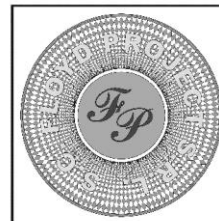


S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.

C.U.I. 16030636 - J22/11/06.01.2004
CONT BANC POST: RO19 BPOS24002837575ROL01
CONT TREZORERIE: RO94TREZ4065069XXX016216
IASI, STR. CIURCHI, NR. 119B, BL. D3, ET. 1, AP. 3
tel. 0742645906, fax 0232277880, e-mail: floyd_project2004@yahoo.com



PROIECT

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI

Volum II: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Contract nr. 01/2013

Faza de proiectare: P.U.G.

Beneficiar: COMUNA SCÂNTEIA

Volume: 2

Nr. exemplar: ...

Proiectul conține:

- Vol. I - P.U.G.

- **Vol. II** - **R.L.U.**

- Martie 2022 -

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDETUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 1/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT	Arh. Florin Mrejeru
Urbanism	Arh. Florin Mrejeru
Instalatii	Sing. Anton Colusi
Mediu	Geogr. Monica Horaicu
Topografie	Ing. Vlad Obada
Tehnoredactare	Pr. Anca Mrejeru

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDETUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 2/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

BORDEROU

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI ȘI SEMNĂTURI

BORDEROU

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L - Zona de Locuințe

IS - Zona pentru Instituții Publice și Servicii

- Construcții Administrative, Financiar- Bancare și Asigurări
- Unități Comerciale, de Alimentație Publică și Prestări Servicii
- Unități de Cult
- Unități de Învățământ
- Unitati pentru Cultură
- Unități Sanitare

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 3/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- Unități Sport și Agrement
- Unități pentru Turism
- IA** - Zona pentru Unități Industriale și Depozitare/Unități Agricole
- Pp** - Zona Pentru Spații Verzi Amenajate, Perdele de Protecție, Sport și Agrement
- G** - Zona Pentru Gospodărie Comunală
- TE** - Zona Pentru Echipare Edilitară
- CCR** - Zona Pentru Căi de Comunicație
- AH** – Terenuri aflate permanent sub ape
- TA** – Terenuri agricole

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN

- AG** -TERENURI AGRICOLE
- TH** - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
- P** - TERENURI FORESTIERE
- CC** – TERENURI CU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- NR** - TERENURI NEPRODUCTIVE

VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- UTR** - ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE
- UTR** - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
- UTR** - ZONA DE INDUSTRIE ȘI SERVICII
- UTR** - ZONA DE UNITATI AGRICOLE
- UTR** - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

VII. ANEXE

- ANEXA NR. 1 - Legislație cu referiri directe la prevederile cuprinse în P.U.G. și R.L.U.
- ANEXA NR. 2 – Condiții de protecție a rețelelor tehnico – edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților
- ANEXA NR. 3 - Extras din Regulamentului General de Urbanism
- ANEXA NR. 4 - Lista monumentelor și siturilor ce necesită protecție

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 4/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism;
2. Baza legală a elaborării;
3. Domeniul de aplicare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

VI. UNITAȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

NOTĂ:

FOLOSIREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ESTE OPERANTĂ PRIN CORELAREA CU **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM (CAP.VII) ȘI CU GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE**, ELABORAT DE URBANPROIECT BUCUREȘTI ȘI APROBAT CU **ORDINUL M.L.P.A.T. NR.21/N/2000.**

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 5/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei SCÂNTEIA, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ ale comunei.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei SCÂNTEIA.

Regulamentul Local de Urbanism constituie **act de autoritate al Administrației Publice Locale**.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările 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.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei SCÂNTEIA stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/27 iunie 1996, republicată în 2002 și Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, actualizată la data de 29.08.2008.

De asemenea, a fost avut în vedere GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000 și GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.13N/10.03.1999.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDETUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 6/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al comunei SCÂNTEIA se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior elaborării PUG-ului și aprobate conform legii.

Proiectul PUG aprobat conform legii, se constituie într-un instrument la îndemâna Consiliului Local SCÂNTEIA și are o valabilitate de 10 ani.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin Legea nr.2/1968 republicată în 1991 anexa 1, Județul IAȘI, privind organizarea administrativă a teritoriului României;

Intravilanul se referă la satele aflate în teritoriul administrativ al comunei SCÂNTEIA.

Intravilanul aprobat conform planșei de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, republicată în 2006.

Suprafața teritoriului administrativ al comunei SCÂNTEIA este de **4176,00ha**

Suprafața intravilanului propus prin PUG este de 724,34 ha.

Zonificarea funcțională a comunei SCÂNTEIA s-a stabilit în conformitate cu planșele de REGLEMENTĂRI ale PUG-ului, în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în Unități Teritoriale de Referință (denumite în continuare **UTR**), s-a făcut conform planșelor de la pct. VI a prezentului Regulament Local de Urbanism; UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă sau/și omogenitate funcțională, fiind delimitat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate, ape etc).

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDETUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 7/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Deci, regulile de construire în intravilanul satelor componente ale comunei SCÂNTEIA care fac obiectul prezentului Regulament se referă la **30 unități teritoriale de referință UTR** care pot fi delimitate cadastral pe baza prezentului PUG.

Autorizarea directă se va face, până la aprobarea PUG, numai în condițiile stabilite de către Regulamentul General de Urbanism (RGU) - vezi cap.IV, art.36, 38 și 39 din R.G.U.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform **planșei Nr.1** de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV al comunei și se supun prevederilor **art.3** din Regulamentul General de Urbanism (denumit în continuare **RGU**). Din suprafața totală de **4176 ha** care reprezintă teritoriul administrativ al comunei SCÂNTEIA, terenurile agricole ocupă **3353 ha**, adică **80%**.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei SCÂNTEIA, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (actualizată în 16.10.2006) și a Legii 18/1991 (republicată în 1998 și completată cu Legea 47 -2007). Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

Terenurile agricole din intravilan se supun prevederilor **art.4** din Regulamentul General de Urbanism și **pot fi utilizate**, în măsura necesităților, pentru orice construcție sau amenajare **conform zonării funcționale** stabilite prin Planul Urbanistic General. Conform Art.20 din Legea nr.50/91 republicată în 2001, "terenurile destinate pentru construcții evidențiate în intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, prin autorizația de construire ". Conform legii, suprafețele de teren se oase din circuitul agricol se vor comunica, de către autoritățile locale, la oficiul teritorial de cadastru.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDETUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 8/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Suprafețele împădurite din comuna SCÂNTEIA s-au delimitat conform planșei I.T. de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art.5 din RGU. Suprafața ocupată de păduri raportată la totalul suprafeței administrative este de 11,80% - 493,00 ha.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată **este interzisă**, cu excepția utilizărilor permise de Codul silvic și Legea 141/1999 .

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

Resursele de apă ale comunei SCÂNTEIA sunt puse în evidență în cadrul **planșei I.T. de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV, a planșelor de REGLEMENTĂRI** și sunt detaliate în cadrul Memoriului General.

Autorizarea executării construcțiilor în apropierea apelor de suprafață și subterane folosite ca surse de alimentare cu apă potabilă pentru populație, industrie și agricultură va ține cont de H.G. 101/1997 - art. 8 - măsuri pentru instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, în scopul prevenirii alterării calității apelor. De asemenea, se vor avea în vedere prevederile H.G. 101/1997 cap. III-IX în care se precizează condițiile ce trebuie respectate pentru protecția surselor de alimentare cu apă de suprafață și subterană, precum și articolele Ordinului MAPPM nr. 277/97, privind întocmirea documentațiilor tehnice.

Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (captări, izvoare, fântâni) se asigură de către deținător prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară care constau în principal, din:

- amplasarea fântânilor la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare;
- amenajarea în amonte de orice sursă poluantă;
- împrejmuirea pe o rază de 3m.
- taluzarea terenului din jur, în pantă spre exterior și betonarea acestuia.

În ceea ce privește instituirea zonei de protecție cu regim sever pentru stațiile de pompare a apei, conform Hot. 930/2005 se vor respecta următoarele limite minime:

- captări de izvoare min. 50m;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 9/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- stații de pompare, 10m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, 20m de la zidurile exterioare ale instalațiilor;
- rezervoare îngropate, 20m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducțiuni, 10m. de la generatoarele exterioare ale acestora.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Punerea în evidență a zonelor cu **alunecări de teren** s-a făcut în cadrul PUG-ului. Delimitarea acestor zone se va face prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate. Oficiul Județean pentru Studii Pedologice și Agrochimie IAȘI (OSPA) având la bază Studiul privind Caracterizarea Agrochimică a Solurilor pe 2004.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se supune prevederilor **art.10** din **R.G.U.** În spiritul acestui articol, în aceste zone se pot autoriza doar construcțiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de construcții pot fi autorizate doar după eliminarea factorilor naturali de risc și cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții.

Construcțiile nu se vor amplasa la mai puțin de 1.5 h (h = adâncimea văii) față de marginea teraselor sau ravenelor. Nu se vor executa construcții în zone de albie sau lunci.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de **zonele de servitute și de protecție** ale sistemelor de alimentare cu energie electrică conform art.11 din RGU.

De-a lungul liniilor electrice aeriene de medie (20KV) și înaltă tensiune (110KV) este necesar a se respecta o distanță de protecție măsurată de la deviația maximă a conductorului electric de minim 6,00m (pe verticală).

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 proiectantul de specialitate SC E - ON MOLDOVA SA IAȘI.

În cazul în care apar cereri pentru autorizarea de construcții generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile **alin.(2) al art.12 din RGU** (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului), se va solicita acordul de mediu. Obiectivele și activitățile care sunt

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 10/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru eliberarea acordului de mediu, sunt cuprinse în O.U.G. NR. 195/2005 privind protecția mediului, care abrogă Legea nr. 137/ 1995. Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile **RGU** și **sunt în funcție de specificul construcțiilor.**

Orientarea față de punctele cardinale. La autorizarea construcțiilor se va ține seama, **pe cât posibil**, de prevederile **art.17** din **RGU** (Anexa 3). În mod special, pentru construcțiile de locuințe, amplasarea acestora trebuie făcută astfel încât, pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada sud (cea mai favorabilă) să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de drumurile publice va ține seama de prevederile **Art.18** din **RGU**.

Zonele de protecție ale drumurilor în afara localităților – extravilan - sunt de 22m până în ax, în cazul drumurilor naționale, 20,00m până în ax, în cazul drumurilor județene și 18,00m până în ax, în cazul drumurilor comunale.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în zona drumurilor publice se emite în temeiul Legii nr. 203/2003 și Ord. nr.43/1997 (drumurile colectoare la DN) emise de Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate (locale sau centrale, în funcție de categoria drumului).

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, în conformitate cu scrisoarea comună A.N.D. și I.G.P. - Direcția Poliției rutiere București privind problemele care trebuie avute în vedere la elaborarea PUG-urilor, **distanța între gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului național va fi de minim 26m și a drumului județean va fi de minim 24m;** în cazul

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 11/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

drumurilor comunale distanța minimă va fi de **20m** și de **15,0 - 16,5m** în cazul **străzilor interioare** (vezi profil transversal caracteristic).

