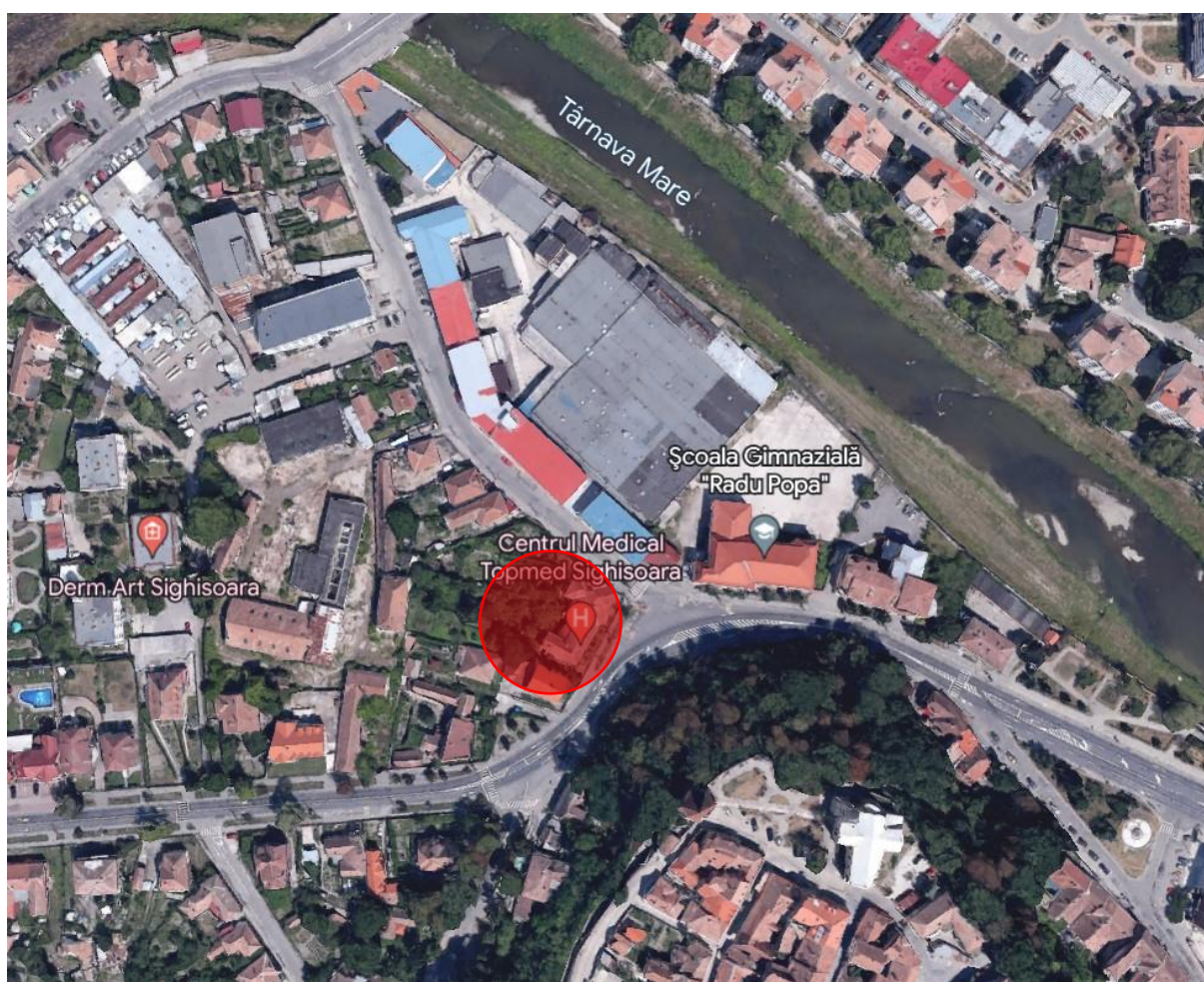


ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)  
PENTRU EXTINDERE IMOBIL  
CENTRU MEDICAL



BENEFICIARI:  
GOMOTIRCEANU ADRIANA MARIA ȘI GOMOTIRCEANU FLORIN

## FIȘA PROIECTULUI

Denumire proiect: Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru extindere imobil – centru medical, str. Morii, nr. 28, mun. Sighișoara, jud. Mureș

Beneficiari: Gomotirceanu Adriana Maria și soțul Gomotirceanu Florin

Proiectant general: S.C. TRANSILVANIA ARCHITECTS S.R.L.  
Str. Mitropolit A. Șaguna, nr. 12, mun. Sighișoara, jud. Mureș, 545400, România

Colectiv de elaborare:

Șef de proiect:  
arh. Alexandru Tiberiu NITS

arh. Alexandru PETRIȘOR  
arh. Adrian IONESCU  
arh. Madalina – Andreea VARTOLOMEI



Proiect nr.: 65/2022

Faza: P.U.Z. și R.L.U.

Data elaborării: septembrie 2024

## CUPRINS

### **VOLUMUL 1- MEMORIU GENERAL**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Datele de recunoastere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară existentă
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populației

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Reglementari - zonificarea funcțională, bilant teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

### **VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

#### **CAP.I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

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

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului, protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

### CAP. III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### PIESE DESENATE

- PLANSA 1 – Incadrare în teritoriu
- PLANSA 1a – Extras din P.U.G. 1994
- PLANSA 1b – Extras din P.U.Z. – zonă protejată cu valoare istorică - 1997
- PLANSA 2 – Situația existentă
- PLANSA 3 – Reglementări urbanistice
- PLANSA 4 – Proprietatea asupra terenurilor
- PLANSA 5 – Reglementări edilitare
- PLANSA 6 – Propunere mobilare urbană

