



str. Agricultorilor, nr. 7, Tg. Mures  
CIF 26584523  
Tel: 0727/519317  
Fax: 0365/816347

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **PENTRU EXTINDEREA CENTRULUI MEDICAL TOPMED**

*Str. Dorobantilor nr. 1-11, Tirgu Mures, jud. Mures*



str. Agricultorilor, nr. 7, Tg. Mures  
CIF 26584523  
Tel: 0727/519317  
Fax: 0365/816347

---

Beneficiar CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA  
Adresă amplasament Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures  
Data mai 2016

### **BORDEROU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

1.	BORDEROU
2.	LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA
3.	LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARII UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII
4.	DISPOZITII GENERALE
5.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
6.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
7.	PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA CUPRINSE IN INTRAVILAN



str. Agricultorilor, nr. 7, Tg. Mures  
CIF 26584523  
Tel: 0727/519317  
Fax: 0365/816347

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

## **LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA**

Unitatile teritoriale de referinta care se regasesc in cadrul Planului Urbanistic Zonal in concordanta cu simbolurile adaptate in P.U.G. 2014 sunt urmatoarele:

<b>Is_A</b>	<b>Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente</b>
-------------	---

## **LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARII UTILIZATI IN FORMA ABREVIATA (ACRONIME) SI DEFINITII**

### **1. ABREVIERI**

<b>PUG</b>	PLAN URBANISTIC GENERAL
<b>PUZ</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL
<b>PUD</b>	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
<b>RGU</b>	REGULAMENT GENERAL DE URBANISM
<b>RB</b>	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
<b>RLU</b>	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
<b>UTR</b>	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA
<b>POT</b>	PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI
<b>CUT</b>	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI
<b>HGR</b>	HOTARAREA GUVERNULUI ROMANIEI
<b>OG</b>	ORDONANTA GUVERNAMENTALA
<b>MLPAT</b>	MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI
<b>MTCT</b>	MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCTIILOR SI TURISMULUI
<b>CNMASI</b>	COMISIA NATIONALA A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE
<b>CU</b>	CERTIFICAT DE URBANISM
<b>DTAC</b>	DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE
<b>PSI</b>	NORME PRIVIND PREVENIREA SI STINGEREA INCENDIILOR
<b>DN</b>	DRUM NATIONAL
<b>DJ</b>	DRUM JUDETEAN
<b>DC</b>	DRUM COMUNAL
<b>P+(...)E</b>	PARTER + (...) ETAJE

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

## 2. DEFINITII

- 1. ACTIVITATI TERTIARE** = activitati de servicii de toate categoriile conform clasificarii activitatilor din economia nationala.
- 2. SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societati, companii, firme, asociatii care asigura contra cost sau in sistem non-profit o larga gama de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
- 3. INSTITUTII SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor; in mod special termenul se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier - crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier, etc.
- 4. SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societati, companii, firme, asociatii care asigura contra cost sau in sistem non-profit o gama larga de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale (comert, hoteluri, restaurante, loisir, proiectare, consultanta, servicii pentru intreprinderi, etc.).
- 5. COMERT EN GROS** = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.
- 6. COMERT/DEPOZITE MIC-GROS** = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor si care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta, centre de cartier.
- 7. IMM** = intreprinderi mici si mijlocii compuse din:
  - unitati micro - sub 10 angajati;
  - unitati mici - intre 10 si 100 angajati;
  - unitati mijlocii - intre 100 si 500 angajati;

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. este o documentatie de urbanism avand caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si functionare a constructiilor, amenajarilor precum si a echipamentelor edilitare si a infrastructurii pe intreg teritoriul localitatii.

R.L.U. detaliaza prevederile R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, aplicandu-le la situatia concreta a localitatii studiate.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z., R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale (dupa aprobare R.L.U. va fi denumit prin specificarea numarului si a datei aprobarii).

### 2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii prezentului regulament stau in principal urmatoarele acte normative:

- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata si completata);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - cu modificarile ulterioare
- Legea protectiei mediului nr. 137/1995 - republicata cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare - cu modificarile ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1996 privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;



str. Agricultorilor, nr. 7, Tg. Mures  
CIF 26584523  
Tel: 0727/519317  
Fax: 0365/816347

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu";
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III - a - zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Ordonanta de Guvern nr. 43/2000 privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national;
- Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
- Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 aprobata si modificata prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deseurilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completata cu:
  - Ordonanta nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea 350/2001;
  - Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si urbanism;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V- a - Zone de risc natural;
- Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii si cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare si functionare a Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice;
- Hotararea de Guvern nr. 723/2002 privind infiintarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei precum si unele masuri adiacente;



str. Agricultorilor, nr. 7, Tg. Mures  
CIF 26584523  
Tel: 0727/519317  
Fax: 0365/816347

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

- Ordinul ministrului transporturilor, constructiilor si turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deseurilor;
- Hotararea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;

Ordinul MLPAT nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016

### **3. Domeniul de aplicare**

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile R.L.U. este formată dintr-o parcela aflata în intravilanul localității Cluj-Napoca, in cartierul Zorilor, pe strada Rene Descartes.

