

PROIECT NR. 2 /2023

PLAN URBANISTIC ZONAL
PARCELARE PENTRU LOCUINȚE
–parcela A472/1/3 - Cumpăna

REGULAMENTUL DE URBANISM

beneficiar: PAIZAN IULIAN

proiectant : b.ia. nr. 046 - arh. ABDIȘA ABDIȘA
certificat de RUR pentru elaborare de proiecte de
urbanism și amenajarea teritoriului, categoriile B,C,D,E,

2023

REGULAMENT DE URBANISM ȘI DE CONSTRUCȚIE APLICABIL LA TERENUL STUDIAT

Introducere: la realizarea prezentului regulament s-a ținut seama de prevederile Regulamentului General de Urbanism, de prevederile Regulamentului de Urbanism aferent PUG Comuna CUMPĂNA, de exigențele Certificatului de Urbanism și de legislația în vigoare.

PREScripȚII GENERALE

Caracteristicile zonei: terenul care face obiectul regulamentului, conform prevederilor P.U.G.- aprobat cu HCL nr.86/5.05.2022 -, a Regulamentului de Urbanism aferent PUG și a temei de proiectare este situat în intravilan.

Conform PUG și RLU zona studiată se află în UTR 2 – **vatra existentă a localității** și în ZONA FUNCȚIONALĂ – **locuințe individuale în loturi** (Li).

PREScripȚII SPECIFICE

Deoarece utilizarea propusă prin PUZ este cea de locuire au fost preluate din RLU aferent PUG reglementările specifice pentru „locuințe individuale în loturi (Li)”.

Terenul PUZ se află la 7m nord de limita de 150m de la ampriza CNDMN – zonă care intră în zona de reglementare UTR5, deci nu este afectată de restricțiile generate de CN DMN.

ZONA FUNCȚIONALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOTURI (Li)

Cap. 1 – Generalități :

1.1. *Definirea zonei :* Zonă pentru locuințe individuale amplasate în loturi, cu regim de înălțime Sp+P÷P+1,

1.2. *Funcțiunea dominantă:* locuire

1.3. *Funcțiuni complementare admise:* dotări și servicii specifice zonei de locuit : școli, grădinițe, ateliere de reparații și întreținere, comerț, servicii (cu suprafața utilă max.100mp), spații verzi.

1.4. *POT. maxim :*

◆ în loturi cu locuințe –

- 30% (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU – anexa 2 – zona rurală) – pentru locuință și fără dependințe (bucătărie de vară, garaj, anexe gospodărești)

- 40% - pentru locuință și dependințe

- pentru locuință combinată cu alt tip de utilizare: birou, cabinet, spațiu comercial, atelier sau servicii care nu generează disconfort.

- se aplică numai pentru loturi în care revin peste 400mp pentru o locuință.

1.5. *CUT. maxim :*

◆ în loturi pentru locuințe – 0,6

◆ în loturi pentru locuințe cu dependințe – 0,7

1.6. *Regim maxim de înălțime:* Sp+P+1

Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. Ocuparea și utilizarea terenului admisă

2.1.1. Este permisă construirea de clădiri cu funcțiunea prevăzută în proiect: locuire

2.1.2. Se admit spații cu funcțiuni adiacente sau complementare celei principale fără a constitui factori de perturbare sau de disconfort pentru funcțiunea principală.

2.1.3. Activitățile ce se pot desfășura pe terenul studiat vor respecta normele sanitare și de protecție la incendiu și nu vor constitui disconfort pentru vecinătăți.

2.1.4. Se admite realizarea de spații verzi în loturi pe suprafețele neocupate cu clădiri, circulație sau parcaj.

2.1.5. În fiecare lot rezultat din lotizare se va rezerva terenul în vederea amenajării unei parări cu 1 loc/100mp suprafață construită.

2.2. Ocuparea și utilizarea terenului interzisă

2.2.1. Se interzic construcțiile de altă natură decât cele de la pct. 1

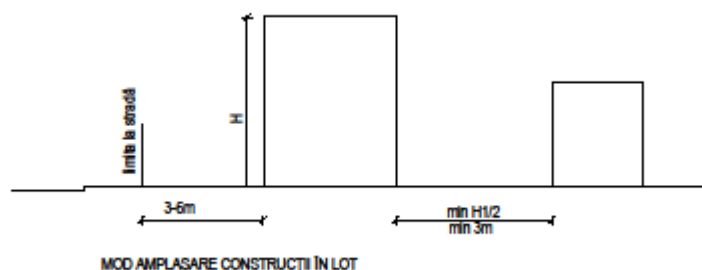
2.2.2. Se interzice orice construcție pentru activități care pot constitui sursă de disconfort sau poluare pentru vecinătăți sau pot constitui un pericol pentru siguranța sau securitatea locuitorilor.

