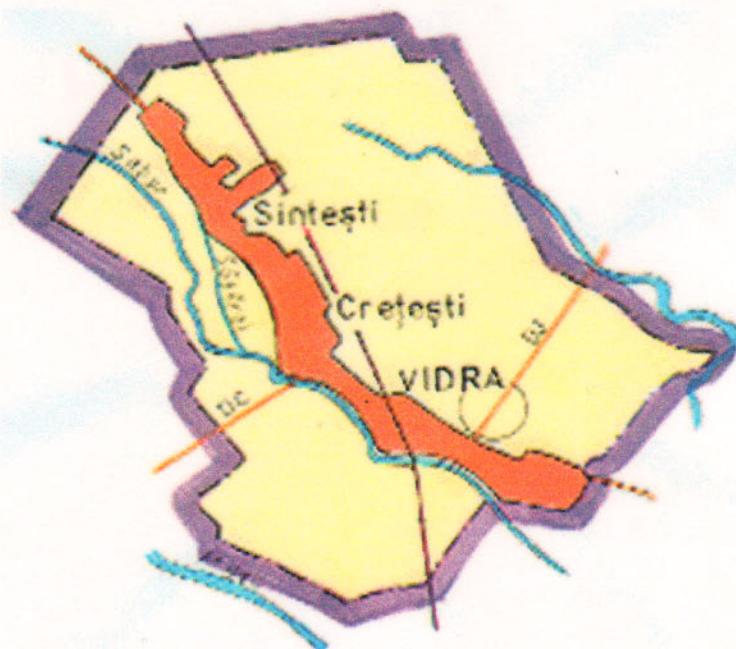


# **PLAN URBANISTIC GENERAL**



**REGULAMENT  
LOCAL DE URBANISM**

**BENEFICIAR:**

**PRIMARIA COMUNEI VIDRA  
JUDEȚUL ILFOV**

**PLAN URBANISTIC GENERAL  
PENTRU  
COMUNA VIDRA  
JUDETUL ILFOV**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Contract nr. 8613/1  
Elaborat: S.C. ISPIF



**DIRECTOR GENERAL  
ADMINISTRATOR UNIC**

ing. Danut MARIA

**DIRECTOR EXECUTIV**

dr. ing. Virgil DOBRE

ing. Victor MAITA

ing. Gheorghe TOMESCU

dr. ing. Daniel STATE

**SEF SECTIE**

**SEF PROIECT**

**INSTITUTUL DE STUDII SI PROIECTE PENTRU IMBUNATATIRI FUNCIARE**

Sos. Oltenitei, nr. 35-37  
Sector 4, cod 79656  
Bucuresti  
Romania

tel: 332 29 20  
332 36 70  
332 36 87  
fax: 332 10 00

Inregistrat la RCMB sub nr. J 40/4038/1991  
Cod fiscal: 371378  
Cont: 40.29.21.00, Banca Agricola SA, SMB  
Capital social: 3.573.475.000 lei

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
COMUNA VIDRA,  
JUDETUL ILFOV**

**CUPRINS**

**DISPOZITII GENERALE**

**1. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN.**

- 1.1. Condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a localităților comunei
- 1.2. Desfășurarea activității de construire
- 1.3. Reguli de bază în ocuparea terenului și realizarea construcțiilor
- 1.4. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor.

**2. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCTIONALE**

- 2.1. Diviziunea teritoriului în zone funcționale, U.T.R.-uri
- 2.2. Zonificarea teritoriului
  - 2.2.1 Zona pentru locuințe
    - 2.2.1.1 Zona centrală
  - 2.2.2 Zona pentru instituții și servicii
  - 2.2.3 Zona pentru unități industriale și depozitare
  - 2.2.4 Zona pentru unități agricole
  - 2.2.5 Zona pentru căi de comunicații
  - 2.2.6 Zona pentru spații verzi și sport
  - 2.2.7 Zona pentru gospodărie comunală
  - 2.2.8 Zona pentru echipare edilitară

**3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PREVAZUTE IN PUG (Tabel).**

## **VOLUMUL II. - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **DISPOZITII GENERALE**

Acest regulament a fost elaborat pe baza prevederilor Legii Nr.50/1991 și a Ordinului MLPAT nr.91/1991 prezentat în anexa la "Monitorul Oficial" Nr.228/14 noiembrie 1991, precum și ținând seama de Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică a fost, de asemenea, luat în considerare Volumul 5 din seria "Metodologii cadru" pentru elaborarea documentațiilor de urbanism care are ca subiect întocmirea **REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**.

In cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele din prevederile acestui regulament, este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceeași cale de aprobare. De asemenea, derogări de la prevederile prezentului regulament se admit, în cazuri bine justificate, datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului Local.

Planul urbanistic general împreună cu regulamentul său aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se asigură dezvoltarea coordonată a localității și se eliberează certificate de urbanism și autoritați de construire pe teritoriul localității, în special.

Regulamentul conține reguli specifice de urbanism și prescripții instituite în intravilanul propus al comunei, completând și detaliind prevederile PUG.

Teritoriul asură căruia se aplică prevederile prezentului regulament este format din intravilanul satelor : Vidra - reședința de comună (A), Cretești (B), Sintești (C), precum și din celelalte trupuri ce țin de satele componente.

### **1. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN**

#### **1.1. Condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a localităților comunei.**

Prin Regulamentul aferent Planului Urbanistic General se stabilesc condițiile și măsurile urbanistice privind amenajarea complexă a localității, ținând seama de:

- promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localității;
- respectarea zonificării teritoriului localității, urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diversele zone funcționale;
- limitele intravilanului și folosirea rațională a teritoriului.

## **1.2. Desfășurarea activității de construire**

Activitatea de construire în cadrul localității se va desfășura:

- pe terenuri libere
- prin restructurarea fondului existent degradat fizic sau moral
- prin renovarea fondului construit existent
- prin schimbarea de destinație.

## **1.3. Reguli de bază în ocuparea terenului și realizarea construcțiilor**

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere în reguli de bază privind ocuparea terenului, reguli cuprinse în acte normative (legi sau norme departamentale), care statuează - direct sau indirect - utilizarea și ocuparea terenurilor în intravilanul localităților. Se va avea în vedere:

- păstrarea și protejarea mediului natural și a mediului construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu;
- protejarea zonelor cu valoare ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- securitatea construcțiilor;
- apărarea civilă în cazul unor conflicte armate sau calamități naturale;
- respectarea interesului public.

## **1.4. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

### **1.4.1. Drumuri și accese**

Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu. Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile cuprinse în studiul de circulație al localității.

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică, în condiții în care să facă posibilă acțiunea în bune condiții a mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

### **1.4.2. Echiparea tehnico-edilitară**

Clădirile pot fi în mod obligatoriu raccordate la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente în zonă și vor avea prevăzută posibilitatea de raccordare la rețelele publice proiectate.

Propunerile de dezvoltare a lucrărilor tehnico-edilitare sunt corelate cu propunerile studiilor de specialitate și cu programele de dezvoltare.

In zonele de extindere a intravilanului acolo unde există conducte magistrale de gaze, tăcări, rețele electrice, etc., se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

### **1.4.3. Forma și dimensiunile terenului (caracteristicile terenului)**

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (însorire, vânturi dominante,etc.) și cu respectarea prevederilor legale.

Lățimea parcelelor în caz de reparcelare nu va fi mai mică de 12 m și mai mare de 20 m (lățimi prea mari determină o folosire neeficientă a rețelelor tehnico-edilitare).

### **1.4.4. Amplasarea construcțiilor în teren**

#### **- Retrageri minime obligatorii față de aliniament**

Regimul de înălțime, distanțele față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, precum și distanțele minime obligatorii între clădirile de pe aceeași parcelă se vor stabili în conformitate cu prescripțiile zonei funcționale din care face parte construcția ce urmează a se realiza.

#### **- Regim de înălțime**

Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate.

Depășirea regimului de înălțime sau impunerea unui regim minim de înălțime se poate face conform prescripțiilor pentru zona sau subzona funcțională din care face parte clădirea ce urmează a se realiza.

Limitarea regimului de înălțime se poate datora necesităților tehnologice sau de producție.