Amplasarea față de aliniament (aliniamentul este linia de demarcație între stradă - domeniul public și limita spre stradă a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere stabilit prin prezenta documentație este diferit în funcție de categoria străzii spre care este amplasată parcela. Față de zona de protecție a drumului public, la limita căreia se află gardul spre stradă al parcelei, construcțiile se amplasează la circa 4-6m distanță, pentru a se putea realiza un spațiu verde de protecție. Această distanță va fi respectată atunci când nu contrazice prevederile **art. 23** din **R.G.U.**

Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile **art.24** din **R.G.U.** și din **GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000 și **Codul civil**, art.461-471, art.590-599 și art.610-614.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă **distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului civil (1,9 m - H/2)**, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 7,0m în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite;
- 7,0m în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;
- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag față de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puțin de 4,0m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, distanța minimă majorându-se la 7,0m.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 12/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. **Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri (H/2), dar nu mai puțin de 3,0m.**

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

În cazul zonelor de producție și în incintele unităților productive izolate, distanța minimă între diferitele corpuri de clădiri va fi H/2 dar nu mai puțin de 4,0m.

În principal, la autorizarea construcțiilor se va urmări :

- în cazul în care există o construcție la limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- dacă una din construcții are ferestre spre vecini, distanța dintre clădirea nouă și cea existentă va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea la coamă a celei mai înalte din clădiri, dar nu mai puțin de 3m;
- amplasarea anexelor gospodărești, precum și a fântânilor, closetelor, etc., se va face la distanță față de împrejmuirea vecină, distanță care să respecte normele de igienă și cele PSI;
- amplasarea construcțiilor în zona liniilor electrice de înaltă tensiune se va face numai cu avizul E-ON Moldova, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile. Se vor respecta prevederile **art.25** din **RGU**, precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000 și Codul civil, art. 616-619.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 13/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Având în vedere că autoritățile locale eliberează, în principal, autorizații pentru locuințele situate în intravilan, la locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor urmări prevederile pct. 4.11.1. din ANEXA Nr.4 la **R.G.U.** prin care se stabilesc condițiile, tipurile și numărul de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcție. În cazul în care nu se poate respecta această condiție, se va solicita avizul Unității teritoriale de pompieri.

Accese pietonale. Se vor respecta prevederile **art.26** din **R.G.U.** precizările din GHID și Codul civil, art. 619. Art. 616 prevede că proprietarul al cărui teren este înfundat și nu are ieșire la calea publică - situație care poate fi des întâlnită în cazul parcelărilor incorect făcute în adâncime - poate reclama o trecere pe locul vecinului său. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie făcută astfel încât să pricinuiască cât mai puțină pagubă proprietarului terenului de la stradă.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

La **realizarea de rețele edilitare** pe teritoriul comunei se vor respecta obligațiile rezultate din aplicarea prevederilor **art.13** și **art.28** din **R.G.U.**

În cazul comunei SCÂNTEIA care are alimentare parțială cu apă, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ca, în măsura **Programelor guvernamentale de dezvoltare a localităților rurale**, să urmărească obținerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate și realizarea investițiilor.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Parcelarea. În cazul oricărei parcelări, definită ca operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 4 sau mai multe loturi alăturate, se vor respecta prevederile **art.30** din **RGU** și detalierile din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000.

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

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 14/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

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

În cazul parcelelor, lățimea minimă a frontului la stradă trebuie să fie 8,0m (în cazul locuințelor cuplate la calcan), respectiv 12,0m (locuințe izolate cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor neregulate. În cazul concesionării, se vor respecta suprafețele stipulate în Legea nr.50/1991.

Se vor respecta prevederile RGU care stipulează că suprafața minimă a parcelei poate fi de 150m² pentru clădiri înșiruite sau 200m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate (suprafețele se referă la suprafețele pentru construcții scoase din circuitul agricol); suprafața totală a parcelei poate fi mult mai mare în cazul modului de locuire specific comunei SCÂNTEIA). Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă asigurat accesul la drumul public (direct sau prin servitute);
- lotul să aibă forme și dimensiuni care să permită o amplasare corectă a construcțiilor.

Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice. Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (v.art.31 - R.G.U.).

În situații excepționale, în funcție de destinație și zona care le include, construcțiile pot avea și înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate să fie justificabile din punct de vedere funcțional, compozițional-urbanistic, etc..

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza **criteriilor de funcționalitate**, silueta localității, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectivă, etc.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 15/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Limitarea regimului de înălțime se poate datora caracteristicilor tehnologice sau productive (unități industriale, agro-zootehnice, depozite, gospodărie comunală etc.) sau în zona de protecție a acestora, lucrări tehnico-edilitare.

În general, în cadrul comunei SCÂNTEIA se recomandă construcții cu **max. 3 niveluri, P+2+M - cu înălțime de cca. 12m la cornișă.**

Aspectul exterior al construcțiilor

La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile **art.32** din **R.G.U.**

De asemenea, 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 industriale și agricole;
- să nu fie amplasate construcțiile cu fațada posterioară spre stradă;
- să nu fie folosite culori de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/93 (și proiect nr.6970/N/ 1992 – URBAN PROIECT) și cu respectarea prevederilor **art.33** și Anexa nr.5 – **R.G.U.**

Spații verzi. Se vor respecta prevederile **art.34** și Anexa 6 din **R.G.U.**

Împrejurimi. Se vor respecta prevederile **art.35** din **R.G.U.** și se va da o deosebită importanță împrejuririlor spre strada principală a proprietăților aflate în zona centrală. Ele sunt de interes public pentru că participă la crearea spațiului central al localității. Nu se recomandă construirea la aliniament a unor garduri opace, mai înalte de 2m. De asemenea, este interzisă împrejurirea cu sârmă ghimpată către drumul public.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 16/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

Asigurarea compatibilității funcțiunilor în cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei SCÂNTEIA s-a realizat cu respectarea **art.14** din **RGU** și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale stabilite ale localității, cuprinse în Anexa 1 a **RGU**.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor trebuie să țină seama și de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014. **Distanțele minime de protecție sanitară** între o serie de activități care produc disconfort și funcțiunile existente din teritoriul comunei SCÂNTEIA, vor fi:

- cimitire 50m
- captări de izvoare min. 50m;
- stații de pompare, 10m de la zidurile exterioare a clădirilor;
- instalații de tratare, 20m. de la zidurile exterioare a instalațiilor;
- rezervoare îngropate, 20m de la zidurile exterioare a clădirilor;
- aducțiuni , 10m de la generatoarele exterioare a acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, 3m.
- diguri de-a lungul râurilor spre cursul apei 10m. și spre zona incintelor 4m.
- fermă de animale, 200m;
- stații de epurare, 300 m;
- surse de apă de suprafață 100m. în amonte și 25 m. în aval.

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de Societăți acreditate.

La amplasarea noilor obiective se va ține seama de aceste distanțe. În cazul obiectivelor existente s-a încercat diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție formate din terenurile agricole existente limitrof cimitirelor, în funcție de terenurile libere existente. Dacă există construcții amplasate în interiorul zonelor de protecție, la acestea se vor autoriza numai reparații curente. Nu se vor mai autoriza construcții noi.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 17/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Zonele funcționale stabilite sunt puse în evidență în planșele 3/1,3/2, 3/3, 3/4 de REGLEMENTĂRI ale Planului Urbanistic General care cuprinde și delimitarea Unităților Teritoriale de Referință (UTR).

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale. De exemplu, zona destinată instituțiilor publice și serviciilor este formată din totalitatea terenurilor pe care sunt amplasate sau se propune să fie amplasate, clădirile destinate instituțiilor sau serviciilor.

Fiecare zonă funcțională - formată din una sau mai multe subzone, este reprezentată printr-o culoare. În cadrul com. SCÂNTEIA pe teritoriul **intravilan** au fost identificate următoarele **zone funcționale**:

- L** - Zona pentru locuințe
- IS** - Zona instituții publice, servicii, inclusiv biserici
- A** - Zona pentru unități agricole
- ID** - Zona pentru unități industriale, depozitare
- P** - Zonă de parc, sport, turism, recreere, rezervații naturale, protecție
- GC** - Zona gospodărie comunală și cimitire
- TE** - Zona pentru echipare tehnico-edilitară
- C** - Zona pentru căi de comunicație

Pentru o și mai eficientă stabilire a reglementărilor s-a analizat în detaliu fiecare zonă funcțională, rezultând subzonele funcționale ca subdiviziuni cu funcțiuni specializate. Se disting astfel:

L – Zona de locuințe cu subzonele:

- **LiZP** – locuințe individuale din zona protejată a monumentului UNESCO, cu maxim P+1;
- **Li** – locuințe individuale cu maxim P+2;

IS – Zona de instituții publice cu subzonele:

- **Isa** – administrative și servicii;
- **ISi** – învățământ și educație;
- **ISs** – sanitare;
- **ISc** – cultură;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDETUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 18/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- **ISct** – culte;
- **Isco** – comerciale;
- **ISt** – turism;
- **ISps** – prestări servicii;

A – Zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

- **Asu** – servicii, utilaje agricole;
- **Az** – microferme zootehnice;

ID - zona pentru unități industriale și depozitare:

- **ID1** - unități de industria prelucrării lemnului
- **ID2** - gatere

P – Zonă de parcuri și plantații cu subzonele:

- **Ppp** – spații plantate publice;
- **Ppi** – spații plantate pentru protecția infrastructurii;
- **Ppa** – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- **Ppf** – plantații forestiere;

GC – Zona gospodarie comunala si cimitire cu subzonele:

- **GCc** – cimitire;
- **GCse** – depozit de deșeuri menajere propus spre dezafectare conf. H.G. 1076/2004;
- **GCp** – puncte de colectare selectivă a deșeurilor.

TE – Zona de construcții aferente echipării tehnico – edilitare cu subzonele:

- **TEa** – zona de construcții gospodărire ape - canalizare;
- **TEel** - zona aferentă sistemului de alimentare cu energie electrică
- **TEe** - stație de epurare.

C – Căi de comunicație și construcții aferente cu subzonele:

- C.r. – zona căi rutiere
- C.f. - zona căi feroviare

AH - zona terenuri aflate permanent sub ape

- AH.e. – pârauri, râuri existente

TA - zona terenuri agricole.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 19/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

ZONE FUNCȚIONALE ÎN TERITORIUL EXTRAVILAN

AG – terenuri agricole

TH – terenuri aflate permanent sub ape

TF – terenuri forestiere

TN – terenuri neproductive

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L – ZONA DE LOCUINTE

Tipurile de subzone

- **Li** – locuințe individuale cu maxim P+2E;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Locuirea.

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Funcția agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creșterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- Instituții și lucrări publice, comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc. care să nu afecteze funcțiunea dominantă de locuire.

Utilizările permise:

- Construcții de locuințe;
- Construcții de anexe gospodărești;
- Modernizări și reparații la clădiri existente;
- Construcții și amenajări necesare bunei funcționări a zonei.