Intocmit,

Arh. Alexandru Tiberiu NITS

## **VOLUMUL 1 - MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

**NR. PROIECT:** 65/2022 - FAZA P.U.Z.

**DENUMIRE PROIECT:** " Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru extindere imobil – centru medical "

**AMPLASAMENT:** str. Morii, nr. 28, mun. Sighișoara, jud. Mureș

**BENEFICIARI:** Gomotirceanu Adriana Maria și soțul Gomotirceanu Florin

**PROIECTANT:** S.C. TRANSILVANIA ARCHITECTS S.R.L.

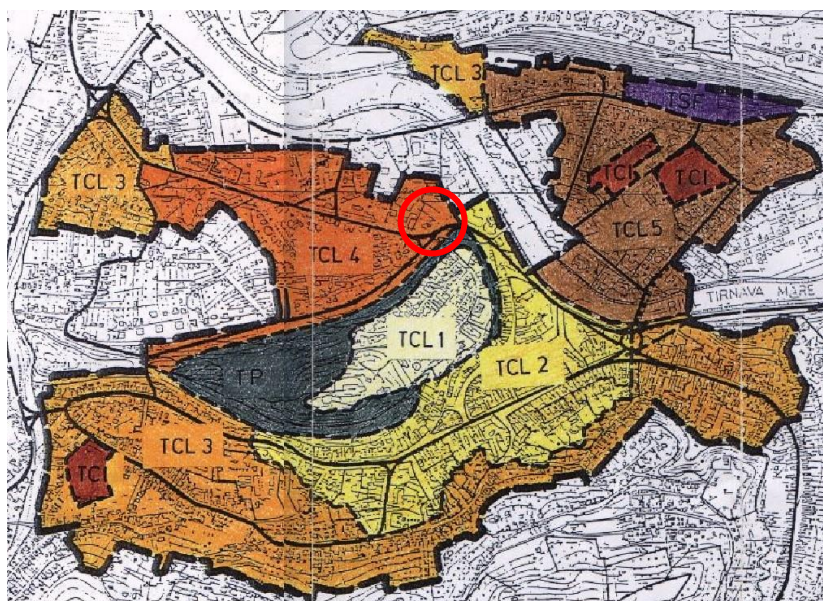
#### **1.2. Obiectul lucrării**

La solicitarea beneficiarului, care dorește extinderea clădirii existente cu funcțiunea de centru medical, s-a întocmit prezenta documentație, prin care se dorește schimbarea destinației terenului din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, în zonă pentru institutii și servicii publice - sănătate.

În vederea întocmirii acestui plan urbanistic zonal s-au studiat:

- Planul Urbanistic General al municipiului Sighișoara și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia;
- Planul Urbanistic Zonal pentru zona protejată cu valoare istorică Sighișoara și Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia;
- ridicarea topografică a zonei;
- caracterul urban al zonelor adiacente.

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Sighișoara, în partea de nord - vest a acestuia, și se supune prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru zona protejată cu valoare istorică Sighișoara – **zona TCL 4.**



(zonificarea teritoriului – P.U.Z. zona protejată cu valoare istorica - 1997)

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr.323 / 20.12.2022, eliberat de **Primăria municipiului Sighișoara**.

### **1.3. Surse de documentare**

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior, și anume P.U.Z. și R.L.U. pentru zona protejată cu valoare istorică Sighișoara, aprobat prin HCL nr. 50 / 1997.

Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal și realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind întocmite următoarele documentații:

- Studiul geotehnic;
- Planuri topografice;
- Avize de la deținătorii de utilități din zona;
- Delimitarea clară a regimurilor de aliniere existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de circulație și echipare tehnico-edilitară.

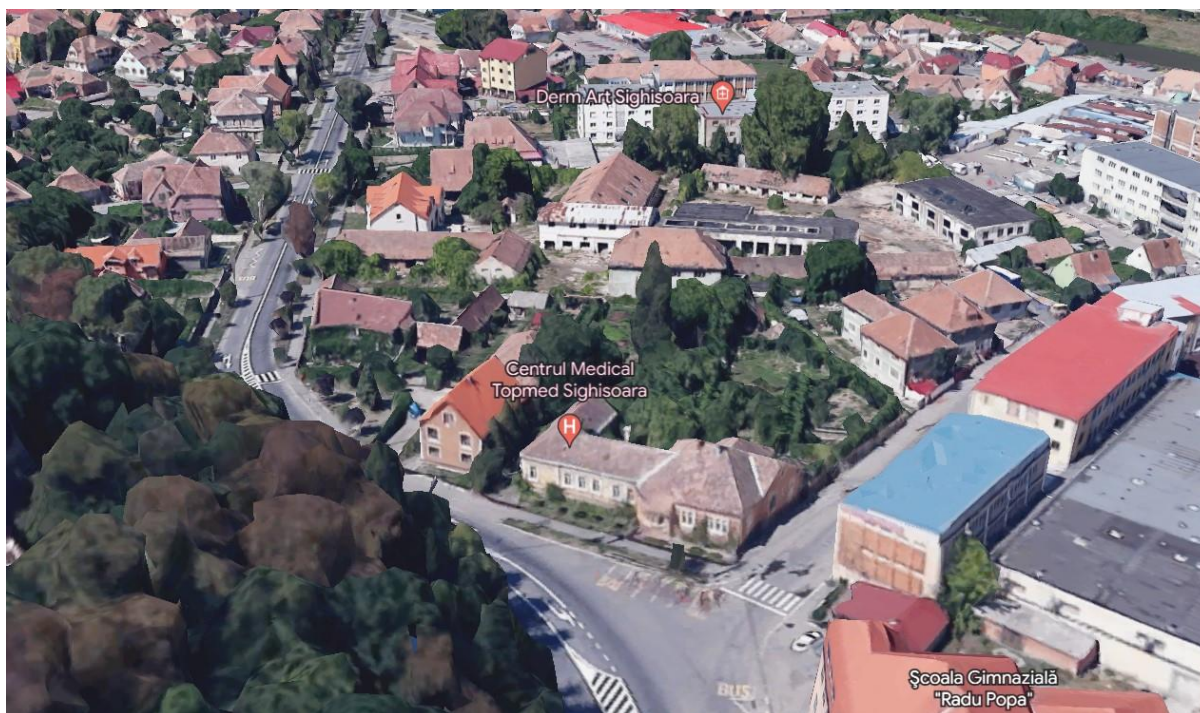
## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Zona studiată prin acest P.U.Z. se află în intravilanul localității, în zona protejată cu valoare istorică a municipiului Sighișoara. În prezent parcela este reglementată ca zonă pentru locuințe, conform P.U.G. mun. Sighișoara.

