

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA SNAGOV, JUDEȚUL ILFOV

CUPRINS:

I - PRESCRIȚII GENERALE

1. DOMENIUL DE APLICARE.
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.
3. CONDIȚII DE APLICARE.
4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR.
5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.
6. OBSERVAȚII.

II - PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

C - ZONĂ CENTRALĂ:

CS - SUBZONA CENTRALĂ ȘI DE SERVICII

CM - SUBZONA MIXTĂ.

L - ZONĂ DE LOCUIT.

A - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE.

V - ZONĂ SPAȚIILOR VERZI.

T - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE.

G - ZONĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.

S - ZONĂ TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN.

ANEXA 1:

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR.

ANEXA 2:

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA SNAGOV, JUDEȚUL ILFOV**

I - PRESCRIȚII GENERALE

1. DOMENIUL DE APLICARE

1.1. Prezentul regulament local de urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al comunei Snagov.

1.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Snagov, atât în intravilan, cât și în extravilan.

1.3. Prezentul regulament are un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale. În acest caz se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

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

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative.

1.5. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu - PUD;
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale - PUZ.

1.6. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

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

1.8. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) configurația parcelarului și a construcțiilor pe lot, POT, CUT.

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

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

2.1. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

3. CONDIȚII DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le aplică în corelare cu condițiile specifice comunei Snagov.

3.2. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

3.3. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent (2000) și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, condiție a includerii acestora în intravilan și a schimbării destinației și încadrării modului de impozitare a terenurilor.

4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR.

4.1. Comuna Snagov, face parte din localitățile rurale în curs de urbanizare, caracterizate prin soluții de echipare tehnico-edilitară în sistem mixt (individual și centralizat - în zona locuințelor colective). Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de constructibilitate:

Pentru construcții **P÷P+2**:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafața minimă:
 - **500 mp** pentru extinderi noi și enclave neconstruite din intravilanul existent, iar pentru parcele situate în zone mixte neconstruite (țesut tradițional) **300 mp** - în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem individual;
 - **300 mp** pentru extinderi noi și enclave neconstruite din intravilanul existent, iar pentru parcele situate în zone mixte neconstruite (țesut tradițional) **250 mp** - în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem centralizat;
- front minim: **12 m**;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: **75°÷105°**;

4.2. Parcelele cu o suprafața între **3000 mp** și **5000 mp**, cele cu front la stradă **peste 30 metri** sau cele cu raportul laturilor **peste 1/3**, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

- Pentru parcelele cu suprafața peste **5000 mp** se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.
- Parcelele cu suprafața sub **500 mp**, respectiv **300 mp** în țesutul tradițional pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate - în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem individual.

- Parcelele cu suprafața sub **300 mp**, respectiv **250 mp** în țesutul tradițional pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate - în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem centralizat.
- Este permisă divizarea unui lot în **maximum trei parcele** care să îndeplinească condițiile de construibilitate; împărțirea lotului în **minimum 4 parcele distincte** se va face în baza unui PUZ parcelare.

5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

5.1. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

C - ZONA CENTRALĂ

CS - subzona centrală și de servicii;

CS1 - zona protejată (mănăstirea Snagov; biserica "Sf. Nicolae - Cioflăceni" și han sec. al XIX-lea; biserica "Sf. Nicolae" - Ghermănești);

CM - subzona mixtă.

L - ZONA DE LOCUIT

L1 - subzonă locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în zone construite:

L1a - subzonă locuințe individuale;

L1b - subzonă locuințe colective mici cu P+2÷ P+3 niveluri;

L2 - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

L3 - subzonă locuințe de vacanță:

L3a - subzonă locuințe de vacanță situate în zone de pădure.

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A1 - activități agrozootehnice;

A2 - activități industriale și depozitare.

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1 - subzonă spații publice plantate;

V2 - subzonă culoare de protecție față de infrastructura tehnică și oglinzi de apă din intravilan;

V3 - subzonă păduri în intravilan.

T - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

T1 - subzona căi de comunicație rutiere;

T2 - subzona căi de comunicație feroviare.

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală;

G2 - subzona cimitirelor.

S - ZONA TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

EX1 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră inclusiv zonele lor de protecție;

EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole;

EX3 - Zone rezervate pentru activități forestiere;

EX4 - Zone de protecție ale patrimoniului natural și construit - arheologică, peisagistică, sanitară etc.

