co+sp)19 - Zona de construcții comerciale și construcții și amenajări sportive existente (popicărie și, respectiv restaurant existente).

Există însă disfuncționalități care, prin prezenta documentație trebuie rezolvate – **lipsa accesului independent destinat ambulanțelor și a locurilor de parcare atât pentru ambulanțe, cât și pentru angajați și pentru vizitatori, precum și intersectarea fluxurilor de circulație ale acestora, care nu este permisă prin Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996.** Conform R.G.U. – Art. 4.7.1 - pentru toate categoriile de **construcții de sănătate** se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.

Există al doilea acces, din strada Spitalului, dar nu este funcțional în prezent. Drumul de la acesta la clădirile spitalicești este sinuos din cauza denivelărilor mari ale terenului, este trasat, dar este drum de pământ și subdimensionat, neasigurând siguranța circulației. Acesta va fi reabilitat și va fi destinat ambulanțelor. Strada Spitalului este stradă de categoria a III-a, are

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

două benzi de circulație de câte 3,50m fiecare și trotuare dreapta-stânga cu lățime variabilă, cuprinsă între 1,60-5,20m și nu prezintă plantații de aliniament.

Pentru rezolvarea disfuncționalităților și pentru rezolvarea situației nou create prin extinderea construcțiilor existente și propunerea unor noi pavilioane cu funcțiuni medicale, de recuperare, administrative **sunt necesare lucrări ample de modernizare și dimensionare a căilor de circulație auto și pietonale, corespunzătoare reabilitării accesului independent pentru ambulanțe din strada Spitalului, extinderii UPU** a cărei importanță va fi amplificată și de **amenajarea heliportului de suprafață** destinat serviciilor de urgență asociate misiunilor aeromedicale SMURD de zi și noapte etc. În noua conjunctură se va ține seama și de faptul că va crește considerabil numărul angajaților și al capacității spitalului.

Organizarea circulației se va face în baza unui proiect de sistematizare verticală și de amenajare a incintei spitalului, propunerea din documentația urbanistică P.U.Z. - planșa nr. 2 – *Reglementări urbanistice* având caracter opțional.

Circulațiile și parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător, urmărind rezolvarea a trei tipuri de circulații, accese și staționări/parcaje, așa cum este prevăzut prin Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG. 525/1996:

- cele destinate activităților zilnice – birouri, administrație, personal angajat
- cele destinate bolnavilor și vizitatorilor
- cele destinate circulației și spațiului necesar manevrelor și parcării ambulanțelor.

Prin prezenta documentație, propunerile de circulație se referă și la circulația aeriană, la proiectarea heliportului ce va deservi serviciilor aeromedicale, ținându-se seama de culoarul și de direcția optimă de zbor, definite și stabilite prin coordonatele date prin studiul topografic și de obstacolare și de cele măsurate în World Geodetic System 1984, sistemul de referință internațional de localizare exactă – sistemul global de navigație prin satelit și unde radio – având în vedere că în municipiul Sfântu Gheorghe nu avem niciun aerodrom.

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

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi prevăzute cu două benzi de circulație a câte 3,50m fiecare (profil carosabil de 7,00m lățime) pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 10,00 m – conform planșei nr. 2 - *Reglementări urbanistice*.

Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți și se va face din strada Spitalului, prin reabilitarea accesului existent.

Accesul carosabil existent, principal, în incintă se păstrează și se modernizează. Acesta va deservi personalul angajat, pacienții și vizitatorii acestora. Va fi adus la profilul transversal de 11,00m – 7,00m carosabil și două trotuare laterale de câte 2,00m lățime fiecare, actualmente carosabilul având lățimea variabilă, cuprinsă între 5,20m și de 6,30m și fiind prevăzut cu un trotuar cu lățimea de 1,50 m. Razele de racordare ale drumului de acces la stradă vor fi de 12,00m.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

În situația de față **este posibilă realizarea celui de al doilea acces la amplasament prin reabilitarea celui existent din strada Spitalului – stradă de categoria a III-a - colectoare, acces pe care îl propunem auto și pietonal, rezervat preponderent ambulanțelor (utilizat ocazional și dublat de semnale sonore).** Acest acces va fi utilizat ocazional de personalul medical și de pacienții care vor fi tratați în pavilionul nou, prevăzut a fi construit în apropierea acestui acces, destinat persoanelor aflate la tratamente de recuperare. Acest acces va permite ambulanțelor să ajungă direct la heliport și la UPU, fără a intersecta fluxul de circulație al pacienților și/sau al vizitatorilor. Traseul ambulanțelor în incintă va intersecta fluxul de circulație al angajaților pe o distanță foarte mică, în zona heliport-UPU – zonă ocazional traversată de personal - dar relieful denivelat nu permite o dezvoltare independentă a acestora, având în vedere și situația existentă privind construcțiile și amenajările. În directă relație cu incinta spitalului, cu acces din aceasta, este imobilul Serviciului de Ambulanță Județean Covasna, către care am orientat traseul ambulanțelor care trec prin zona UPU și am prevăzut o parcare pentru 13 ambulanțe care vor asigura intervențiile în caz de urgență pentru județul Covasna. Acest acces va fi prevăzut cu un profil transversal de 11,00m – 7,00m carosabil (două benzi de circulație de câte 3,50m fiecare) și două trotuare de câte 2,00m lățime fiecare. Acest traseu are caracter orientativ și este opțional.

Toate imobilele ce fac obiectul prezentei documentații, precum și cele aflate în zona studiată au accese directe din stradă, care vor fi dimensionate în funcție de destinație. De asemenea, vor fi prevăzute parcajele necesare, astfel cum sunt dimensionate prin Regulamentul local de urbanism raportate la funcțiuni.

Imobilul înscris în CF 33449 are acces direct din strada Presei și indirect din strada Stadionului, prin incinta spitalului, având funcțiunea de locuințe de serviciu ale medicilor. În incinta acestuia va fi prevăzută o parcare și loc de manevre pentru autoturisme. Recomandabil ar fi ca acestea să fie înierbate. Profilul carosabil recomandat este de 7,00m.

Pentru **construcțiile comerciale** se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor - R.G.U. – Art. 4.3.1 - 4.3.2.

Pentru **construcțiile administrative (instituții publice)** vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria a II-a, după caz, accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, astfel cum prevede Art. 4.1 din R.G.U.

Pentru toate categoriile de **construcții de cultură** se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute: - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, organizate cu respectarea prevederilor Art. 4.5 din R.G.U.

Pentru toate categoriile de **construcțiile de învățământ** se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii), organizate cu respectarea prevederilor Art. 4.6 din R.G.U.

Construcțiile de locuințe - Art. 4.11 din R.G.U.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
 - accese carosabile pentru locatari
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
 - accese la parcaje și garaje.

Parcaje

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, cu Normativul pentru proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor destinate parcării autoturismelor, indicativ: NP 24-97, cu Normativul pentru proiectarea construcțiilor publice subterane, indicativ: NP 25-97 și cu Regulamentul General de Urbanism, în absența normelor locale de parcare pentru municipiul Sfântu Gheorghe.

Pentru **construcțiile de sănătate**, suprafețele parcajelor se calculează cu respectarea prevederilor art. 33 și pct. 5.7.1. din R.G.U. – Anexa Nr. 1, care prevede un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare. Având în vedere faptul că sunt subzone cu funcțiuni diferite pe același amplasament, este necesar ca acestea să fie dimensionate corespunzător fiecărei funcțiuni – cabinete medicale / laboratoare / birouri pentru angajați și ambulanțe SMURD (proponerea de organizare a pacărilor în planșa nr. 2. *Reglementări urbanistice* are caracter opțional).

Având în vedere modul de amplasare a Serviciului de Ambulanță Județean Covasna în imediata vecinătate a spitalului, cu acces direct din incinta acestuia, parcare destinată ambulanțelor în această situație poate fi amenajată pe terenul spitalului.

Este recomandabil ca fiecare pavilion să fie prevăzut cu parcare aferentă dimensionată corespunzător funcțiunilor sau cel puțin cu un număr minim de locuri de parcare pentru personal și pentru vizitatori, fie în zona subsolului, fie înierbată, cu un procent de mineralizare de 50%, unde este posibil.

În proximitatea accesului principal în incintă, perimetral scuarului existent se va organiza în etapa imediată o parcare pentru vizitatori și personal medical cu o capacitate de 52 de locuri, păstrându-se scuarul existent.

Pe întreaga zonă a scuarului și parcării propuse, în etapa de perspectivă, se propune o parcare subterană care să satisfacă necesarul locurilor de parcare pentru personalul medical, angajați și vizitatori, insuficient în prezent și pentru etapa imediată în raport cu prevederile legale privind numărul locurilor de parcare raportat la capacitatea spitalului și la numărul angajaților. Peste

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

parcarea subterană se va prevedea un planșeu tip dală urbană ce va permite reamenajarea scuarului existent. Acest scuar și accesele la parcarea subterană (clasică sau automatizată) se vor realiza în baza unui proiect de amenajare peisagistică.

Având în vedere organizarea de tip pavilionar a construcțiilor în incintă, am prevăzut o parcare cu 26 de locuri în spatele Edificiului principal (C2), propus a se extinde, parcare ce va fi transformată în spațiu verde în momentul realizării parcării subterane.

Construcțiile aparținând **instituțiilor publice** sau care adăpostesc **servicii, spații comerciale, precum și locuințe colective sau individuale de serviciu** vor fi prevăzute cu parcuri organizate în afara drumurilor publice, în incinta imobilului.

Construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru **construcțiile culturale** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru **vizitatori sau spectatori și personal**, după cum urmează:

- pentru expoziții și muzee, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere
- pentru construcțiile aferente bibliotecilor, cluburilor, sălilor de reuniune, cazinourilor, caselor de cultură, centrelor și complexelor culturale, cinematografele, teatrelor dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, sălilor, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

Pentru toate categoriile de **construcții de învățământ** vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice. Pentru învățământul universitar, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare și locuri pentru studenți.

Toate căile de circulație auto și pietonale vor fi prevăzute cu pante de scurgere de 2% și se va realiza sistematizarea terenului, urmărindu-se colectarea și evacuarea apelor provenite din precipitații prin intermediul unor rigole, ce vor fi descărcate în sistemul municipal de preluare a apelor pluviale.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prevederile cuprinse în prezentul Regulament local de urbanism se vor aplica terenurilor cuprinse în certificatul de urbanism și în Anexa acestuia. **Imobilele se află în UTR 15 – ZIS.h.15 – Zona construcțiilor de sănătate.**

Zona studiată cuprinde imobilele ce au generat PUZ-ul și o zonă adiacentă perimetrală acestora ce permite stabilirea relațiilor funcționale și de regim de construire, precum și raportul de înălțime dintre acestea.

Prin prezentul Regulament local de urbanism sunt preluate prevederile Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe în vigoare, aprobat prin HCL Municipiul Sfântu Gheorghe nr. 93/1999, prelungit prin HCL Municipiul Sfântu Gheorghe

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

nr. 367/2018, dar vor fi actualizate și vor fi completate funcțiunile și reglementările în concordanță cu prevederile actuale de dezvoltare modernă a zonei prin funcțiunile noi pe care le propune investiția ce l-a generat.

Pentru toate Unitățile Teritoriale de Referință (UTR), Regulamentul local de urbanism aferent PUG în vigoare face trimitere la prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 atât ca funcțiuni și ca indicatori urbanistici POT și CUT, cât și ca regim de înălțime. Regimul de construire și modul de amplasare pe parcelă sunt condiționate de orientarea funcțiunilor adăpostite de construcții în raport cu punctele cardinale și de modul tradițional de construire pe parcelă care va fi preluat și pe parcelele învecinate pentru care se instituie regulile de construire.

Având în vedere faptul că

- terenul ce a generat prezentul PUZ se află la limita zonei centrale a localității, în afara zonei protejate, într-o zonă cu un regim de construire și o densitate medie a construcțiilor individuale specifice zonei, relativ bine definite,
- terenul ce a generat prezentul PUZ este amplasat în UTR cu funcțiuni admise cu precădere instituții publice și servicii destinate sănătății populației, iar zona studiată cuprinde și alte funcțiuni ca locuințe individuale, locuințe colective, alte instituții publice și servicii – situate perimetral terenului spitalului
- terenul ce a generat prezentul PUZ prezintă două construcții cu valoare de monument istoric (neclasate încă) și se învecinează cu un imobil monument istoric
- pentru imobilele învecinate cu spitalul și cu deschidere la strada Spitalului au fost preluate în PUG-ul în vigoare funcțiunile existente (servicii și locuințe) – ceea ce reprezintă o disfuncționalitate în prezent
- și trebuie instituite restricții suplimentare privind regimul de înălțime determinat de zonele cu servituți aeronautice și retragerea față de limita posterioară impusă de normele de protecție sanitară privind învecinarea acestora cu spitalul județean,

recomandăm ca

- pentru imobilele ce au generat PUZ să se păstreze încadrarea actuală în UTR 15, dar cu modificarea funcțiunilor
- pentru imobilele cu deschidere la strada Spitalului și învecinate cu Spitalul să se aplice Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe în vigoare pentru UTR - *Zona instituțiilor publice și serviciilor – ZIS - construcții de sănătate, de cultură și / sau de învățământ, administrative și locuințe de serviciu cu birouri și mici spații comerciale,*

dar cu detalierea și actualizarea acestora, în conformitate cu noile funcțiuni, normative și cerințe ale proprietarilor și locuitorilor zonei.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent reglementează din punct de vedere urbanistic implementarea funcțiunilor impuse de tema de proiectare, condițiile de amplasare a construcției heliportului și a instituirii regulamentelor de construire în zonele cu servituți aeronautice, extinderea Unității Primiri Urgențe, construirea unor corpuri noi, extinzându-se serviciile medicale și amenajările impuse de normativele de proiectare și de legislația în vigoare privind

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

gestionarea situațiilor de urgență, indicii urbanistici - procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

Prin **prezenta documentație** se urmărește, **pentru imobilul studiat**:

- Completarea utilizărilor admise pentru funcțiunea existentă - de servicii de sănătate cu cea de construire heliport de suprafață și amenajări aferente acestuia, destinat unui trafic aerian VFR de zi și VFR de noapte, pentru executarea misiunilor SMURD pe timp de zi și de noapte și cea de spații de cult
- Modul de construire a noilor pavilioane și de extindere a celor existente, ținând seama de existența unor construcții monument istoric sau cu valoare de monument istoric
- Stabilirea zonelor cu servituți aeronautice pentru care se instutie un regulament special privind regimul de construire și de înălțime
- Rezolvarea acceselor auto și pietonale și organizarea circulațiilor și a parcajelor în incintă astfel încât să deservească toți factorii implicați: ambulanțe SMURD, pacienți, vizitatori, angajați.
- Amenajarea spațiilor verzi necesare pacienților și corespunzătoare, impuse prin normele de protecție sanitară a populației, având în vedere faptul că spitalul este amplasat în vecinătatea locuințelor colective și individuale, astfel cum sunt recomandate prin Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, protejarea mediului și demineralizarea terenului, avându-se în vedere ca vegetația existentă și propusă să nu capete valențele unor obiecte de obstacolare și să se transforme prin documentații de amenajare peisagistică în parcuri, grădini de fațadă care să pună în evidență monumentele istorice sau clădirile cu valoare de monument.

pentru imobilele învecinate:

- Stabilirea funcțiunilor admise, admise cu condiționări, interzise
- Stabilirea modului de construire pe parcelă, a accesului, parcării și spațiile verzi
- Regim de înălțime, P.O.T. și C.U.T.

Funcțiunile predominante caracteristice zonei studiate sunt *Instituții publice și servicii și Zona rezidențială.*

Zona instituțiilor publice și serviciilor reglementate trebuie să fie compatibilă cu zona construcțiilor de sănătate.

Păstrând încadrările inițiale, prevăzute prin Planul Urbanistic General și prin Regulamentul local de urbanism aferent (denumiri UTR) în vigoare, prin prezentul Regulament local de urbanism am formulat prevederi care includ uneori mai multe funcțiuni aferente aceleiași subzone, păstrând modul de denumire existent în P.U.G..

Se propun următoarele subunități teritoriale pentru UTR 15:

Construcții de sănătate

- **ZIS.h.15 / 1 - Instituții publice și servicii – subzonă construcții de sănătate** – conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – pentru terenul studiat aferent spitalului – CF 39293 și CF 40708
- **ZIS.h.15 / 2 - Instituții publice și servicii – subzonă construcții de sănătate** – conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – pentru terenul aferent Serviciului de Ambulanță a Județului

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Covasna Sfântu Gheorghe, care **nu face obiectul prezentei documentații** – CF 28788
Sfântu Gheorghe

Construcții de învățământ și/sau de cultură

- **ZIS(c.p + i.p) 15** - Zonă de instituții publice și servicii (ZIS) – subzonă de construcții pentru cultură propuse (c.p) și construcții pentru învățământ propuse (i.p) – conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – pentru imobilul monument istoric – CF 39292

Alte instituții publice și servicii

- **Z [IS.(s.p + co.p) + LM.u.p] 15** – subzonă de servicii propuse (s.p), construcții comerciale propuse (co.p) și locuințe de serviciu mici cu max. P+2E (ZLM.u.p) - conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – imobile la strada Spitalului și imobile înscrise în CF 33448, CF 33449
- **ZIS.(a.p + s.p) 15** – subzonă servicii administrație publică locală propuse (a.p) și servicii propuse (s.p) - conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – imobil cu deschidere la strada Spitalului

Pentru toate imobilele cuprinse în prezenta documentație și care sunt situate în zonele cu servituți aeronautice se va solicita în procedura de autorizare a construcțiilor Avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea, extinderea, reabilitarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice sau a construcțiilor cu valoare de monument istoric, se va face cu avizul conform al Direcției Județene pentru Cultură Covasna, în condițiile stabilite prin legislația în domeniu în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor situate în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean - în zona de protecție a monumentului istoric - având cod LMI CV-II-m-B-13113 (clădirea fostului Orfelinat de Băieți - 1893), respectiv în zona de protecție a ansamblului clădirilor cu valoare de monument istoric – conform Listei Monumentelor Istorice propuse spre clasare MI poz. 84 aprobată prin H.C.J. 13/2001HCJ nr. 13/2001 – „Clădirea fostului spital și morga” - *Edificiul principal al Spitalului* (Corp C2) și Morga (Corp C12) din incinta spitalului, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Covasna.

Intregul teren studiat este cuprins în cărțile funciare menționate în antet (preluate din Anexa la Certificatul de urbanism), are categoria de folosință curți-construcții și suprafața de 58.543m². Terenul studiat prezintă o mineralizare moderată a suprafețelor, în prezent spațiile libere de construcții ocupând cca 66,45% din suprafață.

Bilanțul teritorial este exprimat la nivelul terenului studiat pentru a putea urmări evoluția zonelor funcționale și respectarea regulilor de bază privind modul de ocupare a terenurilor prevăzute în RGU aprobat prin HG 525/1996:

- zonă alocată construcțiilor
- circulații, accese, parcaje
- spații plantate și plantații de aliniament.