Utilizări permise cu condiții:

- Comerț, servicii, meșteșuguri, activități agricole etc., care să nu afecteze funcția predominantă de locuire.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 20/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Interdicții temporare

- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

Interdicțiile permanente

- În zonele de **protecție a rețelelor electrice**;
- În zona **protecției albiilor** – în aceste zone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - în aceste zone aflate la limita cimitirelor nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zonele de **protecție sanitară a stației de epurare** nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 300m față de limita de proprietate, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei;
- În zonele cu locuințe amplasate pe **terenuri cu riscuri naturale previzibile** - zone cu inundații – care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente.

Orientarea față de punctele cardinale

- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor;
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime – 1,5 ore la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 21/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Păstrarea distanței de 3,00 m între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății vecine;
- Respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- Pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii cele mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

Amplasarea față de drumurile publice

- Construcția de locuințe este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Accese carosabile

- Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu;
- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Alei (semi) carosabile în interiorul zonei de parcelate cu lungimi de max. 25 m. vor avea o lățime de min. 3,5m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30m, o singură bandă de 3,5m lățime, cele cu o lungime de max. 100m, min. 2 benzi (7m.), cu trotuar și supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

Accese pietonale

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 22/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- Crearea servituții de trecere pentru locuințele care nu au ieșire la calea publică (conform legii);

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea construcției de locuințe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noii consumatori la rețelele existente;
- Pentru locuințele individuale se instituie derogarea de la situația anterioară (cu avizul organelor administrației locale) dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului și dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua publică atunci când aceasta se va realiza.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Construcția de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se autorizează construcțiile de locuințe care prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului și a cadrului construit.

Procentul de Ocupare al Terenului

- **POT** – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 23/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Coeficientul de Utilizare al Terenului

- **CUT**- coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului.

Parcaje

- Câte 2 locuri de parcare la o locuință unifamilială cu lot propriu în funcție de gradul de motorizare;

Spații verzi și plantate

- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.

Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei;
- Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2m.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII

Tipurile de subzone funcționale

- **ISa** – administrative și servicii;
- **ISi** – învățământ și educație;
- **ISs** – sanitare;
- **ISc** – cultură;
- **ISct** – culte;
- **ISco** – comerciale și prestări servicii;
- **ISt** – turism;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Instituții publice și servicii de interes general.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 24/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Locuirea;
- Activități economice nepoluante;
- Spații verzi amenajate;
- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Recreere;
- Agreement;

Utilizările permise

- Instituțiile publice, serviciile și funcțiunile complementare acestora.

Utilizări permise cu condiții

- Se pot asocia construcții și amenajări care aparțin unor subzone diferite, dar care nu se jenează reciproc (ex: construcții de cultură în zona verde, idem amenajări sportive etc.)

Interdicții temporare

- Pe terenurile neocupate până la întocmirea unui plan de lotizare (relotizare), PUZ;
- Pe terenurile cu risc de inundare până la executarea lucrărilor de protecție;
- Pe terenurile cu risc de alunecare până la întocmirea studiilor geotehnice locale și stabilizarea versanților.

Interdicțiile permanente

- În subzonele cu **inundații**, care vor fi delimitate prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice locale nu se vor mai autoriza construcții noi, ci numai reparații la construcții existente;
- În zonele de **protecție a rețelelor electrice**;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 25/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- În zonele de **protecție sanitară a cimitirelor** - în aceste subzone aflate la limita cimitirelor, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 50m față de gardul cimitirului, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- În zona **protecției albiilor** – în aceste subzone, nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 30m față de albia cursului de apă, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru construcțiile și amenajările care nu sunt compatibile cu funcția zonei.

Principii, reguli și norme pentru:

ISa - CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE ȘI SERVICII

Principii:

- Asigurarea accesibilității la transport public;
- Amplasare după importanță (zona centrală);
- Conlucrare cu alte funcțiuni.

Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate sau pe terenuri improprii construirii;
- Amplasare în zone compatibile: zona centrală sau alte centre de interes public;
- Accese pietonale și carosabile;
- Echipare tehnico- edilitară;
- Retrageri necesare ale construcțiilor pentru asigurarea salubrității și intervenției în caz de cutremur, incendiu etc.;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi, plantate (decorative), mobilier urban etc.

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Sedii, birouri, firme	Total populație	Conform interesului	Nenormabil	0,05 mp

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 26/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

		public		
Clădiri ale administrației locale	Total populație; norma: 3-4 angajați/1.000 locuitori	Localitate	Nenormabil	0,1 mp

ISI - UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Principii:

- Cuplarea, în măsura posibilităților, a unităților de niveluri diferite (ex: școală + grădiniță);
- Asigurarea spațiilor verzi și de joacă;
- Favorizarea conlucrării cu amenajările sportive publice;
- Conlucrare cu alte unități de interes public;

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea surselor de poluare;
- Evitarea terenurilor improprie construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- Asigurarea echipării tehnico-edililitare;
- Asigurarea condițiilor de igienă și protecția împotriva incendiilor;
- Retrageri de min. 20,0 m față de aliniament;
- Parcela va avea forma unui poligon regulat și un front stradal de min. 50,0 m

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Grădinițe	Populație preșcolari 3-6 ani; norma 4-6 locuri/100 loc.	Zone 1.000-6.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	22 mp.
Școli primare și gimnaziale	Populație cu școlarizare obligatorie 7-14 ani;	Zone 3.000- 12.000	500-1.000 m (15' mers pe	15-20 mp.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 27/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

	norma 12-15 locuri/100 loc.	locuitori	jos)	
Licee	Populație 15-18 ani; norma 5-7 elevi/100 loc.	Zone peste 15.000 locuitori	1.000 m	18-20 mp.

ISs - UNITĂȚI SANITARE

Principii:

- Accesibilitatea la transport public;
- Vecinătăți liniștite;
- Cuplarea unităților sanitare cu specializări diferite (după caz);
- Posibilitatea conlucrării cu alte tipuri de institutii și servicii publice.

Reguli:

- Evitarea amplasării în zone poluate;
- Evitarea terenurilor improprie construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile diferențiate pentru personal și pacienți;
- Echiparea tehnico-edililtară;
- Retrageri necesare asigurării condițiilor de igiena și de protecție împotriva incendiilor;
- Amenajarea spațiilor plantate.

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Creșe	Populație 0-3 ani; norma 12-15	Zone 2.000- 6.000	200-300 m (5' mers pe jos)	25 mp.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 28/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

	copii/1.000 locuitori	locuitori.		
Leagăne copii orfani și abandonați	Populație 0-6 ani	Localitate, teritoriu	Nenormabilă	50 mp.
Dispensar policlinic	Total populație norma 7.000 consultații/ an/ 1000 locuitori	Zona, localitate 25.000 locuitori	1.000-1.500 m (25' mers pe jos)	cca 3,0 mp/ consultație
Farmacie	Populație totală; normabil funcție de necesități	Zona cu cca. 5.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	20,0 mp/ 1.000 locuitori

ISc - UNITĂȚI PENTRU CULTURĂ

Principii:

- Vecinătăți liniștite, cuplarea unităților de cultură cu profile diferite și conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice;

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse de poluare și pe terenuri improprie construirii;
- Echipare tehnico-edilitară;
- Retragerea față de aliniament și de clădirile învecinate din rațiuni funcționale;
- Asigurarea evacuărilor și protecției împotriva incendiului ;
- Spații verzi și plantate;

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
	Norma	3.000-10.000		

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 29/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Biblioteca publică	7 vol./loc. La zona deservită	locuitori	800-1.000 m	0,030 mp
Cinematograf	Total populație zona; norma 20-35 locuri/1.000 loc.	10.000-30.000 locuitori	Nenormabil	0,25 mp
Club	Total populație norma 3-4 locuri/1.000 loc.	3.000-10.000 locuitori	500-1.000 m	0,10-0,20 mp

ISct - UNITĂȚI DE CULT

Principii:

- Vecinătăți liniștite;
- Cuplarea cu instituții administrative legate de practicarea cultelor (după caz);
- Conlucrarea cu unități și servicii publice;

Reguli:

- Amplasare în zone compatibile;
- Evitarea zonelor poluate sau a terenurilor impropriei construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- Orientare față de punctele cardinale

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Biserica parohială	Populație aparținând aceleiasi confesiuni; norma: un preot/500 familii	1.500-3.000 locuitori	500 m	0,8-0,9 mp/enoriaș
Cimitire	Populație totală	total localitate	Nenormabil	2,0-2,5 m

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 30/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

ISco - UNITĂȚI COMERCIALE, DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI PRESTĂRI SERVICII

Principii:

- Amplasarea ierarhizată pe trepte de complexitate;
- Alegerea zonelor cu vad comercial și accesibilitatea la transportul public;
- Conlucrarea cu alte tipuri de instituții și servicii publice sau cu unități și zone de producție;

Reguli:

- Amplasarea în zone compatibile și evitarea terenurilor improprie construirii;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru cumpărători și pentru aprovizionare;
- Echipare tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor și depozitărilor;
- Amenajarea de spații verzi, plantate, dalaje, mobilier urban;

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Complex comercial (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică și prestări servicii de solicitare frecventă)	Total populație; norma: 200 mpAdc/ 1.000 locuitori	Zona 2.000- 5.000 loc.	300-500 m (5' mers pe jos)	0,50 mp
Piață agro-alimentară	Total populație; norma: 120 mpAdc/1.000 loc.	Localitate și teritoriu (min. 7.000 loc.)	Nenormabil	0,20 mp
Stație service auto	Total populație	Localitate	Nenormabil	0,12 mp

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 31/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

ISsp - UNITĂȚI SPORT ȘI AGREMENT

Principii:

- Accesibilitate pietonală și carosabilă, inclusiv la transportul public;
- Cuplarea amenajărilor sportive diferite și conlucrarea cu alte funcțiuni urbane;

Reguli:

- Evitarea amplasării în vecinătatea unor surse poluante, a terenurilor inundabile, mlăștinoase;
- Amplasarea preferențială în zone specializate și asigurarea acceselor pietonale și carosabile;
- Echiparea tehnico-edilitară;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi și plantate funcție de tipul amenajărilor;

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Spații amenajate pentru joc și sport aferente locuirii	Total populație din zonă	1.000-15.000 locuitori	300-500 m (5' mers pe jos)	1,0-1,3 mp
Amenajări sportive pentru învățământ	Total populație vârsta 7-18 ani; norme diferențiate pe forme de învățământ	3.000-20.000 locuitori	500-1.000 m (15' mers pe jos)	6,5 mp

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 32/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

ISt - UNITĂȚI PENTRU TURISM

Principii:

- Vecinătăți liniștite, de preferință în apropierea spațiilor verzi;
- Accesibilitate la transport și comunicații;
- Conlucrarea cu unități comerciale și de alimentație publică și alte amenajări pentru sport;

Reguli:

- Evitarea amplasării în preajma surselor poluante, pe terenuri inundabile sau instabile;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile separate pentru turiști și pentru zonele de serviciu;
- Echiparea tehnico-edilărită;
- Asigurarea parcajelor;
- Spații verzi, plantații decorative, dalaje, mobilier urban etc.