6. OBSERVAȚII.

6.1. Prevederile regulamentului au fost adaptate și cazului în care suprafața intravilanului depășește necesitățile de dezvoltare ale localității, rezultate din analiza situației socio-economice și demografice.

6.2. La autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan se vor avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/42.21 din 1995 al MLPAT, MApN, MI, SRI pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului prin care se reglementează distanțele minime de amplasare a construcțiilor față de obiectivele cu caracter special.

6.3. Planul de reglementări cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă.

6.4. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare.

6.5. În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări:

- modul de amplasare spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- modul de amplasare spre stradă a depozitelor și a construcțiilor;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culorile de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

II - PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

C - ZONA CENTRALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Această zonă este alcătuită din cele mai importante și reprezentative clădiri publice și de cult, precum și din clădiri adăpostind funcțiuni comerciale și de servicii existente. La acestea se adaugă zonele mixte propuse. Zona cuprinde următoarele subzone:

CS - subzona centrală și de servicii în care se menține configurația țesutului tradițional cu funcțiuni de tipul: administrație, culte, învățământ, sănătate, comerț și servicii. De la caz la caz, se pot solicita studii preliminare în vederea autorizării.

CM - subzona mixtă, în care se menține configurația țesutului tradițional cu funcțiuni de tipul: comerț, servicii, mică producție nepoluantă și locuire (maximum 50%), cu clădiri având regim de construire discontinuu și înălțimi maxime de P+2.

CS - SUBZONA CENTRALĂ ȘI DE SERVICII

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

CS - se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special, acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor; se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes administrativ, cultural, de învățământ, funcțiuni terțiare, comerț, servicii profesionale și personale, alimentație publică, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de **minim 30%** din aria construită la sol;

- se vor menține activitățile productive compatibile cu statutul zonei centrale; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie;

- se admite extinderea "vadurilor comerciale" precum și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru comerț a curților clădirilor, a subsolurilor și menținerea funcției de locuire într-o pondere de **minim 30%** din aria construită la sol pe ansamblul subzonei și în cadrul fiecărei operațiuni.

Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:

- locuirea;
- activitățile nepoluante;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;

- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Pentru **CS1 - mânăstirea Snagov**:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile.

Pentru **CS1 - biserica "Sf. Nicolae - Cioflăceni" + han sec. al XIX-lea; biserica "Sf. Nicolae" - Ghermănești**:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- spații pentru alimentație publică;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- locuințe cu partiu special (afere bisericii);
- locuințe cu partiu obișnuit.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

CS - se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării acestei funcțiuni în proporție de **minim 30%** din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu cea de reabilitare;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100 metri** de servicii și echipamente publice și de biserici;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

(1) - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul zonei și prestigiul zonei centrale;

(2) - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricărei surse potențiale de incomodare sau poluare;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

CS - se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;

- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul **minim** este de **500 mp**, cu un front la stradă de **minimum 15 metri**.

În cazul construcțiilor cuplate parcelele de **minimum 300 mp** și un front la stradă de **minimum 12 metri**, în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

În cazul construcțiilor cu front continuu, lotul **minim** va fi de **500 mp**, iar frontul la stradă de **18 metri**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu **minimum 6,00 - 10,00 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar **nu mai puțin de 6,00 m** față de axul drumului.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de **minimum 6,00 m**.

În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care **nu va depăși 20,00 m** (aliniamentul posterior).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minimum jumătate din înălțimea la cornișe, dar **nu mai puțin de 2,00 m**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minimum jumătate din înălțimea la cornișe, dar **nu mai puțin de 5,00 m**, cu obligativitatea asigurării unui acces de **3,00 m** pentru autovehiculul de stingere a incendiilor pe una din laturi.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de **maximum 20,00 metri** de la aliniament.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar **nu mai puțin de 3,00 metri**; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 metri**.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar **nu mai puțin de 5,00 metri**. Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de **minimum 10,00 metri**.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar **nu mai puțin de 5,00 metri**.

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar **nu mai puțin de 3,00 m**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minimum 4,00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de **minimum 3,00 m**.

În cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară astfel încât să se permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament **nu va depăși 30,00 m**.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de **maximum 250 metri**.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei **nu va depăși 12 m la cornișă**; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

În intersecții se admite un nivel suplimentar.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- se recomandă evitarea finisării diferite a parterului comercial al clădirilor cu două sau trei niveluri;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice;
- se interzice acoperirea clădirilor publice, de producție sau de locuit cu materiale bazate pe azbociment (deoarece este cancerigen); este admisă acoperirea cu acest tip de materiale doar pentru anexele gospodărești.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice **minimum 40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu **un arbore** la fiecare **100 mp**.

