

**PROIECT NR. 9 /2022**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PARCELARE PENTRU LOCUINȚE PARCELA A396/12**  
comuna CUMPĂNA, satul Cumpăna,  
**REGULAMENTUL DE URBANISM**

Beneficiari: ȘIȘU NICOLAE, ȘIȘU MARIAN, ȘIȘU CRISTIAN

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,

## 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.

### 1. PRESCRIPȚII GENERALE

**1.1 Caracteristicile zonei:** terenul care face obiectul regulamentului, conform prevederilor P.U.G., a Regulamentului de Urbanism aferent PUG și a temei de proiectare este situat în intravilan.

*Pentru acest teren se vor aplica reglementările din RLU specifice privind modul de ocupare a terenurilor din intravilan (cap.IIB),*

- *cele pentru zona funcțională „Li – locuințe individuale în loturi”,*
- *cele din UTR 3 „zonele nou propuse la extindere pentru locuințe și funcțiuni complementare”.*

### 2. ZONA FUNCȚIONALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN LOTURI (Li)

Cap. 1 – Generalități :

1.1. *Definirea zonei :* Zona ocupată cu locuințe individuale amplasate în loturi, cu regim de înălțime 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:* P+1

Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. *Utilizări permise :* de locuire

2.2. *Utilizări permise cu condiții:* activități de producție, ateliere, servicii, întreținere, cu condiția ca aceasta să se desfășoare în interiorul loturilor și fără a constitui sursă de disconfort sau poluare pentru vecini.

Deoarece o parte din gospodăriile individuale își asigură o parte a mijloacelor de subzistență ale familiei prin utilizarea terenului din curte, se permite construirea de anexe gospodărești: magazii, grajduri, șoproane, remize, solarii, cu condiția ca acestea să nu constituie sursă de disconfort sau poluare pentru vecini.

Restul terenului se poate amenaja ca grădină de legume, se poate planta cu pomi fructiferi, straturi de flori.

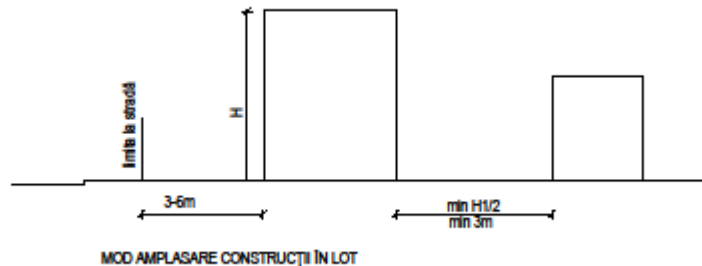
### 2.3. Interdicții permanente :

Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor.

## Cap.3 – Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

### 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii :

- Retragerea 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, în lungul unei străzi curbe sau oriunde se pun probleme de vizibilitate sau de păstrare a vegetației existente, de risc de inundare.
- Față de vecinii alăturați se permite un decalaj  $\pm 2$  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 curbura 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 cealalta la o distanță cel puțin egală cu înălțimea la streasina/atic a clădirii mai înalte.
- Clădirea de locuit, dependențele 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 streasina 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.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- Locuințele din loturile individuale vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă și la rețeaua de canalizare. Pentru încălzirea și prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite sau 12 m pentru clădiri cuplate sau izolate.

- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară și va permite realizarea unei construcții de locuit în condiții optime.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi :

- 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.

- Împrejurimile noi vor ține seama de materialele și înălțimea vecinătăților, fără a depăși înălțimea de 2,0 m; se va menține – cel puțin pe strada traversată de drumul județean - 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.

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

## 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 documentații 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.

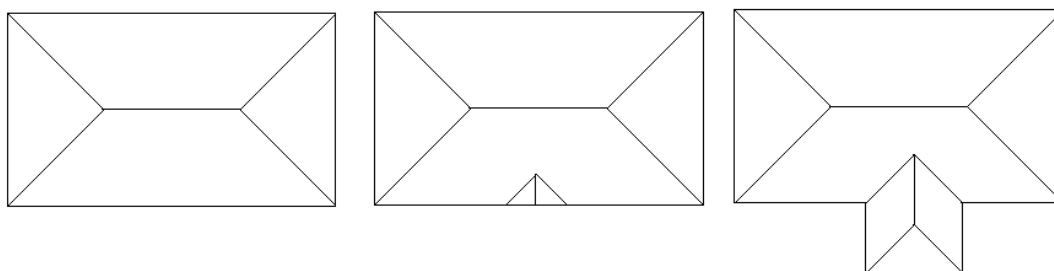
fațadele - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp.