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

BILANȚ TERITORIAL SPAȚII VERZI SI

PONDEREA SUPRAFETELOR MINERALIZATE RAPORTATE LA SUPRAFATA

TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z. - conf. RGU aprobat prin HG nr. 525 /1996

DESTINAȚIA TERENULUI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. (conform C.U. si Anexa) - în suprafață de 58.543m ² teren curți - construcții	Existent		Propus	
	Suprafata m ²	Procentaj %	Suprafata m ²	Procentaj %
1. TEREN OCUPAT DE CONSTRUCȚII PENTRU SANATATE (constructii spitalicesti, anexe ale acestora, echipamente edilitare)	8.026,00	13,71	9.628,00	16,45
2. TEREN OCUPAT DE LOCUINTE COLECTIVE MICI CU SERVICII SI / SAU DE SERVICIU	396,00	0,68	2.067,00	3,53
3. TEREN OCUPAT DE INSTITUTII PENTRU INVATAMANT / CULTURA	—	—	440,00	0,75
4. TEREN OCUPAT DE CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE SI PARCAJE IN INCINTA	11.221,00	19,16	24.245,00	41,41
5. TEREN OCUPAT DE HELIPORT SI CIRCULATIILE AFERENTE	—	—	746,00	1,27
6. TEREN SPAȚII PLANTATE	38.900,00	66,45	21.417,00	36,59
TOTAL	58.543,00	100,00	58.543,00	100,00

Regim de înălțime și indicatori urbanistici

- **ZIS.h.15 / 1 - Instituții publice și servicii – subzonă construcții de sănătate** – pentru terenul studiat aferent spitalului – CF 39293 și CF 40708
 - Rh max. – existent = 25,00m
 - propus – 25,00m- S+P+6E - pentru construcțiile existente care au acest regim de înălțime și pentru construcțiile noi prevăzute în proximitatea acestora și a limitei de proprietate cu locuințele colective cu regim mediu și mare de înălțime
 - 12,00m - S/Ds+P+2E - la atic / la cornișă pentru construcțiile noi amplasate în zonele cu servituți aeronautice și în cele ce constituie fronturi la strada Stadionului și la strada Spitalului
 - Indicatori urbanistici
 - P.O.T. existent = 20 %
 - P.O.T. propus = 20 %
 - C.U.T. existent = conform RGU – nu este limitat
 - C.U.T. propus = 1,6 m² ADC/m² teren

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- **ZIS(c.p + i.p) 15** - *Zonă de instituții publice și servicii (ZIS) – subzonă de construcții pentru cultură propuse (c.p) și construcții pentru învățământ propuse (i.p)* – pentru imobilul monument istoric – CF 39292
 - **Rh max. – existent – cca 15,00m**
 - **propus = se păstrează regimul de înălțime existent de cca 15,00m – S/Ds+P+1E**
 - **Indicatori urbanistici**
 - **P.O.T. existent = 20%**
 - **P.O.T. propus = 20 %**
 - **C.U.T. existent - conform RGU – nu este limitat**
 - **C.U.T. propus = 1,0 m² ADC/m² teren**
- **Z[IS(s.p+co.p)+LM.u.p.)]15** – *subzonă de servicii propuse (s.p), construcții comerciale propuse (co.p) și locuințe de serviciu mici cu max. P+2E (ZLM.u.p)* – imobile cu deschidere la strada Spitalului și imobile înscrise în CF 33448, CF 33449
- **ZIS(a.p + s.p) 15** – *subzonă servicii administrație publică locală propuse (a.p) și servicii propuse (s.p)* – imobil cu deschidere la strada Spitalului
 - **Rh max. – existent = 12,00m**
 - **propus = 12,00m – S/Ds+P+2E – la atic / la cornișă**
 - **Indicatori urbanistici**
 - **P.O.T. existent = 40 %**
 - **P.O.T. propus = 40 %**
 - **C.U.T. existent = 1,6 m² ADC/m² teren**
 - **C.U.T. propus = 1,6 m² ADC/m² teren**

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

ZONE FUNCȚIONALE (teren intravilan - curti-construcții)	Suprafața terenului studiat (teren care a generat P.U.Z. - conf.Certificat de urbanism) (m ²)	procent din suprafața terenului studiat %	P.O.T. %	C.U.T. (m ² ADC/ m ² teren)	Rh maxim (m, nr. niv.) la atic
	58.543,00				
1. ZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SANATATE UTR 15 - ZIS.h.15	58.543,00	100	20	----	25,00 Ds+P+6E
- CONSTRUCTII	8.422,00				
- CIRCULAȚII (carosabile, trotuare, alei)	11.221,00				
- SPATII VERZI (parcuri, scuaruri, plantatii de aliniment)	38.900,00				
TOTAL	58.543,00	100			

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

ZONE FUNCȚIONALE (teren intravilan - curti-construcții)	Suprafața terenului studiat (care a generat P.U.Z. - conform Certificat de urbanism) (m ²)	procent din suprafața terenului studiat %	P.O.T. %	C.U.T. (m ² ADC/ m ² teren)	Rh maxim (m, nr. niv.) la atic / cornisa
	58.543,00				
1. ZONA CONSTRUCȚIILOR PENTRU SANATATE - UTR 15-ZIS.h.15 / 1	48.138,00	82,23	20	1,6	25,00 Ds+P+6E (constr. spre zona loc. colective) 12,00 S/Ds+P+2E (fronturi constr. la str. Stadionului și la str. Spitalului)
- CONSTRUCTII					
- CIRCULAȚII (carosabile, trotuare, alei)					
- HELIPORT DE SUPRAFAȚA și circulații aferente					
- SPATII VERZI (parcuri, scuaruri, plantatii de aliniment)					
2. ZONA INSTITUTII PUBLICE - INVATAMANT / CULTURA UTR 15 - ZIS(c.p+i.p)15	5.238,00	8,95	20	1,0	15,00 Ds+P+1E
3. ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI / SAU COLECTIVE MICI CU SERVICII SI / SAU DE SERVICIU - S/Ds+P+2E - UTR 15 - Z[IS(s.p+ co.p)+LM.u.p]15	5.167,00	8,82	40	1,6	12,00 S / Ds+P+2E
TOTAL	58.543,00	100			

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată este echipată cu toată infrastructura tehnico-edilitară necesară – instalații electrice, de apă-canalizare, gaze naturale, telefonie și toate imobilele aflate în această zonă au acces direct din stradă și se pot racorda la rețelele edilitare existente.

Imobilul ce generează acest PUZ, precum și cele studiate înscrise în CF 39292 și CF 33449 sunt racordate la toate echipamentele edilitare.

Sunt necesare, însă, echipamente edilitare specifice construcțiilor pentru sănătate amplasate în cadrul imobilului studiat pentru preluarea sarcinilor în cazul unor disfuncționalități ale echipamentelor la nivel zonal sau municipal.

În cadrul acestui proiect se disting două tipuri de intervenții preconizate:

- Se impun **măsuri de intervenție privind racordarea instalațiilor și infrastructurii aferente heliportului la echipamentele și construcțiile existente și propuse a se moderniza.** Lucrările de intervenție propuse prin intermediul acestui proiect se înscriu în strategia de modernizare a spațiilor unde se desfășoară actul medical de urgență, care prevede pentru etapa imediată extinderea construcției pe parter a Unității Primiri Urgențe și pentru o etapă de perspectivă construirea și amenajarea heliportului.
- Pentru **etapa imediată** se are în vedere **construirea în sistem pavilionar a unor corpuri noi și extinderea celor principale existente**, pentru care trebuie să fie prevăzut racordul la echipamentele edilitare existente, dar și suplimentarea acestora cu echipamente proprii care să asigure continuitatea desfășurării activității în situații speciale – un post de transformare, stație de oxigen, eventual crematoriu pentru deșeuri sanitare, centrala termică, care se recomandă a fi înglobate în construcțiile noi.

Având în vedere că va fi amenajat un **heliport de suprafață**, se vor realiza proiectele tehnice de către specialiști în domeniul aeronauticii pentru instalațiile electrice cu respectarea normativelor de proiectare în vigoare, prin care se va asigura iluminatul corespunzător necesar pentru semnalizare și auxiliar impus de situațiile de urgență. Astfel, **se prevede realizarea unui racord electric aferent heliportului. Totodată, pentru respectarea normativelor P118-2/2013, P118-3/2015 și I7/2011 se impune amplasarea unui grup electrogen pentru asigurarea continuității în alimentare pentru heliport cu toate echipamentele specifice sistemelor de instalații aferente** (far heliport, sistem de balizaj perimetral al zonei TLOF, sistem de iluminat al zonei FATO, iluminarea indicatorului de vânt, sistemul de balizaj de obstacolare) în cazul unei întreruperi în rețeaua electrică. Pentru heliportul de suprafață se va asigura un **sistem complex de stingere a incendiilor la nivelul heliportului cu agent spumogen, procurarea și montarea echipamentelor tehnologice specifice, astfel cum vor fi prevăzute în proiectele de specialitate ale heliportului și instalațiilor aferente.**

Se va face marcarea și/sau balizarea luminoasă a obstacolelor, cu scopul de reducere a pericolelor pentru elicoptere, prin indicarea prezenței obstacolelor. Aceasta nu reduce neapărat restricțiile de natură operațională care ar putea fi impuse de un obstacol.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

În cazul unui obiect masiv sau al unui grup de obiecte foarte apropiate ce vor fi balizate și care:

a) penetrează o suprafață orizontală de limitare a obstacolelor sau se află în afara unei suprafețe de limitare a obstacolelor, luminile de la vârf trebuie dispuse, astfel încât, să indice cel puțin punctele sau muchiile obiectului cele mai ridicate în raport cu suprafața de limitare a obstacolelor sau deasupra solului și astfel încât să indice conturul general și întinderea obiectelor; și

b) penetrează o suprafață de limitare a obstacolelor înclinată, luminile de la vârf trebuie dispuse, astfel încât, să indice cel puțin punctele sau muchiile obiectului cele mai ridicate în raport cu suprafața de limitare a obstacolelor și astfel încât să indice conturul general și întinderea obiectelor. Dacă două sau mai multe muchii sunt la aceeași înălțime, trebuie marcată muchia cea mai apropiată de suprafața de aterizare.

Pentru zona **heliportului este necesar un sistem de preluare a apelor pluviale prevăzut cu separator de hidrocarburi, proiectat odată cu lucrările de sistematizare verticală care să preia apele pluviale și să le conducă spre rețeaua de canalizare.**

În caz de incendiu, se va realiza racordul la hidranții existenți în incinta spitalului, care se vor păstra și autoritățile responsabile vor efectua controale periodice privind buna lor funcționare, precum și la rețeaua de hidranți a orașului.

Colectarea și evacuarea apelor provenite din precipitații de pe întregul amplasament al spitalului și de pe imobilele studiate se va face prin intermediul unor rigole, ce vor fi descărcate la emisar, nu înainte ca apa provenită din precipitații să fie curățată prin intermediul unui separator de hidrocarburi. Pentru preluarea acestora, atât trotuarele, cât și circulațiile carosabile din incintă vor fi prevăzute cu pante de scurgere de minimum 2%. Se va avea în vedere ca acestea să nu se scurgă pe proprietățile vecine sau pe trotuarele / circulațiile / spațiile verzi publice.

Prin **Studiul de fundamentare rețele edilitare** exterioare **se recomandă următoarele prognoze/scenarii/alternative de dezvoltare:**

Rețele de apă

Având în vedere extinderile preconizate, se propune pastrarea bransamentului actual de apă, cu contorizare, de la rețeaua publică.

În prezent, sunt în curs de realizare la Spitalul Județean :

- o gospodărie de apă pentru consum, cu rezervor de apă și grup pompare, alimentat din bransamentul existent

- un rezervor de apă de incendiu de cca 250 mc, pentru stingerea unui incendiu exterior de 20 l/s și a incendiului interior de 2x2,1 l/s = 4,2 l/s și grup de pompare corespunzător, conf. Normativului P118/2-2013, a Ordinului 6026/2018, a normelor și normativelor în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor

- în caz de incendiu, acțiunea de stingere se face cu hidranții existenți în incinta spitalului, precum și cu hidranții exteriori existenți pe rețelele din strada Stadionului și pe strada Spitalului, conform planurilor de intervenție și stingere

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- stingerea unui incendiu interior la secțiile și clădirile spitalicești se face cu hidranți interiori, amplasați în clădiri, conform normelor, precum și cu mijloacele fixe și mobile de stingere din dotare

- pentru **heliport** se va asigura un sistem complex de stingere a incendiilor cu agent spumogen; în proiectele de specialitate ale heliportului și ale instalațiilor aferente vor fi prezentate lucrări și echipamente specifice.

În cadrul lucrărilor de extindere, reabilitări și modernizări ale clădirilor existente se vor face înlocuiri ale rețelelor existente deteriorate, și acolo unde este cazul, devieri ale acestora și prevederea unor noi.

Toate aceste lucrări privind alimentarea cu apă și prevenirea și stingerea incendiilor, se vor preciza punctual, la fazele următoare de proiectare, în funcție de caracteristicile și cerințele fiecărei construcții.

Fata de rețelele de apă stradale din dreptul amplasamentului studiat, noile construcții vor păstra distanțele conform Legea 50 /1991 HGR 930/2005 SR 8591/1997 Legea 224/2015 care modifică și completează Legea 241/2006/, respectiv 3m dreapta - stânga și se vor lua măsuri de protecție, pereti mulati, piloni forati, la proiectarea construcțiilor propuse sau devierea rețelelor de apă pe cheltuiela beneficiarului în zonele unde nu se poate păstra distanța, astfel încât să nu fie afectate rețele de apă existente.

Pentru identificarea precisă a traseului rețelelor de apă care nu sunt figurate în aviz și nu sunt preluate de Regia locală de Apă în interiorul limitelor PUZ- ul studiat este necesar a se lua legătura cu aceasta și reprezentantul de zonă în vederea parcurgerii etapei următoare, adică cea de obținere a avizului de amplasament, pentru eliberarea autorizației de construire.

În cazul existenței în interiorul PUZ-ului de rețele de apă care nu sunt preluate de Regia Locală de Apă se vor lua măsurile necesare de păstrare ale acestora.

Rețele de canalizare

Se propune menținerea racordurilor existente ale amplasamentului, la caminele de racord stradal ale celor două tipuri de rețele de canalizare.

- Evacuarea apelor uzate menajere de la construcțiile noi prevăzute și de la extinderi ale clădirilor existente se face prin rețele îngropate, ce se racordează la rețele canalizare existente și funcționale

- În cadrul lucrărilor de extindere, reabilitări și modernizări ale clădirilor existente se vor face înlocuiri ale rețelelor de canalizare existente deteriorate, și acolo unde este cazul, devieri ale acestora și prevederea unor noi

- Situația rețelelor existente se va stabili în cadrul proiectelor de specialitate de la fazele următoare – unele rețele vor fi nou prevăzute, altele vor fi deviate, altele dezafectate și suspendate, pentru realizarea construcțiilor noi sau a extinderilor de la secțiile spitalului

- Apele de ploaie de pe clădiri și cele colectate de pe suprafețe cu posibilități de impurificare (parcări, accese, drumuri) și trecute prin separatoare de hidrocarburi și namol SH, sunt conduse prin colectoare îngropate către caminele de racord ale canalizării pluviale stradale

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- În zonele de alimentare publică se vor amplasa separatoare de grăsimi și nisip
- Având în vedere destinația obiectivului – spital – se va monta sau refuncționaliza stația de tratare ape contaminate cu specific spital – înainte de legarea la rețeaua publică
- Apele uzate sau cele accidentale de la diferitele nivele ale subsolurilor se vor colecta în baze la nivelul subsolurilor și se vor evacua prin pompare către canalizarea incintei
- Toate căile de circulație auto și pietonale vor fi prevăzute cu pante de scurgere prin sistematizarea terenului, urmărindu-se colectarea și evacuarea apelor provenite din precipitații prin intermediul unor rigole, sau prin guri de scurgere, ce vor fi descărcate în sistemul municipal de preluare a apelor pluviale
- Lucrările de sistematizare verticală se vor realiza fără să afecteze pantele naturale de scurgere a apelor și cu evitarea scurgerii apelor meteorice pe parcelele învecinate sau spre domeniul public
- Pentru zona heliportului este necesar un sistem de preluare a apelor pluviale prevăzut cu separator de hidrocarburi și namol SH, proiectat odată cu lucrările de sistematizare verticală, care să preia apele pluviale și să le conducă spre rețeaua de canalizare. Pentru aceasta, pista de aterizare – decolare va avea pe contur rigole de colectare a apelor de ploaie, ce se leagă la separatorul de hidrocarburi SH, împiedicând ajungerea combustibilului scapat accidental (în caz de accident) în rețeaua de canalizare a orașului
- Dezapezirea și degivrarea suprafeței de manevră a heliportului se vor face mecanic și chimic, folosind substanțe ecologice, care corespund cerințelor privind mediul, necorozive, cu PH neutru, solubile în apă și biodegradabile;

Beneficiarul – Spitalul Județean are în studiu, împreună cu reprezentanții Gospodăriei Comunale Sf. Gheorghe, oportunitatea realizării în incintă, înainte de evacuarea la rețeaua strădală, a unei stații de preepurare a apelor uzate, având și funcția de retenție a volumelor de apă evacuate (și eventual de reutilizare a acestora pentru întreținerea spațiilor verzi din incinta spitalului), ceea ce ar aduce o îmbunătățire a funcționării sistemului orășenesc de canalizare a apelor uzate.

Fata de rețelele de canalizare stradale existente, noile construcții vor păstra distanțele conform Legea 50/1991 HGR 930/2005 SR 8591/1997 Legea 224/2015 care modifică și completează Legea 241/2006/, respectiv 2 m dreapta - stânga sau devierea rețelelor de canalizare în zonele unde nu se poate păstra distanța.

Dacă este cazul, pentru identificarea precisă a traseului rețelelor de canalizare în interiorul limitelor PUZ- ul studiat, este necesar a se lua legătura cu Regia Locală de Apă și reprezentantul de zonă, în vederea parcurgerii etapei următoare, adică cea de obținere a avizului de amplasament, pentru eliberarea autorizației de construire.

În cazul existenței în interiorul PUZ ului de rețele de canalizare care nu sunt preluate de Regia de Apă Locală se vor lua măsurile necesare de păstrare a acestora.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea incintei se face de la rețeaua de 20 kV la două PT – posturi de transformare, care asigură necesarul existent de energie electrică al consumatorilor interni.

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- Cladirile noi, cladirile ce se extind, modernizeaza, se reutilizeaza, se vor alimenta de la Posturile de transformare existente. Se vor asigura astfel iluminatul interior si exterior al obiectivului si alimentarea circuitelor de forta
- Consumatorii vitali vor avea asigurata dubla alimentare, prin legarea la grupul electrogen al incintei
- Cladirile se vor realiza cu instalatie exterioara de legare la pamant si cu instalatie de paratraznet pentru protectia impotriva descincarilor atmosferice
- Este necesara o reconsiderare a traseelor cablurilor electrice subterane din zona supusa dezvoltarii, pentru ca acestea sa fie pozate in afara perimetrului constructibil
- Pentru heliportul de suprafata, se vor realiza proiectele tehnice de catre specialisti in domeniul aeronauticii pentru instalatiile electrice cu respectarea normativelor de proiectare in vigoare, prin care se va asigura iluminatul corespunzator necesar pentru semnalizare si auxiliar impus de situatiile de urgenta. Se prevede realizarea unui racord electric aferent heliportului
- Pentru respectarea normativelor P118-2/2013, P118-3/2015 si I7/2011 se impune amplasarea unui grup electrogen pentru asigurarea continuitatii in alimentare pentru heliport cu toate echipamentele specifice sistemelor de instalatii aferente (far heliport, sistem de balizaj perimetral al zonei TLOF, sistem de iluminat al zonei FATO, iluminarea indicatorului de vant, sistemul de balizaj de obstacolare) in cazul unei intreruperi in rețeaua electrică
- Se va face marcarea si/sau balizarea luminoasa a obstacolelor, cu scopul de reducere a pericolelor pentru elicoptere, prin indicarea prezentei obstacolelor. Aceasta nu reduce neapărat restrictiile de natura operationala care ar putea fi impuse de un obstacol.
- In vecinatatea terenurilor / spatiilor aferente heliportului si a zonelor de siguranta ale sale, stabilite conform legii, este interzisă
 - amplasarea de lucrări, construcții sau instalații care prin natura lor sau datorită procesului de funcționare pot periclita siguranța zborurilor (dispozitive care produc fum sau ceață artificială, substanțe nocive, radioactive sau rău mirositoare)
 - instalarea de sisteme de iluminat care să perturbe identificarea sistemelor de balizare a zonei
 - instalarea unor surse de energie electrică sau unde radio producătoare de perturbații în instalațiile de protecție a navigației aeriene,
 - orice lucrări sau instalații care pot să provoace scurgerea apelor sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice pe / de pe heliport.

Noile obiective vor pastra distantele fata de retelele electrice existente conform normativelor in vigoare ordin ANRE 49/2007, PE 108/2003, NTE 007/08/00, SR 8591 , Legea Energiei Electrice nr 123/2012. si va lua toate masurile de protectie ale acestora conf. normelor in vigoare.

Alimentarea cu gaze naturale

Incalzirea cladirilor din incinta Spitalului se asigura de la centrala termica existenta, alimentata cu gaze naturale, din rețeaua RP, prin bransament si PMR – post masurare – reglare gaze.

Bransamentul de gaze pentru obiectivul in studiu va fi dimensionat conform normativelor in vigoare de catre o firma autorizata in urma unui proiect avizat DISTRIGAZ. Executia va fi realizata numai de firme autorizate in acest sens.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

În viitor, se va face trecerea la regimul de presiune mediu pe rețelele de gaze naturale, ceea ce presupune dimensionarea și reproiectarea conductelor și pozarea îngropată, pe trasee dedicate.

Racordarea la rețelele de telecomunicații

Racordarea clădirii Clinicii la rețelele de telecomunicații – Telekom sau alt operator ce funcționează în zonă, se va face cu avizul acestora, funcție de circuitele disponibile, prin legare la rețelele existente în incinta Spitalului.

Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice.

Se vor realiza bransamente noi de telecomunicații la clădirile noi și la extinderile celor existente, pozate îngropat, rețelele existente aeriene se vor reconsidera și se vor poza îngropat, în pachete organizate.

Pot fi prevăzute **sisteme voce-date, Wi-Fi** în spațiile plantate, publice amenajate, cu condiția ca instalațiile de montare să nu se constituie în obstacole pentru heliport.

Observații cu privire la echipamentele edilitare

- Toate extinderile de rețele edilitare care deserveșc zona studiată se vor face prin contribuția beneficiarilor investiției conform HG 525/1996 art. 13 cu adăugiri ulterioare.

- **Beneficiarii de dotări vor fi obligați să solicite avize de la Regiile deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de acestea pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.**

- Pe toată perioada executării săpăturilor necesare lucrărilor de montare a rețelilor de utilități, în cazul în care vor fi întâlnite rețele edilitare subterane aflate în conservare sau în funcțiune, ce nu au fost identificate anterior sau indicate în avize, vor fi oprite toate lucrările aferente și vor fi anunțați reprezentanții operatorilor ce administrează rețelele respective pentru luarea măsurilor necesare.

- Înaintea începerii lucrărilor și ori de câte ori este cazul, beneficiarul și constructorul au obligația să solicite prezența la fața locului a reprezentanților regiilor și societăților comerciale care sunt proprietare sau exploatează prin concesiune rețelele de pe amplasament care trebuie deviate sau care sunt întâlnite în timpul lucrărilor.

- Rețelele edilitare vor fi realizate cu materiale și echipamente performante care să asigure cerințele esențiale privind calitatea conform **Legii calității în construcții nr. 10/1995**, modificată și completată prin Legea 177/2015 (reformulate conform Legii 123 / 2007):

- rezistență mecanică și stabilitate;
- siguranță în exploatare;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediul înconjurător;
- economie de energie și izolare termică;
- protecție împotriva zgomotului;
- adaptare la utilizare (cerință recomandată)

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

3.7 Protecția mediului și igiena și sănătatea privind mediul de viață al populației

Pentru modernizarea profilului străzii Spitalului va fi necesară tăierea a șase arbori existenți în mijlocul trotuarului aferent imobilului spitalului și a celor învecinate acestuia și plantarea altora, cu respectarea normativelor specifice pentru asigurarea vizibilității și accesibilității la imobile.