Norme:

Obiectivul	Cerere potențială	Suprafața deservită	Raza de servire	Suprafața minimă de teren/loc.
Motel	Populație în deplasare norma: 5locuri/1.000 locuitori	Localitate; teritoriu	Nenormabil	75 -100 mp
Camping	Populație în deplasare (turism)	Localitate; teritoriu	Nenormabil	100 mp

Orientarea față de punctele cardinale

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure însoțirea camerelor și a birourilor;
- Construcții de cult – în funcție de specificul cultului;
- Construcții de cultură – nu se impun restricții de orientare;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 33/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- Construcții de învățământ – sălile de clasă vor fi orientate sud, sud - est, sud – vest;
- Construcții de sănătate – punct sanitar – orientare sud, sud – est;

Amplasarea în interiorul parcelei

- Cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Cu respectarea distanțelor minime necesare intervenției în caz de incendiu;

Amplasarea față de aliniament

- Retragerile de la aliniament se pot face din rațiuni funcționale sau protecția contra zgomotelor și nocivităților (se impune PUZ în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii de noi construcții în contextul existent);

Amplasarea față de drumurile publice

- Se vor respecta zonele de protecție a drumurilor;

Accese carosabile

- Construcții comerciale – se recomandă să se asigure accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cult – se vor asigura alei carosabile în legătură cu străzile principale;
- Construcții de cultură – se asigură accese carosabile separate pentru spectatori;
- Construcții de învățământ – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale;
- Construcții de sănătate – se vor realiza accese carosabile de legătură cu străzile principale.

Accese pietonale

- Asigurarea de accese în toate cazurile și eventual crearea de servituți de trecere pe terenurile învecinate cu respectarea legii.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 34/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Racordarea la rețele tehnico-edilitare

- Se face prin elaborarea unor studii tehnice de specialitate.

Parcelarea

- În urma unui studiu (PUZ, plan lotizare, relotizare) pentru construirea elementelor de bază: accese, echipare, forma și dimensiunea terenului.

Înălțimea construcțiilor

- Se va respecta regula înălțimii maxime în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus (distanța – înălțimea) pentru respectarea normelor de igienă;
- Respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor

- Soluții care să nu deprecieze valoarea cadrului construit și a peisajului.

Procentul de ocupare al terenului

- Se va respecta POT maxim – 30%
- Construcții de învățământ - 25% teren ocupat cu construcții;
- 75% teren amenajat (curte recreație, teren de sport, zonă verde, grădină cu flori);
- Construcții de sănătate – maxim 20% zonă ocupată de construcții, diferența – accese, zonă verde cu rol decorativ și de protecție.

Parcaje

- Construcții administrative – un loc de parcare la 10 – 40 salariați;
- Construcții comerciale – un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 – 10 locuri la masă;
- Construcții de cult – minim 5 locuri de parcare;
- Construcții de cultură – un loc de parcare la 10 – 20 locuri în sală;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 35/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- Construcții de învățământ – 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- Construcții de sănătate – un loc de parcare la 5 persoane angajate.

Spatii verzi și plantate

- Construcții administrative – minim 15% din suprafața terenului;
- Construcții comerciale – 2 – 5% din suprafața terenului;
- Construcții de cult – spații verzi și plantate cu rol decorativ pe întreaga suprafață disponibilă;
- Construcții de cultură – 10 – 20% din suprafața terenului;
- Construcții de învățământ – minim 20% din spațiul disponibil;
- Construcții de sănătate – plantații în interiorul incintei cu aliniament simplu sau dublu de protecție;

Împrejmuiri

- Se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;

ID/A - ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE/UNITĂȚI AGRICOLE

A – zona unități agro – zootehnice cu subzonele:

- **Asu** – servicii, utilaje agricole;
- **Az** – microferme zootehnice;

ID - zona pentru unități industriale și depozitare:

- **ID1** - unități de industria prelucrării lemnului
- **ID2** - gatere

Funcțiunea dominantă a zonei

- Unități agricole, industriale și de depozitare;
- Servicii, utilaje agricole;
- Microferme zootehnice;
- Unități de industria prelucrării lemnului
- Locuințe și funcțiuni complementare în cazul microfermelor zootehnice;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 36/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Servicii;
- Accese pietonale și carosabile;
- Perdele de protecție;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Toate funcțiunile care asigură buna desfășurare a activităților din zonă;

Utilizările permise

- În exclusivitate unități de producție agricolă, unități prestatoare de servicii pentru agricultură în zonele existente sau pentru zonele posibil a se înființa;

Utilizări interzise

- În toate zonele instituite cu acest regim prin P.U.G. (vezi zona de locuințe și funcțiuni complementare);
- 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 pânzei freatice;

Condiții de amplasare și conformare

- În condițiile apariției de noi unități agricole sau prestatoare de servicii, în perioada de valabilitate a P.U.G., toate condițiile de amplasare și conformare se vor stabili prin studii de specialitate necesare (planuri urbanistice zonale - PUZ);
- La autorizarea noilor construcții se va ține seama ca spre drumurile publice să fie amplasate construcții reprezentative și nu anexe ;

P – ZONA PENTRU PARCURI SI PLANTATII

Tipuri de subzone funcționale

- **Ppp** – spații plantate publice;
- **Ppi** – spații plantate pentru protecția infrastructurii;
- **Ppa** – spații plantate de protecția cursurilor de apă și versanților;
- **Ppf** – plantații forestiere;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 37/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Funcțiunea predominantă a zonei

- Spații plantate, amenajate sau naturale

Funcțiunile complementare admise ale zonei

- Zona de locuințe
- Activități industriale și agricole
- Instituții publice și servicii de interes general
- Zona transporturilor rutiere
- Zona pentru echipare tehnico – edilitară
- Zona de gospodărie comunală

Utilizările permise

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement
- Amenajări sportive, inclusiv dotări și anexe
- Zone, perdele și benzi de protecție spre căi de comunicație rutieră și feroviară precum și între zone funcționale incompatibile, prin plantații rezistente la nocivități;
- Plantații decorative și de odihnă în zona centrală
- Menținerea, întreținerea și ameliorarea spațiilor verzi naturale existente în intravilan.

Utilizări permise cu condiții

- Construcții compatibile cu zona verde – dar nu mai mult de 10 – 15% din suprafață cu elaborarea prealabilă a deocumantației pud ce va fi supusă aprobărilor legale;
- Amenajare și reamenajarea zonelor de sport cu condiția elaborării PUD;
- Amenajarea spațiilor plantate pe principii ecologice, cu vegetații perene, pentru asigurarea costurilor reduse de întreținere și favorizarea ecosistemelor;
- Pentru orice fel de construcții se va solicita indicarea în documentația specifică, a modurilor de tratare a spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 38/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Utilizări interzise

- Se interzic construcțiile ce conduc la degradarea peisajului și a relațiilor de vecinătate;
- Sunt interzise exploatarea terenurilor și lucrările care produc degradarea cadrului natural și dispariția vegetației;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoierului menajer în zonele plantate;

Amplasament

- În zonele cu vegetație bogată și cadru natural pitoresc;
- În zonele nepoluate, lipsite de umiditate și care nu prezintă pericol de inundabilitate;
- Accesibilitatea la transportul în comun, asigurarea acceselor pietonale și carosabile, parcajelor;
- Suprafața ocupată de clădiri și circulații să nu depășească cumulativ 15% din suprafață;
- Echiparea tehnico – edilitară și salubritate;

GC – ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA

Tipuri de subzone funcționale:

- **GCc** – cimitire;
- **GCse** – depozit de deșeuri menajere propus spre dezafectare conf. H.G. 1076/2004;
- **GCp** - puncte de colectare selectivă a deșeurilor.

Funcțiunea predominantă a zonei:

- Gospodărie comunala în cazul cimitirelor;
- Depozite de gunoi și closete în gospodăriile populației.
- Locuințe și funcțiuni complementare.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 39/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Funcția agricolă în zona de protecție, spațiu verde, perdele de protecție în cazul cimitirelor;
- Accese pietonale și carosabile;
- Rețele tehnico-edilitare.

Utilizările permise

- Cimitire – funcția specifică și cea complementară;

Utilizări permise cu condiții

- Cimitire –agricultură numai în zona de protecție;
- Construcții de cult cu respectarea specificului zonei;
- Toate construcțiile și instalațiile necesare bunei gospodării a localității, cu condiția respectării documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse prin studiile de specialitate.

La colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va ține seama de "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației", aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014.

Amplasament

- Cimitire la marginea localității;
- Depozite de gunoi și closete, fose septice în gospodării la min. 30m față de sursele de apă – (fântâni).
- Față de ape în așa fel încât să nu polueze pânza de apă subterană sau de suprafață;
- Orice alte condiții de amplasare și conformare se stabilesc în baza documentațiilor de urbanism (PUZ, plan de amenajare) și / sau alte studii de specialitate.
- Conform necesităților tehnice și normelor specifice, ținându-se seama de condițiile impuse în vederea protecției mediului.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 40/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
 - Gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere;
 - Amplasarea punctelor de colectare a gunoierului astfel încât funcțiunea compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectate;
 - Organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoierului stradal;
 - Interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoierului, mai ales în zonele verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, etc.

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARĂ

Tipurile de subzone funcționale

- **TEa** – zona de construcții gospodărie ape - canalizare;
- **TEel** – zona aferentă sistemului de alimentare cu energie electrică :
- **TEe** - stație de epurare

Funcțiunea dominantă a zonei

- Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Utilizarile permise

- Construcții și amenajări aferente rețelelor tehnico-edilitare (gospodărie de apă, stație de reglare gaze, etc);
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu.

Utilizări permise cu condiții

- Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediată vecinătate a zonei **TE** trebuie să țină seama de :
 - Distanțele minime de protecție sanitară ;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 41/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

Utilizari interzise

- Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.
- Se interzic construcțiile și lucrările ce pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural.

Zone de protecție instituite

- Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 24m.
- Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 36m.
- In cadrul acestor zone se va cere avizul de specialitate de la SC E-ON ELECTRICA SA
- În zonele de **protecție sanitară a stației de epurare** nu se vor autoriza locuințe noi pe o distanță de 300m față de limita de proprietate, ci numai reparații curente la clădiri existente;
- Pentru alimentarea cu apă, gaze naturale de presiune redusă și alte echipări, zona de protecție se instituie așa cum stabilesc normativele departamentale.

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

Tipurile de subzone funcționale

Cr - căi rutiere

- drumuri naționale;
- drumuri județene;
- drumuri comunale;
- căi rutiere propuse pe trasee noi;

Funcțiunea dominantă a zonei

- Căi de comunicație și construcții aferente **existente**.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 42/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- Servicii compatibile funcției de bază a zonei;
- Rețele tehnico-edilitare.

Utilizările permise

- Parcaje publice și spații de staționare; platforme/alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Trotuare, refugii și treceri pentru pietoni; zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- Întreaga rețea de strazi din intravilan aparținând domeniului public - clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 -"Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane si rurale".
- Lucrări de modernizare, de reparații și de întreținere a rețelei de străzi existente: lărgirea, alinierea, pietruirea și asfaltarea lor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare aferente drumului;
- Realizarea de perdele de protecție spre zona de locuit.

