



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

denumire lucrare: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA:LOCUINTE PENTRU TINERI

amplasament: COMUNA SINPAUL, JUD. MURES

beneficiari: PRIMARIA COMUNEI SINPAUL

Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

dată elaborare: mai 2022

fază de proiectare: PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA
LOCUINTE PENTRU TINERI”**

Comuna Sinpaul, jud. Mures



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

denumire lucrare: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA:LOCUINTE PENTRU TINERI

amplasament: COMUNA SINPAUL, JUD. MURES

beneficiari: PRIMARIA COMUNEI SINPAUL

Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

dată elaborare: mai 2022

fază de proiectare: PUZ

BORDEROU

1.	BORDEROU
2.	LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA
3.	LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRARIILOR 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



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

denumire lucrare: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA:LOCUINTE PENTRU TINERI

amplasament: COMUNA SINPAUL, JUD. MURES

beneficiari: PRIMARIA COMUNEI SINPAUL

Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

dată elaborare: mai 2022

fază de proiectare: PUZ

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. 1997 sunt urmatoarele:

UTR LFC2b	Subzona locuinte individuale si functiuni complementare in exteriorul ZP / ZCP
UTR ISP1	Subzona serviciilor publice dispersate
UTR ISP2	Subzona institutiilor publice
UTR SV3	Subzona spatiilor verzi cu acces public nelimitat



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

denumire lucrare: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA:LOCUINTE PENTRU TINERI

amplasament: COMUNA SINPAUL, JUD. MURES

beneficiari: PRIMARIA COMUNEI SINPAUL

Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

dată elaborare: mai 2022

fază de proiectare: PUZ

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

1. ABREVIERI

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



● GLOSAR DE TERMENI

- Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).
- Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă(G.M – 007 – 2000) .
- Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000) .
- Atic – Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.
- Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.)(G.M – 007 – 2000).
- Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).
- Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).
- Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).
- Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).
- Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinarit, șoproane, terase acoperite, foșoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.
- Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuirii care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în



aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

- Construcție existentă – în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.
- Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servitutiile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).
- Cornișă – Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.
- Cvartal – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.
- Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.
- Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).
- Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (G.M – 007 – 2000).
- Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).
- Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:
 - (a) obiective de învățământ;
 - (b) obiective de sănătate;
 - (c) obiective de cultură;
 - (d) obiective de sport și recreere;
 - (e) obiective de protecție și asistență socială;



(f) obiective de administrație publică;

(g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

- Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).
- Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).
- Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (G.M – 007 – 2000).
- Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.
- Funcțiunile urbane – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M – 007 – 2000).
- Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).
- Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)
- Procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)
- În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.
- Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:



- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).
- Interdicție de construire – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).
- Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).
- Îmrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).
- Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.
- Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.
- Locuințe colective mici – (în sensul prezentului regulament) locuințe colective cu cel mult șase unități locative.
- Locuințe semicolective – (în sensul prezentului regulament) cel mult două unități locative, curpinse în aceeași construcție și având acces comun sau separat.
- Lucarnă – (în sensul prezentului regulament) lucarnele aferente mansardei nu vor avea o lățime mai mare de 2 m la o lungime a streașinei de 8 m. Realizarea unor lucarne cu o lățime mai mare de 2 m este interzisă. În cazul în care construcția va avea o streașină mai lungă de 8 m, nu este admisă cuplarea unor lucarne. În dreptul lor nu este admisă întreruperea streașinei clădirii iar retragerea peretelui frontal al lucarnei față de peretele clădirii va fi de minimum 0,80 m. (Primăria Municipiului Sibiu)
- Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:
 - podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;



- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.
- Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).
 - Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).
 - Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)
 - Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).
 - Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).
 - Parcela în înțeleș urban – parcela, așa cum a fost constituită inițial, înainte de a face obiectul unor eventuale operațiuni de subdivizare, reconfigurare, comasare.
 - Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).
 - Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.
 - PUZCP – plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaborează în conformitate cu



reglementarea tehnică „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

- Racordul de canalizare – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M – 007 – 2000).
- Realiniere – operațiune tehnică și juridică avînd ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.
- Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).
- Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante avînd destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.
- Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007-2000).
- Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).
- Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).
- Servitute aeronautică – Condiții, restricții, obligații impuse de reglementările naționale și/sau internaționale, în interesul siguranței zborului. În scopul asigurării siguranței zborului se stabilesc, în conformitate cu reglementările specifice emise de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, zone supuse servituților de aeronautică civilă aferente aerodromurilor civile și echipamentelor serviciilor civile de navigație aeriană. În zonele supuse servituților de aeronautică civilă pot fi construite și amplasate construcții, instalații și echipamente noi numai cu avizul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, iar în cazul aerodromurilor exploatate în comun, cu avizul Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, împreună cu Ministerul Apărării Naționale. (Codul Aerian)
- Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil avînd un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (avînd drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).
- Sistem de utilități publice – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constînd din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și



funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (Legea51/2006). Sistem urbanistic deschis – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea acceselor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990. Particularitățile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

- Spații verzi de folosință comună/ spații libere de folosință comună – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile verzi de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile verzi de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.
- Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).
- Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar – servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).
- Structura urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (Legea 350/2001).
- Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

- Supanță – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus.(după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)
- Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeurilor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).
- Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.



Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

- Suprafața nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:
 - ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
 - ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
 - ariile subpantelor; ariile balcoanelor și logiilor; ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
 - aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăierile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;
 - aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
 - aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;
- În aria nivelului nu se cuprind:
 - copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
 - învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
 - golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
 - rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
 - treptele exterioare și terasele neacoperite; La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.
- Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente) (Legea 350/2001).
- Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).
- Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).



- Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(Legea 350/2001).
- Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M – 007 – 2000).
- Zonă de urbanizare – zonă de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.
- Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:
 - relief și peisaj cu caracteristici similare;
 - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
 - populație cu structură omogenă;
 - sistem parcelar și mod de construire omogene;
 - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
 - regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (Legea 350/2001).
- Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:
 - a) alimentarea cu apă;
 - b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
 - c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
 - d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
 - e) salubritatea localităților;
 - f) iluminatul public;
 - g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
 - h) transportul public local
 - i) ședința publică – ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (Legea 51/2006).



I. DISPOZITII GENERALE

- **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 denominat prin specificarea numarului si a datei aprobarii).

- **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;
- 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
 1. 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
 1. 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:
 1. Ordonanta nr. 69/2004 pentru completarea art. 38 din Legea 350/2001;
 2. Hotararea de Guvern nr. 1519/2004 pentru aprobarea Legii privind
 1. 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
 1. Regulamentului de organizare si functionare a Comisiei Nationale a
 2. 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;
- 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;



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

denumire lucrare: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA:LOCUINTE PENTRU TINERI

amplasament: COMUNA SINPAUL, JUD. MURES

beneficiari: PRIMARIA COMUNEI SINPAUL

Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

dată elaborare: mai 2022

fază de proiectare: PUZ

- **Domeniul de aplicare**

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile R.L.U. este compus din mai multe parcele aflate în intravilanul localității.

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 cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, a retelelor edilitare si a amenajarilor necesare in limitele teritoriului studiat.

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.

NOTA:

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.

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile 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 rezidential 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 locala 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 gospodarie 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

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:

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

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 fiecarei parcele vor respecta prevederile Codului civil si ale prezentului Regulament local de urbanism.

- Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

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 locala.

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

- In sensul prezentului articol, prin accesese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, 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.

- Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

denumire lucrare: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA:LOCUINTE PENTRU TINERI

amplasament: COMUNA SINPAUL, JUD. MURES

beneficiari: PRIMARIA COMUNEI SINPAUL

Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

dată elaborare: mai 2022

fază de proiectare: PUZ

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 reseaua 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 reseaua 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 reseaua 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.
- Se vor autoriza numai constructii cu echipament tehnico-edilitar la nivelul normelor europene.
- Se va separa canalizarea menajera de cea pluviala
- Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

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.

Terenul propus acestui studiu de urbanism este destinat constructiilor de locuinte, precum si extinderii circulatiei carosabile si pietonale necesare unei deserviri corecte in cartier.

Fronturile la strada, sunt in fapt lungimea lotului. Aceste parcele au forma dreptunghiulara. Insa **pentru ca o parcela sa fie construibila, aceasta trebuie sa aiba o latime de minimum 12,00m si o suprafata de cel putin 350mp. Exceptie de la aceasta regula o prezinta parcela cu numarul B-16**



din cadrul amplasamentului beneficiarului, care, in momentul de fata, are 5,00m front, cu posibilitatea de a-l mari, conform planului de reglementari urbanistice.

- 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.

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 primăria 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.
 - Pentru constructiile publice sau dotari noi se vor asigura obligatoriu parcaje si garaje suficiente (conform RGU) in interiorul parcelei.



III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal functiunea prezenta predominanta este de locuire. Ca subunitate functionala parcela reglementata se incadreaza in UTR-ul arondat activităților de locuire. Asadar, amplasamentul va fi reglementat de urmatoarele unitati teritoriale de referinta: unitate teritoriala destinata locuirii individuale si semicolective.

