

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CENTRU DE EXCELENȚĂ CU SERVICII INTEGRATE DE ÎNGRIJIRI PALIATIVE

Amplasament: Județul Braşov, Municipiul Braşov,

Imobilele cu numerele cadastrale 185398, 101617, 185550, 185551, 119034

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Număr proiect: AS – 7 - 2025

Faza de proiectare: Plan urbanistic Zonal

Proiectant,

Alpin Solar SA

2026

CUPRINS

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	4
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI.....	4
1.3. DOMENIU DE APLICARE	6
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	8
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	8
2.1.1. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.....	8
2.1.2. Zone construite protejate	8
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	10
2.2.1. Expunerea la riscuri naturale	10
2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice	10
2.2.3. Asigurarea echipării edilitare.....	11
2.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.....	11
2.2.5. Indicatori urbanistici.....	11
CAPITOLUL III – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	12
3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	12
3.1.1. Orientarea față de punctele cardinale:	12
3.1.2. Amplasarea față de aliniament:	13
3.1.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	13
3.1.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	13
3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII.....	14
3.2.1. Accesuri carosabile.....	14
3.2.2. Accesuri pietonale	14
3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	15
3.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	15
3.3.2. Realizarea de rețele edilitare.....	15
3.3.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	15
3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR	16
3.4.1. Parcelarea.....	16

3.4.2. Înălțimea construcțiilor.....	16
3.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor	16
3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	16
3.5.1. Parcaje	16
3.5.2. Spații verzi.....	17
3.5.3. Împrejmuiuri.....	17
CAPITOLUL IV - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	17
CAPITOLUL V - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	18
5.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	18
5.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	18
ARTICOLUL 1. Utilizări admise	18
ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări	18
ARTICOLUL 3. Utilizări interzise.....	18
5.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	18
ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	18
ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament	19
ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	19
ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	19
ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri.....	20
ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor.....	20
ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	21
ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor.....	21
ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară	21
ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate	23
ARTICOLUL 14. Împrejmuiuri	23
5.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	24
ARTICOLUL 15. Procent maxim de ocupare a terenului - P.O.T.	24
ARTICOLUL 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului - C.U.T.....	24

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem de norme tehnice și juridice care stau la baza Planului Urbanistic Zonal “**CONSTRUIRE CENTRU DE EXCELENȚĂ CU SERVICII INTEGRATE DE ÎNGRIJIRI PALIATIVE**”. Acesta stabilește regulile de ocupare a terenurilor (permisiuni și restricții) și condițiile de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pentru zona delimitată de străzile **Doctor Alexandru Ioan Cuza - Doctor Alexandru Davila – Sitei – Doctor Victor Babeș**, formată din imobilele cu numerele cadastrale **185398, 101617, 185550, 185551 și 119034**.

PUZ și RLU aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. RLU este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996*, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG Nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei reglementate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000 - Indicativ GM-010-2000.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Hotărârea Guvernului României nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Codul administrativ din 2019;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcarilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania;
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

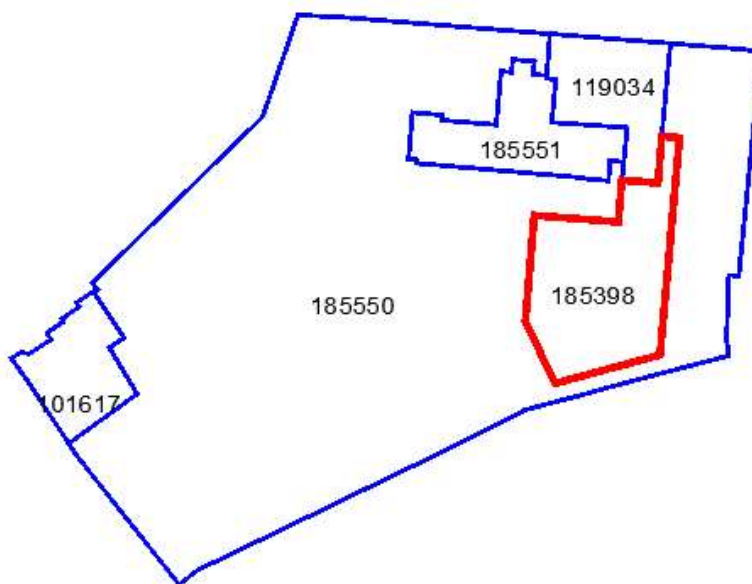
- HCL Braşov nr. 28/29.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism şi amenajare a teritoriului;
- HCL Braşov nr. 87/22.12.2016 privind stabilirea suprafeţelor minimale de spaţii verzi;
- HCL Braşov nr. 67/24.12.2016 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare;
- Documentaţii de urbanism, strategii şi planuri aprobate anterior elaborării PUZ;
- Planului Urbanistic General şi a Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Braşov, aprobată prin HCL nr. 12/29.02.2000;
- PMUD Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Braşov, aprobat prin HCL nr. 54/31.10.2016;
- PMUD Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Polul de Creştere Braşov;
- Strategia de Dezvoltare Locală a Municipiului Braşov pentru perioada 2014-2024, aprobată prin HCL nr. 52/31.07.2014 – Reactualizare pentru 2018;
- Strategia de Dezvoltare Durabilă 2014-2020-2030 a jud. Braşov, (2010);
- Planul de Amenajare a Teritoriului Judeţean Braşov;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Zonă Metropolitană;
- Plan Integrat de Dezvoltare Urbană (PIDU) pentru polul de creştere (PC) – Mun. Braşov şi zonele adiacente;
- Planul de Acţiune pentru Energie Durabilă (PAED) oraş Braşov, aprobat prin HCL nr. 55/31.10.2016;
- Eficienţă energetică şi iluminat inteligent, aprobat prin HCL nr.52/31.10.2016;