Parcajele vor fi plantate cu **un arbore** la fiecare **4 locuri de parcare** și vor fi înconjurată cu un gard viu de **1,20 metri înălțime**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00 metri** înălțime, din care **0,60 metri** soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de **maximum 2,20 metri**.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

P.O.T. - maxim 60%; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT maxim = 2 mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

CM - SUBZONA MIXTĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona mixtă cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație.

Fondul construit fiind format în mare parte din clădiri de locuit, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, desființarea construcțiilor parazitare) se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate.

În condițiile asigurării în sistem local a alimentării cu apă și canalizare, "Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației" (aprobate cu Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997) prevăd:

- fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este **mai mică de 10 metri**, amplasarea fântânii trebuie să se facă la **cel puțin 10 metri** orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi, deșeuri animale, cotețe, etc.;

- îndepărtarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate **la cel puțin 10 metri** față de cea mai apropiată locuință;
- gruparea anexelor gospodărești care generează poluare (cotețe, latrine, grajd, depozit de gunoi etc.) și amplasarea lor în acord cu cele arătate mai sus.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:

- locuirea;
- activitățile nepoluante;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare.

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării acestei funcțiuni în proporție de **minim 30%** din aria construită desfășurată;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță **mai mică de 100 metri** de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor depozitare en-gros;

- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul **minim** este de **500 mp**, cu un front la stradă de **minimum 15 metri**.

În cazul construcțiilor cuplate parcelele de **minimum 300 mp** și un front la stradă de **minimum 12 metri**, în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente.

În cazul construcțiilor cu front continuu, lotul **minim** va fi de **500 mp**, iar frontul la stradă de **18 metri**.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu **minimum 6,00 - 10,00 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele specifice existente, dar **nu mai puțin de 6,00 m** față de axul drumului.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de **minimum 6,00 m**.

În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care **nu va depăși 20,00 m** (aliniamentul posterior).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minimum jumătate din înălțimea la cornișe, dar **nu mai puțin de 2,00 m**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minimum jumătate din înălțimea la cornișe, dar **nu mai puțin de 5,00 m**, cu obligativitatea asigurării unui acces de **3,00 m** pentru autovehiculul de stingere a incendiilor pe una din laturi.

Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de **maximum 20,00 metri** de la aliniament.

În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar **nu mai puțin de 3,00 metri**; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 metri**.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar **nu mai puțin de 5,00 metri**. Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de **minimum 10,00 metri**.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar **nu mai puțin de 5,00 metri**.

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar **nu mai puțin de 3,00 m**.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minimum 4,00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de **minimum 3,00 m**.

În cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară astfel încât să se permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament **nu va depăși 30,00 m**.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau

concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de **maximum 250 metri**.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei **nu va depăși 12 m** la cornișă; poate fi adăugat suplimentar un nivel, cu condiția retragerii acestora după o linie la 45° în plan vertical față de planul fațadei.

În intersecții se admite un nivel suplimentar.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de telecomunicații.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice **minimum 40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu **un arbore** la fiecare **100 mp**.

Parcajele vor fi plantate cu **un arbore** la fiecare **4 locuri de parcare** și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00 metri** înălțime, din care **0,60 metri** soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de **maximum 2,20 metri**.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

P.O.T. - maxim 60%; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT maxim = 2 mp. ADC / mp. teren; pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

L - ZONA LOCUINȚE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de țesut urban), diferențiate după criteriile:

(a) funcțional:

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul țesutului urban:
- omogen rezidențial,
- mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp;
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul străzii:
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale - construcții secundare - anexe);
 - parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii numeroase calcane;
- volumetria; regim de construire: discontinuu, înălțime mică (P - P+1 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă;
- spațiul liber: continuu (vizibil din circulațiile publice - notă caracteristică pentru marea majoritate a cartierelor rezidențiale cu locuințe individuale sau colective mici, în care grădinile de fațadă vizibile prin gardurile transparente, abuziv discontinuu prin înlocuirea unora dintre împrejuririle transparente către stradă cu împrejuriri opace;

(c) vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor

Prevederile regulamentului susțin evoluția ipotetică a comunei prin:

- menținerea zonelor bine constituie în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și reparcelare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare - reparcelare.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, desființarea construcțiilor parazitare) se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate.