Principalele caracteristici care influențează mediul în zona heliportului sunt:

- Heliportul este destinat operării elicopterelor care execută misiuni SMURD, zbor la vedere de zi și zbor la vedere de noapte, producând **poluare fonică. Aceasta nu poate fi evitată**, dar nu reprezintă un factor de risc întrucât nu este permanentă, ci **ocazională**, estimându-se un trafic redus, **asociat intervențiilor în caz de urgență, estimat la 3-5 misiuni pe săptămână**. Pe heliport nu este posibilă amplasarea de panouri de izolare fonică pentru că acestea ar deveni obstacole pentru zonele protejate (libere de obstacole) și ar pune în pericol siguranța zborului, iar heliportul ar deveni neautorizabil.

Cercetări cu privire la impactul elicopterului EC 135 asupra mediului au fost realizate pe plan european. În acest sens, S.C. ABC DEVELOPMENT AVIATION S.R.L. prezintă următoarele informații și certificări pentru elicopterul EC-135, cu privire la impactul său asupra mediului:

1. Elicopter critic de proiectare (cel mai mare elicopter preconizat să aterizeze pe heliport) este elicopterul EC 135.

Elicopterul EC 135, care execută misiuni SMURD, este un elicopter modern, răspândit în întreaga lume, la construirea căruia s-au folosit materiale, sisteme și tehnologii de ultimă generație, care scad nivelurile de zgomot, raportat la alte tipuri de elicopter. EC 135 are următoarele certificări ale organismelor aeronautice internaționale:

- Acest elicopter este certificat conform JAR-27, prima ediție (6 septembrie 1993).
- Elicopterul este certificat în configurația sa de bază, pentru operare deasupra uscatului, în condiții meteorologice pentru zborul la vedere (VMC - Visual Meteorological Conditions) zi și noapte.
- Este certificat pentru operare deasupra uscatului, în condiții meteorologice pentru zborul instrumental (IMC - Instrument Meteorological Conditions) zi și noapte, dacă echipamentele speciale sunt instalate și operaționale și procedurile și limitările din capitolele FMS 9.2-44 și FMS 9.2-56, ale FLM, sunt respectate.
- Elicopterul EC 135 se operează în conformitate cu cerințele aplicabile în materie de clasa de performanță (Regulamentul (UE) Nr. 965/2012 al Comisiei din 5 octombrie 2012, de stabilire a cerințelor tehnice și a procedurilor administrative referitoare la operațiunile aeriene, în temeiul Regulamentului (CE) nr. 218/2008 al Parlamentului European și al Consiliului, Secțiunea 2, Elicoptere, Capitolul 1, Cerințe generale, CAT.POL.H.100, Aplicabilitate, alin. (a)).
- Manualul de zbor al elicopterului EC 135 prezintă nivelurile de zgomot, conform Cap. 8 din Anexa 16 ICAO, raportat la limitele impuse de ICAO (Organizația Internațională a Aviației Civile). Mai jos sunt prezentate nivelurile de zgomot pentru un elicopter EC 135 T2+, cu masa maximă la decolare 2910 kg:

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449



MANUAL DE ZBOR EC 135 T2+

Generalități

1.5 NIVELURI DE ZGOMOT

Nivelurile de zgomot (valori corectate) la o masă de 2910 kg sunt prezentate în Fig. 1-3.

Faza de zbor	Măsurători conform ICAO Anexa 16 Capitolul 8 [EPNdB]	Limite ICAO la 2910 kg [EPNdB]	Măsurători conform FAR Part 36 Appendix H [EPNdB]	FAR 36 limitele la 2910 kg [EPNdB]
Decolare	88.3	94.7	87.8	94.6
Survol	85.7	93.7	85.8	93.6
Apropiere	94.9	95.7	94.9	95.6

Fig. 1-3 Niveluri de zgomot

2. Agenția Europeană de Siguranță a Aviației (EASA) - răspunde de garantarea siguranței și a protecției mediului în domeniul transportului aerian în Europa și a publicat lista elicopterelor certificate, incluzând și elicopterul EC 135.

EASA a emis certificări pentru niveluri de zgomot și tipuri de elicopter, în care este certificat și elicopterul EC 135, în varianta cu masa cea mai mare la decolare, de 2980 kg:

TCDN No.: EASA.R.009
Issue: 5

Page 27 of 29
Date: 17 October 2014

Type Certificate Holder ¹	Airbus Helicopters Deutschland GmbH	Aircraft Type Designation ¹	EC635T3
Engine Manufacturer ¹	Turbomeca	Engine Type Designation ¹	Arrius 2B2
Additional modifications essential to meet the requirements or needed to attain the certificated noise levels ¹		None	
Noise Certification Basis	ICAO Annex 16, Volume I	Edition / Amendment	6 Edition / Amendment 0 Chapter ¹ 8 (8.4.1)

EASA Record No.	Variant	Maximum Mass		Take-Off EPNL		Overflight EPNL		Approach EPNL		See Note
		Take-off ¹ (kg)	Landing (kg)	Level ¹	Limit	Level ¹	Limit	Level ¹	Limit	
D384	CPDS	2,980	2,980	94.8	94.8	93.8	93.8	95.8	95.8	-

3. Măsurători recente ale nivelului de zgomot al elicopterului EC 135 au fost făcute și la baza Inspectoratului General de Aviație al MAI, situată pe Aeroportul București Băneasa - Aurel Vlaicu și au fost incluse într-un Raport, din care prezentăm diagramele corespunzătoare pentru trei etape diferite:

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

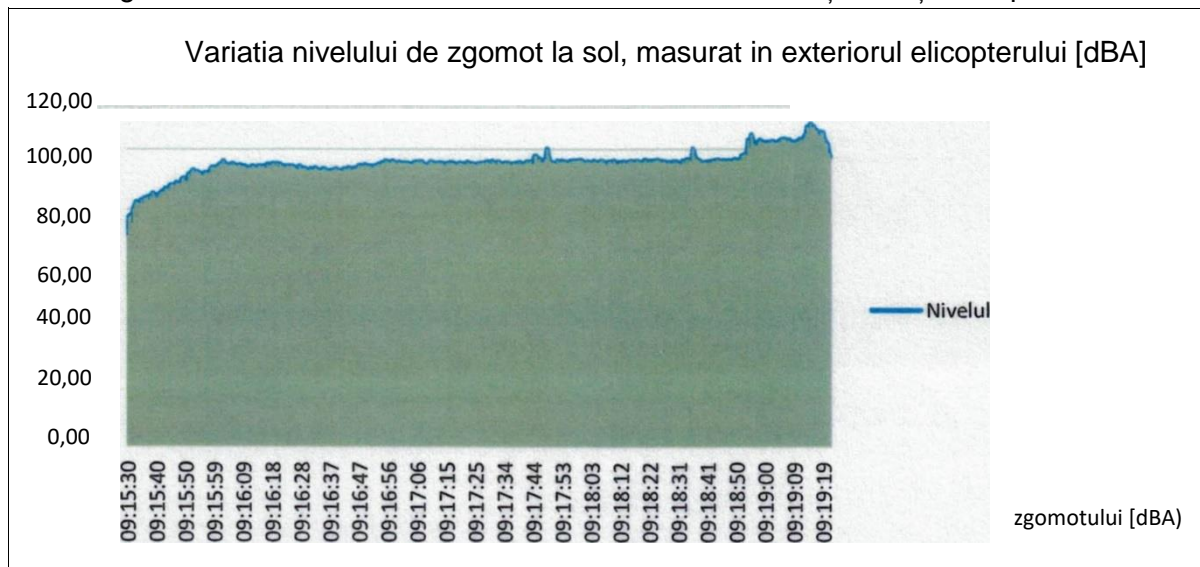
S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

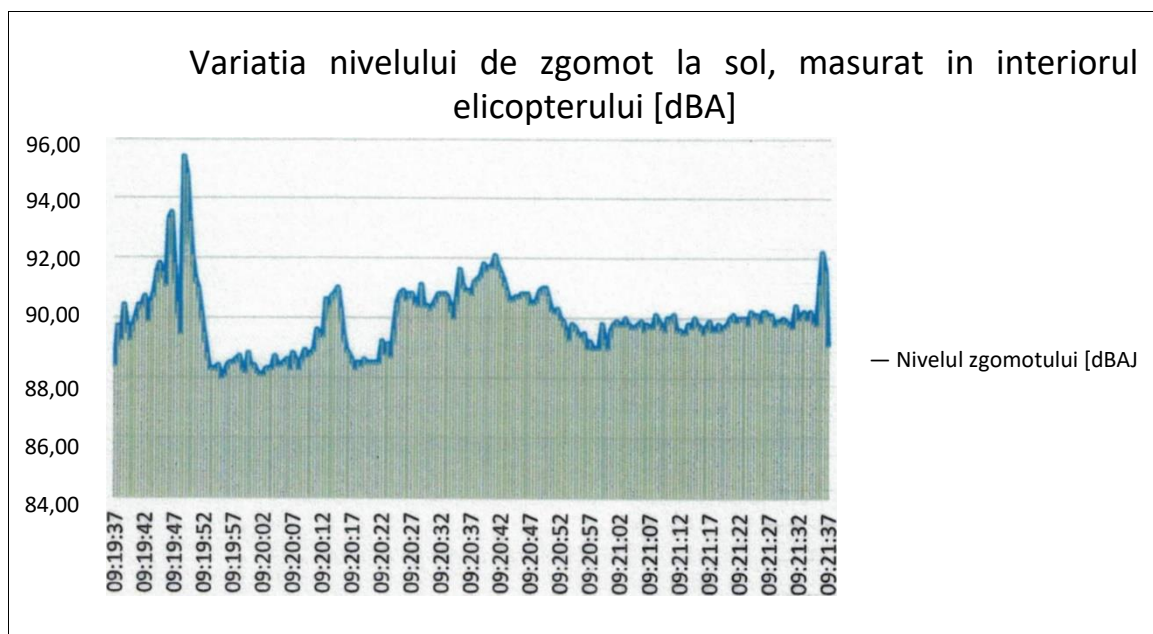
pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

1. Nivelul zgomotului la sol măsurat în exterior la 3-4 metri distanță în fața elicopterului.



Minim	71,20
Maxim	108,10
In medie	95,04

2. Nivelul zgomotului la sol, măsurat în interiorul elicopterului



Minim	88,00
Maxim	95,40
In medie	89,94

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

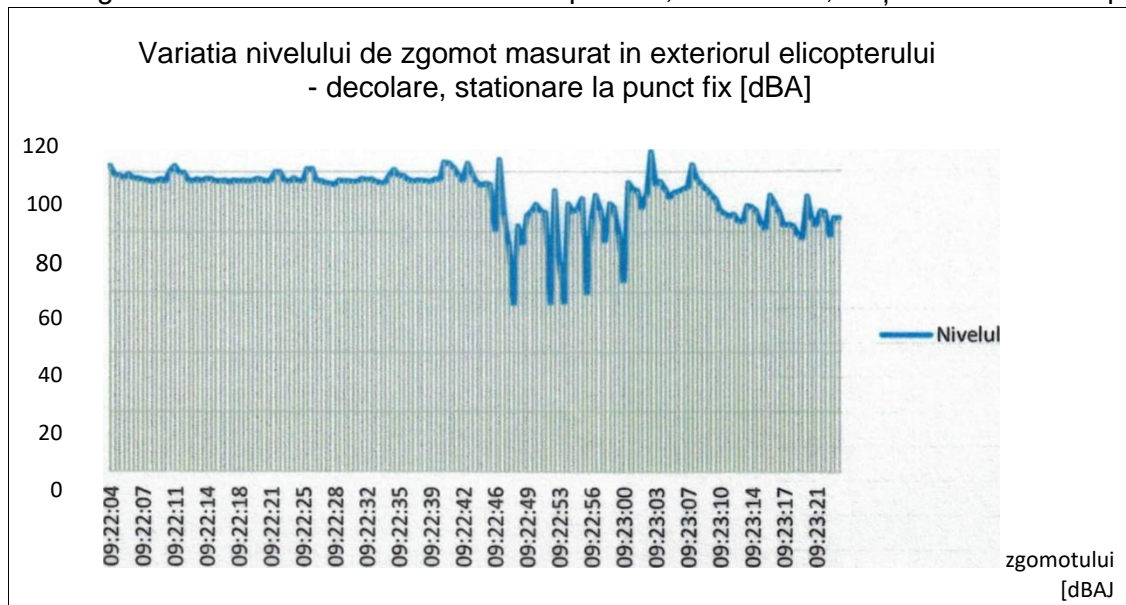
S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

3. Nivelul zgomotului măsurat în exteriorul elicopterului, la decolare, staționare în zbor la punct fix



Minim	56,20
Maxim	106,50
În medie	92,19

- Elicopterul va ateriza pe heliport numai în condiții meteorologice la vedere, conform baremelor meteorologice aprobate.
- Heliportul **nu este dotat cu instalație de stocare-transvazare a combustibilului de aviație și nu este permisă alimentarea elicopterelor cu combustibil.**
- **Emisiile de noxe sunt în limitele permise de legislația de mediu.**
- Ape menajere nu există.
- **Nu există surse de radiații.**
- **Elicopterul SMURD nu transportă materiale periculoase.**
- **În cazul epidemiilor** – prin realizarea investiției se asigură infrastructura necesară operării elicopterelor EC 135 care execută misiuni SMURD; de asemenea și infrastructura UPU are în vedere asigurarea circuitelor și fluxurilor specifice intervențiilor de urgență.
- **accidente grave, accidente complementare** - prin proiect se asigură infrastructura necesară operării heliportului pentru misiuni de salvare și reducerea timpului de răspuns în situații de urgențe medicale, posibilitatea operării cu elicopterele atât pe timp de zi, cât și pe timp de noapte, în condiții de vizibilitate, asigurarea disponibilității de executare a misiunilor aeromedicale 24/24 ore.
- **urgențe de sănătate publică** – prin realizarea investiției se va asigura includerea heliportului în planul de coordonare a acțiunilor cu participarea tuturor instituțiilor care pot ajuta la rezolvarea unei situații de urgență, în vederea reducerii riscurilor de a transmite la scară internațională boli contagioase.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Pentru întreținerea suprafeței de manevră nu vor fi utilizate substanțe chimice cu impact negativ asupra faunei și florei, deșeurile produse de activitatea pe heliport vor fi adunate centralizat, sortate și evacuate, folosindu-se containere și pungi și, unde este cazul, vor fi preluate de firme specializate. Pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale și implicit a combustibilului scurs din elicopter, în caz de accident de aviație, platforma va avea o înclinație de 1% (maximum 2 %) și se va aplica următoarea soluție constructivă: jgheaburi de colectare a apei, amplasate perimetral la marginea platformei și un separator de hidrocarburi, împiedicând ajungerea combustibilului în rețeaua de canalizare a orașului. Deszăpezirea și degivrarea suprafeței de manevră se vor face mecanic și chimic, folosind substanțe ecologice, care corespund cerințelor privind mediul, necorozive, cu PH neutru, solubile în apă și biodegradabile.

Pentru combaterea păsărilor, ce reprezintă un pericol pentru siguranța zborului, va fi întocmit un program de management care va respecta prevederile reglementărilor aeronautice civile.

O altă problemă privind sănătatea populației este reprezentată de **amplasarea spitalului în imediata vecinătate a proprietăților particulare** care adăpostesc în cea mai mare măsură servicii și locuințe, față de care este necesară **instituirea zonelor de protecție sanitară** de 50m, conform prevederilor art. 14, alin (1) din Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014: *Pentru unitățile sanitare cu servicii de spitalizare continuă care, prin specificul activității lor, necesită condiții optime de igienă și confort pentru reducerea riscurilor specifice, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației. Fac excepție unitățile cărora le este asigurată o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe, artere de circulație cu trafic intens.* Aflându-ne în situația de a nu putea respecta această zonă de protecție întrucât aceste parcele ar deveni neconstruibile, recomandăm retragerea construcțiilor noi (a edificabilului) față de limitele de proprietate laterale și posterioară cu cel puțin 5,00m, realizarea împrejmuirilor opace cu înălțimea de minimum 2,00m dublate, conform pct. 6.5.1 – Anexa nr. 1 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 referitor la spațiile verzi pentru construcțiile pentru sănătate, de aliniamente duble de spații plantate cu gard viu cu înălțimea de 2,00m toaletat și cu lățimea de 50 cm, situate de o parte și de alta a împrejmuirii, precum și retragerea construcțiilor particulare la o distanță față de limita de proprietate posterioară cu minimum 5,00m, amenajată cu spații verzi și plantate cu arbori de talie medie și înaltă (înălțime corespunzătoare restricțiilor impuse în zonele cu servituți aeronautice astfel încât să nu se constituie în obstacole) retrași de la limita proprietății cu cel puțin 2,00m și cu respectarea prevederilor art. 613 din Codului civil în vigoare.

Cu toate că spitalul are deschidere directă pe latura de vest la o arteră de circulație – strada Stadionului, arteră de circulație de categoria a II-a (dar trebuie modernizată), prezența acesteia nu influențează negativ întrucât a fost prevăzută plantație de aliniament de-a lungul străzii și un scuar în incinta spitalului cu vegetație mică, ce se constituie ca un tampon în relație cu circulația stradală.

Pentru asigurarea unor condiții optime de desfășurare a activității, se va urmări atât pentru construcțiile existente, cât și pentru cele propuse, în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 pentru construcții pentru sănătate

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- orientarea cardinală specifică blocurilor operatorii, cabinetelor medicale și saloanelor
- respectarea schemelor funcționale aferente construcțiilor de sănătate și în conformitate cu specificul activității desfășurate
- asigurarea iluminatului natural și / sau artificial corespunzător conform normativelor în vigoare în domeniul sănătății și al instituțiilor publice, serviciilor sau locuințelor în funcție de situație
- dimensionarea încăperilor la standardele actuale
- igiena aerului prin asigurarea volumului și calității aerului în încăperi în conformitate cu specificul activității și asigurarea funcționării neîntrerupte a ventilației mecanice în toate spațiile cu ajutorul CTA-urilor
- igiena apei prin respectarea condițiilor de calitate pentru apa potabilă conform STAS 1342
- absența degajărilor de noxe
- protecția mediului: Lucrările se vor executa în conformitate cu Legea protecției mediului nr. 137/95 cu completările ulterioare referitoare atât la măsurile de protecție a mediului în timpul execuției lucrărilor, colectarea deșeurilor generate de acestea și a deșeurilor menajere și a celor rezultate din îngrijirea incintei și gunoierul rezultat din curățenia incintei.

Existența echipamentelor edilitare publice în zonă asigură protecția mediului și condițiile de igienă, sănătate și confort necesare desfășurării vieții și activității populației.

3.8 Obiective de utilitate publică

Înțelegând prin *obiective de utilitate publică* – obiective care aparțin domeniului public și sunt supuse regimului de drept public – **nu este cazul să vorbim despre acestea.**

Intregul imobil ce este destinat spitalului, înscris în CF 39293, reprezentat prin teren și construcții, aparține domeniului public al Județului Covasna, cu drept de administrare Spitalului Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe – organism care asigură apărarea vieții și satisface necesitățile privind asigurarea și îngrijirea sănătății populației la nivelul întregului județ.

Imobilele înscrise în CF 40708 și CF 39292 reprezentate prin teren și construcții, aparțin domeniului public al Județului Covasna, dintre care al doilea este menționat în prezent cu drept de administrare Spitalului Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe, dar urmează a primi altă funcțiune după contruirea noului Pavilion destinat Secției Pneumoftiziologie.

Imobilele înscrise în CF 33448 și CF 33449 aparțin diferitelor persoane juridice.

CAPITOLUL 4: CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalul obiectiv al documentației este de a crea cadrul legal necesar procedurii de autorizare a construcțiilor într-o zonă cu funcțiunea de sănătate situată la confluența a două zone diferite din punct de vedere al țesutului urban și al arhitecturii, una de locuire individuală cu regim mic de înălțime specifică acestei zone și cea de a doua de locuire colectivă specifică arhitecturii socialiste, cu scopul de a realiza un fond construit bazat pe principiul unității în diversitate și un ansamblu urban coerent.

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Documentația a fost generată de obiectivul Județului Covasna de a realiza investițiile necesare pentru îmbunătățirea calității și a eficienței îngrijirii spitalicești de urgență în cadrul Spitalului Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe. Pentru îndeplinirea acestui obiectiv, prin prezenta documentație se propun investiții de tipul modernizare, extindere, construire pavilioane noi, modernizare și dotare infrastructură Unitate de Primiri Urgențe, realizare heliport, ce vor contribui la asigurarea distribuției teritoriale echilibrate a serviciilor medicale de urgență prin preluarea pacienților de la nivel local, care nu pot fi tratați în sistem ambulatoriu.

Dat fiind caracterul destul de destructurat din punct de vedere urbanistic al zonei, prin prezenta documentație este reglementat atât amplasamentul spitalului, cât și imobilele învecinate acestuia.

Investițiile în domeniul sănătății vor fi realizate cu fonduri ale Consiliului Județean Covasna, beneficiar al acestora și operator al heliportului va fi Spitalul Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe.

Investiția în construcțiile de sănătate pentru care se întocmesc reglementările privind modul lor de construire explicitate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent **este extraordinar de binevenită – este necesară la nivelul Regiunii de dezvoltare Centru a României**, având în vedere contextul actual legat de:

- problemele cu care se confruntă societatea, atât naturale – cataclisme naturale, cât și antropice - educaționale și medicale - care conduc la crearea situațiilor de urgență și au generat politica de rezolvare a acestora prin sistemul de intervenție SMURD – incendii, alunecări de teren generate de defrișări, inundații provocate de viituri, amplasări ale construcțiilor de orice natură în zone inundabile sau cu interdicție de construire din cauza condițiilor geografice și/sau geologice, neprezentarea la timp la medic, epidemii, pandemii, etc.,
- legislația românească coroborată cu cea internațională în domeniul prevenirii și gestionării situațiilor de urgență care urmărește eficientizarea intervențiilor în situațiile de urgență.