1.3. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul RLU se aplică pentru imobilele identificate astfel:

	Nr. Cad.	Suprafaţă	Proprietar	Adresă
1	101617	1.028 mp	Directia de Sanatate Publica a Judeţului Braşov	Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 28A
2	119034	1.280 mp	Domeniu public al Mun. Braşov	Str. Sitei nr. 17A
3	185398	2.442 mp	Fundaţia Hospice “Casa Speranţei”	Str. Al. Ioan Cuza nr. 28
4	185550	21.227 mp	Domeniu public al Judeţului Braşov	Str. Al. Ioan Cuza nr. 28
5	185551	1.425 mp		
Total:		27.402 mp		

Figura nr. 1: Imobile reglementate – nr. Cadastrale 104098 și 104099



Sursa: Geoportan ANCPI E-Terra

Parcela care a generat P.U.Z este are numărul cadastral **185398**, este în suprafață de 2.442 mp și se află în domeniul public al municipiului Brașov, cu un drept folosință cu titlu gratuit pe o perioadă de 49 ani în favoarea fundației Hospice "Casa Speranței". Pe aceasta se reglementează condițiile de edificare ale viitoarei construcții de sănătate, respectiv a unui **centru de excelență cu servicii integrate de îngrijiri paliative**.

P.U.Z. – CENTRU DE EXCELENȚĂ CU SERVICII INTEGRATE DE ÎNGRIJIRI PALIATIVE

STR. AL. IOAN CUZA 28A - STR. SITEI 17A (NC 185398, 101617, 185550, 185551, 119034)

Zona reglementată prin PUZ stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 15/29.12.2025, emis de Primăria Municipiului Braşov, este formată din imobilele cu numerele cadastrale **185398, 101617, 185550, 185551 și 119034**, delimitată astfel:

- Nord-Vest - Str. Doctor Alexandru Davila;
- Nord - Str. Sitei;
- Vest - conform limitei Zir 11 / limitei incintei unitatii sanitare;
- Sud - conform limitei Zir 11 (limita posterioara a parcelelor de pe Str. Dr. Victor Babeş) / limitei incintei unitatii sanitare;
- Sud-Vest - Str. Alexandru Ioan Cuza.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărâre de către Consiliul Local al Municipiului Braşov. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii în etapa obținerii autorizației de construire.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarele construcții se vor realiza în intravilanul Municipiului Braşov, în baza autorizației de construire ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