2.2.3. Toate activitățile legate de funcțiunea din loturile propuse se vor desfășura numai în interiorul loturilor respective.

Cap.3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea față de stradă, va ține seama de cadrul construit existent, de construcțiile învecinate situate de aceeași parte a străzii.
- Retragera față de aliniament (limita lotului spre stradă) va fi minim 3m, maxim 6m, cu posibilitatea amenajării unui loc de parcare între construcție și limita spre stradă.
- Retragerile vor putea fi mai mari în loturile de la intersecție de străzi, sau oriunde se pun probleme de vizibilitate sau de păstrare a vegetației existente.
- Față de vecinii alăturați se permite un decalaj ± 2 m față de aceștia a fațadei paralele cu strada.
- Aceste reguli se aplică corpului de clădire principal; balcoanele, scările închise sau nu, sasurile de intrare, ieșindurile acoperișului nu se iau în considerare în limita de 1 m, cu excepția așezării la aliniament.
- În cazul terenurilor cu adâncime mare, depășind 25 m care permit implantarea în zona din spate a celei de-a doua construcții, toate regulile de aliniere privesc numai prima clădire.
- Loturile situate la intersecția a două străzi vor avea colțul teșit, din motive de vizibilitate rutieră, corelat cu raza de curbură a străzii (min. 5,50 m).
- Pe aceeași proprietate, construcțiile separate trebuie să fie amplasate unele în raport cu celelalte la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la streasina/atic a clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3m



- Fațadele cu ferestre ale camerelor de locuit în cazul a două construcții nealăturate trebuie să fie amplasate una în raport cu cealaltă la o distanță cel puțin egală cu înălțimea la streasina/atic a clădirii mai înalte.

- Clădirea de locuit, dependințele și anexele gospodărești pot fi puse alăturat sau separat dispuse perpendicular pe direcția străzii.
- Clădirile care au altă funcțiune decât cea de locuit -în întregime sau numai la parter- (cu funcțiuni de interes public: comerț, servicii meșteșugărești, servicii intelectuale) se vor putea amplasa lipit de aliniament; în această situație trebuie asigurat accesul la parcare/gararea auto în curtea din spate.
- amplasarea clădirilor în lot se va face astfel încât să se asigure minim 1 loc de parcare.

3.1a. Amplasarea clădirilor în raport cu limitele de separare dintre loturi :

- Se va prefera construirea locuințelor adiacent la una din limitele laterale, eventual cuplat cu construcția învecinată.
- În cazul construirii în sistem izolat locuințele se vor amplasa respectând Codul civil –referitor la vederea către vecin (minim 2,00m-la peretele cu fereastră sau 0,60m la perete cu vedere piezișă) și picătura de apă de pe acoperiș și având cel puțin pe una din părțile laterale o distanță liberă de 2m față de limita lotului:

Art. 611. - Proprietarul este obligat să își facă streășina casei sale astfel încât apele provenind de la ploi să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Art. 612. - Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

Art. 614. - Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

Art. 615. - (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Art. 616. - Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii :

- Configurația lotului și așezarea construcțiilor în lot vor fi în așa fel încât să permită accesul pietonal și auto în interiorul lotului, inclusiv al mijloacelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- Se vor respecta condițiile de acces stabilite prin PUZ; Se preiau traseele stradale preconizate prin PUG, precum și cele stabilite prin PUZ-uri în terenuri învecinate.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

Alimentarea cu apă: Construcțiile propuse se vor alimenta prin racord la rețeaua de alimentare cu apă a localității ce se va extinde în această zonă, prin cămin cu apometru.

Canalizarea menajeră: apa uzată menajeră rezultată în loturi se va evacua prin racord la rețeaua de canalizare a localității prin cămin de vizitare amplasat în incinte, prin extinderea rețelei de canalizare pe străzile propuse în zona PUZ.

alimentare cu energie electrică: se va face prin racord la rețeaua locală ce se va extinde în zona PUZ.

alimentare cu energie gaze: se va face prin racord la rețeaua locală ce se va extinde în zona PUZ.

telecomunicațiile: se va utiliza rețeaua locală de telefonie fixă și telefonie mobilă.

alimentarea cu căldură: pentru încălzirea spațiilor în care este necesar confort termic, precum și prepararea apei calde menajere se va folosi o centrală termică pe combustibil gazos.