Întreaga zonă din care face parte parcela studiată, este străbătută de o arteră de interes major a orașului – str. Morii (DN13 – E60). De-a lungul acestei străzi, se poate observa evoluția în timp a funcțiilor din cvartalul din care face parte parcela studiată, din zonă preponderent ocupată cu locuințe în zonă cu funcțiuni mixte. Funcțiunile mixte din arealul studiat cuprind: funcțiuni de locuire individuală, funcțiuni pentru servicii publice (sănătate, turism, învățământ), funcțiuni de industrie și depozitare, funcțiuni comerciale.

Pe parcela studiată există o clădire care s-a transformat din locuință individuală în clădire de sănătate. Din acest motiv, solicitarea din acest P.U.Z. cu privire la extinderea acestei clădiri cu aceași funcțiune, nu este deranjantă pentru această zonă. Această funcțiune este bine venită, deoarece, la nivel local, este mare nevoie de noi servicii de sănătate.



(clădirea propusă spre extindere, înainte de a se transforma în clădire de sănătate)

## 2.2. Incadrare in localitate

Zona studiată se afla situată în partea de nord-vest a municipiului Sighișoara.

Suprafata studiata se învecineaza:

- la nord: proprietăți private , nr. cad. 52326 ;
- la sud: proprietăți private;
- la est: str. Morii (DN13 - E60);
- la vest : proprietate privată, nr.cad. 596374.



(clădirea propusă spre extindere, în momentul actual)

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat are o suprafață plană, conform ridicării topografice. În momentul de fata terenul este ocupat de o construcție cu funcțiunea de sănătate.

In baza prevederilor STAS 1242/1-89 s-a intocmit un studiu geotehnic, necesar elaborarii proiectului sus mentionat.

### **Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:**

Pe suprafața studiată nu au fost observate fenomene de alunecări, deplasări sau zone de băltire.

Adâncimea maximă de îngheț este de 0,80 - 0,90 m, conform prevederilor din STAS 6054 – 77.

### **Concluzii și recomandări din studiul geotehnic**

Pe parcela studiată, s-a executat un foraj geotehnic, din care au rezultat următoarele straturi ale solului:

- 0,00 .. -3,10 : praf argilos nisipos
- -3,10 .. -5,50 : argilă prăfoasă
- -5,50 .. -6,00 : nisip
- -6,00 .. -7,00 : pietriș cu nisip;

În urma cercetărilor și a rezultatelor de laborator geotehnic cât și din urmărirea stratificației pământurilor din foraj, avem următoarele concluzii:

- la proiectarea unor viitoare construcții se va ține seama de încadrarea terenului în funcție de construibilitatea acestuia. Amplasamentul cercetat aparține terenurilor construibile, fără restricții. Aici se pot executa construcții noi, extinderi sau reamenajări ale construcțiilor existente;

- orizontul de praf argilos nisipos întâlnit în intervalul 0.0 .. - 3.10 m se încadrează, conform NP 126-2010, ca pământ foarte activ. Problemele de fundare a clădirilor pe pământuri cu umflări și contracții mari trebuie tratate diferențiat, ținând seama de regimul de înălțime al acestora, de modul de încărcare și echipare, de condițiile de exploatare, de vecinătatea unor arbori, etc.

- măsuri ce se adoptă la proiectarea construcțiilor conform NP 126/2010:

- menținerea unor condiții stabile de umiditate prin ecrane impermeabile sub trotuare (pământ stabilizat sau geomembrane) și evitarea infiltrațiilor din interior;

- controlul sau prevenirea variațiilor de volum prin mărirea presiunilor pe teren, prevederea unor spații de expansiune;

- rigidizarea structurii prin centuri;

- îmbunătățirea pământurilor prin stabilizare, injecții sau înlocuire;

- fundarea în adâncime sub zona afectată de variațiile de volum.

- se recomandă încastrarea fundației în stratul de argilă nisipoasă;

- din punct de vedere al construibilității, zona cercetată este caracterizată ca zonă fără restricții deosebite pentru construit. În această zonă nu se manifestă fenomene de instabilitate;

- scurgerea apelor de la suprafață va fi asigurată prin sistematizarea suprafeței terenului cu pante 1-5% spre exteriorul construcțiilor;

- pentru efectuarea săpăturilor în zona fundațiilor (extindere, mansardare, subzidire, consolidare, aplicare hidroizolație, drenuri perimetrice, etc.), proiectantul constructor va allega atât adâncimea de fundare cât și lățimea fundațiilor în așa fel încât  $p_{ef} < p_{conv}$ ;

- adâncimile de fundare sunt date față de cota terenului natural considerat la 0,00 m;

- se va evita fundarea pe formațiuni diferite datorită tasărilor diferențiate;

- se recomandă ca, cota fundației să fie proiectată sub cota minimă de îngheț a regiunii sau la cota dată de proiectantul de rezistență, în așa fel încât, interferența



presiunilor exercitate pe terenul de fundare să nu afecteze structura de rezistență a construcției și a construcțiilor alăturate.

- ultimii 10 cm ai săpăturii se vor realiza în ziua turnării betonului de egalizare de sub fundații, pentru ca terenul să nu fie alterat de precipitații, insolații sau îngheț;

- umpluturile de lângă fundații vor fi realizate în straturi de 10-15 cm la umiditatea optimă de compactare. Compactarea fiecărui strat trebuie adus la un grad minim de compactare de 97-98%. În umpluturi este interzis încorporarea de materiale vegetale sau organice;

- taluzele săpăturilor vor avea înclinarea minimă de 1/1 conform normativ C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, sau vor fi sprijinite. Săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate conform NP 124/2010;

- morfologia terenului cercetat este o suprafață plană fără urme de alunecări și este favorabil pentru amplasarea construcțiilor, prin metoda fundărilor directe;

- pentru prevenirea efectelor eventualelor tasări inegale, se recomandă luarea măsurilor constructive de siguranță.

#### **2.4. Circulația**

Principala cale de comunicare rutieră din zona studiată este str.Morii (DN13 – E60). Aceasta are lățimea părții carosabile de 9,00 m (o banda pe sens de 4,50 m latime).