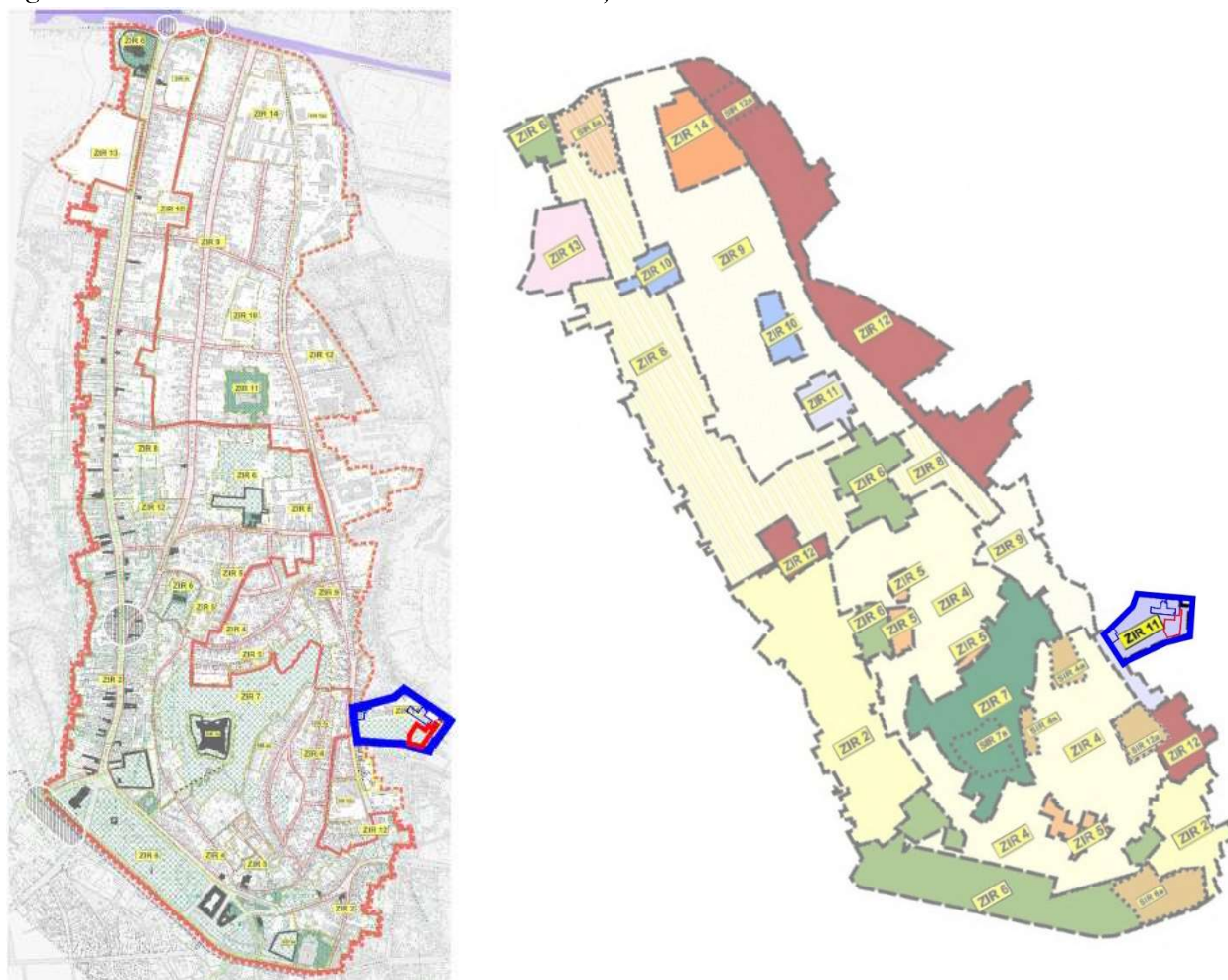
2.1.1. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Terenurile reglementate nu fac parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică sau dintr-o zonă naturală protejată.

2.1.2. Zone construite protejate

Terenurile reglementate fac parte din **PUZ Zona Istorică “Braşovul Vechi”**, aprobat cu HCL nr. 797/2009. PUZ-ul a fost preluat în PUG Municipiul Braşov aprobat cu HCL 144/2011, prelungit prin HCL 117/24.02.2021.

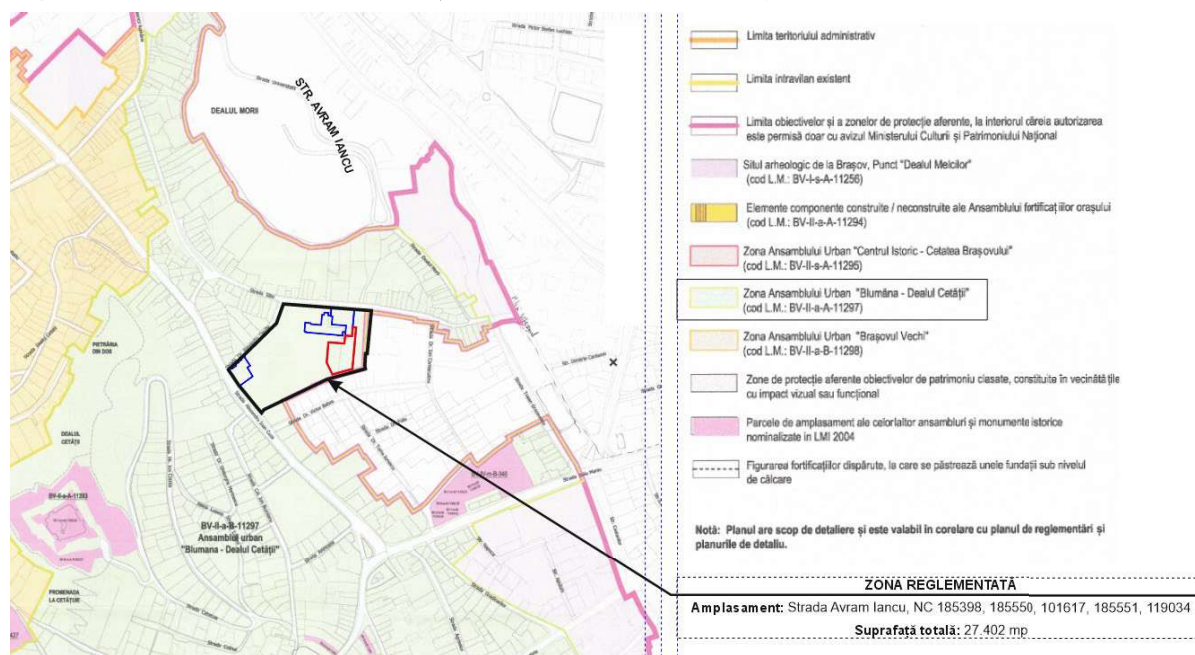
Figura nr. 2: Încadrare în PUZ Zona Istorică “Brașovul Vechi”.