Lucrările de intervenție propuse se înscriu în strategia de reabilitare și modernizare a sistemului medical de specialitate la nivel județean. Documentația vizează îmbunătățirea actului medical și a standardelor de calitate și eficiență existente în spitalele similare din Comunitatea Europeană și a Ordinului 914/2006, prin:

- îmbunătățirea funcțională și modernizarea infrastructurii spitalicești existente în vederea bunei desfășurări a activităților medicale specifice
- dezvoltarea la nivel județean a infrastructurii de primiri urgențe, reducând inegalitățile în ceea ce privește starea de sănătate prin îmbunătățirea accesului la serviciile specifice
- îmbunătățirea calității și a eficienței îngrijirii spitalicești de urgență
- realizarea reconversiei, modernizării și extinderii Unității Primiri Urgențe pentru a asigura o bună funcționalitate și care ar corespunde cerințelor în vigoare stipulate de Ordinul nr. 1706/2007 privind conducerea și organizarea unităților și compartimentelor de primiri urgențe
- asigurarea unei infrastructuri de transport a pacienților pe cale aeriană cu elicopterele SMURD, preluarea și transportul acestora în cadrul funcțiunilor specifice

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- asigurarea infrastructurii necesare operării elicopterelor EC 135 care execută misiuni SMURD
- reducerea timpului de răspuns în situații de urgențe medicale
- evitarea aglomerărilor din traficul rutier sau a blocajelor provocate de accidente rutiere, inundații sau înzăpeziri, pentru deplasarea la locul intervenției
- sporirea gradului de disponibilitate a serviciilor medicale, printr-o mai bună acoperire a teritoriului
- posibilitatea operării cu elicopterele atât pe timp de zi, cât și pe timp de noapte, în condiții de vizibilitate
- asigurarea disponibilității de executare a misiunilor aeromedicale 24/24
- îmbunătățirea trinomului: cost/misiune/eficiență.

Odată cu **dezvoltarea sistemului aeromedical din România**, s-a înființat **Punctul de Operare Aeromedical Târgu Mureș**, în a cărui zonă de responsabilitate se află **Județul Covasna**. În situații deosebite, în care nu se poate interveni de la Târgu Mureș, **Punctul de Operare Aeromedical București este cel mai apropiat**. Pentru ca elicopterul să poată opera, **este necesară existența unui heliport proiectat, construit și autorizat**, în conformitate cu Ordinul comun nr. 277/777 din 23 iunie 2004, emis de ministrul administrației și internelor și ministrul sănătății, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 126/2003 privind operarea, funcționarea și finanțarea asistenței de urgență acordate cu elicopterele achiziționate de Ministerul Sănătății și repartizate operatorilor medicali Institutul Clinic Fundeni și Spitalul Clinic Județean de Urgență Târgu Mureș, aprobată prin Legea nr. 40/2004:

„i) Spitalele județene, precum și spitalele la care se va efectua transportul victimei (victimelor) în cadrul intervenției primare și secundare vor avea obligația să asigure în timpul cel mai scurt posibil infrastructura necesară operării elicopterelor (platforme de aterizare omologate), de comun acord cu operatorul aerian”.

Această investiție va face posibilă realizarea misiunilor care pot fi executate de elicopterele SMURD:

- **intervenții primare**
 - a) accidentele rutiere grave și alte tipuri de accidente în care o persoană sau mai multe persoane se află în pericol vital din cauza leziunilor suferite sau din cauza împrejurărilor în care se află
 - b) pacienții aflați în stare critică în localitățile urbane mici sau cele rurale, în localitățile sau locurile inaccesibile și în localitățile și locurile în care lipsește asistența medicală de urgență calificată pentru cazul respectiv
 - c) pacienții critici, accidentați, intoxicați sau cu alte îmbolnăviri acute, transportați de ambulanțe sau de alte mijloace de transport la unități sanitare sau spitale care nu pot asigura stabilizarea și asistența de urgență corespunzătoare cazurilor respective, fiind necesar transferul de urgență către centre medicale specializate aflate la distanță. În cazul în care pacientul se află în unitatea respectivă de mai mult de 3 ore, transferul va fi considerat ca transfer secundar
 - d) pacienți suferind de afecțiuni acute cu potențial mare de agravare în lipsa altor mijloace de intervenție corespunzătoare în apropiere sau care pot să ajungă mai rapid decât elicopterul
 - e) intervenția în sprijinul echipajelor de urgență și de prim ajutor ale serviciilor de asistență medicală de urgență prespitalicească publice sau private sau ale altor servicii publice abilitate, la solicitarea acestora.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- **intervenții secundare**

- a) cazurile critice aflate internate în unități sanitare care nu pot asigura investigarea și/sau asistența medicală corespunzătoare, fiind necesar transferul pacientului către o unitate sanitară specializată
- b) transferul nou-născuților aflați în stare critică, care necesită asistență medicală calificată pe durata transferului și necesită incubator și echipamente speciale de monitorizare și eventual ventilație
- c) instituțiile sanitare vor aplica prevederile anexei care face parte integrantă din prezentele norme metodologice.

- **misiunile speciale**

- a) transportul personalului medical, specializat pentru transplant
- b) transportul organelor prelevate, în vederea transplantului
- c) misiunile de căutare/salvare
- d) alte misiuni de natură medicală, fie cu caracter umanitar.

Realizarea platformei heliportului de suprafață la cota absolută +559,50 MN75 va fi posibilă numai în urma efectuării lucrărilor de sistematizare verticală. Relația heliportului cu UPU se va realiza la nivelul terenului amenajat pietonal și carosabil, distanța dintre acestea fiind de cca 56m, măsurată în linie dreaptă.

Amplasamentul spitalului este defavorizant pentru amenajarea unui heliport fiind situat într-o zonă obstacolată, dar în urma măsurărilor efectuate a fost stabilită poziția acestuia, care însă permite numai o singură direcție de decolare și de aterizare. Este necesară întocmirea unui Studiu aeronautic din care să rezulte că existența unei singure direcții de apropiere pentru aterizare, nu coboară siguranța zborului sub un prag acceptabil, studiu care trebuie să fie aprobat de AACR.

Prin autorizarea heliportului, se garantează că proiectarea și construcția acestuia au respectat reglementările aeronautice civile aplicabile, astfel încât să se asigure siguranța zborului.

Prin avizarea de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română și aprobarea prezentei documentații de urbanism se urmărește stabilirea zonelor cu servituți aeronautice generate de acest heliport și condițiile ce trebuie îndeplinite de fiecare obiectiv ce se intenționează a fi construit pe amplasamente situate în aceste zone pentru a nu se constitui în obstacol pentru activitatea aeronautică. Pentru investițiile ce vor fi grevate de servituți aeronautice se va solicita avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Având în vedere tradiția în domeniul medical al municipiului Sfântu Gheorghe, amplasarea unui heliport care să deservească Spitalul Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe este binevenită pentru eficientizarea operațiunilor medicale de urgență în județul Covasna, venind în întâmpinarea locuitorilor acestuia și contribuie și la potențialul de dezvoltare al zonei.

Totodată sunt create și formulate reglementările necesare în procedura de autorizare în vederea construirii pe terenurile învecinate spitalului pentru a fi prezervate construcțiile monument istoric și cu valoare de monument istoric și în zonele lor de protecție și pentru a

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

se crea un ansamblu urban coerent până la actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent.

Coordonator urbanism,

arh. Andreea Gabriela VASILCA



Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

VOLUMUL II



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM afereant Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1: DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul regulamentului local de urbanism (RLU)

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe zona studiată, generată de

- imobilul alcătuit din teren în suprafață de **45.971m²** din măsurători (45.971m² din acte) și construcții cu **numărul cadastral 39293, CF 39293**, aparținând domeniului public al Județului Covasna și cu întabulare a dreptului de administrare dobândit prin Lege, în favoarea **Spitalului Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

și de

- imobilul alcătuit din teren în suprafață de **2.167 m²** din măsurători (2.167m² din acte), liber de construcții, cu **numărul cadastral 33448, CF 33448**, aflat în proprietatea **S.C. Volk Automobile S.R.L.**,

situate în **intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, județul Covasna**, întărind și detaliind reglementările din Planul Urbanistic Zonal.

În urma elaborării ridicării topografice se observă faptul că suprafața terenului menționată în acte și suprafața măsurată coincide pentru toate imobilele incluse în zona studiată – terenuri care au generat PUZ-ul și învecinate acestora pentru care sunt menționate cățile funciare în prezenta documentație:

- CF nr. 40708 – teren curți-construcții cu suprafața de 2.167m² (din acte și din măsurători) – cu deschidere la strada Spitalului la nord
- CF nr. 39292 – teren curți-construcții cu suprafața de 5.238m² (din acte și din măsurători) – cu deschidere la strada Spitalului la nord și front la strada Vasile Goldiș la est.

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- CF nr. 33449 - teren curți-construcții cu suprafața de 3.000m² (din acte și din măsurători) – cu acces direct din strada Presei și cu acces din curtea spitalului, prin strada Stadionului. Imobilul este proprietatea Fundației Studium Prospero Tg. Mureș.

A fost luată în studiu zona alcătuită din terenurile ce au generat acest studiu în relație cu toate imobilele din vecinătatea acestora – terenuri și construcții – și arterele de circulație adiacente:

- strada Spitalului – la nord
- strada Vasile Goldiș - la est
- strada Presei - la sud
- strada Stadionului - la vest.

Normele – permisiuni și restricții - cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării lucrărilor de construcții în limitele terenului studiat prin PUZ și devin, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal pentru asigurarea cadrului legal de construire în vederea realizării

- **Obiectivelor principale de investiție** – care constau în **extinderea, reabilitarea și modernizarea pavilioanelor existente și dotarea spitalului cu pavilioane noi și cu heliport pentru executarea misiunilor aeromedicale SMURD, astfel**
 - realizarea unui heliport de suprafață, având aeronavă critică de proiectare elicopterul EC 135, pentru condiții de operare VFR (zbor după reguli la vedere) de zi și VFR (zbor după reguli la vedere) de noapte
 - realizare clădire boli pneumologice în vecinătatea Edificiului principal
 - realizare clădire ambulatoriu stroke și neurologie și rezonanță magnetică
 - extindere Unitate de Primiri Urgențe
 - realizare parcuri angajați, vizitatori, pacienți
 - amenajare spații verzi
 - căi interioare de acces auto și pietonale
 - reamenajarea celui de-al doilea acces, din strada Spitalului
 - împrejmuire teren
 - spațiu de confesiuni ecumenic
 - realizare pavilioane destinate recuperării bolnavilor
 - realizare clădiri administrative

și a

- **Obiectivelor secundare de investiție**, dar foarte importante pentru dezvoltarea urbanistică a localității - care constau în **construirea pe parcelele învecinate terenului spitalului, astfel cum sunt delimitate prin anexa la Certificatul de urbanism, cuprinse în zona de instituții publice și servicii - cu funcțiunea dominantă de sănătate**, în care trebuie să fie integrate atât din punct de vedere al funcțiunilor, cât și din punct de vedere al modului de construire.

Modernizarea spitalului este absolut necesară la nivelul județului în contextul dezvoltării durabile și al strategiilor de dezvoltare locale și regionale.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Obiectivele generale ce se vor urmări prin **această documentație** constau în crearea **contextului urbanistic** în care pot fi integrate heliportul, construcțiile noi și amenajările propuse, atât cele cu destinație spitalicească, cât și cele aflate în zona adiacentă acestora, aparținând persoanelor fizice și juridice. În acest scop se va studia zona delimitată conform anexei la certificatul de urbanism și se vor avea în vedere

- a) studierea sitului pentru a stabili noile condiții urbanistice pentru amplasarea construcțiilor/amenajărilor pentru sănătate și a heliportului, în relație cu vecinătățile și căile de acces, îndeplinindu-se condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, condiție impusă de RGU
- b) stabilirea zonelor cu servituți aeronautice
- c) reabilitarea căii de acces existente din strada Spitalului
- d) crearea unui ansamblu urbanistic coerent și unitar care să se integreze spațial-volumetric în situl existent, delimitat de strada Stadionului, strada Spitalului, strada Vasile Goldiș și strada Presei
- e) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane și relația cu monumentele istorice din zonă – actuala clădire a Secției de Pneumoftiziologie a Spitalului Județean de Urgență, având cod LMI CV-II-m-B-13113 (clădirea fostului Orfelinat de Băieți - 1893) sau propuse a fi clasate (Edificiul principal al Spitalului și parțial Morga de astăzi – „Clădirea fostului spital și morga” – conform Lista Monumentelor Istorice propuse spre clasare MI poz. 84 aprobată prin H.C.J. 13/2001)
- f) modul de utilizare a terenului
- g) racordarea la trama stradală existentă, accesibilitatea, parcările, spațiile verzi
- h) dezvoltarea infrastructurii edilitare și racordarea noilor construcții la echipamentele edilitare
- i) statutul juridic și circulația terenurilor.

1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau următoarele reglementări în domeniul urbanismului:

- Conținutul-cadru detaliat în Ordinul nr. 21/N/10-04-2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” - Indicativ GM-007–2000
- Conținutul-cadru detaliat în Ordinul nr. 176/N/16-08-2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal” - Indicativ GM-010–2000
- Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996
- Hotărârea Guvernului nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996
- Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe aprobat prin HCL Municipiul Sfântu Gheorghe nr. 93/1999 și prelungit prin HCL Municipiul Sfântu Gheorghe nr. 367/2018,

ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

1.3 Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse în prezentul Regulament local de urbanism se aplică tuturor categoriilor de terenuri în limitele zonei studiate prin PUZ. Zona studiată cuprinde imobilele ce au generat PUZ-ul și o zonă adiacentă perimetrală acestora ce permite stabilirea relațiilor funcționale și de regim de construire, precum și raportul de înălțime dintre acestea.

Pentru ușurarea aplicabilității, zona studiată prin PUZ a fost împărțită în terenul cu funcțiunea dominantă a zonei – construcții de sănătate și care a generat documentația și, respectiv imobilele adiacente acestuia, cu prescripții specifice.

Prezentul Regulament local de urbanism preia prevederile Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Sfântu Gheorghe în vigoare, dar dezvoltă și o perspectivă de dezvoltare modernă a zonei prin funcțiunile noi pe care le propune investiția ce l-a generat.

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent aprobate prin HCL Municipiul Sfântu Gheorghe nr. 93/1999, prelungit prin HCL Municipiul Sfântu Gheorghe nr. 367/2018 încadrează zona studiată în

UTR 15 – ZIS.h.15 - Instituții publice și servicii – folosință actuală construcții de sănătate, administrative și locuințe de serviciu, conform certificatului de urbanism nr. 513 din 16.12.2020 pentru terenul aflat în administrarea spitalului și pentru terenurile adiacente acestuia cu deschidere la strada Spitalului (și cuprinse în prezenta documentație, conform Anexei la Certificatul de urbanism).

Tot în UTR 15 sunt cuprinse și alte trei imobile cu deschidere la strada Spitalului și aflate pe limita de proprietate cu a spitalului pentru care modificăm reglementările actuale și Serviciul de Ambulanță al Județului Covasna Sfântu Gheorghe, care nu este cprins în zona reglementată și păstrăm actualul mod de construire.

Aceste imobile sunt locuințe individuale și servicii și sunt fie în incompatibilitate cu funcțiunile existente în care sunt incluse, fie în situația de incompatibilitate dintre proprietar și funcțiune, astfel:

- **UTR 15 – ZLM.u.15 – Zona rezidențială cu locuințe mici (P, P+1, P+2) – subzona predominant rezidențială cu locuințe de tip urban – subzonă cu locuințe existente într-un țesut compact tradițional ardelenesc sau tradițional pavilionar în care se vor face completări la fondul construit numai cu locuințe de tip urban** – o insulă cu două imobile, dintre care unul proprietatea primăriei și unul proprietate particulară – cu funcțiunea de locuire într-o zonă de construcții de sănătate
- **UTR 15 – ZIS.h.15 – Instituții publice și servicii – folosință actuală construcții de sănătate, administrative și locuințe de serviciu** – imobil proprietate particulară

Pentru această Unitate Teritorială de Referință (UTR) Regulamentul local de urbanism aferent PUG în vigoare face trimitere la prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 atât ca funcțiuni și ca indicatori urbanistici POT și CUT, cât și ca regim de înălțime. Regimul de construire și modul de amplasare pe parcelă sunt condiționate de orientarea funcțiunilor adăpostite de construcții în raport cu punctele cardinale și de modul

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

tradițional de construire pe parcelă care va fi preluat și pe parcelele învecinate pentru care se instituie regulile de construire.

Având în vedere faptul că

- terenul ce a generat prezentul PUZ se află la limita zonei centrale a localității, în afara zonei protejate, într-o zonă cu un regim de construire și o densitate a construcțiilor tradiționale relativ bine definite,
- terenul ce a generat prezentul PUZ este amplasat în UTR cu funcțiuni admise cu precădere instituții publice și servicii destinate sănătății populației, iar zona studiată în care se află cuprinde și alte funcțiuni ca locuințe individuale, locuințe colective, alte instituții publice și servicii – situate perimetral terenului spitalului
- terenul ce a generat prezentul PUZ prezintă o construcție cu valoare de monument istoric (neclasată încă) și se învecinează cu un imobil monument istoric
- pentru imobilele învecinate cu spitalul și cu deschidere la strada Spitalului au fost preluate în PUG-ul în vigoare funcțiunile existente la data întocmirii (servicii și locuințe)
- și trebuie instituite restricții suplimentare privind regimul de înălțime determinat de zonele cu servituți aeronautice și retragerea față de limita posterioară impusă de normele de protecție sanitară privind învecinarea acestora cu spitalul județean,

recomandăm ca

- pentru toate imobilele cu deschidere la strada Spitalului și învecinate cu Spitalul să se aplice Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe în vigoare pentru UTR - *Zona instituțiilor publice și serviciilor – ZIS - construcții de sănătate, de cultură și / sau de învățământ, administrative și locuințe de serviciu cu birouri și mici spații comerciale,*

dar cu detalierea și actualizarea acestora, în conformitate cu noile funcțiuni, normative și cerințe ale proprietarilor și locuitorilor zonei.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent reglementează din punct de vedere urbanistic implementarea funcțiunilor impuse de tema de proiectare, condițiile de amplasare a construcției heliportului și a instituirii regulamentelor de construire în zonele cu servituți aeronautice, extinderea Unității Primiri Urgențe, construirea unor corpuri noi, extinzându-se serviciile medicale și amenajările impuse de normativele de proiectare și de legislația în vigoare privind gestionarea situațiilor de urgență, indicatorii urbanistici - procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

- **Funcțiunile predominante caracteristice zonei studiate ce include terenul studiat ce face obiectul prezentei documentații sunt *Instituții publice și servicii și Zona rezidențială.***
- **Am ales să detaliem separat zona construcțiilor de sănătate de cea a celorlalte instituții publice și servicii – care trebuie să fie compatibile cu zona construcțiilor de sănătate.**

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Se propun următoarele subzone funcționale pentru UTR 15:

UTR 15 – ZIS – Funcțiunea dominantă a zonei - Instituții publice și servicii

Teren studiat și reglementat

Construcții de sănătate

- **ZIS.h.15 / 1** - *Instituții publice și servicii – subzonă construcții de sănătate* – conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – pentru terenul studiat aferent spitalului – CF 39293 și CF 40708

Construcții de învățământ și/sau de cultură

- **ZIS(c.p + i.p) 15** - *Zonă de instituții publice și servicii (ZIS) – subzonă de construcții pentru cultură propuse (c.p) și construcții pentru învățământ propuse (i.p)* – conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – pentru imobilul monument istoric – CF 39292

Alte instituții publice și servicii

- **Z [IS.(s.p + co.p) + LM.u.p] 15** – subzonă de servicii propuse (s.p), construcții comerciale propuse (co.p) și locuințe de serviciu mici cu max. P+2E (ZLM.u.p) - conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – imobile la strada Spitalului și imobile înscrise în CF 33448, CF 33449

Imobile învecinate terenului reglementat

- **ZIS.h.15 / 2** - *Instituții publice și servicii – subzonă construcții de sănătate* – conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – pentru terenul aferent Serviciului de Ambulanță a Județului Covasna Sfântu Gheorghe – CF 28788 Sfântu Gheorghe – nu se modifică reglementările existente și modul de construire
- **ZIS.(a.p + s.p) 15** – subzonă servicii administrație publică locală propuse (a.p) și servicii propuse (s.p) - conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – imobil cu deschidere la strada Spitalului
- **Z [IS.(s.p + co.p) + LM.u.p] 15** – subzonă de servicii propuse (s.p), construcții comerciale propuse (co.p) și locuințe de serviciu mici cu max. P+2E (ZLM.u.p) - conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – imobile la strada Spitalului

Prin **prezenta documentație** se urmărește **pentru imobilul studiat**:

- Completarea utilizărilor admise pentru funcțiunea existentă - de servicii de sănătate cu cea de construire heliport de suprafață și amenajări aferente acestuia, destinat unui trafic aerian VFR de zi și VFR de noapte, pentru executarea misiunilor SMURD pe timp de zi și de noapte și cea de spații de cult
- Modul de construire a noilor pavilioane și de extindere a celor existente, ținând seama de existența unor construcții monument istoric sau cu valoare de monument istoric
- Stabilirea zonelor cu servituți aeronautice pentru care se instutie un regulament special privind regimul de construire
- Rezolvarea acceselor auto și pietonale și organizarea circulațiilor și a parcajelor în incintă astfel încât să deservească toți factorii implicați: ambulanțe SMURD, pacienți, vizitatori, angajați.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- Amenajarea spațiilor verzi necesare pacienților și corespunzătoare, impuse prin normele de protecție sanitară a populației, având în vedere faptul că spitalul este amplasat în vecinătatea locuințelor colective și individuale, astfel cum sunt recomandate prin Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, protejarea mediului și demineralizarea terenului, avându-se în vedere ca vegetația existentă și propusă să nu capete valențele unor obiecte de obstacolare și să se transforme prin documentații de amenajare peisagistică în parcuri, grădini de fațadă care să pună în evidență monumentele istorice sau clădirile cu valoare de monument

pentru imobilele învecinate:

- Stabilirea funcțiunilor admise, admise cu condiționări, interzise
- Stabilirea modului de construire pe parcelă, a accesului, parcării și spațiile verzi
- Regim de înălțime, P.O.T. și C.U.T.