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Repartizarea pe folosință și funcțiunea suprafeței zonei studiate și reglementată este în prezent cea de intravilan, categoria de folosință curți construcții. Din punct de vedere juridic, parcela studiată este înscrisă în extrasul CF nr. 51501 și are suprafața de 2427 mp, fiind ocupată de o construcție pentru servicii medicale, cu regim de înălțime D+P+1, suprafața construită de 291 mp și suprafața desfășurată de 873 mp.

#### **2.6. Echiparea edilitara existenta**

În zonă există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

##### **Alimentare cu apă**

Există rețea de alimentare cu apă pe str. Morii, conf. aviz. Aquaserv Sighisoara.

##### **Canalizare**

Există rețea de canalizare pe str. Morii, conf. aviz. Aquaserv Sighisoara.

##### **Alimentare cu gaze naturale**

Există rețea de alimentare cu gaze naturale pe str.Morii, conf. aviz. DelGaz Grid (rețea GN PE/DN250/ presiune redusă, amplasată subteran);

##### **Alimentarea cu energie electrică:**

Există rețele de alimentare cu energie electrică pe str. Morii, conf. aviz. DEER.

##### **Telecomunicații**

Există rețele de telecomunicații pe str. Morii.

Clădirea existentă este branșată la toate rețelele existente în zonă.

## **2.7. Probleme de mediu**

### **Zonarea geoclimatică.**

Conform Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea învelitorilor acoperișurilor în pantă la clădiri – anexa 4 (2003).

### **Zonarea încărcărilor date de vânt.**

Conform codului de proiectare CR 1-1-4-2012, presiunea de referință a vântului pentru amplasamentul în discuție este de 0,4 kPa, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

### **Zonarea încărcărilor date de zăpadă.**

Conform codului de proiectare CR 1-1-3-2012, încărcarea din zăpadă pentru amplasamentul în discuție este de 1,5 kN/m<sup>2</sup>, pentru un interval mediu de recurență de 50 de ani.

### **Zone de risc natural.**

Din punct de vedere al stabilitatii terenului, pe suprafața studiată nu au fost observate fenomene de alunecări, deplasări sau zone de băltire.

Geologia.

Formarea și individualizarea regiunii în care se află amplasamentul trebuie pusă în legătură cu evoluția paleogeografică și geologică a întregului Bazin al Transilvaniei. Rocile de bază aparțin Sarmațianului și Pannonianului, reprezentate predominant de argile marnoase în alternanță cu nisipuri și gresii. Grosimea acestora depășește 4.50 m și sunt așezate pe un fundament cristalin. Deasupra acestora apar sedimente cuaternare recente (holocen superior), alcătuite din depozite de terasă (petrișuri, nisipuri), vale (aluviale), pantă (deluviale), conuri de dejecție (proluviale), acumulări și surpări de teren.

Din punct de vedere hidrogeologic, emisarul principal al zonei este râul Târnavă Mare, care traversează localitatea Sighișoara de la nord-vest spre nord-est, formând zone de luncă bine dezvoltate.

Pe amplasament, apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -5.40 m, în forajul efectuat pe terenul studiat.

### **Zonarea seismică.**

Intensitatea seismică a zonei amplasamentului studiat, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este **VII**, exprimată în grade MSK.

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare,  $a_g=0,15g$ ,  $T_c=0,70s$ ,  $IMR=225$  ani, și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, (conform P100/2013).

### **Concluzii**

Prin lucrările propuse prevăzute în documentația acestui P.U.Z. , cadrul natural nu va fi afectat.

Lucrările de amenajare propuse: construcție, platformă carosabilă și pietonală, spații verzi, vor aduce acest teren, printr-o exploatare normală, în limitele admise privind protecția mediului.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

### **P.U.Z. – instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locala.**

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care se asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument

necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabile fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea / întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați: pregătirea acesteia se face de către specialiști, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape: prin reprezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățeanului constituie baza procesului în sine.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiile de fundamentare elaborate concomitent cu acest P.U.Z. se desprind următoarele concluzii:

- conform P.U.G. al municipiului Sighișoara, zona studiată se afla în intravilanul localității;
- conform P.U.Z. pentru zonă protejată cu valoare istorică - Sighișoara, zona studiată se afla în zona TCL 4;
- pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu recomandările studiului geotehnic întocmit;
- accesul auto și pietonal se vor realiza din str. Morii;
- în zona studiată există echipare edilitară (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații), motiv pentru care se propune bransarea clădirii propuse la rețelele existente;
- Consecințele economice. Realizarea acestei investiții va fi oportună pentru populație, venind în întâmpinarea cererii.

Se vor crea noi locuri de muncă în perioada de implementare a proiectului și după finalizarea acestuia: executant lucrări, proiectant, instituții avizatoare, personal clinică. Se vor colecta taxe la bugetul local în perioada de avizare și execuție.

- Consecințe sociale. Intenția beneficiarului este de a dezvolta serviciile de sănătate din localitate, prin extinderea centrului medical existent, rezultând astfel noi cabinete medicale pentru tratament și intervenții medicale și noi locuri de muncă.

#### 3.2. Prevederi P.U.G.

Terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Sighișoara, în partea de nord-vest a acestuia, și se supune prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru zona protejată cu valoare istorică Sighișoara – zona TCL 4.

#### Funcțiuni interzise – TCL4:

- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei;
- construcții destinate creșterii animalelor mari;

- creerea sau amenajarea de campinguri și terenuri aferente pentru staționarea vehiculelor.

#### Funcțiuni admise – TCL4:

Sunt admise construcțiile de locuit, echipamente și activități neinterzise în paragraful cu "funcțiuni interzise", cum ar fi:

- extinderi minore ale instalațiilor existente sau legate de o activitate a zonei (garaje, centrale termice) sub rezerva aplicării reglementărilor din articolele 9, 10 și 11 din R.L.U aferent P.U.Z. pentru zona protejată cu valoare istorică Sighișoara – zona TCL4;
- lucrări pentru săpături arheologice, cu condiția îndepărtării materialelor degajate;
- implantări de mobilier urban (instalații sanitare, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, clădiri comerciale, clădiri culturale). Eliberarea autorizației de construire necesită obținerea avizului preliminar al serviciului de urbanism al primăriei;
- reamenajări spații verzi.