În condițiile asigurării în sistem local a alimentării cu apă și canalizare, "Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației" (aprobate cu Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997) prevăd:

- fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursa de poluare și să asigure accesibilitatea; în situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este **mai**

mică de 10 m amplasarea fântânii trebuie să se facă **la cel puțin 10 m** orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi, deșeuri animale, cotețe, etc.;

- îndepărtarea apelor uzate provenind de la locuințe neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate **la cel puțin 10 m** față de cea mai apropiată locuință;
- gruparea anexelor gospodărești care generează poluare (cotețe, latrine, grajd, depozit de gunoi etc.) și amplasarea lor în acord cu cele arătate mai sus.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona locuințelor individuale și colective mici se compune din următoarele unități de referință:

L1 - subzona locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri în zone construite:

L1a - subzona locuințe individuale;

L1b - subzona locuințe colective mici cu P+2÷ P+3 niveluri;

L2 - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

L3 - subzona locuințe de vacanță:

L3a - subzona locuințe de vacanță în zone de pădure conform PUZ aprobat în conformitate cu Legea nr. 26/1996, Ordinul nr. 303/2002 și a celorlalte prevederi în vigoare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

L1+L2+L3 - locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

- anexe gospodărești;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

L3 - amenajări sport, recreere, spații verzi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de **5** autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste **100 mp** se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

- în zonele de lotizări constituite, ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construiabilitate, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații de urbanism aprobate, după caz;

- anexele gospodărești care produc murdărie (latrina, grajd, coteț etc.) se admit numai grupate;

L3 - amenajări microturism și agroturism pentru **maximum 15 turiști.**

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

L1+L2+L3 se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **100 mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste **3** mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub **500 mp**, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR.

- se consideră construibile parcelele care au suprafața de **minimum 500 mp** - pentru extinderi noi și enclave neconstruite din intravilanul existent, respectiv **minimum 300 mp** pînă zonele mixte neconstruite (țesut tradițional) și **12 metri** front la stradă - în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem individual;
- se consideră construibile parcelele care au suprafața de **minimum 300 mp** - pentru extinderi noi și enclave neconstruite din intravilanul existent, respectiv **minimum 250 mp** pînă zonele mixte neconstruite (țesut tradițional) și **12 metri** front la stradă - în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem centralizat;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^{\circ} \div 105^{\circ}$.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

L1: - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;

- retragerea față de aliniament este de **minimum 3 metri** în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construiabilitate și echipare edilitară, iar străzile au profile **minime de 6 metri** carosabil cu trotuare de **1,50 metri** și șanțuri de **1,50 metri**;

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de **maxim 0,40 metri** înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

L2+L3 - retragerile față de aliniament se stabilesc prin P.U.Z. aprobat conform legii, cu următoarele condiționări:

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de **minimum 5 metri**;

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de **maxim 0,40 metri** înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;

- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;

- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc. se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanțe care să respecte normele de igienă și cele P.S.I.;

- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată;

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar **nu cu mai puțin de 3 metri**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim **izolat**;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar **nu cu mai puțin de 2 metri** conform Codului civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de **minimum 3 metri** pentru accesul pompierilor la curtea din spate;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar **nu mai puțin de 5 metri și nu mai mult de 40 metri** față de aliniament.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar **nu la mai puțin de 3,00 m**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minimum 4 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi **10,00 m**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de **maxim 60%** din aria construită;
- în cazul țesutului tradițional (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse prin retragere pe aceeași limita de nord a fiecărei parcele), este permisă păstrarea modului tradițional de dispunere a clădirilor, în regim izolat, dacă acestea nu depășesc înălțimea la cornișă de **3,00 m** (parter);
- în cazul în care înălțimea clădirilor amplasate în țesut tradițional este de P+1÷P+2, este obligatorie alipirea acestora la calcanul construcției de pe lotul alăturat;
- se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă-canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare;
- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de **maximum 1,80 m**, din care un soclu opac de **0,60 m** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de **maximum 2,00 m**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

- **POT maxim = 30%** (în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem individual);
- **POT maxim = 40%** (în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem centralizat).

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- **CUT maxim = 1,0** (pentru **POT maxim = 30%** și pentru **S+P+1+M**);
- **CUT maxim = 1,2** (pentru **POT maxim = 40%** și pentru **S+P+1+M**).

A - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona se compune din următoarele subzone / unități teritoriale de referință:

A1 - zona activităților agrozootehnice;

A2 - zona activităților industriale și depozitar.

Pentru aceste UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alin. (2) al **art. 12** din **R.G.U.** (stabilite prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne) se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

În zonele cu exploatarea ale resurselor subsolului (zăcământ de gaz metan) în intravilanul localităților, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii. Distanța minimă de siguranță este de **50 metri**, conform Normativului Departamental privind stabilirea distanțelor din punct de vedere al prevenirii incendiilor dintre obiectivele componente ale instalațiilor din industria extractivă de petrol și gaze - aprobat prin Ordinul nr. 278/1986 (vezii **art. 6** din **R.G.U.**).

Pentru întreprinderile care pot polua factorii de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

Pentru subzonele de tip **A** situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Funcțiuni complementare ale zonei sunt:

- unitățile industriale nepoluante;
- unități depozitare;
- servicii;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele protecție;
- rețele tehnico-edilitare.

A1+A2 - sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

A1+A2 - activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren; cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat / descărcat și manevre; în mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

- Activități industriale productive de diferite profiluri (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mijlocii.

A2 - se admit:

- activități industriale productive și de servicii, IMM, desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață **maximă de 3000 mp ADC (1500 mp suprafață de vânzare)**;
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

A1+A2 se admit:

- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

A1+A2 - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu **cel puțin 50%** a poluării actuale în termen de 3 ani;

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

- a) producție manufacturieră;
- b) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- c) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

A2 - se admite depozitare comercială și comerț în suprafață **maximă de 3000 mp ADC (1500 mp suprafață de vânzare)** per unitate și/sau amplasament;

A1+A2 - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

A1+A2 - se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață **minimă de 3000 mp** și un front **minim** la stradă **de 30,00 m**; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu **mai mari de 6,00 metri**;

- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații P.U.D.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar **nu mai puțin de 6,00 metri**;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de **minim 6,00 metri**;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar **nu mai puțin de 6,00 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar **nu mai puțin de 6,00 metri**;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de **minim 4,00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, **maxim 40%** din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de **minimum 1,20 metri**.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR.

- cu următoarele condiționări:
 - se vor respecta înălțimi **maxime** ale clădirilor de **9,00 metri**;
 - înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
 - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu **un arbore** la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de **minimum 2,00 m**, din care un soclu de **0,60 m**, și vor fi dublate cu un gard viu;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

POT maxim: 60% sau conform **PUZ**.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CUT volumetric maxim (mc / mp teren) = 6 sau conform **PUZ**.

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

V1 - subzona spații publice plantate;

V2 - subzona culoare de protecție față de infrastructura tehnică și oglinzi de apă din intravilan și fâșii plantate de protecție sanitară;

V3 - subzonă păduri în intravilan.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

V1 - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- parcaje;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexe necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

V2 - conform normelor specifice în vigoare (în jurul acumularilor Tâncăbești 1 și 2 - **5 m**; în jurul lacului Snagov - **10 m**);

V3 - conform legilor și normelor în vigoare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

V1+V2 - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 a protecției mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

V1+V2+V3 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

V2 - nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;

- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție;

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

V1+V2+V3 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

T - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE.

Zona este compusă din terenuri pentru căi de comunicație rutieră și feroviară:

T1 - subzona căi de comunicație rutiere;

T2 - subzona căi de comunicație feroviare.

T1 - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate.

În localitățile comunei - intravilan, se vor respecta propunerile din Studiul de Circulație (în cazul când există) și profilele propuse.

Rezervarea nodurilor de circulație, pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de **50 m**, măsurată din centrul actual al intersecției, pentru zonele marcate în planșa de reglementări.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători;
- lucrări de terasamente.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie;

- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurată de gard viu de minim 1,20 m înălțime;

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - autostrăzi - **50 m**;
 - drumuri naționale - **22 m**;
 - drumuri județene - **20 m**;
 - drumuri comunale - **18 m**;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară;
- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi;

- se interzice:

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

T2 - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona de căi ferate cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată.