Utilizări interzise

- Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază circulația și nu asigură protecția zonei de interes local;
- Se interzice depozitarea deșeurilor și a gunoiului menajer în zona drumului;
- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spații de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei și gazelor;
- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție temporară de construire în cazurile:
 - Viitoare trasee pentru căi de comunicație;
 - Amenajări de intersecții până la precizarea soluțiilor definitive și ridicarea interdicției temporare de construire;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDETUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 43/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- Se interzice orice construcție în zonele marcate ca fiind sub interdicție definitivă de construire;

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Se vor avea în vedere necesitățile tehnice și normele specifice, propunerile proiectelor de specialitate.

Amplasarea față de drumurile publice

- Distanțele ce se vor respecta între diferite tipuri de parcaje și clădiri vor ține seama de **"NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME ÎN LOCALITAȚI URBANE "** - Indicativ **P 132-93** și vor fi următoarele:
 - Parcaje pe carosabil sau pe trotuar - front cu comerț, întreprinderi productive, servicii - **5m**;
 - Parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale - **25m**;

Împrejmuiri

- Parcajele publice să fie plantate și înconjurate de garduri vii de 1,20m înălțime.

V. REGULI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN

TA – TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilan s-au delimitat conform planșei 1 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL, se supun prevederilor **art.3** din **RGU**.

Pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activității agricole cf. Legii 50/1991, republicată, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor", fără a primi o delimitare ca trup al localității.

În această categorie nu pot fi incluse garajele, locuințele sau amenajările cu caracter permanent.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 44/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

TH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Autorizarea executării construcțiilor în albiile pârâurilor de pe teritoriul comunei SCÂNTEIA va trebui să țină seama de prevederile **art.7** din **RGU**, de prevederile Legii apelor nr.107/1996 modificată și completată cu Legea 310/ 28.06.2004, Anexa 2 și de datele de la "Apele Române".

Delimitarea zonelor de protecție pentru albiile minore ale cursurilor de apă, se realizează de Regia Autonomă "Apele Române" împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiei majore.

TF – TERENURI FORESTIERE

Suprafețele împădurite s-au delimitat conform planșei 1 de ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor **art.5** din **R.G.U.**

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 1km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile neproductive care prezintă expunere la riscuri naturale este interzisă. Delimitarea zonelor cu riscuri naturale se face prin Hotărârea consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 45/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Notă: Dacă pe planșele de la pct. VI nu sunt făcute nici un fel de precizări privind modul de utilizare a unor anumite terenuri, pentru autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile specifice fiecărei zone funcționale, **REGULILE DE BAZĂ** de la cap.II, prescripțiile din R.G.U. aprobat cu HG525/1996 și precizările din GHIDUL CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, aprobat cu ORDINUL MLPAT NR.21/N/2000.

ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

LOCALITATEA SCÂNTEIA - UTR 1

LOCALITATEA BOROȘEȘTI - UTR 21

CARACTERUL ZONEI

Zona Construit Protejata de interes național, în satul Scânteia și o Zonă Construit Protejată de interes zonal, în satul Borosești.

Existent:

- **IS i** – institutii publice;
- **IS co** - comert,
- **Li** - Locuințe P, P+1;
- **CCr** - Căi de comunicație rutieră.
- **S** – Zonă specială

Propus:

- **Ppp** - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
- **GC p** - Punct de colectare selectivă a deșeurilor menajere
- **CCr** - Căi de comunicație propuse pe trasee noi.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 46/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

1. Intervenții pentru conservarea, consolidarea, restaurarea și punere în valoare a monumentelor istorice cu respectarea avizelor organismelor competente potrivit Legii 50/1991 *R cu modificările ulterioare și Legii 422/2001 *R cu completările și modificările ulterioare.
2. Îmbunătățirea valorii peisagistice și ambientale a spațiilor verzi din jurul monumentelor sau în siturile arheologice prin realizarea, eventual, de parcuri dendrologice; îmbunătățirea dotarilor și echipării specifice cadrului eco-peisagistic.
3. Amenajări ale circulației în zona de protecție cu parcare, circulație pietonală cu dalaje adecvate, mobilier urban, grupuri sanitare funcționale, plantații ornamentale și de protecție.
4. Amplasarea de mobilier urban precum și de corpuri de iluminat, jardiniere, spații de odihnă în zona adiacentă intrării monumentelor.
5. Modernizarea instalațiilor de utilitate publică din zonă.
6. Lucrări de cercetare arheologică menite a completa cunoștințele istorice ale monumentului, sitului și integrarea acestora în cadrul peisagistic creat.
7. Locuințe cu regim de înălțime redus, cu aspect arhitectural decent, fără a epata printr-un stil arhitectural modern sau futurist, cu finisaje obișnuite, în culori simple: alb, gri și învelitoare de culoare neagra, gri sau verde închis. Cladirile, amenajările propuse, intervențiile de orice natură în aceste zone protejate trebuie ca prin volumetrie, tratare arhitecturală, finisaje folosite și amenajări exterioare să contribuie la punerea în valoare a monumentului, prin ridicarea nivelului urbanistic al sitului în care sunt amplasate. Pentru oricare din aceste intervenții premise sunt necesare avizele organelor competente conform Legii 50/1991 și Legii 422/2001 și Autorizație de construire eliberată de Primaria Scânteia.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 47/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

1. Imobilele încadrate la categoria **Zonă cu destinație specială** localizate în interiorul zonei protejate delimitată prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Protejată.

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

1. Pentru construcții sau categorii de lucrări care pot aduce prejudicii atât calității de monument și sit, cât și calității vieții locuitorilor zonei cum ar fi:

- unități generatoare de noxe;
- unități generatoare de trafic intens sau care necesită parcuri ample;
- unități ce reprezintă riscuri tehnologice, sau supraîncărcări ale rețelelor tehnico-edilitare din zonă.

2. Pentru construcții sau categorii de lucrări care prin localizare, amplasament, pot compromite conservarea și/sau punerea în valoare a unor vestigii arheologice sau situri cunoscute dar necercetate.

3. Pentru construcții sau categorii de lucrări care prin amplasament, arhitectura, dimensiuni și/sau aspect exterior sau funcțional agresează funcțional monumentul, situl, cadrul natural al acestuia, în general asupra cadrului ambiental original - restaurante, hoteluri, moteluri, discoteci, stadioane sau alte funcțiuni similare.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- 1) parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - a) Are o suprafață minimă de 400 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite, și minim 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
 - b) Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 7,00 m;
 - c) Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- 2) Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 48/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- 3) Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră, adâncime parcelei mai mare sau egală cu frontul la stradă.

Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 1) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m
- 2) În zona drumurilor naționale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții:
- 3) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- 4) În zona drumurilor comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții la minim 20,00m (minim 10,00m din ax).
- 5) În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

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

- 1) Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce la 2,0 m dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- 2) Construcțiile se vor amplasa la minim 4,00 m față de limita posterioară a proprietății;
- 3) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- 4) În cazuri bine justificate, aliniamentele laterale și posterioare se pot reduce doar prin PUZ sau PUD;
- 5) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m;
- 6) Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 49/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- 7) Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m.

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

- 1) Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și a ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența ansamblului și integrarea volumelor în imaginea generală percepută de la nivelul strazii. Pentru menținerea sau refacerea identității spațiului tipic rural, este importanta preluarea și evidențierea relației și a dialogului dintre zonele unei gospodării, accesele, traseele, articulațiile, gabaritele, orientarea construcțiilor unele față de celelalte și față de drum, ca și limbajul arhitectural echilibrat, volumetria discretă. Pentru intervențiile pe construcții existente (reconversie și/sau extindere), conversia funcțională și volumetrică se va realiza cu păstrarea specificului local și integrarea construcției și a extinderilor în ansamblul organizării gospodăriei.
- 2) Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să iasă în evidență ca elemente dominante, vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și de belvedere cunoscute la nivel local. Se va justifica amplasarea pe teren cu un plan de încadrare în zonă, care să evidențieze așezarea tradițională a construcțiilor pe loturi în zonă.

Art. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 m lățime (cu o lungime de maximum 25 m) dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- 2) Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 50/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Art. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- 1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 1) Regimul de înălțime maxim: S/ D + P + M (subsol sau demisol + parter + mansardă);
- 2) Înălțimea maximă măsurată la streășină nu va depăși 5,5 m, în nici un punct de pe conturul construcției;
- 3) Înălțimea maximă la coamă nu va depăși 11 m;

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- 2) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- 3) Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- 4) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.
- 5) Folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, lutul, varul, pigmentii naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajelor rurale deosebite.
- 6) Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu (de multe ori, soluțiile alese sunt inadecvate folosirii la exterior: atât acestea, cât și materialele de punere în operă nu rezistă la cicluri repetate de îngheț/ dezgheț, deteriorându-se în timp foarte scurt și de multe ori chiar favorizând apariția infiltrațiilor), sau tabla (tablă plană, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul, similipiatra etc.
- 7) Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”.
- 8) Se pot folosi soluții și alcătuiuri constructive naturale pentru pereți vegetali și acoperișuri înierbate cu pantă plată sau accentuată.
- 9) Nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale. Pigmenții utilizați în vopsea, ulei, sau ceară vor fi naturali. De regulă, pereții din bârne de lemn vor fi lăsați aparenti. Se vor tencui pereții din zidărie de cărămidă, din paiantă, ceamur sau chirpici, eventual și cei din lemn.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 51/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- 10) Pentru utilizarea tencuielii împotriva factorilor climatici se pot adăuga aditivi. Tencuielile pot rămâne aparente, dacă culorile acestora se armonizează cu cadrul construit local sau pot fi zugrăvite.

Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 1) Toate construcțiile trebuie să beneficieze de utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților previzionate, cu respectarea normelor de sănătate și igienă, atât pentru utilizatori, cât și pentru vecinătăți.
- 2) Acțiunile întreprinse în acest sens nu trebuie să deranjeze mediul și să priveze vecinătățile prin poluare de orice fel (poluare fonică, scurgeri de canalizare și ape uzate, diverse alte infiltrații și materiale care pot afecta pânza freatică, poluare luminoasă etc.).
- 3) Toate noile branșamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat. Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și e interzisă dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- 4) Se pot amenaja locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice rezultate din amplasament (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.).
- 5) Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale.
- 6) Amplasarea panourilor fotovoltaice/ solare se va face astfel încât să nu impieteze asupra imaginii de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător. Se recomandă o utilizare sub 15 % a suprafeței unui acoperiș pentru amplasarea panourilor.

Art. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- 3) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- 4) În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 52/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Art. 14 - ÎMPREJMUIRI

- 1) Pentru tipurile de împrejmuiri folosite, se va ține cont de următoarele principii:
 - împrejmuirea adiacentă spațiului public va avea o înălțime de 1,20 – 1,40 m și va fi opacă;
 - împrejmuirea dintre parcele va fi cu precădere semitransparentă; poate fi opacă din motiv de apărare a intimității; se recomandă ca această opacizare să fie dublată sau să se realizeze cu garduri înierbate/ arbuști fructiferi;
 - împrejmuirile din cadrul parcelei vor fi semitransparente și preferabil înierbate.
- 2) Împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale locale naturale piatră, lemn, nuiele) păstrându-se specificul local și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și a celor existente în zonă. Se va păstra aspectul natural al materialelor folosite sau se vor folosi tratamente tradiționale pentru parament la soclurile de piatră – acolo unde este cazul.
- 3) Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă plană sau tablă cutată, elemente din beton, policarbonat sau alte materiale plastice (care împiedică trecerea curenților de aer și a insectelor). Nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate. În alcătuirii constructive compatibile se pot folosi materiale specifice locului, care s-au dovedit necesare și care prin culoare și textură pot fi compatibile cu specificul local, însă într-o proporție redusă în cadrul ansamblului constructiv.
- 4) Nu se vor folosi culori stridente, materiale lucioase și sidefate, neîncadrate în specificul local. Pe gardurile din plasă metalică sau pe alte elemente metalice ale gardurilor se vor amplasa plante cățărătoare permanente. Nu se va folosi sârma ghimpată.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- 1) Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.
- 2) Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 50 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonal ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Scânteia și Consiliul Județean Iași.