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

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

SECTIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1 – FUNCTIUNE PREDOMINANTA

ARTICOLUL 2 – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ARTICOLUL 3 – CONDITIONARI

ARTICOLUL 4 – SERVITUTI

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 5 - UTILIZARI PERMISE

ARTICOLUL 6 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

ARTICOLUL 7 - UTILIZARI INTERZISE

SECTIUNEA III - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 8 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 11 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAS PARCELA

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII

ARTICOLUL 13 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ARTICOLUL 14 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ARTICOLUL 16 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ARTICOLUL 17 - SPATII VERZI

ARTICOLUL 18 – IMPREJMUIRI

SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ARTICOLUL 20 – POSIBILITATEA DE MODIFICARE



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

denumire lucrare: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA:LOCUINTE PENTRU TINERI

amplasament: COMUNA SINPAUL, JUD. MURES

beneficiari: PRIMARIA COMUNEI SINPAUL

Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

dată elaborare: mai 2022

fază de proiectare: PUZ

LFC – zona de locuinte si functiuni complementare (zona existenta, conform PUG Sînpaul)

LFC2 – subzona locuinte si functiuni complementare in exteriorul ZP / ZCP (subzona existenta, cf. PUG)

LFC2b – subzona locuinte individuale si functiuni complementare in exteriorul ZP / ZCP(subzona propusa)

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU

LFC2b – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN EXTERIORUL ZP / ZCP (SUBZONA PROPUSA)

SECTIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1 – FUNCTIUNE PREDOMINANTA

Locuirea descrisa prin locuinte unifamiliale, dar si semicolective reprezinta functiunile predominante acestei subzone.

ARTICOLUL 2 – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Printre functiunile complementare se numara anexele gospodaresti aferente locuintelor; gradinite sau activitati administrative (servicii)

ARTICOLUL 3 – CONDITIONARI

Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, functiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism, stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentatiei de urbanism care se impune.

ARTICOLUL 4 – SERVITUTI

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.

Printr-o documentatiei de urbanism, se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

denumire lucrare: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA:LOCUINTE PENTRU TINERI

amplasament: COMUNA SINPAUL, JUD. MURES

beneficiari: PRIMARIA COMUNEI SINPAUL

Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

dată elaborare: mai 2022

fază de proiectare: PUZ

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 5 - UTILIZARI PERMISE

- locuinte individuale in regim de construire izolat
- locuinte semicolective cu maxim doua unitati locative, amplasate izolat in cadrul parcelei
- Amenajări exterioare

ARTICOLUL 6 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- Activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, turism, sanatate, culturale, invatamant, alimentatie publica, comerciale cat si servicii, avand suprafata maxima desfasurata de 350,00mp
- instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public
- garaje cu conditia sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni)

ARTICOLUL 7 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei;
- orice functiune/utilitate ce nu este precizata la articolul 5 si 6

SECTIUNEA III - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 8 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim **350** mp si un front la strada de minim **12.00** m
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **4.0** m latime;

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage cu cel puțin **5,00 m**



ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirile propuse se vor retrage fata de limitele laterale cu minim **3.0 metri**, dar nu mai puțin din jumătatea înalțimii
- Cladirile propuse se vor retrage fata de limita posterioara va fi de **5.0 metri**, dar nu mai puțin din jumătatea înalțimii

ARTICOLUL 11 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0 metri**;

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII

- parcelă va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **4.0 metri** lățime;
- conform prevederilor art. 25 alin. 1 din HGR 525/96 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 13 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehiculelor proprii se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism.
- Stationarea autovehiculelor pentru vizitatori este permisă în cadrul drumurilor, cu condiția realizării și amenajării de locuri special dedicate pentru parcare, conform profilelor stradale realizate la faza PUZ, respectiv PUG.

ARTICOLUL 14 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de un demisol și două niveluri supraterane (**D+P+M** sau **P+E+Er**)
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă acoperisului sau la aticul ultimului etaj neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m**
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperisului sau la aticul ultimului etaj retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **11,00 m**



- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi înălțimea maxima admisa a gardului (2.20 metri).

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;
- acoperirea cladirilor va fi plata – tip terasa – sau cu sarpante a caror inclinatie nu va depasi un unghi de 60 de grade.
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor; se interzice tabla tip tigla
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:

Se vor amplasa în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.). Se va evita poluarea luminoasă. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Se recomandă realizarea unor piese/construcții mobile pe care să fie amplasate reclamele luminoase în așa fel, încât să nu obtureze construcțiile principale. Pe cât posibil, nu se vor amplasa pe clădiri. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției

ARTICOLUL 16 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente vor fi realizate ingropat, iar toate noile contoare se vor ingloba in imprejmuirea fiecărei parcele prin firide; nu se admite alipirea acestora pe imprejmuire; acestea nu se vor amplasa pe spatiul din afara parcelei
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a oricarei instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) in locuri vizibile din circulatiile publice cat si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; se recomanda folosirea firidelor inglobate in cadrul zidurilor cladirii mascate prin confectii metalice
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- se recomanda realizarea de boxe pentru punctul gospodaresc cu acces dublu (unul din domeniul public, iar al doilea, cu acces din incinta)