- Fiecare lot își va rezolva necesitățile de parcare în incinta proprie pe suprafață deschisă, acoperită sau închisă (garaj); garajul va fi înglobat în clădirea locuinței sau adosat acesteia; se va prevedea minim un loc de parcare sau garare pentru fiecare apartament sau la fiecare 100mp locuibili; depășirea limitei de 100mp sau multipli duce la încadrarea în categoria următoare de dimensionare.

Cap. 4 – Alte reglementări și prescripții :

4.1. Se pot defini alte reguli în următoarele cazuri :

- atunci când e recunoscută imposibilitatea de a construi după regulile din prezentul regulament.
- atunci când adaptările sau modificările sunt recunoscute ca justificate prin calitatea urbanistică și arhitecturală a propunerii.
- Atunci când pe terenurile alăturate de o parte și de alta există construcții realizate altfel decât regulile stabilite în prezentul regulament .

4.2. Construcțiile de folosință exclusiv comercială, de depozitare, activități, servicii, situate în zona de locuit pot acoperi 50% (numai în baza unei documentatii de urbanism – PUD) din suprafața parcelei pornind de la aliniament, oricare ar fi adâncimea lotului, cu condiția de a respecta regimul de înălțime impus în zonă, de a nu crea disconfort în vecinătăți, de a asigura necesarul de parcare/garare în propria incintă și de a nu perturba circulația rutieră și pietonală.

4.3. Aspectul exterior :

arhitectura - Sunt interzise construcțiile menite să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității.

Ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectură și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit. Același lucru este valabil și pentru modificări și extinderi la construcții existente.

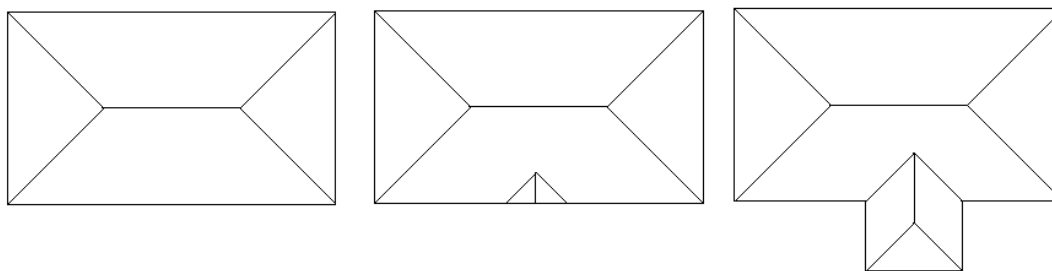
fațadele - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp.

acoperișurile – vor fi cu șarpantă; în acest sens se va ține seama de integrarea în vecinătăți; Panta acoperișurilor va fi de regulă 40% - (22°)- maxim 70 % (35°).

Se consideră adecvat pentru specificul dobrogean acoperișul cu 4 ape sau derivat din sistemul cu 4 ape, cu streășina pe contur, cu posibilitatea realizării unor frontoane sau alte excepții pe maxim 20% din lungimea laturii streășinei.

Materialele de învelitoare vor fi: țigla, olana, tabla zincată, țigla metalică.

Se interzic acoperișurile cu șită, șindrilă sau alte materiale ce contrazic specificul zonei.



Pentru acoperișurile în 2 ape coama acoperișului va fi perpendiculară pe direcția străzii.

Împrejmuirile noi vor ține seama de materialele și înălțimea vecinătăților, fără a depăși înălțimea de 2,0 m; se va menține sistemul cu parapet din zidărie de cca 60cm înălțime, montanți – tot din zidărie de cca 1,00m înălțime, cu panouri intermediare din grilaj de lemn sau metalic.

- Gardurile spre stradă se vor realiza unitar ca înălțime și materiale folosite, cu mențiunea de la aliniatul anterior.

portalurile și porțile - vor fi cât mai simple posibil și în armonie cu restul împrejmuirii.

cofretele pentru telefonie și electricitate - vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcției sau în volumul împrejmuirii.

antenele de televiziune – nu vor parazita fațadele spre stradă.

platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor, cu posibilitatea colectării în pubele pe sortimente reciclabile.

4.4. Se pot amplasa instalații pentru energii alternative: încălzire solară, panouri fotovoltaice, centrale eoliene (cu zona de rotație a palelor centralei în limita proprietății) pe acoperișul clădirilor sau pe structuri independente (centrala eoliană).

4.5. În zonele de extindere se va realiza în prealabil echiparea tehnico-edilitară și rețeaua de străzi.

4.6. Asigurarea cu spații verzi:

La dimensionarea construcțiilor noi se va ține seama de prevederile HCJ Constanța nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritorii administrativ al județului Constanța – anexa 1:

-Construcții de locuințe unifamiliale - vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 5 mp/locuitor.

Întocmit: Arh. Abdișa Abdișa