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

- 1) Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi.
- 2) Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonal ce se vor aviza în Consiliul Local Scânteia și Consiliul Județean Iași.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 53/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

MODUL DE INTERVENȚIE ÎN ZONELE DE PROTECȚIE

1. În cazul monumentelor zona de protecție, ce este și sit arheologic, conține 2 zone cu mod diferit de intervenție:

În zona de grad 0

- sunt interzise orice intervenții cu excepția celor de conservare, restaurare, reabilitare și punere în valoare a monumentului, sitului sau locului istoric respectiv - conține parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, rezervației, etc.

- zona de grad 0 - este de regulă incinta sau parcela/parcele cadastrale ale monumentului, sitului, rezervației, etc. În aceasta sub-zona nu se permite decât realizarea lucrărilor specifice conservării, restaurării și punerii în valoare a monumentului (titlu generic pentru orice grupă și subgrupă conținută în lista monumentelor) cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, prin serviciile de specialitate. Documentația se depune la DCPN Iași care o introduce în procesul de avizare.

În zona de grad 1

- sunt permise intervenții cu restricții majore privind regimul de înălțime, structura și aspectul general arhitectural - conține parcelele cadastrale aflate în raza vizuală a monumentului, sitului, etc.

- zona de grad 1 - cuprinde parcelele cadastrale adiacente și sub-adiacente monumentului. În cazul monumentelor de categorie valorică A această sub-zona poate fi extinsă. Sunt permise realizarea lucrărilor de construire cu regim de înălțime redus, ce nu vor concura arhitectonic și volumetric monumentul alăturat și nu vor agresa din punct de vedere vizual, sau cu orice fel de noxe zona peisagistică înconjurătoare. În zonă sunt permise numai lucrări cu destinație de locuințe și/sau similare. Se pot executa lucrări de reparații la construcțiile existente și se pot edifica clădiri noi, cu destinația de locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime maxim de P+1, cu finisaje în culori neutre: alb, gri, pentru tencuială și negru, verde închis pentru învelitoare, în zona clădirilor monument. În siturile arheologice se pot edifica orice tip de construcții cu condiția descărcării de sarcină arheologică, lucrare efectuată anterior obținerii autorizației de construire și care, conform legii 50/1991 *R, nu necesită a fi autorizată de primărie. Lucrările de construire se vor

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 54/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

realiza numai după obținerea Certificatului de descarcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificată și completată prin Legea 378/2001. Documentația se depune la DCPN Iași care propune debutul lucrărilor de cercetare arheologică și ulterior o introduce în procesul de avizare.

În zona de grad 2

- sunt permise intervenții cu grad sporit de libertate privind regimul de înălțime și aspectul general arhitectural - conține parcelele cadastrale până în limita considerată de influență asupra cadrului arhitectural și peisagistic din jurul monumentului, sitului, etc. inclusiv clădirile cu funcțiuni diverse aflate în această zonă.

- zona de grad II - se permite realizarea unor lucrări al căror volum construit poate depăși cu 1-2 nivele regimul general de înălțime al zonei. Funcțiunile propuse nu vor produce agresiuni asupra monumentelor prin atragerea de trafic dens, propagare de zgomote etc.

Lucrările de construire ce au o structură subterana se vor realiza numai după obținerea Certificatului de descarcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din Ord. 43/2000, modificata și completată prin Legea 378/2001. Documentația se depune la DCPN Iași care o introduce în procesul de avizare.

Lucrările de restaurare, conservare, consolidare, amenajări pe monumente, precum și lucrări de punere în valoare a monumentelor istorice, siturilor arheologice, pot fi executate numai de către specialiștii și agenți economici atestați, înscriși în registrele instituite de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, potrivit legii.

2. În cazul siturilor arheologice zona de protecție se constituie numai din zona ce conține situl arheologic respectiv cu limitele estimate teoretic pentru mărimea arealului de locuire reperat și determinat.

Modul de intervenție în aceste zone presupune în primul rând realizarea lucrărilor de descărcare de sarcina arheologică. Aceste lucrări se pot executa numai de specialiști și experți arheologi și numai pe baza Autorizației de săpătură obținute de aceștia pe baza evaluării de teren din partea Comisie Naționale de Arheologie și Cercetare Arheologică, nu necesită obținerea autorizației din partea primărie unității administrative respective.

Lucrările de cercetare arheologică se finanțează de către investitor și se evidențiază distinct atât în Studiul de fezabilitate al investiției cât și în Proiectul tehnic.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDETUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 55/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Această prevedere este cuprinsă în OG 43/2000*R și are caracter obligatoriu sub sancțiunea amenzii contravenționale prevazute prin aceeași lege.

Aceste lucrări conduc către obținerea tuturor informațiilor științifice necesare și se face prin epuizarea prin săpătură a sitului respectiv. Numai în aceste condiții situl se consider cercetat exhaustiv și nu mai prezintă interes științific decât prin menționarea poziționarii sale în arealul geografic respectiv.

Dacă în timpul cercetărilor apar complexe arheologice care necesită conservare - tronsoane de zidărie ce au aparținut unor construcții supra și/sau subterane, alte complexe arheologice (cuptoare, mine, alte instalații cu rol utilitar)- este posibil ca viitoarea construcție ce se va amplasa să fie mutată sau chiar să nu se permita amplasarea acesteia. Hotărârea în acest sens va fi luată, după clasarea complexului respectiv, în cadrul Comisiei Naționale de Arheologie.

Proceduri administrative si elemente de gestiune si reglementare

Pentru zonele enumerate la punctul 2.3, definite drept Zone construite protejate, se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate aprobată prin OMTCT nr. 562/2003.

Este interzisă desființarea parțială sau totală a unei clădiri ori a unui corp de clădire cu valoare istorică și arhitecturală și a imobilelor clasate ca monument istoric.

Desființarea parțială sau totală a unei clădiri ori a unui corp de clădire, din interiorul zonelor enumerate la punctul 2.3, se autorizează numai după elaborarea și aprobarea unei documentații de tip PUD, care va reglementa caracteristicile noii construcții ce urmează a fi edificată pe respectivul amplasament. Fac excepție de la această regulă, desființarea construcțiilor provizorii sau parazitare.

Prin Studiul istoric de fundamentare a PUG com. Scânteia sunt stabilite propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism, menite să protejeze specificitatea cadrului arhitectural, urbanistic și natural, peisagistic.

Prevederi legale asupra modului de intervenție la monumentele istorice și în zona de protecție a acestora.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 56/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Conform Legii 422/2001, autoritățile publice locale au obligații în protejarea monumentelor istorice de pe teritoriul lor administrativ.

Monumentele istorice aparțin fie domeniului public al statului, județului, orașelor sau comunelor, fie sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (art. 4, a lin. 1). Paza, întreținerea, conservarea, consolidarea, restaurarea și punerea în valoare revin proprietarilor (art. 6, alin. 1). În cazul în care monumentul istoric nu are un proprietar cunoscut, obligațiile de mai sus revin autorității administrației publice locale (art. 6, alin. 2). Acestea răspund, în colaborare cu autoritățile publice centrale, și de activitatea de protejare a monumentelor istorice (art. 7, alin. 3). Autoritățile publice locale au obligația de a include în planurile urbanistice și regulamentele aferente zonele de protecție a monumentelor, în care pot fi instituite servituți de utilitate publică și reglementări speciale de construire (art. 9, alin. 3-4).

Orice intervenție asupra monumentelor istorice și a imobilelor care nu sunt monumente istorice dar se găsesc în zona lor de protecție se face numai cu avizul emis de Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale acestuia (art. 11, alin. 1; art. 23, alin. 1-2; art. 24, alin. 1).

Monumentele istorice, ca și zona construită protejată, de oraș sau sat istoric, se marchează printr-un însemn distinctiv, amplasat de reprezentanții primariilor pe monumentul istoric sau la intrarea în zona construită protejată (art. 18, alin. 3)

Proprietarii și titularii dreptului de administrare ai monumentelor istorice au următoarele obligații: să întrețină, să folosească și să exploateze imobilul numai cu respectarea prevederilor legii; să asigure paza, integritatea și protecția monumentelor istorice, să ia măsuri pentru prevenirea și stingerea incendiilor, să asigure efectuarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare, reparații curente și de întreținere a acestora în condițiile legii; să înștiințeze de urgență în scris, Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Județean, precum și primarul orașului ori al comunei respective despre orice modificări sau degradări în starea fizică a monumentelor istorice deținute și aflate în teritoriul unității administrativ-teritoriale; să înștiințeze de urgență în scris, Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Județean, precum și primarul orașului sau al comunei respective despre descoperirea întâmplătoare a oricăror construcții, elemente de construcții, a unor piese de inventar fix ori mobil sau a unui vestigiu arheologic necunoscut anterior, asigurând pastrarea descoperirilor în condițiile

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 57/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

legii, până la sosirea delegatului instituției de specialitate, dar nu pentru mai mult de 15 zile; să asigure, în condițiile legii, accesul specialiștilor desemnați de Ministerul Culturii și Cultelor sau de Direcțiile pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național, în vederea constatării stării de conservare sau pentru efectuarea de cercetări, inclusiv arheologice, de expertizare a monumentelor istorice și pentru operațiunile de evidență; în cazul în care solicită descărcarea imobilului de sarcina arheologică, să finanțeze săpătura, cercetarea arheologică, elaborarea documentației aferente, conservarea și protejarea eventualelor vestigii descoperite cu ocazia efectuării cercetării arheologice; să obțină, avizele prevăzute de lege pentru toate intervențiile; să asigure efectuarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare, precum și a oricăror alte lucrări, conform prevederilor legale, numai de către persoane fizice sau juridice atestate în acest sens și să prevadă în contracte condițiile și termenele de execuție cuprinse în avizul de specialitate; să respecte toate condițiile și termenele de execuție cuprinse în avizul de specialitate atunci când executa ei înșiși lucrări de întreținere curentă sau orice alte intervenții, conform prevederilor legale; să permită, pe baza prevederilor contractuale, executarea intervențiilor asupra monumentelor istorice deținute, în cazul în care acestea sunt inițiate și finanțate de persoane juridice abilitate în condițiile legii; să permită montarea și să întrețină însemnul distinctiv care marchează calitatea de monument istoric a imobilului; să obțină avizul Direcției pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Județene și să asigure pe propria răspundere condiții corespunzătoare de vizitare, fotografiere, filmare, reproducere și de publicitate în cazul în care, la solicitarea lor, proprietarii introduc monumentele istorice în circuit public; să comunice Direcției pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Județene orice schimbare a titularului dreptului de proprietate, de administrare sau a altor drepturi reale, după caz, asupra monumentelor istorice (art. 36, alin. 1).

