

**PROIECT NR. 8 /2024**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**PARCELARE PENTRU LOCUINȚE lot A404/21/2-2**  
comuna CUMPĂNA, satul Cumpăna,  
**REGULAMENTUL DE URBANISM**

Beneficiar: MARA SIMONA LAVINIA

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.

*Terenul face parte – conform PUG - din zona funcțională Li și din UTR 4 – ca zonă nou propusă la extindere pentru activități economice; se aplică reglementările pentru zona funcțională Li.*

### 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. *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. Funcțiunile complementare locuirii pot avea o pondere de maximum 25% din suprafața ocupată a parcelei.

1.5. *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.

1.6. *CUT. maxim :*

◆ în loturi pentru locuințe – 0,6

◆ în loturi pentru locuințe cu dependințe – 0,7

1.7. *Regim maxim de înălțime:* P+1

Cap. 2 – Utilizare funcțională

2.1. *Utilizări permise :* de locuire

2.2. *Utilizări 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.

2.3. *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. Funcțiunile complementare locuirii pot avea o pondere de maximum 25% din suprafața ocupată a parcelei.

Restul terenului – neocupat cu construcții, platforme, parcare sau alte amenajări - se poate amenaja ca grădină de legume, se poate planta cu pomi fructiferi, straturi de flori.

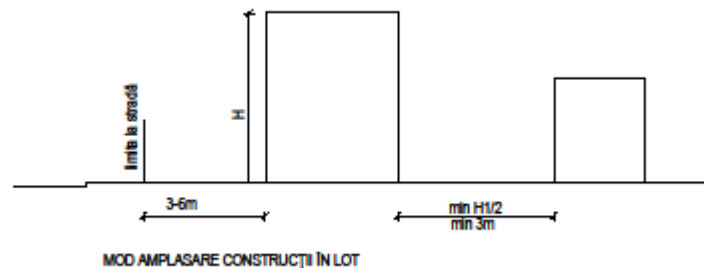
#### 2.4. Interdicții permanente :

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 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, 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 neperalele 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 neperalele, 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.

- Rețeaua stradală propusă în zona de extindere va ține seama de traseele stradale preconizate în planșa de reglementări a PUG;

- Aleea de acces rutier și pietonal la loturi (parcela 14) se propune cu lățimea de 9m – având o lungime sub 200m (169m), iar la capătul vestic se propune loc de întoarcere cu girație. Deoarece parcela IE 114 126 situată la vest a fost dezmembrată din lotul inițial pentru acces rutier și pietonal la loturile situate de o parte și alta, se preconizează posibilitatea prelungirii traseului stradal din PUZ studiat spre vest prin traversarea parcelei IE 114.313, spre strada preconizată pe traseul De 398.

- 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

- Zona va permite circulația mijloacelor de transport cu masa sub 3,5 tone;

### 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, împrejmuiiri :

- 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.

- Împrejmuirile 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 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.

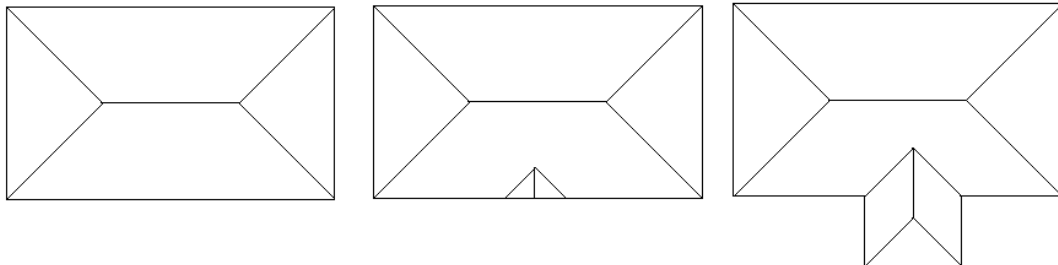
fațadele - se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp.

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 - 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.

Întocmit: Arh. Abdișa Abdișa