În acest scop, dalele care trebuie să acopere eventuale construcții îngropate vor primi deasupra teren arabil în grosime de: 0,50 m strat drenat pentru grădini cu flori și arbuști și 0,90 m strat drenat pentru plantările de arbori.

Elementele vizibile sau edificabile în suprastructură pentru folosirea construcțiilor îngropate (guri de iluminare sau ventilare, instalații termice) se vor integra cu grijă.

Lucrările subterane se vor autoriza în prealabil de către organele competente.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Terenul studiat are o suprafață plană, conform ridicării topografice. În momentul de față terenul este ocupat de o construcție cu funcțiunea de centru medical. Pe terenul studiat nu se regăsesc plantații înalte sau valoroase care să pună problema menținerii acestora. În soluția propusă se vor prevedea spații verzi la sol amenajate.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Principala cale de comunicare rutieră din zona studiată este str. Morii (DN13 – E60). Aceasta are lățimea părții carosabile de 9,00 m (o bandă pe sens de 4,50 m lățime).

Accesul auto și cel pietonal, atât pentru clădirea existentă cât și pentru extinderea propusă, se va face din str. Morii.

În nordul parcelei studiate, se recomandă realizarea unui al doilea acces, conform adresei CJ Mureș nr. 17811 / 02.08.2024, dosar XI.C.4..

### 3.5. Reglementări – zonificare funcțională, bilant teritorial

Prin acest P.U.Z. se propune încadrarea parcelei studiate în UTR-ul :  
ISP - instituții și servicii publice - sănătate.

Bilanțul teritorial pe zone funcționale se prezintă astfel:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	suprafața (mp)	% din total	suprafața (mp)	% din total
ZONA CONSTRUIBILĂ	291,00	11,99	645,00	26,58
CIRCULAȚII AUTO ȘI PARCAJE	623,12	25,66	1032,83	42,55
TROTUARE			282,37	11,63
SPAȚII VERZI	1512,88	62,35	462,30	19,05
TEHNICO - EDILITARE	0,00	0,00	4,50	0,19
<b>TOTAL</b>	<b>2427,00</b>	<b>100,00</b>	<b>2427,00</b>	<b>100,00</b>

Suprafața terenului de **2427,00 mp** este proprietatea privată a familiei Gomotirceanu Adriana Maria și Florin, conf. CF nr.51501 – Sighișoara.

S constr. exist. = 291,00 mp  
S desf. exist. = 873,00 mp

S constr. prop. = 354,00 mp  
S desf. prop. = 1368,00 mp

S constr. totală = 645,00 mp  
S desf. totală = 2241,00 mp

Indicatorii urbanistici:

P.O.T. existent = 11,99%.

C.U.T. existent = 0,35.

P.O.T. max. propus = 30,00%.

C.U.T. max. propus = 1,25.

Regimul de înălțime:

Clădirea existentă are un regim de înălțime de D+P+1E. Înălțimea măsurată de la CTA este 10,20 m.

Extinderea propusă va avea un regim de înălțime maxim de **D+P+2E**, dar sunt permise și: D+P, D+P+1E, S+P, S+P+1E, S+P+2E, P, P+1, P+2E. Înălțimea maximă propusă la streșină de la CTA este de **10,50 m**.

Regimuri de aliniere:

Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie să fie în așa fel amplasate astfel încât să existe o iluminare suficientă a fiecărui geam de la camerele de locuit. Distanța între două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m. Astfel, clădirea propusă va fi amplasată la o distanță de **min. 3,00 m** față de clădirea existentă, conform planșei de reglementări urbanistice,

În cadrul parcelei, atât **regimul de aliniere lateral propus**, cât și **regimul de aliniere posterior propus** vor fi la o distanță de **min. 3,00 m** față de limitele de proprietate.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **Condiții de echipare edilitară**

În zonă există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

#### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă rece se face conform STAS 1343-1/2016 și Normativ 19/2015 și P118/2-2013.

Pe str. Morii, există rețea de alimentare cu apă potabilă. Se propune bransarea construcției propuse la rețeaua existentă.

#### **Canalizare.**

##### **Canalizarea apelor uzate menajere**

Pe str. Morii există rețea de canalizare a apelor menajere. Se propune bransarea construcției propuse la rețeaua existentă.

##### **Canalizarea apelor meteorice**

Pentru evacuarea apelor meteorice se vor utiliza rigole stradale.

##### **Alimentarea cu energie electrică.**

Pe str. Morii există rețea de energie electrică. Se propune bransarea construcției propuse la rețeaua existentă.

##### **Alimentarea cu gaze naturale**

Pe str. Morii, există rețea de alimentare cu gaze naturale. Se propune bransarea construcției propuse la rețeaua existentă.

#### **Gospodăria comunală**

Deșeurile se vor colecta selectiv în incintă și vor fi depozitate temporar, în tomberoane cu capac etanș, amplasate pe o platformă betonată, la o distanță de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor. Deșeurile vor fi preluate de firma specializată cu care municipiul Sighișoara are contract de preluare a deșeurilor menajere.

### **3.7. Protecția mediului**

#### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Mentținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management a mediului trebuie direcționată către:

- eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- eliminarea emisiilor necontrolate;
- reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență);
- elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- implementarea unui sistem de monitorizare al calității mediului.

### **Surse de poluare și protecția factorilor de mediu**

Conform propunerilor din acest proiect, terenul va fi ocupat în procent de maxim 24% de clădiri și maxim 47% de circulații auto și pietonale, conform bilanțului teritorial.

În consecință, activitățile ce se vor desfășura pe suprafața amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protecția factorilor de mediu se vor avea în vedere reglementările prevăzute în Legea 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului.

### **Emisiile de poluanți în ape și protecția calității apei**

Principala sursă de poluare a apei sunt apele uzate rezultate din gospodărie.

Protecția apelor de suprafață și subterane urmăresc menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

Ape de suprafață - se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Apele subterane - În cazul prevederii de subsoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

### **Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului**

Prin utilizarea unor centrale termice performante, cu randament ridicat, emisiile de noxe se vor menține în limitele normale.