ARTICOLUL 17 - SPATII VERZI

- Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta **minim 25%** din suprafața totală a parcelei.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatada;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu **un arbore la fiecare 125 mp**;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol pentru siguranța persoanelor sau a abunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor
- În zonele de versanți se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților;
- Se va conserva biodiversitatea (inclusiv păstrarea lângă construcții a speciilor de păsări și animale care asigură echilibrul ecosistemului, prin folosirea plantelor autohtone specifice zonei. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative și livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone. Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor

ARTICOLUL 18 - ÎMPREJMUIRI

Specificul local este cel care caracterizează și dă personalitate unui ansamblu arhitectural. Astfel, în ceea ce privește împrejmuirile, planul vertical ce delimitează limita privată de limita publică/privată, reprezentând unul din primele contacte vizuale ale trecătorului cu ansamblul construit, trebuie să facă parte din regula locului.

Împrejmuirea față de spațiul public:

- poate fi opacă la stradă dar și semitransparentă
- soclul până la $h = 60$ cm poate fi complet opac

Împrejmuirea față de vecinătăți:

- cu precădere semitransparentă poate fi opacă din motive de păstrare a intimității. Se recomandă ca această opacizare să fie dublată sau să se realizeze cu garduri înierbate/arbuști fructiferi

Împrejmuirile din cadrul parcelei vor fi transparente și preferabil înierbate;

Împrejmuirile și porțile de intrare:

- se vor realiza din materiale locale, naturale, păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și al celor existente în zonă.

Împrejmuirilor la stradă:

- Înălțimea împrejmuirilor la stradă nu va depăși 2,20 m. Nu se vor realiza garduri din elemente din policarbonat, materiale plastice. Nu se vor realiza garduri care să rețină și să



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

denumire lucrare: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA: LOCUINTE PENTRU TINERI

amplasament: COMUNA SINPAUL, JUD. MURES

beneficiari: PRIMARIA COMUNEI SINPAUL

Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

dată elaborare: mai 2022

fază de proiectare: PUZ

radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate. În alcătuirii constructive compatibile, se pot folosi materiale nespecifice locului, care s-au dovedit necesare și care prin culoare și textură pot fi compatibile cu specificul local, însă într-o proporție redusă în cadrul ansamblului constructiv. Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local. Nu se va folosi sârma ghimpată.

SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- POT maxim = **30 %**
- CUT maxim = **0,60**

ARTICOLUL 20 – POSIBILITATEA DE MODIFICARE

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului s.a.m.d. se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acesteia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

denumire lucrare: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA:LOCUINTE PENTRU TINERI

amplasament: COMUNA SINPAUL, JUD. MURES

beneficiari: PRIMARIA COMUNEI SINPAUL

Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

dată elaborare: mai 2022

fază de proiectare: PUZ

LFC – zona de locuinte si functiuni complementare (zona existenta, conform PUG Sanpaul)

ISP1 – subzona serviciilor publice dispersate (subzona propusa)

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU

ISP1 – subzona serviciilor publice dispersate

SECTIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1 – FUNCTIUNE PREDOMINANTA

Servicii descrise prin activitatile administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, turism sau comert reprezinta functiunile predominante acestei subzone.

ARTICOLUL 2 – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Activitati precum cele de sanatate, culturale, invatamant sau alimentatie publica cat si locuirea amplasata la nivelurile superioare in cadrul cladirilor reprezinta functiunile complementare acestei zone.

ARTICOLUL 3 – CONDITIONARI

Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament..

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, functiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism, stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentatiei de urbanism care se impune.

ARTICOLUL 4 – SERVITUTI

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.

Printr-o documentatie de urbanism, se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 5 - UTILIZARI PERMISE

Structura functionala mixta incluzand activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, servicii sau alimentatie publica



ARTICOLUL 6 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public
- garaje cu conditia sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni)
- locuirea in cadrul unei constructii, cu conditia ca aceasta sa fie amplasata la etaj / mansarda

ARTICOLUL 7 - UTILIZARI INTERZISE

- orice functiune/utilitate ce nu este precizata la articolul 5 si 6
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- activitati industriale de orice tip
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 15 autovehicole mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
 - depozitare en gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
 - autobaze si statii de intretinere auto;

SECTIUNEA III - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 8 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcela se considera construabila daca are o suprafata de minim **350** mp si un front la strada de minim **12.00** m
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **4.0** m latime;

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage cu cel puțin **5,00 m**



ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirile propuse se vor retrage fata de limitele laterale cu minim **3.0 metri**, dar nu mai putin din jumatatea inaltimii
- Cladirile propuse se vor retrage fata de limita posterioara va fi de **5.0 metri**, dar nu mai putin din jumatatea inaltimii

ARTICOLUL 11 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4.0 metri**;

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **4.0 metri** latime;
- conform prevederilor art. 25 alin. 1 din HGR 525/96 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute
- Alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului

ARTICOLUL 13 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism.