#### **- Calitatea construcțiilor**

Construcțiile se vor realiza din materiale durabile atât pentru securitatea populației, cât și pentru aspectul urban și calitatea locuirii.

Toate clădirile publice vor avea adăposturi amenajate în subsol. Se recomandă ca soluțiile adoptate în realizarea adăposturilor să necesite cheltuieli minime, dar să răspundă funcționalității și cerințelor legislației în vigoare.

#### **- Aspectul exterior al construcțiilor**

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea învelitorii,etc.).

Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor în care sunt amplasate.

#### - Parcaje

Toate parcajele aferente oricărui funcție se vor asigura în afara spațiului drumului public.

#### - Împrejmuiiri

Se recomandă ca administrația locală, pe baza folosirii unor materiale accesibile, să stabilească modele de împrejmuiiri pentru orientarea locuitorilor și asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulațiile publice.

#### - Spații libere plantate

Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilitate publică, să se asigure amenajarea de spații verzi.

Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire modul de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

## 2. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCTIONALE

### 2.1 Diviziunea teritoriului în zone funcționale - UTR-uri

Impărțirea teritoriului în UTR-uri s-a făcut conform anexelor Regulamentului, după cum urmează:

- U.T.R. 1 - A. Satul Sintești
- U.T.R. 2 - B. Satul Crețești
- U.T.R. 3 - C. Satul Vidra ( reședință de comună )

UTR-urile vor fi divizate în zone după cum urmează și vor avea legenda și semnele ce se vor regăsi în partea grafică:

L - ZONA PENTRU LOCUINTE

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII

ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

A - ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE

SP - ZONA PENTRU SPATII VERZI SI SPORT

GC - ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

TE - ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA

## **2.2.1. ZONA PENTRU LOCUINTE - L**

### **1. Generalități: Caracterul zonei**

Situarea în teritoriul UTR- urilor 1, 2 și 3 este prezentată în schemele anexate regulamentului.

- ◆ Funcțiunea predominantă : Locuirea

compusă din :

- locuințe individuale existente cu regim mic de înălțime, cu caracter rural - zona existentă;
- locuințe individuale propuse cu regim de înălțime P și P+1 - zona propusă.

- ◆ Funcțiunea complementară: comerț și servicii

### **2. Utilizarea funcțională**

- ◆ Utilizări permise

- locuințe individuale în zona existentă și propusă
- amenajări necesare funcțiunilor complementare (comerț și servicii)

- ◆ Utilizări permise cu condiții

- locuințe individuale, cu condiția existenței unui PUZ, PUD sau plan de lotizare aprobat în zona nr. 15 în întregime și parțial în zonele nr. 16 și 18 partea de nord - est.

- ◆ Utilizări interzise

- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (zona inundabilă până la regularizarea Sabarului )
- unități poluante producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice.
- instalare de chioșcuri pe domeniul public.
- pentru zonele în care s-a stabilit prin Planul Urbanistic General necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea acestora (un an după aprobarea prezentului PUG).

### **3. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor.**

- ◆ Caracteristici ale parcelelor

Pentru a fi construită, o parcelă pentru locuință trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă o suprafață minimă de 150 mp
- să aibă un front la stradă de:
  - minim 6,0 m în cazul locuințelor înșiruite (două calcane laterale)
  - minim 9,0 m, în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală);
  - minim 12,0 m, în cazul locuințelor izolate (patru fațade).

- în cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate, cu calcan), respectiv 15,0 m (în cazul locuințelor izolate, cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate.

♦ Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate:

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă;
- retras de la aliniament, în următoarele cazuri:

\* înscrierea în regimul de aliniere existent, dar se recomandă o retragere de 4,0 - 6,0 m față de sursele de poluare ale căilor de circulație, iar la intersecții retragerile necesare pentru asigurarea vizibilității.

♦ Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă se impune o distanță minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară a acesteia egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m cu următoarele excepții:

- clădirea se lipește de două calcane învecinate, formând un front continuu;
- clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se menține, pe celelalte laturi,  $H/2$  față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Distanța minimă de 3,0 m necesară în cazurile de mai sus se majorează la:

- 4,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii;
- 6,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină.