R.L.U. constituie partea descriptiva operationala a P.U.Z.-ului care detaliaza reglementari concrete privind constructibilitatea teritoriului intravilan.

Planul Urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor necesare in limitele teritoriului studiat, respectiv centru medical S+P+3E+R, precum si utilitatile ce se impun.

Conditionarile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile P.U.G. referitoare la echiparea tehnico - edilitara, caile de comunicatii cat si zonificarea teritoriului, reglementarile de dezvoltare urbana si obiectivele de utilitate publica incluse.

Prevederile prezentului R.L.U. se coreleaza cu prevederile Regulamentului General de Urbanism Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014/2010 si cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului Cluj-Napoca.

- NOTA:

1. Pe terenurile asupra carora s-a instituit servitutea de utilitate publica (protectie sanitara a surselor de apa, retelelor, etc.) construirea se face in conditiile respectarii prevederilor art. 16 din R.G.U. nr. 525/1996.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Activitatea de construire in teritoriul studiat de Planul urbanistic zonal urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- amenajari de cai de comunicatii, echipare edilitara, spatii verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent.



---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

#### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului protejarea patrimoniului natural si construit**

☐ Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice mentionate in memoriul general, cu respectarea conditiilor impuse de prevederile legale si de prezentul regulament.

Se vor respecta urmatoarele prioritati:

- Crearea conditiilor economice si juridice pentru asigurarea posibilitatii crearii circulatiilor nou propuse cat si a retelelor tehnico-edilitare prevazute in memoriul general.

- Completarea zonelor cu specific industrial prin valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.

- Amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

- Autorizarea executarii lucrarilor prevazute mai sus este permisa numai de catre primaria Cluj-Napoca cu avizul autoritatilor abilitate prin lege si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a prescriptiilor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarire a apelor.

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu construit sau arheologic de interes local sau national, se face cu avizul Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniu cultural national. De aceea in cazul situarii zonei studiate in PUZ in aria de influenta a unor vestigii arheologice emiterea autorizatiei de construire se va face doar cu avizul Directiei judetene pentru cultura, culte si patrimoniu cultural national.

#### **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie a sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Zona de protectie si servitute a retelelor de alimentare cu apa si canalizare conform STAS nr. 8591/1-91 mentioneaza:

-conductele de apa se vor poza subteran la adancimea minima de inghet,

-conductele de apa se vor amplasa la o distanta de minim 3,0 m.l de fundatiile constructiilor iar la punctele de intersectie, la minim 40 cm si intotdeauna deasupra canalizarii,

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

- In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza prezentului P.U.Z. si a documentatiilor tehnice faza D.T.A.C. intocmite in acest scop.

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, prezentate in anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar constructii si instalatii aferente drumurilor publice, parcaje, spatii de deservire, conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei, retele termice, electrice, de telecomunicatii ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

- Prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

- Cladirile vor fi amplasate in conformitate cu retragerea fata de aliniament indicata in plansele de reglementari urbanistice .

- Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism.



str. Agricultorilor, nr. 7, Tg. Mures  
CIF 26584523  
Tel: 0727/519317  
Fax: 0365/816347

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

## **8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- Numarul si configuratia acceselor se determina pe baza planselor de reglementari urbanistice si in conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul general de urbanism.
- Orice acces la domeniile publice se va face in conformitate cu autorizatia de construire eliberata de primaria Cluj-Napoca.
- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesele pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare, alimentare cu energie electrica.
- De la dispozitiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:
  - realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
  - beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la retea centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.
- Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca retea existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.
- Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- Lucrarile de racordare si de bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.
- Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului daca legea nu dispune altfel.

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

- Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

### **10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile prezentului P.U.Z.

- Orice intentie care nu se conformeaza celor avizate si aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar sa urmeze procedurile similare de avizare si aprobare urmate de prezenta documentatie.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

- Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

### **11. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

- Prin exceptie de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primării conform legii.

- Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism.

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism.

- In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor,
- separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;

- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Anexele nr. 3,4,5,6 fac parte integranta din prezentul regulament.