CAPITOLUL 2: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, circulațiile, amenajările exterioare, împrejurimile etc. se vor realiza în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent.

Utilizarea funcțională a terenurilor se prezintă grafic în documentațiile de urbanism prin *Planșa 2 – Reglementări urbanistice - zonificare* – Zonificare funcțională, căi de comunicații, restricții tehnice, spații plantate.

Având în vedere complexitatea investiției, destinate intervenției în situații medicale de urgență ce necesită transport cu **elicopter SMURD**, în care sunt implicate servicii aeronautice și servicii medicale de urgență, ce necesită și fluidizarea circulației rutiere, **se vor institui zone cu servituți aeronautice și rezolvarea circulațiilor prin separarea acceselor, parcajelor și fluxurilor de circulație pentru ambulanțe de cele ale angajaților, pacienților și vizitatorilor.**

Având în vedere că **amplasamentul studiat** ce a generat prezenta documentație este destinat funcțiunii medicale, funcțiune existentă în actualul PUG în vigoare și păstrată, **vom păstra încadrarea actuală în PUG ca mod de construire, actualizând funcțiunile, indicatorii urbanistici, accesele, circulațiile și fluxurile acestora, parcajele și spațiile verzi.**

Pentru imobilele adiacente Spitalului, cu deschidere la strada Spitalului și învecinate cu Spitalul se va aplica Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe în vigoare pentru UTR - Zona instituțiilor publice și serviciilor – ZIS - construcții de sănătate, de cultură și / sau de învățământ, administrative și locuințe de serviciu cu birouri și mici spații comerciale, dar cu detalierea și actualizarea acestora, în conformitate cu noile funcțiuni, normative și cerințe ale proprietarilor și locuitorilor zonei.

Pentru construcțiile și amenajările specifice heliportului de suprafață se vor respecta cu strictețe amplasamentul și zonele cu servituți aeriene stabilite prin studiile de fundamentare *Studiul topografic și de obstacolare* și prin *Studiul privind zonele cu servituți aeronautice - faza PUZ*.

Studiul geotehnic a fost elaborat atât pentru scopul declarat de construire heliport de suprafață, cât și pentru zona unde urmează a se amplasa construcții noi, pentru care au fost realizate foraje.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Terenul se prezintă relativ constant din punct de vedere geotehnic, obiectivele se pot amplasa în orice zonă a perimetrului cercetat. Depozitele interceptate se caracterizează prin **capacitate portantă medie și bună**. A fost constatat faptul că terenul este bun de fundare, prezentând condiții normale pentru fundarea directă a construcțiilor: fundații izolate sub stâlpi, fundații continue sub ziduri etc.. Este încadrat în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat, permițând realizarea tuturor construcțiilor propuse. Pe suprafața studiată nu au fost observate goluri carstice, hurube, săruri solubile. Nu au fost interceptate alunecări de teren cu efecte negative asupra construcțiilor. Forajele executate au interceptat prezența apei – FG-2 - la adâncimea de -8,00m. Adâncimea de îngheț este de -1,00 ÷ -1,10m.

Condițiile de fundare și de execuție a construcțiilor se vor definitiva în urma realizării studiilor geotehnice detaliate pentru fiecare obiectiv în parte.

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Din punct de vedere al afectării patrimoniului construit, amplasamentul nu se află în zonă protejată construită, dar se învecinează la est cu un imobil monument istoric, aflat în zona studiată - actuala clădire a Secției de Pneumoftiziologie a Spitalului Județean de Urgență, având cod LMI CV-II-m-B-13113, reprezentând clădirea fostului Orfelinat de Băieți – 1893 și prezintă un ansamblu de două construcții cu valoare de monument istoric propus a fi clasat – C2 și C12 – „Clădirea fostului spital și morga” (conform Lista Monumentelor Istorice propuse spre clasare MI poz. 84 aprobată prin H.C.J. 13/2001) – datat 1936 (în Extrasul CF), realizat după proiectul arhitectului Kós Karóly.

Obiectivele de investiție urmărite a se realiza **nu afectează patrimoniul natural**, amplasamentul neafându-se în arii naturale protejate sau în vecinătatea acestora.

În ceea ce privește **mediul înconjurător**, activitățile medicale ce se vor desfășura, precum și amenajarea heliportului nu sunt și nu implică activități poluante, de depozitare, generatoare de deșeuri etc. **Poluarea fonică ocazională și perna de aer**, generate de aterizarea și de decolarea elicopterului EC 135, vor fi singurele inconveniente, care ar putea afecta vegetația și păsările sau sănătatea locuitorilor din zonă. Traficul aerian va fi însă unul redus, estimându-se efectuarea a 3-5 misiuni SMURD cu elicopterul pe săptămână. **Se recomandă asigurarea tuturor bunurilor și adăpostirea acestora în condiții de siguranță, în spații închise pentru evitarea pagubelor și/ sau a accidentelor. Elicopterul EC 135 a fost proiectat special pentru astfel de misiuni și nivelul de zgomot este în parametrii prevăzuți de normele internaționale în vigoare, conform studiilor de specialitate, studiilor de fundamentare și cercetărilor recente în domeniu care certifică acest tip de elicopter.**

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă – conform art.13 - R.G.U.

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform art. 14 – R.G.U.. În acest caz funcțiunea dominantă a zonei este cea de servicii medicale, iar cea destinată prin PUG-ul municipiului Sfântu Gheorghe în vigoare, de *servicii și instituții publice – folosință actuală construcții de sănătate, administrative și locuințe de serviciu*, singura deficiență constând în incapacitatea de a institui zona de protecție sanitară de 50m de jur-împrejurul perimetrului spitalului, motiv pentru care prevedem înprejmuii opace și înalte de 2,00m dublate de plantații vezi (aliniamente duble) de gard viu (de o parte și de cealaltă a înprejmuirii) pe toată lungimea limitei de proprietate dintre spital și proprietățile particulare și plantații de arbori cu talie medie și înaltă (talie de maximum 12m înălțime în zona servituților aeronautice), conform prevederilor alin. 6.5.1 din R.G.U.. Către strada Stadionului este amenajat un scuar al spitalului cu gazon care asigură protecția necesară între clădirea principală a Spitalului și a Policlinicii și circulația publică.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. și a regimului de înălțime impus de zonele cu servituți aeronautice, stabiliți prin documentația de urbanism.

În apărarea interesului populației, **pentru amplasamentele situate în zonele reprezentate ca zone cu servituți aeronautice**, aflate în proximitatea imobilului spitalului, se recomandă ca înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt al acestora să se calculeze astfel: **punctul cel mai înalt al construcțiilor să nu depășească cota FATO a heliportului (559,50 MN75).**

Din punct de vedere aeronautic, **pentru amplasamentele situate în zonele reprezentate ca zone cu servituți aeronautice**, dar care nu sunt incluse în zona studiată prin prezenta documentație, incluse în PUG în UTR – uri care permit regim mare de înălțime, se recomandă ca înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt al acestora, să se calculeze raportându-se la cota FATO a heliportului 559,50 MN75, astfel: **înălțimea poate crește pe măsură ce ne îndepărtăm de acesta cu 4,5m la fiecare 100m parcurși (înălțimea poate crește repectând un plan imaginar cu panta de 4,5%).**

Pentru toate construcțiile aflate în zonele cu servituți aeronautice se va solicita Avizul Autorității Aeronautice Civile Române în procedura de autorizare.

Indici P.O.T și C.U.T.

Pentru terenul ce face obiectul studiului:

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Prevederile cuprinse în prezentul Regulament local de urbanism se aplică tuturor categoriilor de terenuri în limitele terenului studiat prin PUZ. Terenul studiat și reglementat cuprinde imobilele înscrise în CF 39293 și CF 33448 , care au generat PUZ-ul și imobilele aflate în imediata lor vecinătate.

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Zona studiată cuprinde imobilele ce au generat PUZ-ul și o zonă adiacentă perimetrală acestora ce permite stabilirea relațiilor funcționale și de regim de construire, precum și raportul de înălțime dintre acestea.

Prin prevederile RLU aferent PUG municipiul Sfântu Gheorghe se recomandă P.O.T. conform RGU – art. 15 - UTR 15 – ZIS.h.15 – P.O.T. = 20 %.

Prin prezenta documentație reglementăm P.O.T. astfel :

- **ZIS.h.15 / 1 - Instituții publice și servicii – subzonă construcții de sănătate** – pentru terenul studiat aferent spitalului – CF 39293 și CF 40708
– **P.O.T. propus = 20 %**
- **ZIS(c.p + i.p) 15 - Zonă de instituții publice și servicii (ZIS) – subzonă de construcții pentru cultură propuse (c.p) și construcții pentru învățământ propuse (i.p)** – pentru imobilul monument istoric – CF 39292
– **P.O.T. propus = 20 %**
- **Z[IS(s.p+co.p)+LM.u.p.]]15 – subzonă de servicii propuse (s.p), construcții comerciale propuse (co.p) și locuințe de serviciu mici cu max. P+2E (ZLM.u.p)** – imobile cu deschidere la strada Spitalului și imobile înscrise în CF 33448, CF 33449
- **ZIS.(a.p + s.p) 15 – subzonă servicii administrație publică locală propuse (a.p) și servicii propuse (s.p)** - imobil cu deschidere la strada Spitalului
– **P.O.T. propus = 40 %**

Coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T. (definiție conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu toate completările și modificările ulterioare în vigoare) reprezintă raportul dintre aria desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața a parcelei incluse în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafețele 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.

Prin prezenta documentație reglementăm C.U.T. astfel :

- **ZIS.h.15 / 1 - Instituții publice și servicii – subzonă construcții de sănătate** – pentru terenul studiat aferent spitalului – CF 39293 și CF 40708
– **C.U.T. propus = 1,6 m² ADC/m² teren**
- **ZIS(c.p + i.p) 15 - Zonă de instituții publice și servicii (ZIS) – subzonă de construcții pentru cultură propuse (c.p) și construcții pentru învățământ propuse (i.p)** – pentru imobilul monument istoric – CF 39292
– **C.U.T. propus = 1,0 m² ADC/m² teren**

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- **Z[IS(s.p+co.p)+LM.u.p.)]15** – **subzonă de servicii propuse (s.p), construcții comerciale propuse (co.p) și locuințe de serviciu mici cu max. P+2E (ZLM.u.p)** – imobile cu deschidere la strada Spitalului și imobile înscrise în CF 33448, CF 33449
- **ZIS.(a.p + s.p) 15** – subzonă servicii administrație publică locală propuse (a.p) și servicii propuse (s.p) - imobil cu deschidere la strada Spitalului
–C.U.T. propus = 1,6 m² ADC/m² teren

Valorile menționate în documentația de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcelă, de funcțiune, de regim de înălțime, echipare tehnico-edilitară și sunt indicate pe planșa nr. 2 – *Reglementări urbanistice*.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conform art. 16 - R.G.U. – fiind interzisă autorizarea executării altor construcții pe amplasamentele destinate acestora.

Autorizarea executării construcțiilor pe amplasamentul studiat și pe terenurile învecinate, inclusiv în zonele cu servituți aeronautice, se va face cu obținerea prealabilă a avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

Autorizarea executării construcțiilor pe amplasamentul studiat și pe terenurile învecinate, situate la o distanță mai mică de 50m față de incinta spitalului, se va face cu obținerea prealabilă a avizului Direcției de Sănătate Publică Covasna.

2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii ale construcțiilor

Regulile de amplasare a construcțiilor pe parcelă sunt determinate de respectarea a **două aspecte**:

- **orientarea** funcțiunilor adăpostite **față de punctele cardinale și**
- **regimul de construire și modul de organizare tradițional a construcțiilor pe parcelă**

Orientarea față de punctele cardinale. Amplasarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale – conform anexei 3 din R.G.U., astfel:

- pentru cabinete medicale - sud, sud-est
- pentru saloanele și rezervele destinate bolnavilor - sud, sud-est, sud-vest
- pentru laboratoare și servicii tehnice medicale - nord
- pentru spațiile pentru public din construcțiile administrative și pentru birouri - să se asigure însoțirea - sud-est, sud, sud-vest, vest
- pentru ateliere, spații tehnice, garaje – nord
- pentru spații comerciale - spațiile pentru public și birouri - sud-est, sud, sud-vest, vest
- pentru depozite, ateliere de lucru, bucătării și pentru spațiile de preparare - nord
- pentru construcții de cult - condițiile de orientare sunt date de specificul cultului și fiind prevăzut un spațiu de cult ecumenic, se recomandă orientarea altarului spre est
- pentru construcții de învățământ și de cultură
– bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord,

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- spațiile de lectură și sălile de expunere orientate spre nord, nord-est, nord-vest sau rezolvările de fațadă vor evita înșorirea
- orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest
- terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.
- pentru locuințe se recomandă evitarea orientării dormitoarelor spre nord

Regimul de construire și modul de organizare a construcțiilor pe parcelă vor fi cele tradiționale, existente – izolat, pavilionar, retras față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentația de fațadă, conform art. 23 – R.G.U.

Aliniament – limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament - construcțiile pot fi amplasate astfel:

- pe aliniament
- retras de la aliniament

Pentru amplasamentul studiat se recomandă păstrarea regimului de construire existent

- cu precădere retras de la aliniament – min. 1,95m la strada Stadionului
- pe aliniament – la strada Spitalului (raportându-ne la modul de amplasare a construcțiilor imobilelor învecinate spitalului, cu deschidere la strada Spitalului).

Pentru terenurile situate în zona studiată se recomandă păstrarea regimului de construire existent:

- retras de la aliniament – păstrându-se alinierea la construcția cea mai apropiată de aliniament - pentru locuințele individuale cu deschidere la strada Stadionului și la strada Spitalului, dar situate pe latura opusă Spitalului.
- cât mai aproape de / pe aliniament – pentru construcțiile noi la strada Spitalului, pe latura cu Spitalul, astfel încât să se respecte o distanță față de axul străzii de 9,00m și fronturile stradale să fie paralele cu acesta.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, conform art. 24 – R.G.U. – și care sunt prevăzute în documentația de urbanism, cu respectarea coroborată a condițiilor impuse de Codul civil și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite de Inspectoratul pentru Situații de Urgență al Județului Covasna, prin normele specifice.

Specific zonei studiate, scopul propus a fost cel al îndepărtării construcțiilor față de limitele laterale și posterioară de proprietate și de a respecta normele de protecție sanitară, spitalul fiind amplasat în zona subcentrală a municipiului, cu densitate relativ mare a construcțiilor, între

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

terenuri proprietate particulară destinate serviciilor și locuințelor individuale și colective cu regim de înălțime mic și mediu.

Distanța de 50m între construcțiile de sănătate și celelalte construcții nu a fost totdeauna posibilă, dar în zonele acestea se prevede ca împrejuririle terenurilor să fie dublate de perdele de vegetație medie și înaltă, cu respectarea Codului civil și a înălțimii maxime stabilite pentru zonele cu servituți aeronautice, astfel încât să nu constituie elemente de obstacolare.

Distanța minimă față de limitele laterale și posterioare ale proprietății prevăzută la **amplasarea construcțiilor pentru sănătate** va fi de cel puțin 5,00m. Se recomandă derogare de la această prevedere numai în situații excepționale, caz în care se va respecta Codul civil și anume în situația în care, pentru modernizare, este necesară extinderea construcțiilor existente și respectarea normativelor și legislației în vigoare conduc la soluții funcționale care nu permit retragerea cu minimum 5,00m sau în situația construirii unor pavilioane noi, a căror amplasare a fost condiționată de configurația terenului și a reliefului și de rezolvările funcționale.

Pentru a avea o distanță considerabilă față de limitele de proprietate, unde a fost posibil, am prevăzut amplasarea construcțiilor pe terenurile adiacente celui ce a generat PUZ, la o distanță de cel puțin 10,00 și împrejuriri dublate de perdele de vegetație.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte niciun inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, reparații, salubritate, securitate în caz de seism, incendiu etc.

Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și a altor tipuri de lucrări (infrastructură, parcaje etc.) în zona drumurilor publice se va face conform art. 18 – R.G.U. - amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

Prin prezenta documentație, prin planșa nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – **sunt propuse modificări în etapa de perspectivă ale profilelor străzilor Stadionului și Spitalului**, astfel:

- profilul străzii Stadionului se va modifica, păstrându-se axul existent al străzii. Aceasta va fi prevăzută cu două benzi de circulație de câte 3,50m și două piste pentru biciclete de fiecare parte a străzii, cu lățimea de câte 1,50m. Se va micșora lățimea trotuarului aferent locuințelor individuale de la 3,10m la 2,60m și lățimea plantației de aliniament dinspre spital de la 3,00m la 2,50m.
- profilul străzii Spitalului se va modifica și se va moderniza, modificând axul străzii pe toată lungimea acesteia, astfel: actualul punct de intersecție al axelor străzii Stadionului cu al străzii

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Spitalului va fi deviat spre strada Berzei, astfel încât să coincidă cu punctul de intersecție al străzii Salcânilor cu strada Stadionului (secțiunea Z-Z). Această deviație se va desfășura pe o lungime de cca 84,30m pe strada Spitalului, până în planul imaginar perpendicular pe strada Spitalului format în prelungirea limitei de proprietate nord-vest a imobilului alipit pe două laturi de imobilul spitalului, în partea de nord-vest a acestuia (imobil proprietatea Primăriei). Axul străzii Spitalului din acest punct până la intersecția cu strada Vasile Goldiș se va deplasa, paralel cu cel existent, la o distanță de cca 1,50m față de acesta, spre zona spitalului și a imobilelor învecinate cu acesta. Profilul modernizat al străzii Spitalului va fi alcătuit din două benzi de circulație auto de câte 3,50m fiecare, două piste pentru biciclete stânga-dreapta de câte 1,50m cu respectarea sensului auto de mers, trotuarul existent aferent locuințelor individuale se va păstra integral și se va modifica trotuarul aferent spitalului și imobilelor învecinate cu acesta, retrăgându-se spre acestea și având o lățime de cca 2,50m (secțiunea Y'-Y'), prevăzându-se din loc în loc copaci plantați cu respectarea vizibilității și accesibilității la imobile conform normativelor și legislației specifice.

Propunerea de modernizare a străzii Spitalului afectează imobilul înscris în CF 29522 (categoria de folosință *curți-construcții*) și cel cu nr. cadastral 25462, fiind necesară exproprierea pentru cauză de utilitate publică a cca 158,52m² din primul și, respectiv a cca 15m² din al doilea, care sunt prevăzute în UTR 19 – ZIS (co+sp)19 - Zona de construcții comerciale și construcții și amenajări sportive existente (popicărie și, respectiv restaurant existente).

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și circulației în incintă

Drumuri și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, conform destinației construcției și cu permiterea intervenției mijloacelor de stingere a incendiilor – vezi art. 25 și Anexa nr. 4 – R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accesele pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26-R.G.U.

Organizarea circulației prevăzută în documentația urbanistică P.U.Z. - planșa nr. 2 – *Reglementări urbanistice* are caracter opțional, dar aceasta se va realiza în baza unui proiect de sistematizare verticală și de organizare a circulațiilor auto și pietonale în incintă, respectând RGU:

- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi prevăzute cu două benzi de circulație de 7,00m lățime pentru circulațiile cu o lungime mai mare de 10,00 m, conform Anexei 4 – R.L.U.
- Pentru toate categoriile de **construcții de sănătate** se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate din străzi de categoria a III-a - colectoare – R.G.U. – Art. 4.7.1.
- Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți - R.G.U. – Art. 4.7.4.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență și în relație directă cu drumurile publice. Accesul carosabil în incintă va avea lățimea minimă de 4,0m.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

O deficiență majoră la nivelul amplasamentului studiat, privind circulația, o constituie **lipsa accesului independent destinat ambulanțelor și a locurilor de parcare atât pentru ambulanțe, cât și pentru angajați și pentru vizitatori, precum și intersectarea fluxurilor de circulație ale acestora, care nu este permisă prin Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996. Accesul principal în incinta spitalului se face din strada Stadionului. Există al doilea acces, din strada Spitalului, dar nu este funcțional în prezent și drumul de la acesta la clădirile spitalicești este sinuos din cauza denivelărilor mari ale terenului, este creat, dar este drum de pământ și subdimensionat, neasigurând siguranța circulației.**

În prezent, amplasamentul studiat este prevăzut cu un singur **acces funcțional în incintă – pietonal și carosabil** – și cu **locuri de parcare**, dar pentru toate acestea **sunt necesare lucrări ample de modernizare, dimensionare corespunzătoare** funcțiunilor medicale și intervențiilor de urgență cu ambulanțe SMURD conform normativelor în vigoare, adaptate noilor cerințe privind extinderea UPU a cărei importanță va fi amplificată și de amenajarea heliportului de suprafață destinat serviciilor de urgență asociate misiunilor SMURD de zi și noapte, precum și noilor corpuri ce urmează a se construi pe amplasament. În noua conjunctură se va ține seama și de faptul că va crește considerabil numărul angajaților și capacitatea spitalului.

Este necesar a fi separate accesul și fluxul de circulație al ambulanțelor de cele ale persoanelor angajate și ale bolnavilor / vizitatorilor. În conformitate cu prevederile pct. 4.7.1. și 4.7.2. din R.G.U. – Anexa Nr. 1 – *Pentru toate construcțiile de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. 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.*

Accesul carosabil existent, principal, în incintă se păstrează și se modernizează. Acesta va deservi personalul angajat, pacienții și vizitatorii acestora. Va fi adus la profilul transversal de 11,00m – 7,00m carosabil și două trotuare laterale de câte 2,00m lățime fiecare, actualmente carosabilul având lățimea variabilă, cuprinsă între 5,20m și de 6,30m și fiind prevăzut cu un trotuar cu lățimea de 1,50 m. Razele de racordare ale drumului de acces la stradă vor fi de 12,00m.