- ◆ Distanțe minime obligatorii între clădirile de pe aceeași parcelă.

Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de salvare, precum și să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor, iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate, etc.

In cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan cu alte corpuri, sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

- ◆ Accese

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat (direct sau servitute).

Accesele trebuie îndepărțate, cât mai mult posibil, de intersecții.

Pentru o parcelă alăturată, mai multor drumuri (exemplu o parcelă de colț, accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis).

In cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Accesele în zonele propuse se vor rezolva prin documentațiile de urbanism ce se vor elabora ulterior.

- ◆ Procentul de ocupare a terenurilor (POT) și coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)

POT trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă să fie ocupată la sol cu construcții. Prin construcții se înțeleg:

- clădiri;
- anexe ale acestora;
- suprafața căilor de acces și staționare.

In mod practic, POT exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

CUT rezultă din raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului.

Prin asocierea POT și CUT se poate controla densitatea într-o subzonă sau zona funcțională.

Pentru locuințele individuale: POT - max 20 %

CUT - max. 0,2 Adc/mp teren.

- ♦ Condiții de echipare edilitară

Orice construcție nouă destinată locuirii, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă.

In situația în care zona nu dispune de rețeaua publică de distribuție sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare;

- evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate sunt neconstruibile. Restul utilităților se vor asigura în funcție de posibilitățile locale.

- ♦ Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta specificul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii etc.) în vederea asigurării coerentei fronturilor stradale.

### **2.2.1.1 ZONA CENTRALĂ**

#### **1. Generalități: caracterul zonei**

Situarea în teritoriul UTR este prezentată în schemele anexate regulamentului.

- Funcțiunea predominantă : instituții publice și servicii
- Funcțiunea complementară: locuințe, accese, drumuri, parcaje.

#### **2. Utilizarea funcțională**

- Utilizări permise: - instituții și servicii publice;
  - comerț cu precădere specializat;
  - spații de recreere, plantații, spații publice
- Utilizări interzise : - unități poluante

### **3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

Conform zonelor funcționale: L - locuințe  
IS - instituții și servicii  
C - căi de comunicație

#### **2.2.2 ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII -IS**

##### **1. Generalități: Caracterul zonei**

- ♦ Funcțunea predominantă: instituții publice și servicii:
  - unități învățământ
  - unități sanitare
  - unități cultură
  - unități culte
  - unități comerț
  - unități servicii

Compusă din: unități publice și servicii existente  
unități publice și servicii propuse.

- ♦ Funcțunea complementară: locuirea

##### **2. Utilizarea funcțională**

- ♦ Utilizări permise - cele enunțate la pct.3.1.
- ♦ Utilizări interzise:
  - unități poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice;
  - se interzice amplasarea unităților care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
  - se interzice amplasarea de chioșcuri pe domeniul public.

##### **3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

- ♦ Caracteristici ale parcelelor

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru instituții publice și servicii trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă o suprafață minimă de 150 mp
- să aibă un front de stradă de:
  - minim 9,0 m, în cazul clădirilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală)
  - minim 12,0 m, în cazul clădirilor izolate (patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate.

- ◆ Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Instituțiile sau serviciile publice amplasate în zone rezidențiale vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate:

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietarilor către stradă;
- retras de la aliniament, în următoarele cazuri:

\* înscrierea în regimul de aliniere existent, dar se recomandă o retragere de 4,0 - 6,0 m față de aliniament pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de circulație, iar la intersecții retragerile necesare pentru asigurarea vizibilității.

- ◆ Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă se impune o distanță minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară a acesteia egală cu jumătatea înălțimii la cornișa clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m; distanța se majorează la 4,0 m în cazul în care o clădire pentru servicii se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcția de locuire.

- ◆ Amplasarea construcțiilor unele față de altele

Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de salvare, precum și să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate etc.

In cazul construirii mai multor corpuși distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătatea din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 4,0 m.

- ◆ Accese

Pentru a fi construibile, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public.

Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (exemplu o parcelă de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

In cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta la unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Accesele în subzonele propuse se vor rezolva prin documentațiile de urbanism ce se vor elabora ulterior.