### **ANEXA 3**

#### *ORIENTAREA constructiilor fata de punctele cardinale*

#### **3.2. - Constructiile pentru institutii si servicii publice**



str. Agricultorilor, nr. 7, Tg. Mures  
CIF 26584523  
Tel: 0727/519317  
Fax: 0365/816347

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

Nu există recomandări generale legate de orientarea față de punctele cardinale, se vor lua în considerare suprafața și orientarea terenului, distanțele de siguranță față de rețelele de utilități, accesul pe amplasament.

#### *RETRAGERILE constructiilor fata de aliniamente*

Se propune pastrarea aliniamentului existent si realizarea unor retrageri de minimum 5.0m fata de laturile laterale si latura posterioara ale parcelei.

#### **ANEXA 4**

##### *ACCESSE CAROSABILE*

Se propune realizarea unui acces (auto si pietonal), conform planului de situație, și a unor alei pavate care sa deserveasca obiectivul propus.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

#### **ANEXA 5**

##### *PARCAJE*

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile:

##### *5.1 Functiuni de sanatate :*

- 1 loc. de parcare la 80mp AU- min. 35 loc. de parcare

#### **ANEXA 6**

##### *SPATII VERZI SI PLANTATE*

##### **6.1. Constructiile pentru institutii si servicii publice;**

Pentru constructiile cu functiunea medicale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, care să facă o perdea verde către vecinătăți pentru a reduce nivelul de zgomot și de pulberi răspândite în aer, dar nu mai puțin de 25% din suprafața parcelei.

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

In cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal singura functiune prezenta este cea de servicii. Ca subunitate functionala parcelele reglementate se incadreaza in UTR-ul arondat activităților de servicii **UTR Is\_A - Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.**

Contururile s-au delimitat prin limitele cadastrale existente.

### **IV. PREVEDERI SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

#### STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

1. FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI
2. TIPURI DE SUBZONE FUNCTIONALE
3. FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

#### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

1. UTILIZĂRI ADMISE
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
3. UTILIZĂRI INTERZISE

#### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI
2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE
6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR
8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR
10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
11. ÎMPREJMUIRI

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

## FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A UNITATII TERRITORIALE DE REFERINTA UTR Is\_A

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### 1. FUNCȚIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI

Subsona a UTR-ului **L2b** – **subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu.**

#### 2. TIPURI DE SUBZONE FUNCTIONALE

Subzone:

**Is\_A Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente;**

UTR-ul propus **Is\_A** - reprezintă indicativul propus, solicitat prin tema ca urmare a formularii de cereri din partea beneficiarilor.

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

#### 3. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

- nu este cazul;

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente. Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate în interiorul parcelei)





str. Agricultorilor, nr. 7, Tg. Mures  
CIF 26584523  
Tel: 0727/519317  
Fax: 0365/816347

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerț en gros.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

### **2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Pe parcela studiată se propune extinderea centrului medical Topmed prin etajarea unuia din corpul existent și construirea unei noi clădiri extinderea clădirii existente, prin pastrarea aliniamentului existent față de strada Dorobantilor.

### **3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.



str. Agricultorilor, nr. 7, Tg. Mures  
CIF 26584523  
Tel: 0727/519317  
Fax: 0365/816347

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente. In cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim de 5 m. Clădirile noi se vor retrage de la limita posterioară cu minim 5 m.

#### **4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

#### **5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 5* la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza:

- în garaje colective subterane sau supraterane.
- în pachete de parcaje amplasate la sol
- în clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri
- la subsolul/demisolul clădirilor noi cu altă destinație
- în lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori

#### **7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 19m și respectiv S+P+3E+R(M).

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

## 8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

### Clădiri / corpuri noi

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 10° și 35°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș.

Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

## 9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona este echipată complet din punct de vedere edilitar.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

---

Beneficiar	CENTRU MEDICAL TOPMED SRL, GOMOTARCEANU FLORIN si ADRIANA
Adresă amplasament	Str. Dorobantilor nr.1., loc. Tg. Mures, jud. Mures
Data	mai 2016

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## 10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalaje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

## 11. ÎMPREJMUIRI

Se vor împrejmuji doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – spații private. Instituțiile medicale, administrative etc, vor avea limita proprietății laterale și posterioară împrejmuite cu un gard metalic sau opac, dublat de gard viu. Pe cât posibil nu se va realiza împrejmuire orientată spre spațiul public. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40% , POT propus = 40.0%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

### 2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.8 , CUT propus = 1.75

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

**Întocmit**  
**arh. Turcu Adrian**