Autorizarea construcțiilor din zona căilor ferate se emite în temeiul O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române. Pentru lucrări în zona căilor ferate și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Zona este constituită din clădiri de interes public, platforme și liniile de cale ferată.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa cu avizul organelor publice specializate:

- a) construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de **100 m** măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate (conform RGU).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul organelor publice specializate.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul organelor publice specializate și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologie și canale libere.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzice construirea de orice fel în zona de siguranță a căii ferate. În prezentul regulament prin "zona de siguranță" a căii ferate se înțelege fâșia de teren de **20,00 m** de o parte și de alta din axul căii ferate de-a lungul acesteia.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifica echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii cailor ferate precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

Se interzice amplasarea reclamelor luminoase care să deranjeze vizibilitatea semnalelor C.F.R.

Depozitarea sau manipularea unor substanțe sau deșeuri de felul celor de la **articolul 3, litera c** este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de **Compania**

Națională de Căi Ferate C.F.R. - S.A. Amenajările și instalațiile de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurile menționate mai sus se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate pe baza avizului organelor publice specializate.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.

Conform documentațiilor de urbanism (PUD și PUZ) și studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

În conformitate cu PUZ, cu următoarele condiții:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de **minimum 1,20 m**, dar fără să obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate și a semnalelor CF.

ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIM ADMISĂ.

Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații de urbanism și funcție de tema beneficiarului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

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

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu **un arbore** la fiecare **200 mp**.

Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de **minim 2,00 metri**, din care un soclu de **0,60 m**, și vor fi dublate cu un gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Conform documentațiilor de urbanism.

G - ZONA GOSPODARIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona **G** reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexa la prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu "Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață a populației aprobate" cu Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997, cap. V, de o întreprindere de specialitate, agreată de consiliul local și H.G.R. nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei **G** trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi și zonele construite, care este de **minimum 1000 m**.

Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales a zonelor verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comună;

G2 - subzona cimitirelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V - Spații verzi);

G2 - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

G1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

G2 - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de **50,00 metri**;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,50 și 10,00 mp** teren brut pentru **un loc** de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

G1 - pentru diferite servicii și birouri **suprafața minimă** a parcelei este de **500 mp** și un front la stradă de **minim 15,00 metri**;

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;
- pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

G1 - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de **minim 6,00 metri** în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

- în cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de **minim 10,00 metri**.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

G1 - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar **nu mai puțin de 6,00 metri**;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

G1 - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar **nu mai puțin de 6,00 metri**;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

G1+G2 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G1+G2 - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva **maxim 40%** din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

G1 - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime **maximă de 9,00 metri**.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

G1 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

G2 - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

G1 - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

G2 - se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

G1 - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri** și vor fi plantate cu **un arbore** la fiecare **4 locuri** de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu **un arbore** la fiecare **200 mp**;

G2 - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de **minim 5%** din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

G1 - împrejmirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de **minim 2,00 metri** din care un soclu de **0,60 m**, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50 metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2,50 metri** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

G2 - împrejmirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de **maxim 2,00 metri**;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

G1 - **POT maxim = 50%**

G2 - suprafața totală pentru un loc de veci va fi de **7,50 - 10,00 mp**, din care **15%** circulații carosabile și pietonale, **5%** plantații și **1%** construcții.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- G1 - CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp teren**
- G2 - CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp teren.**

S - ZONĂ TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona alcătuită din unitățile militare, unități aparținând serviciilor speciale, antene radio, clădiri aparținând R.A.P.P.S sau clădiri proprietatea altui stat etc., la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent.

Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu Ordinul M.L.P.T.L. nr. 126/1992.

Autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate în zona situată la mai puțin de **2400 m** față de limita obiectivelor speciale aflate în intravilan vor fi avizate de M.Ap.N. (prin Satul Major General), de M.I. și S.R.I., conform H.G.R. nr. 62/1996 și Ordinului nr. 34/N/M.30/3.422/4.221 din 1995, art. 2 - litera a).

Fac excepție de la prevederile art. 2 - literele a) și b) din ordinul mai sus menționat lucrările de reparare a căilor de comunicație, a dotărilor tehnico-edilitare subterane și aeriene, a împrejmuirilor și mobilierului urban, a amenajărilor de spații verzi, parcurilor, piețelor și a celorlate lucrări de amenajare a spațiilor publice.

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de **maximum 2,00 metri**, din care un soclu opac de **0,60 metri**, dublat spre interior la circa **2,50 metri** de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

S - POT maxim conform normelor specifice = recomandabil 50%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

S - CUT maxim conform normelor specifice = recomandabil 1,8 mp ADC/mp teren.