- ♦ Procentul de ocupare a terenurilor (POT) și coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT).

POT trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă să fie ocupată la sol cu construcții. Prin construcții se înțeleg:

- clădiri
- anexe ale acestora
- suprafața căilor de acces și staționare.

In mod practic, POT exprima cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

CUT rezultă din raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului.

Se propun: POT - max 30 %  
CUT - max 0,6 Adc/mp teren.

- ♦ Înălțimea construcțiilor

Pentru construcțiile amplasate în zone rezidențiale înălțimea construcțiilor nu va depăși 10,0 m la cornișă, decât în cazuri bine argumentate de o documentație de urbanism (PUD).

Pentru subzonele în care urmează să se elaboreze documentații de urbanism acestea vor stabili și nivelul optim de înălțime.

In cazuri speciale, când se dorește depășirea nivelului de înălțime propus, aceasta se va putea susține printr-un PUD avizat și aprobat conform legii.

- ♦ Condiții de echipare edilitară

Orice construcție nouă destinată serviciilor sau instituțiilor publice, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă.

In situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție sau de canalizare, se admite:

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare;

- evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Percelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate sunt neconstruibile. Restul utilităților se vor asigura în funcție de posibilitățile locale.

### **2.2.3. ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE - ID**

#### **1. Generalități : Caracterul zonei**

♦ Funcțiunea predominantă: unități de producție industrială și de depozitare (e și p).

♦ Funcțiuni complementare:

- căi de comunicație rutiere și construcții aferente
- construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- servicii compatibile funcțiunii zonei.

#### **2. Utilizarea funcțională**

♦ Utilizări permise - activități productive industriale.

♦ Utilizări interzise:

- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;

- amplasarea spre DJ sau CF a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces sau de la calea ferată și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

#### **3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

♦ Caracteristicile parcelelor

- conform necesităților tehnologice sau normelor specifice.

♦ Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Unitățile industriale nepoluante amplasate în zone rezidențiale vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

Se recomandă ca, în fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

- ♦ Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Pentru toate clădirile din subzonele ID se impune o distanță minimă obligatorie față de limita parcelei egală cu  $H/2$ , dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată cu locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la 6,0 m.

Se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădirile de locuit, chiar dacă acestea prezintă calcane spre parcela unității de producție.

- ♦ Amplasarea construcțiilor unele față de altele

Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate etc.

Distanța minimă obligatorie între corpurile distincte de clădiri de pe aceeași parcelă va fi  $H/2$  (jumătate din înălțimea la cornișă) dar nu mai puțin de 4,0 m.

- ♦ Accese

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică în condiții în care să fie permisă acțiunea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

- ♦ Procentul de ocupare a terenurilor (POT) și coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)

Indicatorii maximi admiși pot fi modificați în funcție de necesitățile tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

Se propun:  
POT - max 30 %  
CUT - max 0,6 Adc/mp teren.

- ♦ Înălțimea construcțiilor

Se propune o înălțime maximă a construcțiilor de 15,0 m.

In cazuri bine justificate de motive tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local, înălțimea poate fi depășită.

- ◆ Condiții de echipare tehnică

Orice construcție nouă destinată activităților industriale trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

- ◆ Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

#### **2.2.4. ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE - A**

##### **1. Generalități : Caracterul zonei**

- ◆ Funcțiunea predominantă: unități de producție agro-zootehnică.
- ◆ Funcțiuni complementare:
  - căi de comunicație rutiere și construcții aferente
  - construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare
  - servicii compatibile funcțiunii zonei.

##### **2. Utilizarea funcțională**

- ◆ Utilizări permise - activități productive agricole și legumicole.
- ◆ Utilizări interzise:
  - realizarea de microferme pentru creșterea porcinelor în afara întreprinderilor agricole organizate în zone funcționale amenajate și echipate special, pentru a evita poluarea aerului, solului și a pânzei freatici;
  - unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei;
  - amplasarea spre DJ sau CF a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

##### **3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

- ◆ Caracteristicile parcelelor
  - conform necesităților tehnologice sau normelor specifice.