ARTICOLUL 14 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este **(S)+D+P+M sau (S)+P+1E+1ER**
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras sau la cornisa acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m**
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel retras sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **11,00 m**
- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea maxima admisa a gardului (2.20 metri).



ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile / restructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;
- acoperirea cladirilor va fi plata – tip terasa – sau cu sarpanate a caror inclinatie nu va depasi un unghi de 60 de grade.
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor; se interzice tabla tip tigla
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:

Se vor amplasa în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.). Se va evita poluarea luminoasă. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Se recomandă realizarea unor piese/construcții mobile pe care să fie amplasate reclamele luminoase în așa fel, încât să nu obtureze construcțiile principale. Pe cât posibil, nu se vor amplasa pe clădiri. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției

ARTICOLUL 16 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente vor fi realizate ingropat, iar toate noile contoare se vor ingloba in imprejmuirea fiecarei parcele prin firide; nu se admite alipirea acestora pe imprejmuire; acestea nu se vor amplasa pe spatiul din afara parcelei
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a oricarei instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) in locuri vizibile din circulatiile publice cat si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; se recomanda folosirea firidelor inglobate in cadrul zidurilor cladirii mascate prin confectii metalice
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- se recomanda realizarea de boxe pentru punctul gospodaresc cu acces dublu (unul din domeniul public, iar al doilea, cu acces din incinta)



ARTICOLUL 17 - SPATII VERZI

- Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta **minim 10%** din suprafața totală a parcelei.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatada;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu **un arbore la fiecare 150 mp**;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol pentru siguranța persoanelor sau a abunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor
- În zonele de versanți se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților;
- Se va conserva biodiversitatea (inclusiv păstrarea lângă construcții a speciilor de păsări și animale care asigură echilibrul ecosistemului, prin folosirea plantelor autohtone specifice zonei. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative și livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone. Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor

ARTICOLUL 18 - ÎMPREJMUIRI

Specificul local este cel care caracterizează și dă personalitate unui ansamblu arhitectural. Astfel, în ceea ce privește împrejmuirile, planul vertical ce delimitează limita privată de limita publică/privată, reprezentând unul din primele contacte vizuale ale trecătorului cu ansamblul construit, trebuie să facă parte din regula locului.

Împrejmuirea față de spațiul public:

- poate fi opacă la stradă dar și semitransparentă
- soclul până la $h = 60$ cm poate fi complet opac

Împrejmuirea față de vecinătăți:

- cu precădere semitransparentă poate fi opacă din motive de păstrare a intimității. Se recomandă ca această opacizare să fie dublată sau să se realizeze cu garduri înierbate/arbuști fructiferi

Împrejmuirile din cadrul parcelei vor fi transparente și preferabil înierbate;

Împrejmuirile și porțile de intrare:

- se vor realiza din materiale locale, naturale, păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și al celor existente în zonă.

Împrejmuirilor la stradă:

- Înălțimea împrejmuirilor la stradă nu va depăși 2,20 m. Nu se vor realiza garduri din elemente din policarbonat, materiale plastice. Nu se vor realiza garduri care să rețină și să



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

denumire lucrare: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA: LOCUINTE PENTRU TINERI

amplasament: COMUNA SINPAUL, JUD. MURES

beneficiari: PRIMARIA COMUNEI SINPAUL

Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

dată elaborare: mai 2022

fază de proiectare: PUZ

radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate. În alcătuirii constructive compatibile, se pot folosi materiale nespecifice locului, care s-au dovedit necesare și care prin culoare și textură pot fi compatibile cu specificul local, însă într-o proporție redusă în cadrul ansamblului constructiv. Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local. Nu se va folosi sârma ghimpată.

SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- POT maxim = **30 %**
- CUT maxim = **0.60** (aria construita desfasurata/mp. teren)

ARTICOLUL 20 – POSIBILITATEA DE MODIFICARE

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului s.a.m.d. se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism, stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acestia de a decide tipul documentatiei de urbanism care se impune.