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 - se pot face cu gard ce respectă ca material și înălțime caracterul celor din vecinătate și nu vor depăși 2,0 m înălțime, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.

- în cazul zonelor noi pentru locuințe se va urmări ca la străzile principale să se realizeze garduri unitare ca material, înălțime și tratare (materiale de construcție, înălțime soclu)

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. În zonele de extindere se vor corela traseele stradale propuse cu rețeaua stradală existentă în vederea asigurării continuității tramei stradale, prin preluarea traseelor stradale preconizate în PUG.

### **3. UTR 3- zone propuse la extindere pentru locuințe și funcțiuni complementare locuirii**

1. *Aprecieri asupra fondului construit:* teren neconstruit
2. *Funcțiunea dominantă:* teren agricol
3. *Regim de înălțime:* teren neconstruit
4. *Disponibilități de teren:* teren neconstruit
5. *Echipare tehnico-edilitară :* teren neconstruit, fără echipare edilitară

#### **REGLEMENTĂRI PROPUSE**

1. - *Funcțiuni permise:* locuire, servicii, dotări complementare locuirii, activități nenocive.
2. - *Regim de înălțime:*  
- pentru locuințe individuale: S/D+P+1
3. - *Amplasamentele clădirilor față de arterele de circulație, aliniere:*  
3.1. *Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii*

◆ Pentru locuințe individuale și locuințe multiple în lot

- Retragerea 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, în lungul unei străzi curbe sau oriunde se pun probleme de vizibilitate sau de păstrare a vegetației existente, de risc de inundare.
- Față de vecinii alăturați se permite un decalaj  $\pm 2$  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 curbura 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.
- Fatadele cu ferestre ale camerelor de locuit în cazul a două construcții nealăturate trebuie să fie amplasate una în raport cu cealalta la o distanță cel puțin egală cu înălțimea la streasina/atic a clădirii mai înalte.
- Clădirea de locuit, dependențele 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.

4. *Amplasarea clădirilor în raport cu limitele de separare dintre loturi :*

◆ Pentru locuințe individuale:

- 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 streasina 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.

5. –*Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje) :* materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvat cadrului existent și funcțiunii.

6. – *P.O.T. maxim:* Se aplică prevederile de la zona funcțională corespunzătoare:

◆ în loturi cu locuințe –

- 30% (conform Regulamentului General de Urbanism – RGU – anexa 2 – zona rurală) – pentru locuință și fără dependențe (bucătărie de vară, garaj, anexe gospodărești)
- 40% - pentru locuință și dependențe
- 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  
*CUT. maxim :*

- ◆ în loturi pentru locuințe individuale – 0,60
- ◆ în loturi pentru locuințe cu dependențe – 0,70

*Regim maxim de înălțime:*

- ◆ în loturi pentru locuințe individuale: P+1

7. – *Zone în UTR cu interdicții temporare sau definitive :*

- se respectă distanțele de protecție din Normativul sanitar – aprobat cu Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății,

8. *Alte situații specifice:*

- În parcelările ce se propun se va prevedea modalitatea de acces rutier și pietonal prin asigurarea unui drum cu lățimea minimă de 12m.

- se vor menține condițiile de construibilitate stabilite prin PUZ până la îndeplinirea condițiilor urbanistice din PUZ și până la completarea capacităților din proiect; eventualele modificări preconizate la prevederile PUZ-ului inițial se pot face numai pe baza unui alt PUZ, în condițiile legii.

- o zonă cu proiect în fază PUZ pentru extinderea funcțiunilor de locuit sau pentru activități economice devine aptă pentru construirea cu funcțiunile stabilite după realizarea echipării cu utilități: căi de acces rutiere și pietonale, alimentare cu apă, canalizarea menajeră, alimentare cu energie electrică.

- În zonele de extindere se vor corela traseele stradale propuse cu rețeaua stradală existentă în vederea asigurării continuității tramei stradale, prin preluarea traseelor stradale preconizate în PUG.

Întocmit: Arh. Abdișa Abdișa