- ♦ Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Unitățile agricole nepoluante amplasate în zone rezidențiale vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

Se recomandă ca, în fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

- ♦ Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Pentru toate clădirile din subzonele A se impune o distanță minimă obligatorie față de limita parcelei egală cu  $H/2$ , dar nu mai puțin de 4,0 m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată cu locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la 6,0 m.

Se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădirile de locuit, chiar dacă acestea prezintă calcane spre parcela unității de producție.

- ♦ Amplasarea construcțiilor unele față de altele

Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor: iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate etc.

Distanța minimă obligatorie între corpurile distincte de clădiri de pe aceeași parcelă va fi  $H/2$  (jumătate din înălțimea la cornișă) dar nu mai puțin de 4,0 m.

- ♦ Accese

Toate clădirile trebuie să aibă în mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulație publică în condiții în care să fie permisă acțiunea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

- ♦ Procentul de ocupare a terenurilor (POT) și coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)

Indicatorii maximi admiși pot fi modificați în funcție de necesitățile tehnologice, cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local.

Se propun:

POT - max 30 %

CUT - max 0,6 Adc/mp teren.

- ♦ Inălțimea construcțiilor

Se propune o înălțime maximă a construcțiilor de 15,0 m.

In cazuri bine justificate de motive tehnologice cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local, înălțimea poate fi depășită.

- ♦ Condiții de echipare tehnică

Orice construcție nouă destinată activităților agro-industriale și agricole trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă. Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

- ♦ Aspectul exterior al construcțiilor

Construcțiile vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

## 2.2.5 ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE - C

### 1. Generalități: caracterul zonei

- ♦ Funcțiunea predominantă: Căi de comunicație (existente și propuse)

Compusă din:

- căi rutiere
- căi ferate

- ♦ Funcțiuni complementare: servicii compatibile funcției de bază a zonei.

### 2. Utilizarea funcțională

- ♦ Utilizări permise:

- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;
- instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare
- echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare;
- lucrări de terasament.

- ♦ Utilizări permise cu condiții:

- întreaga rețea de străzi din intravilan aparține domeniului public
- spații de staționare amenajate urbanistic;
- platforme pentru transportul în comun, retrase față de circulația rutieră.

- ♦ Utilizări interzise - cuplarea cu clădiri de locuit.

### **3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

Pentru toată zona CC - condițiile de realizare a construcțiilor aferente vor fi conform necesităților tehnice și normelor specifice și respectarea amenajărilor propuse în proiectele de specialitate.

Aspect exterior - se recomandă:

- să se realizeze o amenajare minimă peisagistică pe întreg traseul zonei rutiere DJ și DC;
- organizarea incintelor să țină seama de marginea prezentată către drumurile publice.

#### **2.2.6 ZONA PENTRU SPATII VERZI SI SPORT - SP**

##### **1. Generalități: Caracterul zonei**

- ♦ Funcțiunea predominantă: spații verzi amenajate sau naturale

Compusă din:

- parcuri
- parcuri sportive
- perdele de protecție

- ♦ Funcțiuni complementare

- instituții publice sau servicii nepoluante și care ridică și completează nivelul funcțiunii de bază al zonei.

##### **2. Utilizarea funcțională**

- ♦ Utilizări permise

- amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement
- amenajări pentru sport și recreere inclusiv dotările aferente
- perdele de protecție:
  - spre căile de comunicație rutiere
  - pentru protejarea unor obiective
  - între zone funcționale incompatibile
- menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan
- amplasamente de monumente de artă plastică monumentală.

- ♦ Utilizări interzise

- construcții și amenajări care depășesc 10 % din suprafața spațiului plantat
- traversări de circulații carosabile.

## 2.2.7 ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALĂ - GC

### 1. Generalități: caracterul zonei

- ♦ Funcțiunea predominantă: - construcții și instalații necesare bunei gospodăririi a localităților, cimitire.

Compusă din:

- cimitire
- platforma de gunoi a comunei - nu este amplasată definitiv, aceasta urmând a fi studiată după aplicarea în totalitate a Legii Fondului Funciar
- stație de epurare
- platformă ecologică de gunoi.

- ♦ Funcțiuni complementare - nu se recomandă.