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

denumire lucrare: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA:LOCUINTE PENTRU TINERI

amplasament: COMUNA SINPAUL, JUD. MURES

beneficiari: PRIMARIA COMUNEI SINPAUL

Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

dată elaborare: mai 2022

fază de proiectare: PUZ

LFC – zona de locuinte si functiuni complementare (zona existenta, conform PUG Sînpaul)

ISP2 – subzona institutiilor publice (subzona propusa)

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU

ISP2 – subzona institutiilor publice

SECTIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1 – FUNCTIUNE PREDOMINANTA

Activitati publice sau de interes public descrise prin activitatile administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, sanatate, invatamant, socio-culturale reprezinta functiunile predominante acestei subzone.

ARTICOLUL 2 – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Activitati precum cele de turism, comert sau alimentatie publica reprezinta functiunile complementare acestei zone.

ARTICOLUL 3 – CONDITIONARI

Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament..

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, functiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism, stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentatiei de urbanism care se impune.

ARTICOLUL 4 – SERVITUTI

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.

Printr-o documentatie de urbanism, se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 5 - UTILIZARI PERMISE

Instituti si servicii publice sau de interes public organizate in jurul unei structuri functionale mixte incluzand activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, socio-culturale, sanatate, invatamant, comerciale sau alimentatie publica



ARTICOLUL 6 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- Locuinte de serviciu permanente sau temporare, in conditiile stabilite de Legea 114/1996 cu conditia ca acestea sa fie destinate exclusiv angajatilor, acordate in conditiile contractului de munca, potrivit prevederilor legale
- instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau inafara spatiului public
- garaje cu conditia sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni)

ARTICOLUL 7 - UTILIZARI INTERZISE

- orice functiune/utilitate ce nu este precizata la articolul 5 si 6
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- activitati industriale de orice tip
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 15 autovehicole mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
 - depozitare en gros;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de precolectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
 - autobaze si statii de intretinere auto;

SECTIUNEA III - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 8 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcela se considera construabila daca are o suprafata de minim **350** mp si un front la strada de minim **12.00** m
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **4.0** m latime;

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Clădirile se vor retrage cu cel puțin **5,00 m**



ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirile propuse se vor retrage fata de limitele laterale cu minim **3.0 metri**, dar nu mai putin din jumatatea inaltimii
- Cladirile propuse se vor retrage fata de limita posterioara va fi de **5.0 metri**, dar nu mai putin din jumatatea inaltimii

ARTICOLUL 11 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0 metri**;

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **4.0 metri** lățime;
- conform prevederilor art. 25 alin. 1 din HGR 525/96 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute
- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului

ARTICOLUL 13 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism.

ARTICOLUL 14 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este **(S)+D+P+M / (S)+P+1E+1Er**
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras sau la cornișă acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m**
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel retras sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **11,00 m**
- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietății nu vor depăși înălțimea maximă admisă a gardului (2.20 metri).



ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile / restructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;
- acoperirea cladirilor va fi plata – tip terasa – sau cu sarpante a caror inclinatie nu va depasi un unghi de 60 de grade.
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor; se interzice tabla tip tigla
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:

Se vor amplasa în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.). Se va evita poluarea luminoasă. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Se recomandă realizarea unor piese/construcții mobile pe care să fie amplasate reclamele luminoase în așa fel, încât să nu obtureze construcțiile principale. Pe cât posibil, nu se vor amplasa pe clădiri. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției

ARTICOLUL 16 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente vor fi realizate ingropat, iar toate noile contoare se vor ingloba in imprejmuirea fiecarei parcele prin firide; nu se admite alipirea acestora pe imprejmuire; acestea nu se vor amplasa pe spatiul din afara parcelei
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a oricarei instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) in locuri vizibile din circulatiile publice cat si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; se recomanda folosirea firidelor inglobate in cadrul zidurilor cladirii mascate prin confectii metalice
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- se recomanda realizarea de boxe pentru punctul gospodaresc cu acces dublu (unul din domeniul public, iar al doilea, cu acces din incinta)



ARTICOLUL 17 - SPATII VERZI

- Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta **minim 15%** din suprafața totală a parcelei.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatada;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu **un arbore la fiecare 150 mp**;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol pentru siguranța persoanelor sau a abunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor
- În zonele de versanți se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților;
- Se va conserva biodiversitatea (inclusiv păstrarea lângă construcții a speciilor de păsări și animale care asigură echilibrul ecosistemului, prin folosirea plantelor autohtone specifice zonei. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative și livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone. Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie să fie prezentă și pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor

ARTICOLUL 18 - IMPREJMUIRI

Specificul local este cel care caracterizează și dă personalitate unui ansamblu arhitectural. Astfel, în ceea ce privește împrejmuirile, planul vertical ce delimitează limita privată de limita publică/privată, reprezentând unul din primele contacte vizuale ale trecătorului cu ansamblul construit, trebuie să facă parte din regula locului.