EX - ZONE CUPRINSE IN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a comunei în corelare cu comunele limitrofe au fost delimitate următoarele zone cuprinse în extravilanul comunei Snagov:

- EX1** - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră;
- EX2** - Zone rezervate pentru activități agricole;
- EX3** - Zone rezervate pentru activități forestiere;
- EX4** - Zone de protecție - arheologică, peisagistică, sanitară etc.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Terenurile exterioare teritoriului intravilan, cuprinse în teritoriul administrativ al comunei Snagov au următorul caracter:

EX1 - Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră, inclusiv zonele de protecție ale acestora.

Zone aferente lucrărilor de infrastructură tehnică majoră conținând culoarele și zonele de protecție față de marile linii de transport electrice, apă, petrolului, etc. (conform **V2**).

Amplasarea platformei de transfer a deșeurilor menajere în extravilan se va face în baza unei documentații de urbanism aprobată și a unor studii de specialitate pentru determinarea amplasamentului favorabil în acord cu H.G.R. nr. 162/2002.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever al captărilor de apă se delimitează pe baza avizului organelor de specialitate conform Decretului nr. 1059/1967.

EX2 - Zone rezervate pentru activități agricole.

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei și se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Este permisă amplasarea unor ferme și exploatări pentru suprafețe **minime de 2 ha**, cu o latură de **cel puțin 50,00 m**; suprafața construită la sol va fi de **maximum 300,00 mp**.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

EX3 - Zone rezervate pentru activități forestiere.

Suprafețele împădurite din extravilanul comunei Snagov s-au delimitat conform planșei cu teritoriul administrativ și a planșelor cu reglementările urbanistice.

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră se supune prevederilor legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrației publice de specialitate.

EX4 - Zone de protecție a patrimoniului natural și construit - arheologică, peisagistică etc.

La stabilirea lățimii zonei de protecție de-a lungul lacului Snagov se va ține seama de Anexa 2 la Legea apelor nr. 107/1996. Lățimea zonei de protecție este de **10,00 m**.

La stabilirea lățimii zonei de protecție de-a lungul acumulărilor Tâncăbești 1 și 2 și a văii Vlășia se va ține seama de Anexa 2 la Legea apelor nr. 107/1996. Lățimea zonei de protecție este de **5,00 m**.

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, pentru a se asigura conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural; zona de protecție este suprafața de-jur-împrejurul monumentului istoric delimitată cu **500 m** în afara localităților, măsurată de la limita exterioară.

RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere ale comunei;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - realizarea autostrăzilor și drumurilor noi propuse;
 - realizare și modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor, autostrăzilor și căilor ferate este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteză asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Snagov se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa a I-a și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță **mai mică** de **1 km** de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță **minimă de 3 m** de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la **minim 40 cm** și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul nr. 536/1997 al ministrului sănătății privind "Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației" stabilește:

- norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (**Art. 23**):
 - sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent;
 - sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor;
 - sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement;
- norme de igienă referitoare la amplasarea fântânilor (**Art. 27**):
 - fântâna trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea; în situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este **mai mică de 10,00 metri** amplasarea fântânii trebuie să se facă **la cel puțin 10,00 metri** de orice sursă posibilă de poluare, latrină, grajd, depozit de gunoi sau deșeuri de animale etc.;
 - adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie **mai mică de 4,00 metri**, pereții să fie astfel amenajați încât să prevină orice fel de contaminare exterioară și prevăzuți cu ghizduri de **minimum 0,70-1,00 metri** deasupra solului și **minimum 0,60 metri** sub nivelul acestuia, în jurul fântânii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în pantă, cimentat sau pavat;
- norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap. 4):
 - îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate;

- este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă;
- canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate;
- în cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide;
- îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de:

- **7 m (min) - 17 m (max)** pentru **LEA 400 kV**;
- **6 m (min) - 16 m (max)** pentru **LEA 220 kV**;
- **5 m (min) - 15 m (max)** pentru **LEA 110 kV**.