### 2. Utilizare funcțională

- ♦ Utilizări permise: cele enunțate la punctul 6.1.

- ♦ Utilizări permise cu condiții: - toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodăririi a localităților cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele de specialitate.

### 3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

- caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor și indicatorii maximi de control conform necesităților tehnice și normelor specifice;
- aspectul exterior: se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

## 2.2.8 ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA - TE

### 1. Generalități: caracterul zonei

- ♦ Funcțiunea predominantă: construcții și amenajării aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

- ♦ Funcții complementare: nu se recomandă.

## **2. Utilizarea funcțională**

- ♦ Utilizări permise: - instituții care coordonează activitatea în domeniu  
- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare  
(gospodăria de apă, stația de epurare,etc.).

## **3. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor**

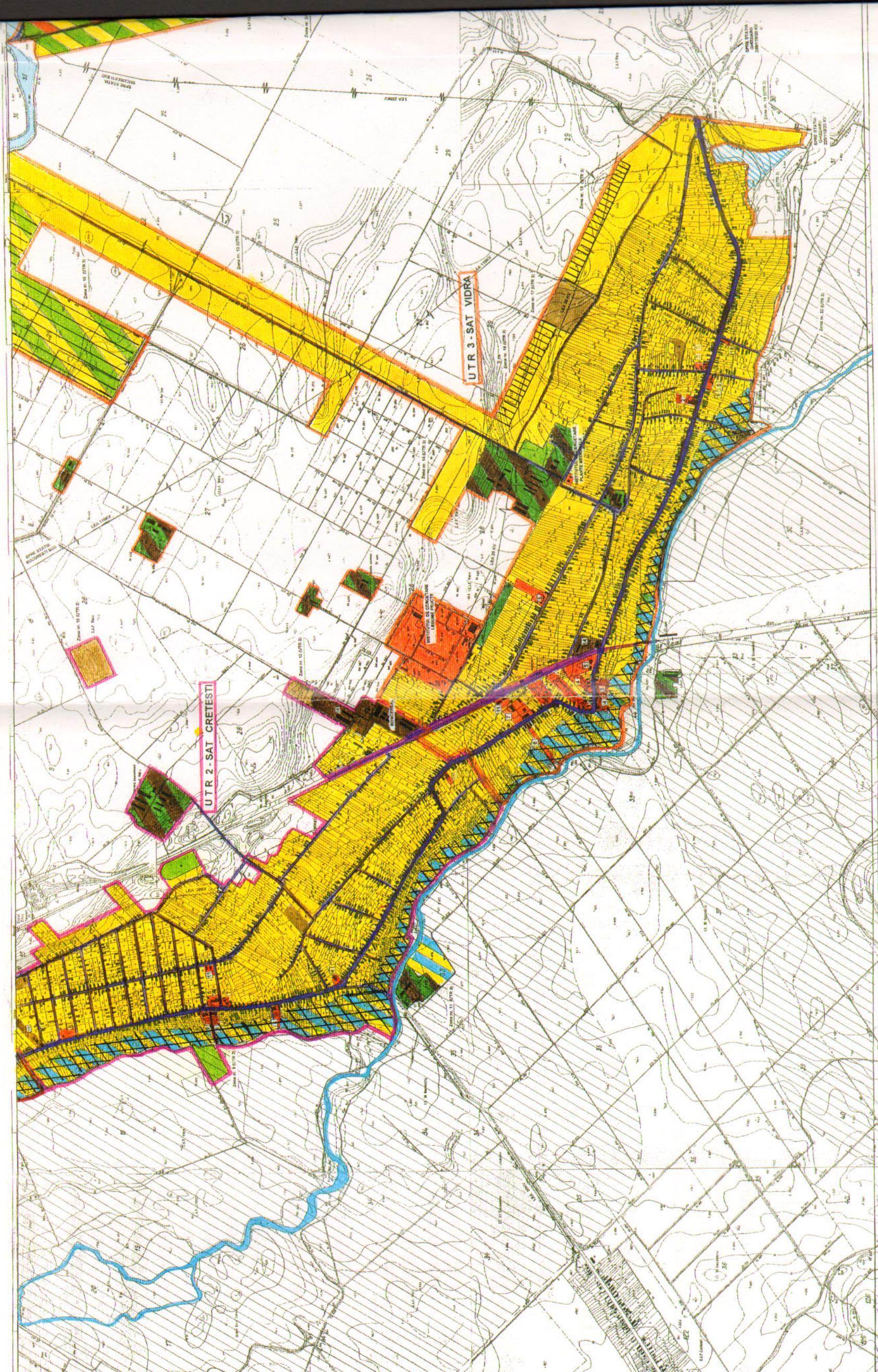
- se va avea în vedere caracterul zonei în care se inserează.
- caracteristicile parcelei, amplasarea construcțiilor și indicatorii maximi de control conform necesităților tehnice și normelor specifice;
- aspectul exterior: se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