Sursa: PUZ Zona Istorică “Brașovul Vechi”, Planșele “Reglementări” și “Schema zonelor de referință (ZIR)”

De asemenea, P.U.G. Municipiul Brașov (2010), Etapa a III a, Zone Construite Protejate, în Planșa A06. Zone Construite Protejate definește 5 Zone Construite Protejate, printre care și **Zona Ansamblului Urban „Blumăna – Dealul Cetății”** (cod L.M.: BV-II-a-A-11297).

Figura nr. 3: Încadrare în PUG Braşov – Zone Construite Protejate



Extras din P.U.G. Mun. Braşov, aprobat prin HCL 144/2011, prelungit prin HCL 117/24.02.2021, planşa "06-4. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE"

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Amplasamentul nu este expus la riscuri naturale: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, zone inundabile, etc.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice¹

Zona reglementată nu se află în vecinătatea unor unităţi care să prezinte pericole sau riscuri pentru sănătatea publică. Totuşi, având în vedere natura a serviciilor medicale oferite în întreaga incintă Mârzescu, este necesară operarea neîntreruptă a acestora şi asigurarea condiţiilor pacienţilor şi a personalului, prin respectarea normelor în vigoare.

¹ Conform Ghidului privind elaborarea şi aprobarea RLU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, Riscurile tehnologice sunt:

- "cele determinate de procesele industriale sau agricole sau care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori poluare a aerului, apei sau solului".
- Factori generatori de accidente majore datorate activităţilor umane.

2.2.3. Asigurarea echipării edilitare²

Viitoarele imobile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului.

2.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Unitatea spitalicească propusă pe parcela care a generat PUZ (NC 185398) este compatibilă cu restul construcțiilor din vecinătate, care fac parte dintr-o zonă de spitale de importanță municipală și supramunicipală. Vocația zonei presupune neschimbarea utilizării funcționale. (RLU PUZ Zona Istorică “Brașovul Vechi”).

2.2.5. Indicatori urbanistici

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului³ (**POT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coeficientul de utilizare a terenului⁴ (**CUT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

² Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient.

³ Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

⁴ Idem 1.

CAPITOLUL III – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

3.1.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea executării viitoarei propuneri se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural⁵;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁶);

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

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

Se va avea grijă ca prin poziționarea reciprocă a clădirilor sau volumelor construite să nu se favorizeze crearea unor curenți locali de aer care să afecteze zonele de circulație și cazare a bolnavilor (NP015, art. 4.5.3, alin. 2).

Se va evita practicarea accesurilor importante (cu flux mare de persoane) pe fațadele expuse vânturilor dominante (NP015, art. 4.5.3, alin. 3).

Se interzice amplasarea coșurilor de fum (de la centrala termică, grup electrogen) sau a exhaustărilor de la centralele de ventilație în astfel de poziții în care emisiile poluante ar putea fi direcționate de vânturile dominante sau curenții locali de aer spre fațadele spre care au ferestre încăperile sensibile ale sectoarelor medicale (NP015, art. 4.5.3, alin. 4).

Fronturile de clădire cuprinzând saloane de bolnavi, săli de operație sau săli de nașteri se vor orienta spre vecinătățile imediate cele mai favorabile (parcul bolnavilor, alte spații verzi, zone liniștite și fără risc de

⁵ *Iluminatul natural* este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

⁶ *Confortul psihologic* se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

poluare); acestea nu se vor orienta spre spații intens circulate, parcaje, curți de serviciu, fără o distanțiere suficientă și o protecție prin spații intermediare plantate. (NP015, art. 4.5.3, alin. 5).