Autoritățile administrației publice locale au atribuții referitoare la protejarea monumentelor istorice: cooperează cu organismele de specialitate și cu instituțiile publice cu responsabilități în domeniul protejării monumentelor istorice și asigură punerea în aplicare și respectarea deciziilor acestora; asigură protejarea monumentelor istorice clasate, aflate în domeniul public sau privat al municipiului, respectiv orașului sau comunei, precum și a celor abandonate sau aflate în litigiu, alocând resurse financiare în acest scop; cooperează cu ceilalți proprietari sau administratori de monumente istorice; se pot asocia între ele, precum și cu persoane fizice sau juridice pentru realizarea unor lucrări

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 58/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

de protejare a monumentelor istorice și pot înființa în acest scop instituții și servicii publice de interes local; participă la finanțarea lucrărilor de protejare a monumentelor istorice, prevăzând distinct sumele necesare în acest scop în bugetele pe care le administrează; cuprind în programele de dezvoltare economico socială și urbanistică, respectiv de amenajare a teritoriului, obiective specifice privind protejarea monumentelor istorice, elaborează , actualizează și aprobă documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism privind monumentele istorice sau zonele protejate care conțin monumente istorice; iau măsurile tehnice și administrative necesare în vederea prevenirii degradării monumentelor istorice; includ în structura aparatului propriu compartimente specializate sau, după caz, posturi ori sarcini de serviciu precise în domeniul protejării monumentelor istorice; elaborează planurile anuale de gestiune și protecție a monumentelor istorice de pe teritoriul unității administrativ-teritoriale care sunt înscrise în Lista Patrimoniului Mondial și asigură monitorizarea acestora prin personalul propriu (art. 45, alin. 1).

Pentru protejarea monumentelor istorice din unitatile administrativ-teritoriale de competența, consiliile locale au următoarele atribuții: colaborează cu Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Județeană furnizând acesteia toate informațiile actualizate din domeniul protejării monumentelor istorice; asigură elaborarea documentației pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice în vederea întocmirii sau modificării planurilor urbanistice generale sau a planurilor urbanistice zonale ale localităților; prevăd, în termen de 12 luni de la clasarea monumentelor istorice, fondurile bugetare necesare pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului și a regulamentelor aferente; elaborează regulamentele de urbanism pentru zonele de protecție a monumentelor istorice și pentru zonele construite protejate și le aprobă numai pe baza și în condițiile avizului Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii; elaborează sau, după, caz, aprobă programe ori măsuri administrative, bugetare sau fiscale speciale de prevenire a degradării monumentelor istorice și a zonelor protejate din municipiul, orașul sau comuna respectivă, cu respectarea avizului Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii; la solicitarea Direcției pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Județeană, împreună cu organele de poliție, interzic circulația vehiculelor grele și transportul de materiale explozive în zona de protecție a monumentelor istorice; colaborează cu compartimentele specializate ale altor autorități ale administrației publice

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 59/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

locale în cazul în care monumentele istorice și zonele de protecție a acestora se află pe teritoriul mai multor unități administrativ-teritoriale (art. 46, alin. 1).

Primarul are următoarele atribuții specifice: verifică existența tuturor avizelor de specialitate în domeniul monumentelor istorice și conformitatea autorizației cu prevederile acestora, precum și îndeplinirea dispozițiilor cuprinse în Obligația privind folosința monumentului istoric, conform prevederilor legale, asigură menționarea în autorizație a tuturor condițiilor conținute în avize la autorizarea lucrărilor asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor situate în zona lor de protecție, respectiv la eliberarea pentru acestea a autorizației de funcționare; ia măsuri pentru autorizarea cu prioritate a documentațiilor tehnice care se referă, la intervenții asupra monumentelor istorice; dispune oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare în situația descoperirii de vestigii arheologice, hotaraște și, după caz, organizează paza acestora și anunță în cel mai scurt timp Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Județeană; asigură prin aportul propriu de specialitate în colaborare cu Direcția pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Județeană aplicarea însemnelor distinctive și a siglelor de monumente istorice și controlează întreținerea lor de către proprietar; asigură paza și protecția monumentelor istorice aflate în domeniul public și privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, precum și ale monumentelor istorice abandonate sau aflate în litigiu, semnalând de urgență Direcției pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Județeană orice caz de nerespectare a legii; asigură efectuarea, împreună cu serviciile publice de pompieri, de acțiuni de prevenire și stingere a incendiilor la monumente istorice.

ZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE

LOCALITATEA BODEȘTI - UTR 14

LOCALITATEA CIOCÂRLEȘTI - UTR 28

CARACTERUL ZONEI

Zona se compune în general din funcțiuni publice și locuințe individuale mici P - P+1 niveluri - retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Existent:

- **IS i** – institutii publice;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 60/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- **IS co** - comert,
- **Li** - Locuințe P, P+1;
- **CCr** - Căi de comunicație rutieră.

Propus:

- **Ppp** - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
- **GC p** - Punct de colectare selectivă a deșeurilor menajere
- **CCr** - Căi de comunicație propuse pe trasee noi.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- 1) Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanța locală;
- 2) Se admit funcțiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale și financiar bancare, telecomunicații, hoteluri, restaurante, parcaje, comerț, servicii personale și colective, loisir, edituri, sedii firme, prestări servicii etc.
- 3) Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective izolate și cuplate, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- 4) Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, reconversie a funcțiunilor la nivelul fondului construit existent;
- 5) Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1+M, P+2 cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- 6) Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.;
- 7) Se vor autoriza amenajări de locuri de joacă pentru copii, agrementate cu spații plantate;
- 8) Corelate cu străzile propuse se vor autoriza lucrările de îmbunătățire și completare a echipării tehnico – edilitare.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 61/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- VII. Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statutului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietatea privată a persoanelor fizice în domeniul proprietății private a primăriilor se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate;
- VIII. Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii centrale sau/și a celor admise;
- IX. Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr . 33 -1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- X. Se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice și de lăcașele de cult;
- XI. Se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre stradă să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor;
- XII. Se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale.

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 1) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 2) Se interzice construcția de funcțiuni industriale, depozitare en gros;
- 3) Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 4) Depozitări de materiale refolosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor;
- 5) Construcții provizorii de orice natură;
- 6) Depozitare en gros;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 62/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- 7) Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 8) Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- 9) Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- 10) Se interzice creșterea animalelor mari și depozitarea gunoierului animalier și menajer în zonă.
- 11) Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - a) **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între garduri sau construcții;
 - b) **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
 - c) **AH** albiu – 15 m;
 - d) **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - e) **TEel** LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- 2) parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - a) Are o suprafață minimă de 200 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite, și minim 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;
 - b) Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 7,00 m;
 - c) Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- 4) Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- 5) Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 63/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 6) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m
- 7) În zona drumurilor naționale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții:
- 8) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- 9) În zona drumurilor comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții la minim 20,00m (minim 10,00m din ax).
- 10) În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

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

- 8) Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- 9) Construcțiile se vor amplasa la minim 4,00 m față de limita posterioară a proprietății;
- 10) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- 11) În cazuri bine justificate, aliniamentele laterale și posterioare se pot reduce doar prin PUZ sau PUD;
- 12) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia separatoare față de zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică; în aceste cazuri distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 5,0 m;
- 13) Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,0 m;
- 14) Distanța minimă față de limitele laterale ale unei parcele ale clădirii unei biserici este de minim 10,0 m.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 64/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

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

- 3) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m;
- 4) Distanța de poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

Art. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 3) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- 4) Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

Art. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- 2) Staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 4) Se admit înălțimi de cel puțin $P + M \div 2E$ niveluri;
- 5) Pentru funcțiunile publice propuse se admit și clădiri parter cu înălțimi mari – minim 4,00 m subordonate programelor respective;
- 6) Înălțimea la streășină sau atic a clădirii va fi minim 6 m. și maxim 12 m;
- 7) Nu se limitează înălțimea, dar se recomandă un control al perspectivelor și siluetelor ce vor rezulta;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 65/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- 8) În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 11) Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- 12) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice, se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- 13) Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- 14) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la aceleași nivel cu fațada principală.

Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 7) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- 8) Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- 9) Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

Art. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 5) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 6) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un SCÂNTEIA la fiecare 50 mp;
- 7) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- 8) În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 66/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Art. 14 - ÎMPREJMUIRI

- 5) Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m din plasă metalică sau fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu;
- 6) Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 1,80 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe;
- 7) Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- 3) Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.
- 4) Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 50 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonal ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local SCÂNTEIA și Consiliul Județean IAȘI.

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

- 3) Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,50 mp ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi.
- 4) Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonal ce se vor aviza în Consiliul Local SCÂNTEIA și Consiliul Județean IAȘI.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- 1) Se vor întocmi studii geotehnice care vor avea la bază minim 2 foraje pe fiecare parcelă (amplasament sau obiectiv în parte) și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- 2) Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 67/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

LOCALITATEA SCÂNTEIA - UTR 2, 3, 9, 10, 18

LOCALITATEA BODEȘTI - UTR 15

LOCALITATEA REDIU - UTR 11, 12

LOCALITATEA CIOCÂRLEȘTI - UTR 27

LOCALITATEA BOROȘEȘTI - UTR 22, 32

LOCALITATEA LUNCA RATEȘ - UTR 25

LOCALITATEA TUFEȘȚII DE SUS - UTR 19

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din locuințe individuale cu P - P+1 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și zona liberă destinată extinderilor.

Existent:

- **Li** - Locuințe P, P+1, tip rural;
- **IS co** - Magazine mixte;
- **CCr** - Căi de comunicație rutieră;
- **TA** - terenuri agricole;

Propus:

- **GC p** - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor conf. O.U.G. NR. 195/2005;
- **Ppp** - Amenajarea de spații verzi publice pentru recreerea cetățenilor;
- **CCr** - Căi de comunicație rutieră propuse pe trasee noi cu întreținerea drumurilor județene, comunale și pietruirea drumurilor de pământ sătești;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 68/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 17 - UTILIZĂRI ADMISE

- 1) Se pot autoriza construcții de locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate, anexe gospodărești, completări și extinderi cu respectarea aliniamentelor impuse de profilul transversal al străzilor și în condițiile impuse de caracterul zonei;
- 2) Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent;
- 3) Se pot autoriza supraetajări pentru clădiri joase de locuit sau clădiri noi P, P+1, P+1; 2+M, cu parter liber ce va avea altă destinație decât locuirea;
- 4) Se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a confortului urban (coșuri de gunoi, panouri publicitate, banchete, adăposturi pentru stații de transport în comun, etc.);
- 5) Echipamente publice de nivel rezidențial.