### **Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Traficul rutier intens pe drumul național DN13 (E60) este principalul generator de zgomote.

Se propune amenajarea și întreținerea spațiilor plantate și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

### **Calitatea solului**

Măsuri de reducere a degradării solului:

- Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică);
- Rezolvarea corectă a împrejurimilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

### **Surse și protecția împotriva radiațiilor**

În zona studiată nu vor exista surse de radiații.

### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale vor fi respectate condițiile enunțate în studiile geotehnice și de stabilitate, de amplasare și de realizare a fundațiilor la clădiri.

### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitățile ce urmează a se desfășura pe suprafața zonei studiate sunt:

- reziduuri menajere (hârtie, plastic, textile, metale, sticlă, materiale organice, substanțe amorphe);
- reziduuri stradale (de pe străzi, trotuare, alei) ce includ particule de pământ, praf, hârtie, cartoane, resturi de la șantiere de construcție (moloz, nisip, piatră, cărămizi, var) etc.

Gestionarea deșeurilor se va efectua în condiții de protecție a sănătății populației și a mediului, supuse prevederilor legislației specifice în vigoare. Se va amenaja o platforma pentru punctul gospodaresc, amplasata conform legislatiei in vigoare. Se va interzice depozitarea neorganizată a deșeurilor, urmând a fi amenajate puncte de colectare în containere etanșe ecologice. Deșeurile menajere vor fi depozitate în recipiente speciale și colectate prin serviciu de salubritate centralizat al municipiului Sighișoara.

### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Pentru construcțiile cu funcțiune medicală, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, care să facă o perdea către vecinătăți, pentru a reduce nivelul de zgomot și de pulberi răspândite în aer.

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate.

Calculul suprafeței totale a spațiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va realiza la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/1996 cu completările și modificările ulterioare pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și va fi 10-15 mp / bolnav.(parc organizat)

Se vor amenaja aliniamente cu rol de protecție.

Orice parte a terenului sau a incintei ce poate fi vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Amplasamentul studiat se află în zona protejată cu valoare istorică din Sighișoara. Se va ține cont de reglementările aferente acestei zone conform RLU.

### **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.**

Zona nu prezintă disfuncționalități majore privind căile de circulație și a rețelelor edilitare.

### **Zone naturale protejate.**

Nu este cazul.

### **Interdicții totale de construire.**

Nu este cazul.



### 3.8. Obiective de utilitate publica

Terenul este proprietatea privată a familiei Gomotirceanu Adriana Maria și Florin, conf. CF nr.51501 – Sighișoara. Suprafata parcelei studiate este de **2427 mp**.

Lista obiectivelor de utilitate publică:

Domenii		Categorii de interes		
		Național	Județean	Local
Căi de comunicație	Drum național	x		
	Străzi , trotuare			x
Infrastructură	Rețea apă			x
	Rețea canalizare			x
	Gaz			x
	LEA			x
	Iluminat public			x
	Telecomunicații			x

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale**

Categoriile de costuri suportate de investitorii privati.

Toate costurile necesare pentru operațiuni cadastrale, proiectarea și execuția construcției, inclusiv amenajările exterioare din incintă si bransamentele la utilitățile existente in zonă, vor fi suportate de catre beneficiar.

Categoriile de costuri suportate de autoritatile publice locale.

Nu este cazul.

- **Priorități de intervenție**

Pentru realizarea investiției sunt enunțate următoarele priorități de intervenție:

- modernizarea si extinderea (daca este cazul) drumurilor existente, a circulației pietonale și a acceselor pe terenul studiat;
- realizarea sistematizării terenurilor;
- extinderea rețelelor edilitare din zona, daca este cazul;

Atât din punct de vedere urbanistic, cât și din punct de vedere funcțional, clădirea propusă se încadrează in zona studiată. Extinderea centrului medical existent este bine venită, deoarece, la nivel local, este mare nevoie de noi servicii de sănătate.

Dupa realizarea investiției, obiectivul propus se va integra in limitele normale pentru categoria sa, nu va produce nici un fel de degradare a mediului ambiant si nici nu este in masură să afecteze posibilele obiective amplasate in zonă.

Dupa aprobare, această documentatie P.U.Z. va fi integrată in Planul Urbanistic General al municipiului Sighișoara.

La realizarea obiectivului vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului.

Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare:

- după obținerea avizelor legale din partea factorilor interesați, documentația P.U.Z., inclusiv Regulamentul Local de Urbanism se supun aprobării Consiliului Local Sighișoara. Odată cu aprobarea, atât P.U.Z.-ul, cât și R.L.U. aferent acestuia, capătă valoare juridică, vedind instrumentul de lucru al administrației publice locale.

- obținerea autorizației de construire;
- amenajarea acceselor, aleilor auto și pietonale din incintă;
- branșarea clădirii propuse la utilitățile existente în zonă;
- amenajare spațiilor verzi.

Prevederile P.U.Z.-ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea și aprobarea conform anexei la Legea nr.350/2001 actualizată.

- **Monitorizarea implementării investițiilor**

Se va face de către structura de specialitate din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din cadrul autorității administrației publice locale.

- **Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință**

Consecințele economice. Realizarea acestei investiții va fi oportună pentru populație, venind în întâmpinarea cererii.

Se vor crea noi locuri de muncă în perioada de implementare a proiectului și după finalizarea acestuia: executanți lucrări, proiectanți, instituții avizatoare, personal clinică. Se vor colecta taxe la bugetul local în perioada de avizare și execuție.

Se propune introducerea zonei studiate prin acest P.U.Z., în noul PUG al municipiului Sighișoara, în UTR -ul ISP – instituții și servicii publice - sănătate.

Consecințele sociale. Intenția beneficiarului este de a dezvolta serviciile de sănătate din localitate, prin extinderea centrului medical existent, rezultând astfel noi cabinete medicale pentru tratament și intervenții medicale și noi locuri de muncă.

Intocmit,

Arh. Alexandru Tiberiu NITS

## **VOLUMUL 2- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul studiat prin PUZ.

Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b. prezența unor vestigii arheologice;
- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului;
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție, prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale / de detaliu.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T, C.U.T.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- obiective cu destinații semnificative.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor planuri urbanistice de detaliu – P.U.D.