3.1.2. Amplasarea față de aliniament:

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (**aliniera** clădirilor) este detaliată în Cap. IV, art. 4.3.2. din prezentul RLU. Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa "03. *Reglementări urbanistice - zonificare funcțională*". Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

3.1.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

3.1.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanțele între fronturile paralele, atunci când cel puțin unul are ferestre ale încăperilor în care sunt cazați bolnavi sau se desfășoară activități medicale ce necesită iluminare directă, vor fi cel puțin 50% din înălțimea până la cornișă a frontului cu înălțime mai mare (NP015, art. 4.5.4, alin. 1).

Nu se vor așeza față în față, chiar dacă distanțele între fronturi sunt respectate, ferestre ale spațiilor sau funcțiunilor care prezintă incompatibilități (saloane de bolnavi cu cabinete de explorări și investigații, cu săli de operație, săli de nașteri, saloane de terapie intensivă, săli de autopsie și zone de eliberare cadavre) (NP015, art. 4.5.4, alin. 2).

Se va evita ca imediat sub ferestrele saloanelor de bolnavi sau a spațiilor cu funcțiuni medicale sensibile să se amplaseze terase, acoperișuri ori alte suprafețe care pot acumula praf sau degaja radiații termice (NP015, art. 4.5.4, alin. 3).

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII

3.2.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁷, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Configurația drumurilor interioare de incintă pot suferi ajustări la faza DTAC, în funcție de cerințele tehnice de detaliu.

3.2.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁸. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În interiorul incintei Mârzescu, sistemul de circulații interioare se compune din:

- alei exclusiv carosabile;
- alei exclusiv pietonale și trotuare;
- alei mixte carosabile și pietonale.

Pentru spitalele cu o capacitate mai mică de 500 de paturi la care sunt asociate cu ambulatorii de specialitate integrate sau asociate, sau alte funcțiuni complementare, se recomandă separarea completă a aleilor pietonale de cele carosabile, cu deosebire în zona accesului pentru bolnavi, separare ce se va realiza fie prin stabilirea unui traseu distinct, fie prin prevederea unui spațiu verde între trotuar și carosabil.

Actuala unitate medicală Hospice (NC 119034) dispune de servicii de internare pentru îngrijiri paliative și de ambulatorii integrate. Serviciile de internare din noua clădire vor avea acces separat față de serviciile în ambulatoriu care vor fi amplasate în actuala clădire și vor avea acces direct din Str. Sitei.

Aleile pietonale destinate pentru plimbarea bolnavilor spitalizați, se vor soluționa distinct de celelalte circulații, la distanță de aleile sau platformele carosabile, precum și de zonele în care se manipulează materiale și echipamente, substanțe cu potențial toxic, inflamabil sau exploziv.

⁷ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (RGU, Art. 25)

⁸ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

3.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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 RGU.

3.3.2. Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

3.3.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului Brașov. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Lucrările aferente acestora, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

Clădirile spitalicești sunt alimentate și legate între ele printr-o serie de rețele, în majoritate subterane, ce transportă utilități:

- conducte de alimentare cu apă potabilă și apă de incendiu;
- conducte de canalizare cu cămine și stații de epurare a efluenților pe traseu;
- rețele termice diversificate după temperatura și presiunea agenților;
- conducte de apă răcită;
- rețele pentru gaze naturale;
- rețele pentru oxigen și aer comprimat;
- rețele electrice de medie (înaltă) tensiune pentru alimentarea posturilor de transformare și rețele de distribuție pentru curenți de joasă tensiune
- rețele de telecomunicații

La amplasarea acestor rețele se vor avea în vedere: gruparea rețelelor asemenea și sistematizarea traseelor pentru a afecta cât mai puțin din teren, respectarea condițiilor specifice de alcătuire și pozare, respectarea reglementărilor tehnice privind vecinătatea traseelor și rezolvarea intersecțiilor (NP015, Art. 4.5.9., alin. 3).

Condițiile privind proiectarea instalațiilor vor respecta prevederile NP015/2022 - Normativ pentru construcții spitalicești, anexă la Ordinul MDLPA nr. 2412/2022.

Rețelele pentru utilități nu se vor amplasa sub aleile carosabile pentru a nu bloca circulația în incintă pe perioada intervențiilor pentru reparații (NP015, Art. 4.5.9., alin. 4)

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

3.4.1. Parcelarea

Prin prezentul PUZ nu se propun operațiuni de divizare sau alipire, ci se mențin formele actuale ale parcelelor reglementate.

Forma și dimensiunea parcelei care a generat PUZ permite construirea viitorului centru de excelență.