**PUG** PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA VIDRA  
JUDETUL ILFOV

PLANSA NR.







## **PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE**

- Conform zonelor funcționale:

L - locuințe

IS - instituții și servicii

ID - unități industriale și depozitare

A - unități agricole

C - căi de comunicație

SP - spații verzi și sport

GC - gospodărie comunală

TE - echipare edilitară

## **UTR NR. 1 SINTESTI**

### **REGLEMENTARI**

- Interdicție de construire în zona inundabilă până la regularizarea râului Sabar și a afluentului Săbărel.
- Se interzice realizarea de investiții în zona intersecțiilor ce trebuie amenajate (conform planșelor de reglementări - căi de comunicații și transport).

### **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

- Vezi anexa “ Tabel cu obiective de utilitate publică “, pozițiile 1 - 5.

## **UTR NR. 2 CRETESTI**

### **REGLEMENTARI**

- Interdicție de construire în zona inundabilă până la regularizarea râului Sabar și a afluentului Săbărel.
- Se interzice realizarea de investiții în zona intersecțiilor ce trebuie amenajate (conform planșelor de reglementări - căi de comunicații și transport).

### **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

- Vezi anexa “ Tabel cu obiective de utilitate publică “, pozițiile 6 - 10.

## **UTR NR. 3 VIDRA**

### **REGLEMENTARI**

- Interdicție de construire în zona inundabilă până la regularizarea râului Sabar și a affluentului Săbărel.
- Se interzice realizarea de investiții în zona intersecțiilor ce trebuie amenajate (conform planșelor de reglementări - căi de comunicații și transport).
- Interdicție definitivă de construire în zona nr. 13 pe un culoar de 40 m lățime de-a lungul LEA 110 KV.
- Interdicție temporară de construire până la elaborarea de PUZ sau PUD în zona nr. 15 în întregime și parțial în partea de nord - est a zonelor nr. 16 și 18.

### **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

- Vezi anexa “ Tabel cu obiective de utilitate publică “, pozițiile 11 - 15 .

## ANEXA

### 3.TABEL CU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Nr. crt./zona	Amplasament rezervat pentru:	Categoria de interes a lucrării	Suprafața
<b>A. UTR 1 SINTESTI</b>			
1/1	Piața de gros	local	3,000 ha
2/7	Groapa de gunoi ecologică	local	42,000 ha
3/6	Parc sportiv	local	1,900 ha
4/-	Drumuri noi	local	*
5/-	Modernizări de drumuri și intersecții	local	**
<b>B. UTR 2 CRETESTI</b>			
6/9	Parc sportiv	local	1,400 ha
7/10	Platformă de gunoi	local	3,000 ha
8/12	Gospodărie de apă	local	0,700 ha
9/-	Drumuri noi	local	*
10/-	Modernizări de drumuri și intersecții	local	**
<b>3. UTR 3 VIDRA</b>			
11/15	Zona de agrement + extinderi locuințe	local	75,600 ha
12/21	Amenajare piscicolă	local	4,300 ha
13/22	Stație de epurare	local	2,600 ha
14/-	Drumuri noi	local	*
15/-	Modernizări de drumuri și intersecții	local	**

\* Lungimile și suprafețele drumurilor noi se vor stabili în proiectele de specialitate, conform PUZ sau PUD.

\*\* Modernizările de drumuri și intersecții se realizează conform planșelor de specialitate.