Împrejmuirea față de spațiul public:

- poate fi opacă la stradă dar și semitransparentă
- soclul până la $h = 60$ cm poate fi complet opac

Împrejmuirea față de vecinătăți:

- cu precădere semitransparentă poate fi opacă din motive de păstrare a intimității. Se recomandă ca această opacizare să fie dublată sau să se realizeze cu garduri înierbate/arbuști fructiferi

Împrejmuirile din cadrul parcelei vor fi transparente și preferabil înierbate;

Împrejmuirile și porțile de intrare:

- se vor realiza din materiale locale, naturale, păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și al celor existente în zonă.

Împrejmuirilor la stradă:

- Înălțimea împrejmuirilor la stradă nu va depăși 2,20 m. Nu se vor realiza garduri din elemente din policarbonat, materiale plastice. Nu se vor realiza garduri care să rețină și să



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

denumire lucrare: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA:LOCUINTE PENTRU TINERI

amplasament: COMUNA SINPAUL, JUD. MURES

beneficiari: PRIMARIA COMUNEI SINPAUL

Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

dată elaborare: mai 2022

fază de proiectare: PUZ

radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate. În alcătuirii constructive compatibile, se pot folosi materiale nespecifice locului, care s-au dovedit necesare și care prin culoare și textură pot fi compatibile cu specificul local, însă într-o proporție redusă în cadrul ansamblului constructiv. Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local. Nu se va folosi sârma ghimpată.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- POT maxim = **30** %
- CUT maxim = **0.60** (aria construita desfasurata/mp. teren)

ARTICOLUL 20 – POSIBILITATEA DE MODIFICARE

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, funcțiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului s.a.m.d. se pot institui numai prin realizarea unei documentații de urbanism, stabilită de autoritatea publică, fiind în sarcina și atributul acestuia de a decide tipul documentației de urbanism care se impune.



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

denumire lucrare: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA: LOCUINTE PENTRU TINERI

amplasament: COMUNA SINPAUL, JUD. MURES

beneficiari: PRIMARIA COMUNEI SINPAUL

Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

dată elaborare: mai 2022

fază de proiectare: PUZ

SV – zona spatiilor verzi publice (zona existenta, cf. PUG)

SV3 – subzona spatiilor verzi cu acces public nelimitat (subzona propusa)

FISA DE PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU

SV3 – subzona spatiilor verzi cu acces public nelimitat

SECTIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1 – FUNCTIUNE PREDOMINANTA

Spatii verzi – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat

ARTICOLUL 2 – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Nu este cazul.

ARTICOLUL 3 – CONDITIONARI

Construcțiile, amenajările, instalațiile și alte lucrări asimilate acestora trebuie să respecte legislația specifică și să se încadreze în limitările și condițiile prevăzute în prezentul regulament.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. **Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spațiu. Aceasta reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.**

ARTICOLUL 4 – SERVITUTI

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa de reglementari.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 5 - UTILIZARI PERMISE

- Spatii verzi, alei pietonale si velo
- Mobilier urban, amenajari peisagistice
- Amenajari pentru joaca, odihna sau sport
- Constructii pentru alimentatie publica
- Grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere
- Imprejmuiri

ARTICOLUL 6 - UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

- instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

denumire lucrare: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA:LOCUINTE PENTRU TINERI

amplasament: COMUNA SINPAUL, JUD. MURES

beneficiari: PRIMARIA COMUNEI SINPAUL

Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

dată elaborare: mai 2022

fază de proiectare: PUZ

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau inafara spatiului public

ARTICOLUL 7 - UTILIZARI INTERZISE

- orice functiune/utilitate ce nu este precizata la articolul 5 si 6
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

SECTIUNEA III - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 8 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- fara conditii aferente parcelelor; conform situatiei existente

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Clădirile si amenajarile se vor retrage cu cel puțin **5,00 m**

ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirile propuse se vor retrage fata de limitele laterale cu minim **3.0 metri**, dar nu mai putin din jumatatea inaltimii
- Cladirile propuse se vor retrage fata de limita posterioara va fi de **5.0 metri**, dar nu mai putin din jumatatea inaltimii

ARTICOLUL 11 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4.0 metri**;

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ACCES SI CIRCULATII

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **4.0 metri** latime;
- conform prevederilor art. 25 alin. 1 din HGR 525/96 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.



ARTICOLUL 13 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului General de Urbanism.

ARTICOLUL 14 - INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este **D+P+M**
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **7,00 m**
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **11,00 m**
- Înălțimea anexelor lipite de limita proprietatii nu vor depasi inaltimea maxima admisa a gardului (2.20 metri).