3.4.2. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile existente nu se vor modifica volumetric. Construcțiile noi vor lua în considerare relaționarea cu cele vechi pentru stabilirea înălțimilor (RLU PUZ Zona Istorică “Brașovul Vechi”). Se recomandă evitarea dezvoltării pe înălțime a clădirilor spitalicești (chiar și în cazul spitalelor de capacitate mare) datorită disfuncționalităților induse de dependența excesivă față de mijloacele de transport pe verticală (NP015, Art. 4.5.6, alin. 1).

3.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul **exterior** al construcțiilor, cutoate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblu și ale detaliilor;
- conformarea fatadelor și amplasarea golurilor.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

3.5.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Se va respecta Anexa 5 din RGU, care prevede câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%. Configurația exactă a parcarilor se va stabili la faza DTAC.

3.5.2. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii creării de spații verzi și plantate, cu respectarea anexei nr. 6 a RGU.

Spațiile verzi și plantate reprezintă totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arebusti, plante ornamentale, gazon, grădini de flori, etc.

Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale.

Se va ține cont de prevederile:

- HCL 468/19.08.2021 privind aprobarea Regulamentului de protecție a spațiilor verzi, de organizare, dezvoltare și întreținere a acestora pe teritoriul Municipiului Brașov,
- Anexa nr. 6 la HG 525/1996 - Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.

Arborii afectați de edificarea construcției și amenajările privind circulațiile vor fi relocați în interiorul incintei Mârzescu.

3.5.3. Împrejmuiri

Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele care nu se învecinează cu străzi, unde nu există deja împrejmuire aparținând terenurilor învecinate, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Acestea vor fi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.

Incinta perimetrală a spitalului Mârzescu va fi delimitată perimetral cu gard, astfel încât accesul să fie controlat.

CAPITOLUL IV - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin prezentul PUZ se reglementează o zonă compactă de unități spitalicești.

CAPITOLUL V - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

5.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizează ca fiind o zonă de spitale de importanță municipală și supramunicipală.

5.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

- Pe parcela cu număr cadastral 185398 (care a generat PUZ): Unități spitalicești – spital de specialitate;
- Pe restul parcelelor, cu numere cadastrale 101617, 185550, 185551, 119034 (din zona de reglementare) se mențin neschimbare utilizările inițiale:
 - o obiective de utilitate publică de tip spital / construcții de sănătate (NC 185550, 185551, 119034)
 - o construcții administrative / instituții publice (sediul Direcției de Sănătate Publică Brașov – NC 101617);

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

- Reamenajări de spații verzi cu condiția să fie accesate numai de utilizatorii spitalului.

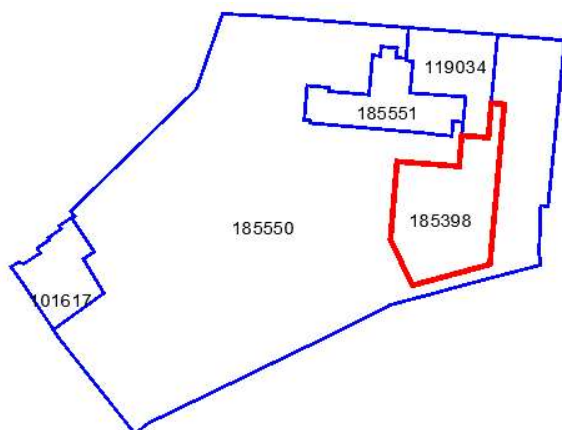
ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

- Funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- Platforme de pre-colectare a deșeurilor municipale;
- Antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea specifică zonei.
- Activități care prezintă risc tehnologic, care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

5.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Se mențin neschimbate formele și dimensiunile parcelelor reglementate prin PUZ:



Nr. Cad.	Suprafață	Adresă
101617	1.028 mp	Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 28A
119034	1.280 mp	Str. Sitei nr. 17A
185398	2.442 mp	Str. Al. Ioan Cuza nr. 28
185550	21.227 mp	Str. Al. Ioan Cuza nr. 28
185551	1.425 mp	

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Pentru parcela cu NC 185398, care a generat PUZ: Nu este cazul.
- Alinierea la străzile Sitei, Carol Davila și Al. I. Cuza se menține;

ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Pentru parcela cu NC 185398, care a generat PUZ:
 - o Viitoarea construcție se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa 03. *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*).
 - o Retragerile minime vor fi următoarele:
 - Față de limitele laterale de proprietate din est, sud și vest – min. 3,00 m;
 - Față de limita posterioară de proprietate din nord – 3,00 m, respectiv 2,00 m.
- Pentru restul parcelelor din zona reglementată (NC 101617, 119034, 185550, 185551): se mențin reglementările inițiale din PUZ **Zona Istorică “Brașovul Vechi”**, aprobat prin **HCL nr. 797/2009**:
 - o Pe terenurile aferente spitalelor, orice nouă clădire se va putea construi:
 - fie pe limitele separatoare, dacă parcelele vecine au o construcție sau un zid de sprijin;
 - fie retras față de limitele separatoare, dacă parcelele vecine nu au construcții sau ziduri de sprijin. În acest caz, distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii la cel mai apropiat punct al limitei separatoare va trebui să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m.

ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa „03. *Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*”.
- Pentru parcela cu NC 185398, care a generat PUZ: nu este cazul, întrucât va fi un singur corp de clădire;
- Pentru restul parcelelor din zona reglementată (NC 101617, 119034, 185550, 185551):

- Distanțele între fronturile paralele, atunci când cel puțin unul are ferestre ale încăperilor în care sunt cazați bolnavi sau se desfășoară activități medicale ce necesită iluminare directă, vor fi cel puțin 50% din înălțimea până la cornișă a frontului cu înălțime mai mare (NP015).
- Distanța poate fi redusă la 25% din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală.

ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri

Accesurile carosabile și pietonale se vor realiza astfel:

- Pentru parcela care a generat PUZ, cu NC 185398: din Str. Sitei, printr-un drum de trecere propus pe parcela cu NC 185550, cu lățime de 7 m;
- Pentru parcela cu NC 119034 (actuala clădire Hospice): se menține accesul din Str. Sitei;
- Pentru parcela cu NC 185551: se menține accesul actual, prin terenul spitalului Mârzescu cu NC 185550, atât din str. Sitei, cât și din str. Al. Ioan Cuza, prin aleile existente;
- Pentru parcela cu NC 185550: se menține accesul actual din str. Al. Ioan Cuza și str. Sitei;
- Pentru parcela cu NC 101617 (DSP): se menține accesul actual din str. Al. Ioan Cuza;
- Drumul de incintă care unește accesul din Sitei cu alea din interiorul platformei Mârzescu (la sud și vest de parcela cu NC 185398 care a generat PUZ) va fi ocazional carosabil, pentru mașinile de intervenție;
- Configurația drumurilor interioare de incintă pot suferi ajustări la faza DTAC, în funcție de cerințele tehnice de detaliu.

ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Locurile de parcare vor fi asigurate în incinta terenurilor, la nivelul solului;
- Numărul acestora se va calcula conform prevederilor RGU, Anexa 5, respectiv câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- Pentru parcelele cu numerele cadastrale 185398 (parcarea care a generat PUZ) și 119034 (parcarea pe care se află actualul spital Hospice): locurile de parcare se vor asigura în incinta parcelelor cu NC 119034 și 185550;
- Pentru parcela cu NC 101617 (sediul DSP) se menține situația actuală.
- Pentru parcela cu NC 185550 (spitalul Mârzescu) se vor amenaja locuri de parcare în limita terenului disponibil, de-a lungul aleii principale de acces și în zona de nord a spitalului (conform *“DALI privind reparații capitale la Corp A Mârzescu”*, proiect demarat pentru spitalul Mârzescu în anul 2025);
- Locurile de parcare propuse a fi amenajate de-a lungul aleii principale din incinta Mârzescu (vis a vis de Spital) vor fi pe dală înierbată, acoperite cu pergole verzi și împrejmuite cu gard viu;
- Restul locurilor de parcare se propun a fi amenajate pe dală înierbată.
- Configurația exactă a parcarilor se va stabili la faza DTAC.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Pentru parcela care a general PUZ, cu NC 185398:
 - o Regimul de înălțime maxim admis este de S+ P+2E.
 - o Înălțimea maximă va fi de 11 m la cornișa etajului 2 și de 15 m la coamă.
- Pentru restul imobilelor se va menține regimul de înălțime existent. Viitoarele construcții noi vor lua în considerare relaționarea cu cele existente pentru stabilirea înălțimilor.

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

Reguli cu privire la construcțiile noi:

- Arhitectura și plastica clădirii va exprima prestigiul zonei și va răspunde exigențelor de coerență și reprezentativitate;
- Nu se vor imita stiluri arhitecturale străine și nu se vor folosi materiale specifice altor regiuni;
- Parterul nu va avea finisajul tratat diferit de nivelurile superioare;
- În cazul unei cereri de autorizație pentru orice modificare, este necesar un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii;
- Conductele și rețelele parazite se vor suprima;
- Se permite adaptarea și reconfigurarea soluțiilor arhitecturale, a fațadelor și a distribuției interioare la faza de autorizare (DTAC), fără obligativitatea modificării prezentului PUZ, în scopul optimizării circuitelor medicale, funcționale, a managementului deșeurilor specifice unităților spitalicești/hospice și a integrării de elemente contemporane, cu condiția menținerii destinației și a încadrării în indicatorii urbanistici maximi aprobați (POT, CUT, Regim de înălțime).