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în P.U.Z privind regimul de construire, funcțiunile admise, înălțimea maximă admisă, C.U.T., P.O.T., retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este posibilă pe baza unor planuri urbanistice zonale – P.U.Z.

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se fac numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumire în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări urbanistice, zonificare.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici.

Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- modul de conformare a construcțiilor;
- înălțimea maximă admisă.

## **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului republicată, cu modificările ulterioare;

- Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016;

- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.Z.;

- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;

- Codul civil republicat;

- Legea nr.50/1991 (republicată) privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare.

- HGR 349 / 2005 privind depozitarea deșeurilor.

- Ordinul ministrului sănătății publice nr. 914/2006;

- OMS 1226, privind Normele tehnice privind gestionarea deșeurilor rezultate din activități medicale;

- HG 930 / 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

- Ordinul 2043/2002 al ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice;

- Normativul NP 015 – 2022 – normative pentru construcții spitalicești emis de MDLPA;

- Legea 95/2006, privind organizarea și funcționarea spitalelor;

- OMS nr. 1.456/2020 pentru aprobarea Normelor de igienă din unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor;

- NP 051-2012 „Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, aprobat prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 189/2013.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI DE URBANISM**

Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se refera exclusiv la terenul situat in intravilanul municipiului Sighișoara, judetul Mures, ce se constituie ca P.U.Z. – “Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru extindere imobil – centru medical” – beneficiari Gomotirceanu Adriana Maria și soțul Gomotirceanu Florin, si se aplica unitatii teritoriale de referinta (UTR) delimitate pe plansa de reglementari urbanistice ce face parte integrantă din prezentul regulament si care are limitele si vecinatatile definite in plansa de reglementări urbanistice.

## **CAPITOLUL II – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege. Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic pe plansa de reglementări urbanistice aferentă P.U.Z..

Autorizarea executării constructiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc. - depreciaza valoarea peisajului, este interzisa;

Se vor respecta prevederile avizelor emise de catre APM Mures, DSP Mures și Ministerul culturii, pentru aceasta lucrare.

#### **Reguli pentru asigurarea protecției sanitare a zonei**

**Colectarea si îndepartarea reziduurilor și protecția sanitara a solului.**

**Canalizarea apelor uzate menajere** se va rezolva prin racordarea la rețeaua existentă stradală.

Pentru **evacuarea apelor pluviale**, se vor folosi rigole stradale.

**Deșeurile** se vor colecta selectiv în incinta și vor fi depozitate temporar, in tomberoane cu capac etanș, amplasate pe o platforma betonata, la o distanta de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor. Deșeurile vor fi preluate de firma specializată cu care primaria are contract de preluare a deseurilor menajere.

#### **Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor aflate în afara intravilanului / în intravilan**

Pentru aprovizionarea cu apa potabilă a populației aflate in afara intravilanului se pot folosi:

- Surse subterane – ce indeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila
- Surse de suprafata – ce indeplinesc conditiile de calitate din Standardul de Stat – Apa potabila – categoria I de folosinta si numai dupa tratare – apa potabila.

Aprovizionarea cu apa potabilă a populatiei aflate în intravilan se va rezolva prin branșarea la rețeaua existentă stradală.

Distribuția apei trebuie sa fie continuă.

Se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale rețelei de apa potabila cu rețele de apa destinate altor scopuri.

### **Salubritate - generalități**

Atat in scopul protecției mediului natural si antropic cât si in scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor cauta solutii de amplasare eficientă a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente, eventual cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de zona, subzona, sau parcela prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.

Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functională prevazută in documentațiile urbanistice.

La poziționarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul – urbanistic, functional si compositiional.

Se vor evita de asemenea, depozitările intamplătoare ale gunoiului in zonele verzi plantate, protejate, in albiile apelor, etc. In caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare cu orele de colectare cu utilaje specializate. De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea zonei.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducindu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

Deșeurile se vor colecta selectiv în incinta și vor fi depozitate temporar, in tomberoane cu capac etanș, amplasate pe o platforma betonata, la o distanta de minim 10,00 m de ferestrele locuințelor. Deșeurile vor fi preluate de firma specializată cu care municipiul Sighișoara are contract de preluare a deseurilor menajere.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executarii construcțiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisă. Fac excepție construcțiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Autorizarea executării constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitară aferente, de catre investitorii interesati.

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisi ai P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezenta documentatie de urbanism.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Asigurarea echipării tehnice – edilitare în localitate se va face conform prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice faza D.T.A.C. întocmite în acest scop.

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

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru instituții și servicii publice - sănătate.

## **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

### **Amplasarea construcției în funcție de punctele cardinale:**

Pentru clădiri cu funcțiunea de sănătate:

- saloanele și rezervele se vor amplasa spre sud, sud-est sau sud-vest;
- laboratoarele și serviciile tehnice medicale, se vor amplasa spre nord;
- cabinetele medicale se vor amplasa spre sud sau sud-est.

### **Amplasarea construcțiilor față de aliniament.**

- clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective;
- distanța dintre aliniamente va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se creea noi calcane.

### **Amplasarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor:**

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;
- 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;
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil și ale prezentului Regulament local de urbanism.

### **Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii.**

- 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, dar nu mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din

proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin acces pietonal se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată, grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare

Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

**Staționarea autovehiculelor** se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Pentru construcțiile de sănătate, conform Anexei 5 a R.G.U., se va asigura 1 loc de parcare la 4 persoane angajate, plus un spor de 10%.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate (dacă este cazul).

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tonouri/containere.



## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

De regulă se pastrează structura parcelară existentă. Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI**

### **Spațiile verzi și plantate:**

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Pentru construcțiile de sănătate, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, care să facă o perdea către vecinătăți, pentru a reduce nivelul de zgomot și de pulberi răspândite în aer. Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate.

Se vor asigura spații verzi în suprafața de 10-15 mp /bolnav (parc organizat).

### **Imprejmuirile:**

Când imprejmuirile pe aliniament sau pe limitele de proprietate nu există, aceste limite vor putea fi materializate printr-o linie de pavaj.

Imprejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

Imprejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje metalice sau plantații de gard viu. Cele din zidărie se vor supune prescripțiilor relative la construcțiile noi sau existente.

## **CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Teritoriul studiat ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață măsurată de 2427,00 mp. Reglementările zonei se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic. Pe baza acestui regulament se va elibera autorizația de construire. Prin acest P.U.Z. se propune schimbarea destinației terenului studiat din zona de locuit în zonă pentru instituții și servicii publice -sănătate.

## **CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

UTR-UL propus prin P.U.Z. este ISP – instituții și servicii publice - sănătate.

### **SECȚIUNEA I: GENERALITĂȚI**

**ARTICOLUL 1.** Zona studiată face parte din zona protejată cu valoare istorică a municipiului Sighișoara, și se supune prevederilor Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. pentru zonă protejată cu valoare istorică Sighișoara - zona TCL 4.

**ARTICOLUL 2.** Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, iar UTR-ul propus prin acest proiect este ISP – instituții și servicii publice – sănătate.

**ARTICOLUL 3.** Funcțiuni complementare admise în zonă: nu este cazul.

## **SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR**

### **ARTICOLUL 4 - UTILIZARI ADMISE**

- clădiri cu funcțiunea de sănătate;
- trotuare / platforme pietonale;
- platforme auto / parcuri;
- spații verzi în incintă;
- platformă gospodărească;
- echipare tehnico – edilitară.

### **ARTICOLUL 5 - UTILIZARI PERMISE CU CONDIȚII**

- locuințe de serviciu temporare, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
- orice funcțiune din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public, cu condiția să fie compatibile cu clădirile existente.

### **ARTICOLUL 6 - UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise orice alte funcțiuni în afara celor menționate la articolele 4 și 5 din secțiunea II.

### **ARTICOLUL 7 - INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE.**

Nu este cazul.

### **ARTICOLUL 8 - INTERDICȚII TOTALE DE CONSTRUIRE.**

Nu este cazul.

## **SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 9 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

De regulă se păstrează structura parcelară existentă. Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

### **ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Pe parcela studiată se propune extinderea imobilului existent – centru medical, prin construirea unui corp nou de clădire, amplasat în spatele clădirii existente, păstrându-se astfel aliniamentul existent față de str. Morii.

### **ARTICOLUL 11 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE A PARCELEI.**

Regimul de aliniere a construcției propuse, este la **minim 3,00 m față de limitele laterale și posterioare** ale terenului studiat.

Se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice.

## ARTICOLUL 12- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEAȘI PARCELĂ

Clădirile situate pe aceeași parcelă trebuie să fie în așa fel amplasate astfel încât să existe o iluminare suficientă a fiecărui geam de la camerele de locuit. Distanța între două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

În proiectul de față, se propune amplasarea clădirii propuse, la o distanță de 12,00 m față de clădirea existentă.

## ARTICOLUL 13 - CIRCULATII SI ACCESE

Principala cale de comunicare rutieră din zona studiată este str. Morii. Aceasta are lățimea părții carosabile de 9,00 m (o bandă pe sens de 4,50 m lățime).

Accesul auto și cel pietonal, atât pentru clădirea existentă cât și pentru extinderea propusă, se va face din str. Morii.

Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va putea face cu ușurință din str. Morii, alea carosabilă interioară având o lățime de 3,50 m.

De asemenea, pe str. Morii, în fața clădirii existente, se propune amenajarea unei alveole cu două locuri destinate autovehiculelor de intervenție.

În nordul parcelei studiate, se recomandă realizarea unui al doilea acces, conform adresei CJ Mureș, nr. 17811 / 02.08.2024, dosar XI.C.4.

## ARTICOLUL 14- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în zona exterioară special amenajată.

Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

În interiorul parcelei studiate se vor amenaja 22 locuri de parcare, din care 2 locuri sunt destinate persoanelor cu dizabilități, 2 locuri sunt destinate încărcării mașinilor electrice și 2 locuri destinate mașinilor pentru transport pacienți.

## ARTICOLUL 15 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

Clădirea existentă are un regim de înălțime de D+P+1E. Înălțimea măsurată de la CTA este 10,20 m.

Extinderea propusă va avea un regim de înălțime **maxim** de **D+P+2E**, dar sunt permise și: D+P, D+P+1E, S+P, S+P+1E, S+P+2E, P, P+1, P+2E. Înălțimea maximă propusă la streșină de la CTA este de **10,50 m**.

## ARTICOLUL 16 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRII

Pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile, se vor lua în considerare doar următoarele cerințe:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- 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;

- arhitectura clădirilor propuse va exprima caracterul programului. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor;
- fatada principală se va trata unitar. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- Se interzic:
  - imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
  - imitarea materialelor naturale (ex. Piatră, lemn);
  - utilizarea tâmplăriei metalice pentru uși și ferestre;
  - utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament.

## **ARTICOLUL 17 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate (daca este cazul).

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelilor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acestora.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele către străzi / ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelilor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

## **ARTICOLUL 18 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Pentru construcțiile de sănătate, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, care să facă o perdea către vecinătăți, pentru a reduce nivelul de zgomot și de pulberi răspândite în aer. Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate.

Calculul suprafeței totale a spațiilor verzi amenajate pentru terenul studiat se va realiza la faza DTAC, respectând prevederile HG 525/1996 cu completările și modificările ulterioare pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și va fi 10-15 mp / bolnav.(parc organizat).

#### **ARTICOLUL 19 – ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre frontul stradal, se va realiza din materiale transparente, vor avea înălțimea de max. 2,00 m, dintre care un soclu opac cu înălțimea de max. 0,60 m, și se vor trata la același nivel calitativ cu fațadele imobilului și în armonie cu acestea. Împrejmuirile spre limitele laterale și posterioară se pot realiza din materiale opace sau transparente și vor avea înălțimea de maxim 2,00.

#### **SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **ARTICOLUL 20 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)**

Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 30 %.

##### **ARTICOLUL 21 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 1,25.

##### **ARTICOLUL 22 - MODIFICĂRI ALE P.U.Z.**

Orice modificare a P.U.Z. - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare în Consiliul Local Sighișoara.

Intocmit,

Arh. Alexandru Tiberiu NITS