În situația de față **este posibilă realizarea celui de al doilea acces la amplasament prin reabilitarea celui existent din strada Spitalului – stradă de categoria a III-a - colectoare**, acces pe care îl propunem auto și pietonal, rezervat preponderent ambulanțelor (utilizat ocazional și dublat de semnale sonore). Acest acces va permite ambulanțelor să ajungă direct la heliport și la UPU, fără a intersecta fluxul de circulație al pacienților și/sau al vizitatorilor.

Prin prezenta propunere traseul ambulanțelor în incintă va intersecta fluxul de circulație al angajaților, dar pe o distanță foarte mică, în zona heliport-UPU, dar relieful denivelat nu permite o

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

dezvoltare independentă a acestora, având în vedere și situația existentă privind construcțiile și amenajările. În directă relație cu incinta spitalului, cu acces din aceasta, este imobilul Serviciului de Ambulanță Județean Covasna, către care am orientat traseul ambulanțelor care trec prin zona UPU și am prevăzut o parcare pentru 13 ambulanțe care vor asigura intervențiile în caz de urgență pentru județul Covasna.

Pentru **construcțiile comerciale** se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor - R.G.U. – Art. 4.3.1 - 4.3.2.

Pentru **construcțiile administrative** vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz, accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, astfel cum prevede Art. 4.1 din R.G.U.

Pentru toate categoriile de **construcții de cultură** se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute: - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, organizate cu respectarea prevederilor Art. 4.5 din R.G.U.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii), organizate cu respectarea prevederilor Art. 4.6 din R.G.U.

Construcțiile de locuințe - Art. 4.11 din R.G.U.

- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - accese la parcaje și garaje.

2.5. Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică conform art. 27-R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 29-R.G.U.

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Zona studiată este echipată cu toată infrastructura tehnico-edilitară necesară – instalații electrice, de apă-canalizare, gaze naturale, telefonie și toate imobilele aflate în această zonă au acces direct din stradă și se pot racorda la rețelele edilitare existente.

Pentru corpurile noi, construite în sistem pavilionar și extinderea celor principale existente, trebuie să fie prevăzut cu racordul la echipamentele edilitare existente, dar și suplimentarea acestora cu echipamente proprii care să asigure continuitatea desfășurării activității în situații speciale – un post de transformare, stație de oxigen, eventual crematoriu pentru deșeuri sanitare, centrala termică, care se recomandă a fi înglobate în construcțiile noi.

Prin Studiul de fundamentare rețele edilitare exterioare care s-a elaborat pe baza avizelor deținătorilor de utilități pentru prezenta documentație au fost formulate recomandările privind eliminarea disfuncționalităților și au fost făcute propunerile în acest sens.

Toate extinderile de rețele edilitare care deservesc zona studiată se vor face prin contribuția beneficiarilor investiției conform HG nr. 525/1996 art. 13 cu completări ulterioare.

Beneficiarii de dotări vor fi obligați să solicite avize de la Regiile deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de acestea pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

2.6. Reglementări cu privire la forma și la dimensiunile terenurilor pentru construcții

O condiție generală ca o parcelă să fie construibilă este ca adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, conform art. 30 - R.G.U. – regulă pe care terenul ce a generat PUZ –ul o respectă, având accesul principal din strada Stadionului. Această regulă este respectată de toate imobilele situate în zona de studiu și de terenul spitalului ce a generat P.U.Z., dar mai puțin de cele cu care acest teren se învecinează pe toate laturile, terenuri cu deschidere la strada Spitalului și la strada Presei situate în UTR 15.

Regimul de înălțime

În apărarea interesului populației, **pentru amplasamentele situate în zonele reprezentate ca zone cu servituți aeronautice**, aflate în proximitatea imobilului spitalului, se recomandă ca înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt al acestora (coamă, atic etaj retras) să se calculeze astfel: **punctul cel mai înalt al construcțiilor să nu depășească cota FATO a heliportului (559,50 MN75).**

Din punct de vedere aeronautic, **pentru amplasamentele situate în zonele reprezentate ca zone cu servituți aeronautice**, dar care nu sunt incluse în zona studiată prin prezenta documentație, incluse în PUG în UTR – uri care permit regim mare de înălțime, se recomandă ca înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt al acestora, să se calculeze raportându-se la cota FATO a heliportului 559,50 MN75, astfel: **înălțimea poate crește pe măsură ce ne îndepărtăm de acesta cu 4,5m la fiecare 100m parcurși (înălțimea poate crește repectând un plan imaginar cu panta de 4,5%).**

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Prin PUG în vigoare, pentru UTR 15 – *ZIS.h.15 - Instituții publice și servicii – folosință actuală construcții de sănătate, administrative și locuințe de serviciu* regimul de înălțime maxim existent este de 25,00m.

Prin prezenta documentație reglementăm astfel regimul de înălțime

- *ZIS.h.15 / 1 - Instituții publice și servicii – subzonă construcții de sănătate* - pentru terenul studiat aferent spitalului – CF 39293 și CF 40708
 - **Rh max. propus – 25,00m- S+P+6E - pentru construcțiile existente care au acest regim de înălțime și pentru construcțiile noi prevăzute în proximitatea acestora și a limitei de proprietate cu locuințele colective cu regim mediu și mare de înălțime –12,00m - S/Ds+P+2E - la atic / la cornișă pentru construcțiile noi amplasate** în zonele cu servituți aeronautice și în cele ce constituie fronturi la strada Stadionului și la strada Spitalului
- *ZIS(c.p + i.p) 15 - Zonă de instituții publice și servicii (ZIS) – subzonă de construcții pentru cultură propuse (c.p) și construcții pentru învățământ propuse (i.p)* – pentru imobilul monument istoric – CF 39292
 - **Rh max. propus = se păstrează regimul de înălțime existent de cca 15,00m – S/Ds+P+1E**
- *Z[IS(s.p+co.p)+LM.u.p.]]15 – subzonă de servicii propuse (s.p), construcții comerciale propuse (co.p) și locuințe de serviciu mici cu max. P+2E (ZLM.u.p)* – imobile cu deschidere la strada Spitalului și imobile înscrise în CF 33448, CF 33449
- *ZIS(a.p + s.p) 15* – subzonă servicii administrație publică locală propuse (a.p) și servicii propuse (s.p) - conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – imobil cu deschidere la strada Spitalului
 - **Rh max. propus = 12,00m – S/Ds+P+2E – la atic / la cornișă**

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distorsionează aspectul general al zonei – vezi art. 32 - R.G.U.

Prin Regulamentul local de urbanism se vor formula reglementări prin care se va urmări armonizarea construcțiilor propuse cu cele existente din cadrul ansamblului (stil arhitectural, mod tradițional de construire specific zonei studiate, finisaje, ritmări plin-gol, registre orizontale / verticale, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.) cu scopul îmbunătățirii aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor și amenajărilor prin folosirea de materiale tradiționale sau noi – moderne, ridicării nivelului calitativ al imaginii urbane. Se va avea în vedere ca tratarea fațadelor posterioare și laterale să fie cât mai apropiată de a celor principale sau de a celor vizibile dinspre arterele principale de circulație.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Se va urmări îndeosebi corelarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter specific zonificării funcționale propuse.

Pentru ZLM.u.p - subzona propusă predominant rezidențială cu locuințe de tip urban (conform PUG actual) – subzonă cu locuințe propuse într-un țesut compact tradițional ardelenesc sau tradițional pavilionar în care se vor face completări la fondul construit existent numai cu locuințe de tip urban – pentru care detaliem reglementările în vederea construirii unitare pe strada Spitalului, caracteristica esențială a acestor subzone constă în preluarea și îmbinarea trăsăturilor dominante ale locuințelor individuale mici (P, P+1, P+2) existente, tradițional pavilionare cu cele ale pavilioanelor existente ale spitalului, creând un ansamblu de construcții unitar din punct de vedere urban și arhitectural.

Propunem o arhitectură cu specific local, pavilionar, cu același regim de înălțime cu al locuințelor individuale mici, care face posibilă atât locuirea colectivă, cât și pe cea individuală, dar specific acestora va fi destinația de locuințe de serviciu la care se adaugă un parter cu spații cu specific medical, pentru laboratoare, birouri, farmacii, mic comerț.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, cu Normativul pentru proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor destinate parcării autoturismelor, indicativ: NP 24-97, cu Normativul pentru proiectarea construcțiilor publice subterane, indicativ: NP 25-97 și cu Regulamentul General de Urbanism, în absența normelor locale de parcare pentru municipiul Sfântu Gheorghe.

Pentru **construcțiile de sănătate**, suprafețele parcajelor se calculează cu respectarea prevederilor art. 33 și pct. 5.7.1. din R.G.U. – Anexa Nr. 1, care prevede un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare. Având în vedere faptul că sunt subzone cu funcțiuni diferite pe același amplasament, este necesar ca acestea să fie dimensionate corespunzător fiecărei funcțiuni – cabinete medicale / laboratoare / birouri pentru angajați și ambulanțe SMURD (proponerea de organizare a pacărilor în planșa nr. 2. *Reglementări urbanistice* are caracter opțional).

Având în vedere modul de amplasare a Serviciului de Ambulanță Județean Covasna în imediata vecinătate a spitalului, cu acces direct din incinta acestuia, parcare destinată ambulanțelor în această situație poate fi amenajată pe terenul spitalului.

Este recomandabil ca fiecare pavilion să fie prevăzut cu parcare aferentă dimensionată corespunzător funcțiunilor sau cel puțin cu un număr minim de locuri de parcare pentru personal și pentru vizitatori, fie în zona subsolului, fie înierbată, cu un procent de mineralizare de 50%, unde este posibil.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

În **proximitatea accesului principal în incintă**, perimetral scuarului existent se va organiza în **etapa imediată o parcare pentru vizitatori și personal medical cu o capacitate de 52 de locuri, păstrându-se scuarul existent.**

Pe întreaga zonă a scuarului și parcării propuse, în etapa de perspectivă, se propune o parcare subterană care să satisfacă necesarul locurilor de parcare pentru personalul medical, angajați și vizitatori, insuficient în prezent și pentru etapa imediată în raport cu prevederile legale privind numărul locurilor de parcare raportat la capacitatea spitalului și la numărul angajaților. Peste parcare subterană se va prevedea un planșeu tip dală urbană ce va permite reamenajarea scuarului existent. Acest scuar și accesele la parcare subterană (clasică sau automatizată) se vor realiza în baza unui proiect de amenajare peisagistică.

Având în vedere organizarea de tip pavilionar a construcțiilor în incintă, am prevăzut o parcare cu 26 de locuri în spatele Edificiului principal (C2), propus a se extinde, parcare ce va fi transformată în spațiu verde în momentul realizării parcării subterane.

Construcțiile aparținând instituțiilor publice sau care adăpostesc servicii, spații comerciale, precum și locuințe colective sau individuale de serviciu vor fi prevăzute cu parcuri organizate în afara drumurilor publice, în incinta imobilului.

Construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 - 10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru **construcțiile culturale** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru **vizitatori sau spectatori și personal**, după cum urmează:

- pentru expoziții și muzee, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere
- pentru construcțiile aferente bibliotecilor, cluburilor, sălilor de reuniune, cazinourilor, caselor de cultură, centrelor și complexelor culturale, cinematografele, teatrelor dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, sălilor, un loc la 10 - 20 de locuri în sală.

Pentru toate categoriile de **construcții de învățământ** vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice. Pentru învățământul universitar, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1 - 3 locuri de parcare pentru autocare și locuri pentru studenți.

Toate căile de circulație auto și pietonale vor fi prevăzute cu pante de scurgere de 2% și se va realiza sistematizarea terenului, urmărindu-se colectarea și evacuarea apelor provenite din precipitații prin intermediul unor rigole, ce vor fi descărcate în sistemul municipal de preluare a apelor pluviale.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se face numai dacă există posibilitatea executării realizării acestora în afara domeniului public.

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Spații verzi și plantate

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor va dispune obligativitatea menținerii și creării de spații verzi și plantate, conform art. 34 și pct. 6.6.1. - R.G.U. - Anexa Nr. 1 care prevede pentru **construcțiile de sănătate** plantații de aliniament simplu sau dublu, cu rol de protecție și un spațiu verde sub formă de parc organizat cu o suprafață de 10-15 m² / bolnav și în conformitate cu Legea nr. 24/2007 republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din interiorul localităților.

În prezent este prevăzut pe aliniamentul la strada Spitalului o plantație de aliniament cu vegetație înaltă și în incinta spitalului un scuar cu vegetație joasă. Incinta spitalului, situată pe un teren în pantă, cu un relief ușor accidentat, permite amenajarea unor zone de parc cu mobilier urban adecvat plimbării bolnavilor. În prezent există o astfel de zonă cu vegetație înaltă în spatele clădirii Spitalului și Policlinicii (C1), dar alegerea amplasamentului adecvat pentru heliport a atras după sine intervenții asupra geometriei acestui loc, diminuându-l ca suprafață. Însă vor fi prevăzute amenajări de spații verzi pe terasele spre strada Spitalului, pe terenul liber de construcții dintre Edificiul principal (C2) și drumul către accesul secundar – teren care va suferi lucrări de sistematizare verticală și pe care se va prevedea o vegetație de înălțime medie pentru a nu se constitui în obstacole în calea elicopterelor. Aleile din incinta spitalului, mai puțin drumul de acces secundar, vor fi bordate de arbori ornamentali cu talie înaltă care vor asigura umbra și o ambianță plăcută.

Spre strada Spitalului, pe toată deschiderea liberă de construcții, pe aliniament, împrejmuirea stradală va fi dublată de o plantație de aliniament cu arbori cu înălțimea maximă de 10m și gard viu cu înălțimea de 2,00m și lățimea minimă de 50cm, formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Acest gard viu va dubla împrejmuirea și pe limitele laterale și posterioară.

Amenajarea spațiilor verzi în incinta spitalului și a imobilului înscris în CF 39292 se va face în baza unor proiecte de amenajare peisagistică și de sistematizare verticală prin care se vor pune în valoare clădirea monument istoric și cele cu valoare de monumente de arhitectură, se va evita obstacolarea și se va avea în vedere consolidarea terenului și scurgerea apelor provenite din precipitații.

Împrejmui

Pentru realizarea împrejurimilor se vor respecta prevederile art. 35 - din R.G.U. - Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor nu distorsionează cu aspectul general al zonei.

Spre stradă, se recomandă ca acestea să fie semitransparente, din materiale naturale (piatră, lemn) astfel încât să asigure protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale sau pot fi transparente, decorative sau gard viu astfel încât să se încadreze împreună cu clădirile, în ansamblul urbanistic sau în cadrul natural în care este situat amplasamentul.

Pe limitele laterale și posterioară ale amplasamentului studiat, împrejmuirile vor fi opace și înalte, dublate obligatoriu de gard viu de o parte și alta pentru a crea o zonă de protecție sanitară, având în vedere interferarea zonei de construcții pentru sănătate cu zona instituții publice, servicii, spații de cultură sau învățământ și locuințe. În zona dintre limita de proprietate și construcții se recomandă

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

plantarea arborilor de talie medie-mare plantați la o distanță de cel puțin 2,00 față de împrejurime, cu respectarea prevederilor Codului civil în vigoare și păstrarea înălțimii corespunzătoare pentru a nu se constitui în obstacole. Aceste prevederi sunt necesare ca protecție între zona construcțiilor de sănătate și proprietățile individuale, aflându-ne în imposibilitatea de a respecta **zona de protecție sanitară** de 50m față de acestea astfel cum este prevăzută în art. 14, alin (1) al Ordinului nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014: *Pentru unitățile sanitare cu servicii de spitalizare continuă care, prin specificul activității lor, necesită condiții optime de igienă și confort pentru reducerea riscurilor specifice, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației. Fac excepție unitățile cărora le este asigurată o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe, artere de circulație cu trafic intens.*

CAPITOLUL 3 - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Destinația terenurilor și construcțiilor

Conform Art. 37 din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute de reglementările cuprinse în planurile de urbanism și în regulamentele locale aferente acestora aprobate.

Din punct de vedere funcțional, în cadrul zonei studiate se vor păstra funcțiunile existente atât pe parcelele învecinate, cât și pe amplasamentul spitalului ce face obiectul acestui studiu.

Amplasamentul studiat este dominat de construcții de sănătate, administrative și locuințe de serviciu. La acestea, pe terenul ce a generat prezentul PUZ se adaugă servicii de intervenție urgentă ce necesită transport cu elicopter SMURD și ambulanță SMURD cu toate funcțiunile și restricțiile specifice acestui tip de program.

În cadrul terenul studiat, dar și al zonei studiate predomină construcțiile de locuit individuale, instituții publice și servicii. Se preconizează reconversia unor construcții de sănătate din terenul studiat în construcții de cultură sau de învățământ.

Din punct de vedere urbanistic, se păstrează caracteristicile de amplasare a construcțiilor existente în întreaga zonă, specificul zonei fiind amplasarea construcțiilor în regim izolat, pavilionar, retrase de la aliniament, cu excepția celor situate adiacent incintei spitalului, cu deschidere la strada Spitalului care sunt amplasate pe aliniament și pentru care propunem retragerea acestora de la aliniament. O caracteristică a construcțiilor zonei o reprezintă regimul mic de construcție și modul de construire în terase paralele cu strada spitalului, sugerat de teren, cu excepția unor accente verticale spre strada Stadionului și spre strada Presei.

Un loc aparte îl va juca **curtea** – prezentând amenajări constând în reabilitarea noului acces auto și pietonal și a parcajelor în incintă – dimensionate corespunzător funcțiunilor pe care le deservește și astfel încât să nu se intersecteze fluxurile de circulație.

Se va reabilita circulația auto și pietonală existentă din întreaga incintă și se va moderniza.

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Se vor avea în vedere păstrarea, repararea aleilor existente în parc și amenajarea altora noi în spațiile verzi nou create – cu o suprafață minimă, în favoarea spațiilor plantate cu vegetație de talie mică, medie și mare, dar respectând condițiile impuse de prezența zonelor cu servituți aeronautice pentru a nu reprezenta un obstacol care să afecteze activitatea heliportului.

Se vor folosi materiale de calitate, asigurând rezistența și stabilitatea construcțiilor și amenajărilor.

Amenajările vor fi realizate astfel încât apele din precipitații să nu se scurgă pe proprietățile vecine și să fie direcționate prin intermediul rigolelor către emisar, nu înainte ca apa provenită din precipitații să fie curățată prin intermediul unui separator de hidrocarburi. Toate amenajările incintei se vor face în baza unor proiecte de specialitate – sistematizare verticală, circulații, amenajare peisagistică.

Generalități: Caracterul zonei

Caracterul zonei este dat, în primul rând, de caracteristicile urbanistice ale amplasamentului ce a generat prezenta documentație, acesta dominând zona studiată prin suprafața mare a terenului, prin importanța funcțiunii și prin prezența unor construcții de valoare de importanță locală, fie monument istoric – fostul Orfelinat de Băieți – 1893 – cod LMI CV-II-m-B-13113, fie cu valoare de monument istoric – Edificiul principal, cunoscut drept „Clădirea fostului spital și morga”, realizate după proiectul arh. Kós Karóly.

În al doilea rând, caracterul zonei este dat de specificul amplasamentului studiat. Acesta este situat la limita zonei centrale și reprezintă acel spațiu urban ce face trecerea de la sistemul de construire, ca funcțiuni, stil arhitectural, țesut urban tradițional specific orașelor transilvănene, la sistemul de construire specific perioadei comuniste, în care toate orașele semănau, caracterizate prin blocuri de locuințe colective cu regim mic, mediu și mare de înălțime, institute de proiectare județene, săli polivalente realizate într-un stil arhitectural postmodern. O altă caracteristică importantă a acestui amplasament este relieful – accidentat, cu o pantă ascendentă de cca 6,6% pe direcția est-vest și de cca 12,5% pe direcția nord – sud, ceea ce ar permite realizarea unor pavilioane în terase paralel la strada Spitalului care ar îmbrăca gradual acest bot de deal.

În prezent, se observă caracterul destructurat al amplasamentului studiat. Acesta se caracterizează prin dezordine atât în ceea ce privește organizarea incintei, sub aspectul amenajărilor lipsite de compoziție urbană, cât și în ceea ce privește amplasarea construcțiilor și volumetria, aspectul lor exterior, întâlnind alăturate construcții din perioada interbelică realizate pe baza unor principii clare de compoziție arhitecturală și construcții din anii 1970 cu arhitecturi și amplasări în teren care se resping.

Urmează o nouă etapă de construire, cu pavilioane și funcțiuni noi prin a căror arhitectură și amplasare în teren pot accentua sau pot anula caracterul destructurat observat actualmente la nivelul amplasamentului.

Prin prezenta documentație se urmărește realizarea unui regulament de urbanism care, aplicat în procedura de autorizare, va permite realizarea unui ansamblu urban și arhitectural unitar, caracterizat printr-o integrare armonioasă a construcțiilor cu specific local tradițional

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

cu construcțiile de factură socialistă și cu cele realizate cu mijloacele și cu materialele caracteristice acestei epoci.

Din punct de vedere urbanistic, încadrarea terenului studiat care a generat PUZ-ul, conform PUG și RLU aferent al municipiului Sfântu Gheorghe în vigoare este –

UTR 15 – ZIS.h.15 - *Instituții publice și servicii – folosință actuală construcții de sănătate, administrative și locuințe de serviciu*, conform certificatului de urbanism nr. 513 din 16.12.2020 pentru terenul aflat în administrarea spitalului și pentru terenurile adiacente acestuia cu deschidere la strada Spitalului menționate în Anexa la certificat.