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectul de specialitate RENEL.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- **PE 101/85 - PE 101a/85** - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- **PE 104/93** - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- **PE 106/95** - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- **PE 107/89** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- **PE 125/89** - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- **ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89** - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- **STAS 8591/1 - 91** - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;
- **ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei** - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- **PE 122 - 82** - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- **PE 123 - 78** - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la

01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu linii CF, cartament normal	80 m
paralelism cu drumuri:	
• naționale	52 m
• județene	50 m
• comunale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul **I6 - 86** și **STAS 8591/91**, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc - **12 m**;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc - **15 m**;
- față de marginea drumului carosabil - **8 m**.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ **I6 - 86** și **STAS nr. 8591/1-91**:

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,00	3,00
Clădiri fără subsoluri	1,50	2,00
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,50	2,00
Conducte canalizare	1,00	1,50
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,60	0,60
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,00	1,00
Copaci	1,50	1,50
Stâlpi	0,50	0,50
Linii de cale ferată	5,50	5,50

TRANSPORTURI RUTIERE

- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioră a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

- autostrăzi - **50 m**;
- drumuri naționale - **22 m**;
- drumuri județene - **20 m**;
- drumuri comunale - **18 m**.

TRANSPORTURI FERROVIARE

- zona de *siguranță* a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a **20 m** fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate.

- zona de *protecție* a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a **maximum 100 m** de la axa căii ferate.

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform **Legii nr. 422/2001**.

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric se consideră zonă de protecție suprafața de-jur-împrejurul monumentului istoric delimitată cu:

- rază de **100 m** în localități urbane,
- **200 m** în localități rurale și
- **500 m** în afara localităților, măsurată de la limita exterioară.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform **Legii nr. 422/2001**, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) este necesară realizarea unor documentații de urbanism de tip P.U.Z.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

conform **Ordinului ministrului sănătății nr. 536/1997**

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000capete	1.000 m
Complexe de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m

Platforme pentru depozitarea gunoiiului porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

conform **Legea apelor nr. 107 /1996.**

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă:

Lățimea cursului de apă (m)	10-50	51-500	peste 500
Lățimea zonei de protecție (m)	15	30	50

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

Suprafața lacului natural (ha)	10-100	101-1000	peste 1000
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare:

Volumul brut al lacului de acumulare (mil. mc)	0,1-1	1,1-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)	5	10	15

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor:

Înălțimea medie a digului (m)	0,5-2,5	2,6-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- spre cursul de apă	5	10	15
- spre interiorul incintei	3	4	4

e) Lățimea zonei de protecție de-a lungul canalelor de derivație de debite:

Adâncimea medie a canalului (m)	0,5-2	2,1-5	peste 5
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Canal cu debitul instalat până la 10 mc/s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 mc/s la 50 mc/s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 mc/s	3	4	5

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Înălțimea maxima a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50
- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare automată a calității apei	- 2 m în jurul construcției hidrometrice și instalații acesteia		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat in conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- **Codul Civil.**
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- **Legea nr. 18/1991** a fondului funciar.
- **Legea nr. 50/1991** cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- **Legea nr. 98/1994** privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții.
- **Legea nr. 137/1995** cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului.
- **Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- **Legea nr. 26/1996** - Codul silvic.
- **Legea nr. 107/1996** - legea apelor.
- **Legea nr. 33/1996** exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- **Legea nr. 54/1998** privind circulația juridică a terenurilor.
- **Legea nr. 82/1998** pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- **Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate.
- **Legea nr. 351/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a: Rețeaua de localități.
- **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice.
- **Ordonanța guvernamentală nr. 43/2000** privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.
- **Legea nr. 451/2002** pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- **H.G.R. nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- **H.G.R. nr. 162/2002** privind depozitarea deșeurilor.
- **O.U.G. nr.12/1998** privind transportul pe căile ferate române.
- **Ordinul MLPAT nr. 91/1991** privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- **Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI**, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997** pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- **Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998** pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- **Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998** pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- **Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a **H.G.R. nr. 577/1997** pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor comunale, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin **H.G.R. nr. 211/1999**.

• **Diferite reglementări tehnice în domeniu:**

- **I 22/1999** - Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- **SR nr. 8591/ 1997** - Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- **SR nr. 1343-1/1995** - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- **STAS nr. 10859** - Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- **PE 101A/1985** - Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- **PE 104/1993** - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- **PE 106/1995** - Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- **PE 124** - Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- **PE 125/1995** - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1÷750 KV cu linii de telecomunicații.
- **PE 132/1995** - Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- **1.RE-lp-3/1991** - Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- **1.LI-lp-5/1989** - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- **I 36/1993 - M.L.P.A.T.** - Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- **I 46/1993 - M.L.P.A.T.** - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- **ID 17/1986 - MICH-Mlp** - Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- **I.6 PE/1997** - Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.

- **I.6/1998** - Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- **3915/1994** - Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- **Diferite alte reglementări tehnice în domeniu: 91/N/912-CP/1996** - Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- **1645/CP-2393/1997** - Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.