Reguli cu privire la construcțiile existente:

- Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile;
- Se vor lua în considerare doar:
 - o asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
 - o grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.
- **Materiale:** Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp. Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telecomunicații, în următoarele condiții prevăzute în avizele emise pentru PUZ:

Apă și canalizare⁹:

⁹ Conform Aviz Compania Apa Brașov, nr. 119 / 09.02.2026;

- Debitul de apă necesar va fi suplimentat prin branșamentul existent al imobilului cu nr. CF 119034 (str. Sitei nr.17 A).
- Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se va face prin instalațiile existente ale imobilului cu nr. CF 119034 în colectorul stradal. În situația în care dimensiunile branșamentului de apă și a racordului de canalizare existente nu satisfac și debitul nou solicitat, acestea se vor redimensiona.

Gaze naturale¹⁰:

- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respective. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc). În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- a) să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - b) să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c) să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
 - d) să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.
- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC, DSP, DF, DBN) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea normelor în vigoare.
 - Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 “Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații”. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2.

¹⁰ Conform Aviz Distrigaz nr. 85435-321998748/29.01.2026;

Energie electrică¹¹:

- Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea. Se vor respecta condițiile de coexistență dintre capacitățile energetice și obiectivele învecinate prin respectarea distanțelor și măsurilor de siguranță și de protecție impuse conform prevederilor legislației specifice în vigoare, respectiv: Pentru capacitățile energetice de tip LES (linii electrice subterane): Anexa nr. 4b din Ordinul ANRE nr. 239/2019 și Normativul pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice NTE 007/08/00.

ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate

- Pentru parcelele cu construcții pentru sănătate:
 - o Pentru parcela care a generat PUZ (NC 185398): Suprafața minimă de spații verzi se va asigura cu respectarea prevederilor HG nr. 525/1996¹² coroborat cu NP015/2022¹³. Se reglementează o suprafață de spații verzi de minimum 520 mp, fiind estimat un număr total de 26 de paturi.
 - o Pentru parcelele cu NC 119034, 185550, 185551: spațiile verzi existente se mențin. Acestea se reconfigurează ca poziție, nu se diminuează ca suprafață;
 - o Pentru parcela cu NC 101617 (sediul DSP): min. 15% din parcelă va fi amenajată ca spații verzi pe sol natural.
- Prin edificarea construcției propusă pe imobilul cu NC 185398 și prin amenajările circulațiilor aferente vor fi afectați 22 arbori, care vor fi relocați în perimetrul PUZ;
- Se vor organiza și trata suprafețele înverzite din curțile interioare, se vor realiza de pergole vegetale cu plante cățărătoare peste zonele de parcare și terase, și se vor amenaja terase înierbate;
- Dacă pe amplasament există arbori izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat, aceștia vor fi reamplasați;
- Spațiile verzi nou create vor fi amenajate peisagistic prin plantarea de arbori și arbuști decorativi;
- Se vor amenaja aliniamente verzi simple sau duble, cu rol de protecție;

ARTICOLUL 14. Împrejurimi

- Împrejurimile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.
- Împrejurimile noi sau transformate pot fi constituite din plantații de gard viu.
- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă.
- Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice de domeniul public cu garduri transparente de 1,80 m înălțime, din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu.

¹¹ Conform Aviz DEER nr. 7010260100774 / 03.03.2026

¹² Conform HG nr. 525/1996, Anexa nr. 6: pentru construcții de sănătate - parc organizat cu o suprafață de 10-15 mp/bolnav;

¹³ Conform NP015/2022: pentru spital - minimum 20 mp/pat.

5.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. Procent maxim de ocupare a terenului - P.O.T.

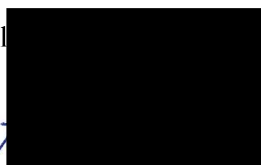
- POT maxim admis = 45%

ARTICOLUL 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului - C.U.T.

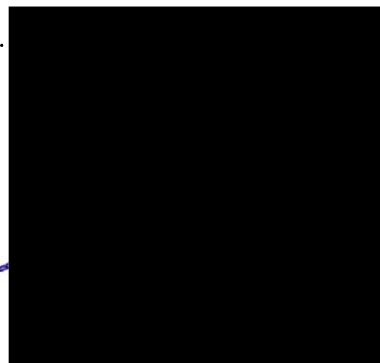
- CUT maxim admis = 2,25

Întocmit,

Urb. dipl



Arh.



ALPIN SOLAR S.A.