Privit în contextul urban în care este integrat, amplasamentul caracterizat prin construcții de sănătate, administrative și locuințe de serviciu este situat la limita zonei centrale a localității și este flancat pe trei laturi – cu deschidere la strada Vasile Goldiș, la strada Spitalului și la strada Stadionului – de o zonă destinată locuirii rezidențiale individuale și pe o latură, la sud, de zona înaltă, destinată locuirii colective, instituțiilor publice și serviciilor (ansamblului urban de factură socialistă), cu deschidere la strada Presei.

Funcțiunea existentă dominantă a amplasamentului studiat se păstrează.

Unele imobile construite, învecinate cu spitalul, a căror încadrare în PUG și RLU aferent al municipiului Sfântu Gheorghe în vigoare este

- **UTR 15 – ZLM.u.15** – *Zona rezidențială cu locuințe mici (P, P+1, P+2) – subzona predominant rezidențială cu locuințe de tip urban – subzonă cu locuințe existente într-un țesut compact tradițional ardelenesc sau tradițional pavilionar în care se vor face completări la fondul construit numai cu locuințe de tip urban* - imobile aflate pe limita de proprietate cu a spitalului și cu deschidere la strada Spitalului

este necesar a primi funcțiunea dominantă a zonei, urmărind crearea la nivel urban a unei insule de construcții de servicii, dând astfel un caracter unitar zonei cel puțin sub aspect funcțional.

Așadar, urmărim la nivelul zonei studiate crearea unei zone de construcții de sănătate bordate pe trei laturi de locuințe rezidențiale individuale și eventual cu servicii la parter pentru cele cu front la strada Stadionului (care are rol de stradă de categoria a II-a) și pe a patra latură o zonă de locuințe colective, instituții și servicii. La intersecții se pot prevedea, de asemenea, instituții publice sau servicii.

Investiția ce urmează a se realiza pe terenul ce a generat prezentul PUZ – heliport de suprafață - aduce cu sine o funcțiune nouă, modernă, ce impune modificarea și detalierea reglementărilor urbanistice la nivelul parcelei, cu impact asupra vecinătăților. Aceasta impune ca autorizarea executării construcțiilor pe amplasamentul studiat și pe terenurile învecinate, inclusiv în zonele cu servituți aeronautice, să se facă obligatoriu cu obținerea prealabilă a avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

Autorizarea executării construcțiilor pe amplasamentul studiat și pe terenurile învecinate, situate la o distanță mai mică de 50m față de incinta spitalului, se va face cu obținerea prealabilă a avizului Direcției de Sănătate Publică Covasna.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

In cadrul actualei UTR 15 – ZIS.h.15 - Instituții publice și servicii – folosință actuală construcții de sănătate, administrative și locuințe de serviciu vor fi reglementate următoarele subzone funcționale:

Construcții de sănătate

- **ZIS.h.15 / 1 - Instituții publice și servicii – subzonă construcții de sănătate** – conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – pentru terenul studiat aferent spitalului – CF 39293 și CF 40708
- **ZIS.h.15 / 2 - Instituții publice și servicii – subzonă construcții de sănătate** – conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – pentru terenul aferent Serviciului de Ambulanță a Județului Covasna Sfântu Gheorghe, care **nu face obiectul prezentei documentații** – CF 28788 Sfântu Gheorghe

Construcții de învățământ și/sau de cultură

- **ZIS(c.p + i.p) 15 - Zonă de instituții publice și servicii (ZIS) – subzonă de construcții pentru cultură propuse (c.p) și construcții pentru învățământ propuse (i.p)** – conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – pentru imobilul monument istoric – CF 39292

Alte instituții publice și servicii

- **Z [IS.(s.p + co.p) + LM.u.p] 15** – subzonă de servicii propuse (s.p), construcții comerciale propuse (co.p) și locuințe de serviciu mici cu max. P+2E (ZLM.u.p) - conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – imobile la strada Spitalului și imobile înscrise în CF 33448, CF 33449
- **ZIS(a.p + s.p) 15** – subzonă servicii administrație publică locală propuse (a.p) și servicii propuse (s.p) - conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – imobil cu deschidere la strada Spitalului

Terenul aferent construcțiilor pentru sănătate, conform pct. 2.2.3 din R.G.U. – Anexa Nr. 1, trebuie organizat în trei zone funcționale, dimensionate în funcție de capacitatea spitalului.

Se preconizează ca după extinderea și modernizarea spitalului cu noi secții și servicii medicale care vor avea și caracter de prevenire a îmbolnăvirilor, numărul consultațiilor să crească la cca 140.000 consultații anual (din datele statistice aferente anului 2019 avem 108.000 consultații în Policlinică și 19.700 pacienți internați). De asemenea, în urma modernizării spitalului se preconizează o creștere a numărului de paturi, în prezent spitalul având o capacitate de 595 de paturi.

Prin intervențiile ce se vor face la nivelul incintei, vor fi realizate pe lângă lucrări de reabilitare, de construire și lucrări de sistematizare a terenului în urma cărora acesta va fi utilizat extrem de judicios pentru organizarea celor trei zone impuse de RGU:

- Zonă ocupată de construcții
- Zonă accese, circulații carosabile, trotuare și parcaje – existente și modernizate și nou propuse.
- Zonă verde, cu rol decorativ și de protecție.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Amplasamentul studiat are două accese existente - din strada Stadionului – funcțional în prezent - și din strada Spitalului – care urmează să fie reabilitat și destinat ambulanțelor și ocazional bolnavilor, dacă este cazul.

Regulamentul General de Urbanism prevede ca amplasamentul pentru construcțiile de sănătate – cu profil de spital județean de urgență – să fie situat în zonă subcentrală cu posibilitate imediată de acces, cerință pe care Spitalul Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe o îndeplinește. De asemenea, amplasamentul răspunde și cerinței prin care se interzice amplasarea acestuia în vecinătatea surselor de poluare, printre care și aeroporturi. Heliportul ce se va amenaja va fi utilizat numai pentru efectuarea misiunilor medicale SMURD de zi și de noapte.

In cadrul UTR – ZIS - Zona instituțiilor publice și serviciilor includem și construcțiile pentru învățământ și cultură. Pentru imobilul înscris în **CF 39292** se intenționează schimbarea destinației acestuia din construcții de sănătate în instituție de cultură sau de învățământ. Acesta, fiind monument istoric, recomandăm ca terenul aferent construcției să fie tratat ca o grădină urbană cu amenajări specifice, cu posibilitatea extinderii funcțiunilor din interior în spațiul exterior, evitându-se amenajarea unor terenuri de sport. Intreaga amenajare exterioară va fi realizată de către specialiști atestați în domeniu de către Ministerul Culturii și proiectul va fi avizat de Direcția Județeană pentru Cultură Covasna.

Pentru aceste funcțiuni se disting următoarele zone:

- Zonă ocupată de construcții
- Zonă destinată unui spațiu amenajat, exterior construcției, cu o suprafață de 0,6 m²/loc, în afara spațiului destinat circulației publice
- Zonă accese, circulații carosabile, trotuare și parcaje – existente și modernizate și nou propuse.
- Zonă verde, cu rol decorativ și de protecție.

In cadrul UTR – ZL - Zona rezidențială cu locuințe colective sau individuale de tip urban, nu sunt precizate **subunități funcționale în RGU.**

In conformitate cu reglementările aeronautice civile aplicabile pentru proiectarea, construirea și autorizarea heliportului, Autoritatea Aeronautică Civilă Română (AACR) a definit suprafețele protejate din jurul heliportului și suprafețele de apropiere și de urcare la decolare care trebuie să fie libere de obstacole.

- Zonele protejate din jurul heliportului devin zone cu servituți aeronautice civile și intră sub incidența RACR-ZSAC, ed. 1/2015, Reglementarea Aeronautică Civilă Română privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone, în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României.
- Condițiile, restricțiile și obligațiile impuse sau recomandate de reglementările aeronautice civile naționale și/sau internaționale pentru realizarea și menținerea siguranței zborului și manevrelor aeronavelor în spațiul aerian și la sol constituie servituți aeronautice civile, care definesc un regim de protecție adecvat, în interes aeronautic civil.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- RACR-ZSAC „se aplică tuturor persoanelor juridice sau fizice care desfășoară activități aeronautice civile și/sau conexe ori care dețin și/sau administrează terenuri în zonele cu servituți aeronautice civile pe teritoriul României și/sau obiective care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau care pot afecta siguranța zborului”.
- Totodată, prevederile RACR-ZSAC se aplică administrațiilor publice ale căror unități administrativ - teritoriale includ zone cu servituți aeronautice civile și/sau alte zone în care unele obiective pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului” (RZSAC, ed. 1/2005, cap. I, pct. 1.2. Aplicabilitate).
- Suprafețele protejate ale Heliportului Spitalul Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe sunt definite în Studiul topografic și de obstacolare și în Studiul privind servituțile aeronautice – faza PUZ și sunt libere de obstacole.
- Obiectivele de orice fel, care vor fi construite în zonele cu servituți aeronautice civile și care vor depăși limitele de înălțime specifice zonelor respective și/sau care vor afecta sau vor putea afecta siguranța zborului, constituie obstacole.
- În zonele cu servituți aeronautice civile sunt interzise, fără avizul AACR, amplasarea și realizarea de obiective noi, precum și desfășurarea de activități care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

Scopul prezentei documentații de urbanism este de a putea pune în aplicare prevederile legale referitoare la zonele cu servituți aeronautice ale Spitalul Județean de Urgență „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe și de a crea un regulament care, pus în aplicare prin procedura de autorizare a construcțiilor să creeze un ansamblu urban complex ca funcțiuni și totodată să exprime unitate în diversitate, să fie coerent, să îmbine caracterul tradițional cu cel modern și să fie specific acestui loc.

CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Prin prezentul Regulament local de urbanism am preluat și am păstrat delimitarea UTR – rilor astfel cum au fost delimitate (UTR 15, UTR 14, UTR 16, UTR 18, UTR 19) prin Planul Urbanistic General și prin Regulamentul local de urbanism aferent al Municipiului Sfântu Gheorghe în vigoare, dar am completat și am dezvoltat prevederile acestuia, actualizând regulamentul cu noile cerințe impuse de dezvoltarea existentă a zonei, de evoluția ulterioară a localității, de dezvoltarea durabilă, de normativele europene și de specificul local tradițional.

Păstrând încadrările inițiale, prevăzute prin Planul Urbanistic General și prin Regulamentul local de urbanism aferent în vigoare, prin prezentul Regulament local de urbanism am formulat prevederi care includ uneori mai multe funcțiuni aferente aceleiași subzone.

Obiectiv de investiții: **P.U.Z. – ZONĂ CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE**

Beneficiari: **SPITALUL JUDEȚEAN DE URGENȚĂ „Dr. Fogolyán Kristóf” Sfântu Gheorghe**

JUDEȚUL COVASNA

S.C. VOLK AUTOMOBILE S.R.L.

Adresa lucrării: str. Stadionului nr. 1, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

UTR 15 a primit însă mai multe subzone funcționale:

Construcții de sănătate

- **ZIS.h.15 / 1** - *Instituții publice și servicii – subzonă construcții de sănătate* – conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – pentru terenul studiat aferent spitalului – CF 39293 și CF 40708
- **ZIS.h.15 / 2** - *Instituții publice și servicii – subzonă construcții de sănătate* – conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – pentru terenul aferent Serviciului de Ambulanță a Județului Covasna Sfântu Gheorghe, care **nu face obiectul prezentei documentații** – CF 28788 Sfântu Gheorghe

Construcții de învățământ și/sau de cultură

- **ZIS(c.p + i.p) 15** - *Zonă de instituții publice și servicii (ZIS) – subzonă de construcții pentru cultură propuse (c.p) și construcții pentru învățământ propuse (i.p)* – conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – pentru imobilul monument istoric – CF 39292

Alte instituții publice și servicii

- **Z [IS.(s.p + co.p) + LM.u.p] 15** – subzonă de servicii propuse (s.p), construcții comerciale propuse (co.p) și locuințe de serviciu mici cu max. P+2E (ZLM.u.p) - conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – imobile la strada Spitalului și imobile înscrise în CF 33448, CF 33449
- **ZIS(a.p + s.p) 15** – subzonă servicii administrație publică locală propuse (a.p) și servicii propuse (s.p) - conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – imobil cu deschidere la strada Spitalului

Funcțiunile predominante caracteristice zonei studiate ce face obiectul prezentei documentații sunt *Instituții publice și servicii* – inclusiv construcții pentru sănătate și *Locuințe de serviciu* asimilabile ca reglementări *Zonei rezidențiale (ZLMu.p)*.

Pentru toate imobilele cuprinse în prezenta documentație și care sunt situate în zonele cu servituți aeronautice se va solicita în procedura de autorizare a construcțiilor Avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv *cercetarea, conservarea, restaurarea, extinderea, reabilitarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice sau a construcțiilor cu valoare de monument istoric*, se va face cu *avizul* conform al **Direcției Județene pentru Cultură Covasna, în condițiile stabilite prin legislația în domeniu în vigoare.**

Autorizarea executării construcțiilor situate în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean - în *zona de protecție a monumentului istoric* - având cod LMI CV-II-m-B-13113 (clădirea fostului Orfelinat de Băieți - 1893), respectiv în *zona de protecție a clădirii cu valoare de monument istoric* – conform Listei Monumentelor Istorice propuse spre clasare MI poz. 84 aprobată prin H.C.J. 13/2001HCJ nr. 13/2001 – „Clădirea fostului spital și morga” - *Edificiul principal al Spitalului* (Corp C2) din incinta spitalului, se face cu **avizul Direcției Județene pentru Cultură Covasna.**

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

UTR – ZIS – Funcțiunea dominantă a zonei - Instituții publice și servicii

Construcții de sănătate – ZIS.h.

- **UTR 15 – ZIS.h.15 / 1** - *Instituții publice și servicii – folosință actuală construcții de sănătate, administrative și locuințe de serviciu – conform planșei nr. 2 – Reglementări urbanistice*

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spitalul poate fi dotat și echipat cu heliport pentru elicopter care efectuează misiuni SMURD pe timp de zi și de noapte
- se pot realiza amenajări necesare funcționării serviciilor de transport aerian de urgență pentru persoane care necesită îngrijire medicală de urgență
- se pot realiza instalații specifice de dirijare și de protecție a activităților de transport aerian
- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor funcționale actuale – cu caracter medical
- se admit conversii funcționale / reabilitări compatibile cu caracterul zonei: funcțiuni și servicii asociate activităților medicale
- în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al construirii unor clădiri noi, la parterul clădirilor și, eventual, în curți, vor fi dispuse acele funcțiuni care permit accesul pacienților / vizitatorilor acestora
- spații de cult de dimensiuni reduse (capele)
- se pot realiza lucrări de infrastructură și echipamente aferente necesare și specifice construcțiilor de sănătate
- se pot realiza construcții de legătură între construcțiile existente (pasaje), dar astfel încât să nu împiedice accesele auto și pietonale sau circulațiile în interiorul parcelei
- parcaje la sol sau subterane care să deservească construcțiile de sănătate
- lucrări de sistematizare verticală, ziduri de sprijin necesare realizării infrastructurii de transport și edilitare, funcționării spitalului și heliportului
- construcții cu caracter edilitar necesare funcționării spitalului și heliportului

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- la parter, spre stradă, cu excepția spațiilor de acces la nivelurile superioare se pot dispune funcțiuni care permit accesul liber al angajaților / pacienților / vizitatorilor, având preponderent caracter de comerț și servicii altele decât cele medicale, restrânse la o suprafață desfășurată de maximum 50m²
- amplasarea construcțiilor provizorii (containere, corturi etc.) în incinta imobilelor cu destinația de construcții de sănătate, în situații generate de epidemii, pandemii etc., ce necesită o organizare specifică a actului medical, respectând normele tehnice de amplasare și normativele de proiectare în vigoare, respectând fluxurile de circulație specifice momentului – pe toată durata

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

acestora, cu condiția dezafectării lor după dispariția cauzei ce a impus noua organizare medicală și cu aducerea terenului la forma inițială

- construcții și amenajări cu alte destinații decât cele medicale și aeronautice, cu condiția de a nu introduce factori suplimentari de poluare în zonă și cu respectarea limitărilor de înălțime și a retragerilor față de diversele componente ale zonelor de siguranță impuse de studiul aeronautic și înscrise în avizul emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română la faza de autorizare a construcțiilor cu suprafața mai mare de 100m²
- construcțiile admise vor fi balizate în sistem de zi și de noapte
- pot fi prevăzute sisteme voce-date, Wi-Fi în spațiile plantate, publice, cu condiția ca instalațiile de montare să nu se constituie în obstacole pentru heliport
- amplasarea pubelelor de colectare selectivă a deșeurilor astfel încât să nu fie vizibile din spațiile libere, din stradă și să fie asigurată igiena locuitorilor
- amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, se face numai cu acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- activități care sunt incompatibile cu statutul de zonă medicală și subcentrală
- orice activități care generează poluare, risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- orice activități care generează elemente de obstacolare pentru heliport și / sau care afectează buna funcționare a activităților heliportuare
- în vecinătatea terenurilor / spațiilor aferente heliportului și a zonelor de siguranță ale sale, stabilite conform legii, este interzisă:
 - amplasarea de lucrări, construcții sau instalații care prin natura lor sau datorită procesului de funcționare pot periclita siguranța zborurilor (dispozitive care produc fum sau ceață artificială, substanțe nocive, radioactive sau rău mirositoare)
 - instalarea de sisteme de iluminat care să perturbe identificarea sistemelor de balizare a zonei,
 - instalarea unor surse de energie electrică sau unde radio producătoare de perturbații în instalațiile de protecție a navigației aeriene,
 - orice lucrări sau instalații care pot să provoace scurgerea apelor sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice pe / de pe heliport.
- construcții provizorii de orice natură în interiorul parcelelor cu excepția celor de amenajări peisagistice sau a celor specificate mai sus prevăzute în caz de situații excepționale (epidemii, pandemii etc.)
- se interzice construirea în zonele cu servituți aeronautice civile a obiectivelor de orice fel care depășesc limitele de înălțime specifice zonelor respective și/sau care vor afecta sau vor putea afecta astfel siguranța zborului, constituindu-se în obstacole
- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție
- pentru asigurarea vizibilității în curbe și evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole
- depozitare en-gros
- stații de alimentare cu diferiți combustibili
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- lucrări de terasament / plantații de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care se constituie în elemente de obstacolare
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se recomandă a se menține configurația parcelelor existente. Se acceptă comasarea cu alte parcele adiacente cu scopul măririi suprafețelor destinate parcajelor și spațiilor verzi, dacă este cazul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale
- construcțiile vor fi retrase de la aliniament la strada Stadionului și la strada Spitalului, conform caracterului existent al amplasamentului și al străzii și cu respectarea *alinierii* reprezentate în planșa nr. 2 – *Reglementări urbanistice*
- **în situația în care accesul persoanelor în clădire se face din strada Spitalului, iar diferența de nivel dintre cota trotuarului stradal și cota $\pm 0,00$ a construcției este considerabilă, dată fiind configurația terenului, se admite realizarea amenajărilor exterioare necesare – scări, terase, rampe / lifturi / platforme pentru persoane cu dizabilități, acestea putând ieși din planul *alinierii* și nefiind luate în calcul la calcularea P.O.T. (conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice*).**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- față de limitele laterale, construcțiile se vor retrage la o distanță egală cu minimum 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- față de limita posterioară, construcțiile se vor retrage la o distanță egală cu minimum 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m
- se interzice construirea pe limita parcelei, cu excepția limitei de proprietate comune cu a imobilului având în prezent destinația Serviciu de Ambulanță al Județului Covasna Sfântu Gheorghe (CF 28788), față de care se va ține cont de prevederile Codului civil.