ARTICOLUL 15 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;
- acoperirea cladirilor va fi plata – tip terasa – sau cu sarpante a caror inclinatie nu va depasi un unghi de 60 de grade.
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor; se interzice tabla tip tigla
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele:

Se vor amplasa în așa fel încât să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă (profilaturi, ferestre, streșini etc.). Se va evita poluarea luminoasă. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiilor pe care le anunță și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Se recomandă realizarea unor piese/construcții mobile pe care să fie amplasate reclamele luminoase în așa fel, încât să nu obtureze construcțiile principale. Pe cât posibil, nu se vor amplasa pe clădiri. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției



ARTICOLUL 16 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente vor fi realizate ingropat, iar toate noile contoare se vor ingloba in imprejmuirea fiecarei parcele prin firide; nu se admite alipirea acestora pe imprejmuire; acestea nu se vor amplasa pe spatiul din afara parcelei
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit sau a oricarei instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) in locuri vizibile din circulatiile publice cat si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; se recomanda folosirea firidelor inglobate in cadrul zidurilor cladirii mascate prin confectii metalice
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- se recomanda realizarea de boxe pentru punctul gospodaresc cu acces dublu (unul din domeniul public, iar al doilea, cu acces din incinta)

ARTICOLUL 17 - SPATII VERZI

- Suprafața spațiilor verzi sau plantate va reprezenta **minim 40%** din suprafața totală a parcelei.
- Spațiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Spațiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu **un arbore la fiecare 150 mp**;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol pentru siguranta persoanelor sau a abunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor
- In zonele de versanti se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori si de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor;
- Se va conserva biodiversitatea (inclusiv păstrarea lângă construcții a speciilor de păsări și animale care asigură echilibrul ecosistemului, prin folosirea plantelor autohtone specifice zonei. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative și livezi, plantându-se cu specii endemice. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată, care pot tinde să ia locul speciilor autohtone. Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului (vegetație care trebuie sa fie prezentă și pe timpul iernii). Nu este recomandabilă fasonarea decorativă a arbuștilor



ARTICOLUL 18 - IMPREJMUIRI

Specificul local este cel care caracterizeaza si da personalitate unui ansamblu arhitectural. Astfel, in ceea ce priveste imprejmirile, planul vertical ce delimiteaza limita privata de limita publica/privata, reprezentand unul din primele contacte vizuale ale trecatorului cu ansamblul construit, trebuie sa faca parte din regula locului.

Imprejmuirea față de spațiul public:

- poate fi opacă la stradă dar și semitransparentă
- soclul până la $h = 60$ cm poate fi complet opac

Imprejmuirea față de vecinătăți:

- cu precădere semitransparentă poate fi opacă din motive de păstrare a intimității. Se recomandă ca această opacizare să fie dublată sau să se realizeze cu garduri înierbate/arbuști fructifer

Imprejmirile din cadrul parcelei vor fi transparente și preferabil înierbate;

Împrejmirile și porțile de intrare:

- se vor realiza din materiale locale, naturale, păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmirilor adiacente și al celor existente in zonă.

Imprejmirilor la stradă:

- Înălțimea împrejmirilor la stradă nu va depăși 2,20 m. Nu se vor realiza garduri din elemente din policarbonat, materiale plastice. Nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate. În alcătuirii constructive compatibile, se pot folosi materiale nespecifice locului, care s-au dovedit necesare și care prin culoare și textură pot fi compatibile cu specificul local, însă într-o proporție redusă în cadrul ansamblului constructiv. Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local. Nu se va folosi sârma ghimpată.



ADI PROIECT SRL
str. Agricultorilor, nr. 7, 540272
Targu Mures, jud. Mures
CIF RO15668459, J26/978/2003
tel: 0727 519 317 / 0733 933 888
e-mail: office@a-simetric.ro

denumire lucrare: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA:LOCUINTE PENTRU TINERI

amplasament: COMUNA SINPAUL, JUD. MURES

beneficiari: PRIMARIA COMUNEI SINPAUL

Document: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

dată elaborare: mai 2022

fază de proiectare: PUZ

SECTIUNEA IV: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- POT maxim = **10** %
- CUT maxim = **0.10** (aria construita desfasurata/mp. teren)

ARTICOLUL 20 – POSIBILITATEA DE MODIFICARE

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, functiuni admise, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului s.a.m.d. se pot institui numai prin realizarea unei documentatii de urbanism, stabilita de autoritatea publica, fiind in sarcina si atributul acesteia de a decide tipul documentatiei de urbanism care se impune. **Este interzisa schimbarea destinatiei acestei categorii de spatiu. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi schimbata prin PUZ.**

Data:
Mai, 2022

Întocmit,
Arh. Razvan Manciu

Verificat,
Arh. Adrian Turcu