Se recomandă derogare de la aceste prevederi numai în situații excepționale, caz în care se va respecta Codul civil. Vor fi exceptate de la aceste prevederi extinderile construcțiilor existente în situația în care, pentru modernizare, soluțiile funcționale impuse de respectarea normativelor și legislației în vigoare conduc la micșorarea distanței de 5,00m sau pavilioanele noi propuse a căror amplasare a fost condiționată de configurația terenului și a reliefului și de rezolvările funcționale. Pentru a avea o distanță considerabilă față de acestea, unde a fost posibil, am prevăzut amplasarea construcțiilor pe terenurile adiacente celui ce a generat PUZ, la o distanță de cel puțin 10,00 și împrejurimi dublate de perdele de vegetație.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire discontinuu, pavilionar
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă / atic a celei mai înalte dintre ele
- distanța se poate reduce la 3,0m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurate două accese carosabile independente de minimum 7,00 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
- parcelele trebuie să aibă și un acces pietonal fie alăturat accesului carosabil fie separat de acesta
- se va asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în zona posterioară a parcelei, precum și pe toate limitele laterale; în acest scop, distanța dintre clădiri și limitele de proprietate va fi de minimum 5,00 m; se va asigura permanent eliberarea acestora de obstacole, curățarea / deszăpezirea
- în interiorul parcelei, circulațiile cu lungimea mai mare de 10,00m vor avea lățimea profilului carosabil de minimum 7,00 m (două benzi de circulație)
- accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora
- intersecția între străzi de categoria a II-a – strada Stadionului și a III-a – strada Spitalului va fi prevăzută cu semne de circulație și străzile vor avea raza de curbura în intersecție de 12,00 m.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

Accesele în incinta spitalului vor fi, de asemenea, prevăzute cu semne de circulație și marcate corespunzător. Toate intersecțiile vor fi amenajate și marcate corespunzător.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice
- se vor prevedea locuri de parcare pentru angajați și pentru pacienți / vizitatori
- se recomandă, având în vedere configurația terenului, a amplasării construcțiilor existente și amenajările exterioare, realizarea **în etapa imediată de parcaje independente**, asociate unuia sau mai multor pavilioane, iar pentru **etapa de perspectivă a unei parcări subterane** acoperite cu o dală urbană înierbată pe zona din fața Corpului C1, parcare care poate fi clasică sau automatizată
- se vor prevedea, independent de parcarile amenajate pentru angajați și pentru pacienți / vizitatori, locuri de parcare pentru ambulanțe în relație directă cu UPU-SMURD și cu Serviciul de Ambulanță al Județului Covasna Sfântu Gheorghe.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se va păstra Corpul C1 – Cădirea Spital și Policlinică cu regimul de înălțime existent – Ds+P+6E ca un accent vertical ce face trecerea de la construcțiile realizate în sistem pavilionar pe parcelă, cu regim mic de înălțime, la clădirile de pe terenurile alăturate, cu deschidere la strada Stadionului și la strada Presei, destinate locuirii colective cu regim mare și mediu de înălțime
- se va păstra regimul de înălțime existent al construcțiilor existente care se vor menține
- construcțiile noi, realizate în sistem de construire pavilionar nu vor depăși înălțimea maximă la cornișă / la atic de
 - S/Ds+P+6E - 25,00 m - pentru construcțiile / zonele aflate pe amplasament în zonele învecinate cu Corpul C1 și spre strada Presei - zona locuințelor colective cu regim mare/ mediu de înălțime (conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice*)
 - S/Ds+P+2E - 12,00 m la coamă - pentru construcțiile / zonele aflate pe amplasament atât în zonele cu servituți aeronautice, cât și în afara acestora – ce se constituie ca fronturi la strada Spitalului și la strada Stadionului (conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice*)
- **regimul de înălțime maxim va fi cel indicat în număr de niveluri**; se va considera înălțime nivel convențional - 3,00m
- lucrările de sistematizare verticală se vor realiza cu menținerea reliefului actual al terenului, înălțimile fiind raportate la cota terenului natural
- acoperirea construcțiilor poate fi realizată cu terasă sau cu șarpantă, este admisă și mansardarea
- înălțimea recomandată pentru construcții este exprimată atât în niveluri, cât și în metri și pentru construcțiile propuse în zonele cu servituți aeronautice, aceasta este însoțită de cota în punctul cel mai înalt al construcției raportată la nivelul de referință al Mării Negre 1975, situație impusă de raportarea / subordonarea în teren a înălțimii la cota FATO a heliportului – de 559,50MN
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie acoperirea calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- în cazul racordării între clădiri având regim diferit de înălțime, aceasta se va face în trepte.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura noilor clădiri ce se vor amplasa în raza de protecție a monumentului istoric și în raza de protecție a construcției cu valoare de monument istoric se va subordona acestora și se vor autoriza numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Covasna
- arhitectura noilor clădiri se va subordona atât funcțiunilor pe care le vor adăposti, cât și arhitecturii construcțiilor existente în vederea realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate în ceea ce privește: - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.
- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm, armonizarea cu vecinătățile imediate
- se va urmări tratarea unitară a fațadelor laterale și posterioare, cu aceeași grijă manifestată pentru fațadele dinspre stradă
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală
- balcoanele realizate în consolă, având proiecția în plan pe domeniul public, vor fi prevăzute cu sisteme de scurgere a apelor (pante, barbacane etc.) astfel încât să se evite scurgerea apei pe domeniul public sau pe proprietățile vecine, care este interzisă; de asemenea, este interzisă scurgerea pe domeniul public sau pe proprietățile vecine a apelor provenite din precipitații de pe acoperișurile în pantă dotate cu sistemele de colectare a apei specifice (igheaburi, burlane)
- materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.
- se interzic culorile stridente
- este interzisă aplicarea pe fațadă și amplasarea în grădinile de fațadă a aparatelor de aer condiționat, de ventilație, a chillerelor, a antenelor de televizor, precum și a antenelor parabolice aparente. Acestea pot fi amplasate pe fațade numai în condițiile mascării prin elemente de arhitectură. În cazul construcțiilor existente, pentru autorizarea acestor elemente de arhitectură se va elabora un studiu de fațadă care va urmări gruparea / mascarea acestora / amplasarea în zone care incomodează cât mai puțin vizual, studiu care va fi aprobat în Comisia tehnică de urbanism
- reabilitarea termică se poate executa numai cu păstrarea în detaliu a fațadei existente. Nu se recomandă utilizarea polistirenului pentru reabilitarea fațadelor
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor. Se recomandă folosirea țiglei ceramice de culoare grenă, maron, brun-roșcat.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare
 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă
 - la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții
 - se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare
 - parcarile, atelierele de reparații și întreținere, platforma heliportului vor fi prevăzute cu rigole de scurgere a apei prevăzute cu separatoare de hidrocarburi
 - toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat. Rețelele electrice, de telecomunicații, gaze naturale existente aeriene se vor îngropa
 - pot fi prevăzute sisteme voce-date, Wi-Fi în spațiile plantate, publice, cu condiția ca instalațiile de montare să nu se constituie în obstacole pentru heliport
- lucrările de sistematizare verticală se vor realiza fără să afecteze pantele de scurgere a apelor și cu evitarea scurgerii apelor meteorice pe parcelele învecinate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 m²
- se vor prevedea obligatoriu perdele de vegetație de-a lungul limitelor laterale și posterioară, de o parte și de alta a împrejuririi proprietăților cu înălțimea minimă de 2,00m și lățimea minimă de 50cm – pentru crearea unei zone minime de protecție sanitară între spital și zona de servicii și / sau de locuit
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese
- se va evita modificarea cotei terenului amenajat existent în aceste zone
- se va evita ridicarea cotei terenurilor amenajate față de vecinătăți.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- **se va păstra, conserva și reabilita fragmentul de împrejmuire originală existent în zona accesului din strada Spitalului**
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, împrejuririle spre stradă, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice, vor avea înălțimea de maximum 1,80 m, din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară putând fi transparentă, decorativă sau gard viu; cele transparente și dublate de gard

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

viu se vor realiza din plasă de sârmă; pot face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurile și porțile de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii

- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,20 m; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc. și, în situația de față, contribuie la protecția vizuală și sanitară; se vor prevedea obligatoriu perdele de vegetație de-a lungul limitelor laterale și posterioară, de o parte și de alta a împrejurii proprietăților cu înălțimea minimă de 2,00m și lățimea minimă de 50cm – pentru crearea unei zone minime de protecție sanitară între spital și zona de servicii și / sau de locuit; în acest caz, împrejuririle pot fi transparente și dublate de o parte și de cealaltă cu gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

UTR ZIS.h.15 / 1

POT maxim = 20%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR ZIS.h.15 / 1

CUT max = 1,6 mp ADC / mp teren

- în cazul mansardelor / etajelor retrase la construcțiile acoperite cu terase, aria convențională = maxim 0,6 x arie nivel curent.

UTR – ZIS – Funcțiunea dominantă a subzonei funcționale care bordează spitalul pe toate laturile - Instituții publice și servicii – compatibile cu funcțiunea dominantă a zonei care a generat PUZ-ul, construcții de sănătate: cultură, învățământ, comerț, alte categorii de instituții publice și servicii

Construcții de învățământ și/sau de cultură

- **ZIS(c.p + i.p) 15** - Zonă de instituții publice și servicii (ZIS) – subzonă de construcții pentru cultură propuse (c.p) și construcții pentru învățământ propuse (i.p) – conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – pentru imobilul monument istoric – CF 39292

Alte instituții publice și servicii

- **Z [IS.(s.p + co.p) + LM.u.p] 15** – subzonă de servicii propuse (s.p), construcții comerciale propuse (co.p) și locuințe de serviciu mici cu max. P+2E (ZLM.u.p) - conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – imobile la strada Spitalului și imobile înscrise în CF 33448, CF 33449
- **ZIS.(a.p + s.p) 15** – subzonă servicii administrație publică locală propuse (a.p) și servicii propuse (s.p) - conform planșei nr. 2 – *Reglementări urbanistice* – imobil cu deschidere la strada Spitalului

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

ZIS.c.p – săli de conferințe, muzee, spații expoziționale, galerii de artă, biblioteci, librării, cluburi

ZIS.i.p – unități de învățământ liceal sau superior

ZIS.(s.p+co.p) + ZLM.u.p - locuințe individuale și locuințe colective cu regim mic de înălțime (maximum S/Ds+P+2E) cu parterul destinat spațiilor comerciale în domeniul tehnico-medical, farmaceutic sau medical, cabinete medicale particulare și/sau servicii tehnico-medice realizate în regim de construire discontinuu – izolat

ZIS (ZIS.c.p + ZIS.i.p + ZIS.co.p + ZIS.s.p+ ZIS.a.p) - instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal, regional, județean și local:

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- servicii sociale, colective și personale
- servicii ale administrației publice locale legate de persoane cu dizabilități, copii, servicii sociale așa cum sunt definite prin nomenclatorul în vigoare
- cabinete de analize medicale
- cabinete medicale, cabinete stomatologice
- servicii și aparatură tehnico-medicală, laboratoare tehnico-medice
- farmacii, optică medicală
- se admite reconversia parțială sau totală a locuințelor existente
- construcții cu caracter social asociate spitalului (cazarea pe termen mai lung a pacienților externati care nu pot ajunge imediat acasă în condiții de siguranță sau care nu au niciun adăpost)
- cofetării, cafenele
- comerț cu amănuntul, servicii publice
- birouri
- parcaje la sol sau subterane
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spații plantate – scuaruri
- se pot realiza lucrări de infrastructură și echipamente aferente
- lucrări de sistematizare verticală, ziduri de sprijin necesare realizării infrastructurii de transport și edilitare destinate bunei desfășurări a activităților / funcțiunilor zonei
- construcții cu caracter edilitar necesare activităților / funcțiunilor zonei, micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- amenajări aferente : căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi
- platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca cel puțin nivelul parterului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale individuale și colective de natură medicală etc.
- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri
- se admite conversia în alte funcțiuni dintre cele admise a locuințelor situate în clădiri de locuit existente
- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minimum 100 m de instituțiile publice reprezentative, lăcașele de cult și instituțiile educaționale
- se admit hoteluri, moteluri, pensiuni etc. cu restaurante care deservează cazării pacienților și însoțitorilor/vizitatorilor bolnavilor internați
- pot fi prevăzute sisteme voce-date, Wi-Fi în spațiile plantate, publice, cu condiția ca instalațiile de montare să nu se constituie în obstacole pentru heliport
- amplasarea pubelelor de colectare selectivă a deșeurilor astfel încât să nu fie vizibile din spațiile libere, din stradă și să fie asigurată igiena locuitorilor
- amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, se face numai cu acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- construcții noi cu funcțiunea exclusivă de locuire individuală și colectivă
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- orice activități care generează elemente de obstacolare pentru heliport sau care afectează buna funcționare a activităților heliportuare,
- în vecinătatea terenurilor / spațiilor aferente heliportului și a zonelor de siguranță ale sale, stabilite conform legii, este interzisă:
 - amplasarea de lucrări, construcții sau instalații care prin natura lor sau datorită procesului de funcționare pot periclita siguranța zborurilor (dispozitive care produc fum sau ceață artificială, substanțe nocive, radioactive sau rău mirositoare)
 - instalarea de sisteme de iluminat care să perturbe identificarea sistemelor de balizare a zonei,
 - instalarea unor surse de energie electrică sau unde radio producătoare de perturbații

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- în instalațiile de protecție a navigației aeriene,
- orice lucrări sau instalații care pot să provoace scurgerea apelor sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice pe / de pe heliport.
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației
 - construcții provizorii de orice natură în interiorul parcelelor cu excepția celor de amenajări peisagistice
 - se interzice construirea în zonele cu servituți aeronautice civile a obiectivelor de orice fel care depășesc limitele de înălțime specifice zonelor respective și/sau care vor afecta sau vor putea afecta astfel siguranța zborului, constituindu-se în obstacole
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
 - se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții
 - se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție
 - pentru asigurarea vizibilității în curbe și evitarea producerii evenimentelor rutiere grave se interzice amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase
 - se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole
 - platforme de precolectare a deșeurilor urbane
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
 - depozitare en-gros
 - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
 - depozitări de materiale refolosibile
 - stații de betoane
 - autobaze
 - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini
 - stații de alimentare cu diferiți combustibili
 - spălătorii chimice
 - lucrări de terasament / plantații de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
 - orice lucrări de sistematizare care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se menține parcelarul existent pe cât posibil. Acolo unde el nu permite realizarea funcțiunii dorite, se acceptă comasarea
- se recomandă construirea în regim izolat
- în cazul serviciilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 m², cu un front la stradă de minimum 12,00 m
- în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte – servicii, birouri individuale, spații comerciale etc. la parter și locuințe individuale sau colective noi sau reconversii / reabilitări ale celor existente, cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minimum 250 m² și un front la stradă de minimum 12,00m
- parcelele sub 250 m² pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; excepție de la această regulă vor face imobilele cu deschidere la strada Spitalului și alăturate terenului spitalului, pentru care se păstrează parcelele cu front la stradă mai mare decât adâncimea ca o caracteristică a parcelarului specifică acestei zone.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile noi vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale
- construcțiile vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, urmărind *aliniera* propusă a construcțiilor (vezi planșa nr. 2 – *Reglementări urbanistice*)

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile existente retrase pe una dintre limitele de proprietate atrag după sine alipirea la acestea a noilor construcții pe parcela cu care se învecinează pe această latură, iar față de limita opusă se vor retrage la o distanță egală cu minimum jumătate din înălțimea la cornișă / atic, dar nu mai puțin de 3,0m la construcțiile cu P+2 niveluri
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 m
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă / atic, dar nu cu mai puțin de 3,00 m
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o biserică; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 4,0 metri

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă / atic, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 metri pentru toate construcțiile, indiferent de regimul de construire
- în cazul loturilor puțin adânci nu se acceptă construirea clădirilor, anexelor sau garajelor pe latura posterioară a parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate
- nr. administrativ al imobilului se atribuie din strada din care are accesul principal. Parcelele trebuie să aibă și un acces pietonal, fie alăturat accesului carosabil, fie separat
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare
- pentru asigurarea accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară, distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3,00m; se va asigura permanent eliberarea acestora de obstacole, curățarea / deszăpezirea
- în cazul fronturilor continue la stradă (dacă este cazul) se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora
- intersecția între străzi de categoria a II-a – strada Stadionului și a III-a – strada Spitalului va fi prevăzută cu semne de circulație și străzile vor avea raza de curbura în intersecție de 12,00 m. Accesele în incinta spitalului vor fi, de asemenea, prevăzute cu semne de circulație și marcate corespunzător. Toate intersecțiile vor fi amenajate și marcate corespunzător.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maximum 150 metri de obiectivul deservit
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, în lipsa unui regulament specific aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- UTR 15 - ZIS(c.p.+i.p.)15 – înălțimea maximă admisibilă la cornișă / la atic este de 15,00m – S/Ds+P+1E, existentă – CF 39292
- UTR 15 - Z [IS.(s.p + co.p) + LM.u.p]15 - înălțimea maximă admisibilă la cornișă / la atic este de 12,00m – S/Ds+P+2E
- UTR 15 – ZIS(a.p+s.p)15 - înălțimea maximă admisibilă la cornișă / la atic este de 12,00m – S/Ds+P+2E
- acoperirea construcțiilor poate fi realizată cu terasă sau cu șarpantă, este admisă și mansardarea
- **regimul de înălțime maxim va fi cel indicat în număr de niveluri**; se va considera înălțime nivel convențional - 3,00m
- înălțimea reglementată pentru construcții este detaliată pe planșa nr. 2 – *Reglementări urbanistice*. Aceasta este exprimată atât în niveluri, cât și în metri și este însoțită de cota în punctul cel mai înalt al construcției raportată la nivelul de referință al Mării Negre pentru construcțiile situate în zonele cu servituți aeronautice, situație impusă de raportarea / subordonarea în teren a înălțimii maxime la cota FATO a heliportului, 559,50MN
- lucrările de sistematizare verticală se vor realiza cu menținerea reliefului actual al terenului, înălțimile fiind raportate la cota terenului natural, se vor evita umpluturile pe cât posibil
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie acoperirea calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei
- în cazul racordării între clădiri având regim diferit de înălțime, aceasta se va face în trepte.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura noilor clădiri ce se vor amplasa în raza de protecție a monumentului istoric și în raza de protecție a construcției cu valoare de monument istoric se va subordona acestora și se vor autoriza numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Covasna
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor
- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm, armonizarea cu vecinătățile imediate
- se va urmări tratarea unitară a fațadelor laterale și posterioare, cu aceeași grijă manifestată pentru fațadele dinspre stradă
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor șarpantă (în două sau patru pante) sau teraselor; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, cu șarpantă și cu terasă cu condiția de a se utiliza acoperirea cu țiglă; la alegerea sistemului de acoperire se va respecta specificul parcelelor învecinate, dată fiind varietatea modurilor de acoperire și de construire

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- balcoanele realizate în consolă, având proiecția în plan pe domeniul public, vor fi prevăzute cu sisteme de scurgere a apelor (pante, barbacane etc.) astfel încât să se evite scurgerea apei pe domeniul public sau pe proprietățile vecine, care este interzisă; de asemenea, este interzisă scurgerea pe domeniul public sau pe proprietățile vecine a apelor provenite din precipitații de pe acoperișurile în pantă dotate cu sistemele de colectare a apei specifice (jgheaburi, burlane)
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu învelitoare din țiglă de culoare maron, grenă, brun-roșcată este obligatorie
- sunt interzise soluții de acoperire din tablă și azbociment, cu excepția țiglelor metalice care nu reflectă lumina
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, se recomandă retragerea ultimului nivel de la fațada principală, urmărind crearea unor volumetrii constituite din terase succesive
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn etc.
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate - nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției
- materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, se vor respecta materialele construcției inițiale în caz de refacere și extindere
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.)
- tâmplăria exterioară a ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond, nu se vor utiliza panouri pentru fațade din metal sau din sticlă și nici vitraje cu suprafață mare
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.
- se interzic culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori)
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise
- este interzisă aplicarea pe fațadă și amplasarea în grădinile de fațadă a aparatelor de aer condiționat, de ventilație, a chillerelor, a antenelor de televizor, precum și a antenelor parabolice aparente. Acestea pot fi amplasate pe fațade numai în condițiile mascării prin elemente de arhitectură. În cazul construcțiilor existente, pentru autorizarea acestor elemente de arhitectură se va elabora un studiu de fațadă care va urmări gruparea / mascarea acestora / amplasarea în zone care incomodează cât mai puțin vizual, studiu care va fi aprobat în Comisia tehnică de urbanism

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- reabilitarea termică se poate executa numai cu păstrarea în detaliu a fațadei existente. Nu se recomandă utilizarea polistirenului pentru reabilitarea fațadelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare
- parcarile, atelierele de reparații și întreținere vor fi prevăzute cu rigole de scurgere a apei prevăzute cu separatoare de hidrocarburi
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă soluțiile tehnice prin care toate cablurile sunt îngropate
- pot fi prevăzute sisteme voce-date, Wi-Fi în spațiile plantate, publice, cu condiția ca instalațiile de montare să nu se constituie în obstacole pentru heliport
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, circulații, parcaje, platforme funcționale și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 m²
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă
- se vor prevedea obligatoriu perdele de vegetație de-a lungul limitelor posterioare, de o parte și de alta a împrejuririi proprietăților cu înălțimea minimă de 2,00m și lățimea minimă de 50cm – pentru crearea unei zone minime de protecție sanitară între spital și zona de servicii și / sau de locuit
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință
- se va evita ridicarea cotei terenurilor amenajate față de vecinătăți.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, împrejuririle spre stradă, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice, vor avea înălțimea de maximum 1,80 m, din care un soclu opac de 0,60 m și partea superioară transparentă (din plasă de sârmă), dublată de gard viu

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru imobilele înscrise în CF 39293, CF 40708 (CF vechi 29680), CF 39292, CF 33448, CF 33449

- vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și a porților de intrare, care se vor armoniza cu arhitectura clădirii, construcțiile instituțiilor publice și serviciilor, de cultură și de învățământ
- porțile se vor armoniza cu împrejurimea
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,00 m (cu excepția împrejuririlor pe laturile comune cu ale spitalului)
- pe limitele comune cu ale spitalului gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,20m (această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.) și, în situația de față, contribuie la protecția vizuală și sanitară; pe aceste limite se vor prevedea obligatoriu perdele de vegetație, de o parte și de alta a împrejuririi proprietăților cu înălțimea minimă de 2,00m și lățimea minimă de 50cm – pentru crearea unei zone minime de protecție sanitară între spital și zona de servicii și / sau de locuit; în acest caz, împrejuririle pot fi transparente și dublate de o parte și de cealaltă cu gard viu
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Subzonă construcții de cultură și de învățământ – **POT maxim = 20%**
 - **ZIS.c.p.15**
 - **ZIS.î.p.15**
- **Z[IS.(s.p + co.p) + LM.u.p]15** – subzonă de servicii propuse (s.p), construcții comerciale propuse (co.p) și locuințe de serviciu mici cu max. P+2E (ZLM.u.p) – **POT maxim = 40%**
- **ZIS.(a.p + s.p)15** – subzonă servicii administrație publică locală propuse (a.p) și servicii propuse (s.p) - **POT maxim = 40%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Subzonă construcții de cultură și de învățământ – **CUT maxim = 1,0m² ADC/m² teren**
 - **ZIS.c.p.15**
 - **ZIS.î.p.15**
- **Z[IS.(s.p + co.p) + LM.u.p]15** – subzonă de servicii propuse (s.p), construcții comerciale propuse (co.p) și locuințe de serviciu mici cu max. P+2E (ZLM.u.p) - **CUT maxim = 1,6m² ADC/m² teren**
- **ZIS.(a.p + s.p)15** – subzonă servicii administrație publică locală propuse (a.p) și servicii propuse (s.p) - **CUT maxim = 1,6m² ADC/m² teren**



**Coordonator urbanism,
arh. Andreea Gabriela VASILCA**