Art. 18 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) Se admit inserții și reconstrucții, cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/ și a celor admise;
- 2) Se poate autoriza ocuparea și construirea pe terenuri libere de unități productive mici și mijlocii cu scopul încurajării liberei inițiative în domeniul producției, prestări de servicii, comerț, en gros, etc., după ce în prealabil a fost avizată o documentație PUD sau PUZ;
- 3) Se pot autoriza lucrările de modernizare a tramei stradale principale și secundare, precum și realizarea de noi trasee stradale – după întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. și declararea de utilitate publică a zonei (legea nr .33-1994) dacă traseele afectează proprietățile private;
- 4) Se pot autoriza construcții din domeniul obiectivelor de utilitate publică pe amplasamente rezervate sau pe noi amplasamente, întocmirea documentațiilor de urbanism P.U.D. sau P.U.Z, pentru acestea făcându-se după încheierea procedurii legale de aplicare a legii 32/94 – exproprierea pentru cauze de utilitate publică și stabilirea statului juridic al terenului. Trecerea terenului din proprietate privată în

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 69/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

Art. 19 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 1) Funcțiuni industriale, servicii, comerciale, sau de altă natură care prin activitatea ce o desfășoară, generează poluare sau riscuri tehnologice.
- 2) Depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 3) Depozitări de materiale re folosibile sau stații de transfer a deșeurilor;
- 4) Activități care utilizează pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- 5) Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- 6) Se interzice definitiv construirea de clădiri în zonele hașurate - cu alunecări de teren și cu pericol de inundabilitate;
- 7) Se interzice temporar construirea de clădiri în zonele hașurate – cu alunecări de teren până la efectuarea unor studii suplimentare geotehnice de stabilitate care să specifice condițiile de construibilitate și modul de eliminare a alunecărilor;
- 8) Se interzice construirea de clădiri în zona PD (păduri) fără avizul Romsilva;
- 9) Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - a) **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între garduri sau construcții;
 - b) **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
 - c) **AH** albie – 15 m;
 - d) **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
 - e) **TEel** LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 70/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 20 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- 1) O parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - a) Are o suprafață minimă de 300 mp și un front la stradă de minim 8,00 m pentru clădiri înșiruite și minim 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate.
 - b) Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00 m.
 - c) Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
- 2) Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile;
- 3) Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe stradă sau pe circulația pietonală majoră.

Art. 21 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 1) Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 5,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- 2) În zona drumurilor naționale, județene sau comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții :
 - (a) minim 24,00m - drumuri județene (minim 12,00m din ax)
 - (b) minim 20,00m - drumurile comunale (minim 10,00m din ax)
- 3) În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate:

Art. 22 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 1) Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 3,0 m; aceasta se poate reduce la 2,00 m dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- 2) Construcțiile se vor amplasa la minim 5.00 m față de limita posterioară a proprietății;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 71/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- 3) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și alte norme tehnice specifice;
- 15) În cazuri bine justificate aliniamentele laterale și posterioare se pot reduce doar prin PUZ sau PUD;

Art. 23 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 m.

Art. 24 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- 2) Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate.

Art. 25 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice. Se recomandă gruparea parcajelor, prin cooperare.

Art. 26 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 1) Înălțimea la streșină sau atic a clădirii va fi de maxim: 9,00 m;
- 2) În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

Art. 27 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) Clădirile noi sau modificările/construcțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDETUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 72/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- 2) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- 3) Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea locuințelor;
- 4) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- 5) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Art. 28 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
- 2) Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertină și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
- 3) Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei.

Art. 29 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- 3) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- 4) În zonele de versanți se recomandă plantarea de arbori din speciile: salcâm, fag, plop, frasin.

Art. 30 - ÎMPREJMUIRI

- 1) Gardurile la stradă vor avea înălțimea de 1,70 m din care un soclu de 0,30 m și o parte transparentă sau opacă de 1,50 m;
- 2) Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- 3) Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârmă ghimpată tablă zincată, etc.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 73/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 31 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 1) Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi **30%** pentru construcțiile noi;
- 2) Se va admite de către administrația locală construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului de 30 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local SCÂNTEIA și Consiliul Județean IAȘI.

Art. 32 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 1) Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim **0,90 mp** ADC/ mp teren;
- 2) Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonal ce se vor aviza în Consiliul Local SCÂNTEIA și Consiliul Județean IAȘI.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- 1) Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții;
- 2) Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

ZONA DE INDUSTRIEI

LOCALITATEA SCÂNTEIA - UTR: 5, 8

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din Depozit de materiale de construcții, Atelier de prelucrarea lemnului situată în nord si centrul localității.

Existent:

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDETUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 74/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- **ID1** - unități de industrie
- **CCr** - căi de comunicație rutieră

Propus:

- **ID1, ID2** - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
- **GC p** - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor conf. O.U.G. NR. 195/2005;
- **Ppp** - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei industriale;

Art. 33 - UTILIZĂRI ADMISE

- 1) Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- 2) Activități industriale nepoluante
- 3) Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- 4) Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- 5) Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- 6) Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

Art. 34 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- 2) Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei **conform PUZ**.

Art. 35 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 1) Se interzice amplasarea locuințelor;
- 2) Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- 3) Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:
 - **Cr DN** drum național – 26,00 m între garduri sau construcții;
 - **Cr DJ** drum județean – 24,00 m între garduri sau construcții;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 75/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între garduri sau construcții;
- **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- **AH** albii – 15 m;
- **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- **TEel** LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
- 24m. zona de protecție la 20KV
- 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 36 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- 1) parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - a) Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - b) Are o suprafață minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
 - c) Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- 2) Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- 3) Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

Art. 37 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 1) Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- 2) În zona drumurilor naționale, județene și comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții :
 - (a) minim 24,00m - drumuri județene (minim 12,00m din ax)
 - (b) minim 20,00m - drumurile comunale (minim 10,00m din ax)
- 3) În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 76/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Art. 38 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 1) Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce la 2,00 m dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- 2) Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății.

Art. 39 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 1) Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- 2) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Art. 40 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- 2) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- 3) Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

Art. 41 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- 1) 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.
- 2) În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 77/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Art. 42 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 1) Înălțimea la streășină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m. și maxim 9m.
- 2) În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

Art. 43 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- 2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Art. 44 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Art. 45 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- 2) Spațiile necostruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- 3) 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;

Art. 46 - ÎMPREJMUIRI

- 1) Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- 2) Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- 3) Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 78/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- 4) Porțile de intrare vor fi pe cât posibil 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

Art. 47 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 1) Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.
- 2) Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi , cu depășirea POT - ului de 50 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonal ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local SCÂNTEIA și Consiliul Județean IAȘI.

Art. 48 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 1) Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,00 mp.ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi.
- 2) Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonal ce se vor aviza în Consiliul Local SCÂNTEIA și Consiliul Județean IAȘI.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- 1) Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- 2) Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

ZONA DE UNITĂȚILOR AGRICOLE

LOCALITATEA SCÂNTEIA – UTR 6, 7

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită dintr-o societate agricolă.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDETUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 79/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Existent:

- **ID1** - societatea agricolă
- **CCr** - căi de comunicație rutieră

Propus:

- **ID1** - Mărirea dimensiunii exploatațiilor existente și înființarea de noi unități cu tehnologii eficiente;
- **GC p** - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor conf. O.U.G. NR. 195/2005;
- **Ppp** - Amenajarea de spații verzi de protecție a zonei industriale;

Art. 49 - UTILIZĂRI ADMISE

- 1) Se pot autoriza orice fel de lucrări de construire, întreținere, renovare, modernizare, la nivelul fondului construit existent și construirea unor obiective în legătură cu activitatea industrială sau de deservire a industriei;
- 2) Activități industriale nepoluante
- 3) Servicii către întreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- 4) Activități productive nepoluante și depozitare comercială
- 5) Transporturi, servicii comerciale legate de transporturi
- 6) Se pot autoriza lucrări de redimensionare și retehnologizare în vederea reducerii nivelului de poluare

Art. 50 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- 2) Se permite construirea locuințelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii și pazei unităților și serviciilor subzonei **conform PUZ**.

Art. 51 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 1) Se interzice amplasarea locuințelor;
- 2) Se interzice amplasarea unităților de învățământ și alte servicii de interes general;
- 3) Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 80/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- a) **Cr DJ** drum județean – 24,00 m între garduri sau construcții;
- b) **Cr Dc** drum comunal – 20,00 m între garduri sau construcții;
- c) **TEa** gospodărie ape – 30 m de la ziduri;
- d) **AH** albie – 15 m;
- e) **ISct** cimitire – 50 m de la limita acestuia;
- f) **TEel** LEA – conform aviz SC E-ON MOLDOVA SA;
 - 24m. zona de protecție la 20KV
 - 36m. zona de protecție la 110KV

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art. 52 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- 1) parcelă se consideră construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - a) Nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale;
 - b) Are o suprafață minimă de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,0 m.
 - c) Este accesibilă dintr-un drum public sau de la un pietonal ce poate fi accidental carosabil cu lățimea minimă de 4,00m.
- 2) Nu se recomanda compartimentarea terenului în parcele minime construibile
- 3) Parcelele trebuie să aibe forme regulate, având de regulă părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

Art. 53 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 1) Clădirile care adăpostesc funcțiuni industriale se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6,0 m, sau respectând aliniamentul existent.
- 2) In zona drumurilor naționale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții :
- 3) In zona drumurilor județene se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții :
 - a) minim 24,00m - drumurile județene (minim 12,00m din ax)

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 81/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- 4) În zona drumurilor comunale se vor respecta distanțele minime impuse între garduri sau construcții :
- a) minim 20,00m - drumurile comunale (minim 10,00 m din ax)
- 5) În zona rețelelor edilitare alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate.

Art. 54 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 1) Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de 6,0 m; Aceasta se poate reduce dacă nu sunt accese în clădiri și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- 2) Construcțiile se vor amplasa la minim 5,00 m față de limita posterioară a proprietății.

Art. 55 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- 1) Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 m.
- 2) În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

Art. 56 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 m lățime pentru străzi cu o lungime mai mică de 40 m, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- 2) Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- 3) Accesele în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDETUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 82/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Art. 57 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- 1) 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.
- 2) În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

Art. 58 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- 1) Înălțimea la streșină sau atic, a clădirii va fi minim 4 m și maxim 9 m.
- 2) În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice.

Art. 59 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.
- 2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Art. 60 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare sau se va suplini lipsa acestora și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționare instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Art. 61 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă astfel amenajate încât să nu se altereze aspectul general al localității;
- 2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi inierbate și plantate cu un SCÂNTEIA la fiecare 100 mp;
- 3) 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;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 83/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Art. 62 - ÎMPREJMUIRI

- 1) Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă de 1,20 m și vor fi dublate de gard viu;
- 2) Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- 3) Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprie: sârmă ghimpată tablă, etc.
- 4) Porțile de intrare vor fi pe cât posibil 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

Art. 63 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 1) Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.
- 2) Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi , cu depășirea POT - ului de 50 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local SCÂNTEIA și Consiliul Județean IAȘI.

Art. 64 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- 1) Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 1,00 mp.ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi.
- 2) Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în Consiliul Local SCÂNTEIA și Consiliul Județean IAȘI.

SECȚIUNEA IV – RECOMANDĂRI SPECIALE

- 1) Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 84/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- 2) Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

LOCALITATEA SCÂNTEIA - UTR 4

LOCALITATEA BODEȘTI - UTR 16, 26

LOCALITATEA REDIU - UTR 13

LOCALITATEA CIOCÂRLEȘTI - UTR 29

LOCALITATEA BOROȘEȘTI - UTR 23

LOCALITATEA TUFEȘTII DE SUS - UTR 20

CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din cimitire și platforma dejecții.

Existent:

- **GCc** - cimitire
- **CCr** - căi de comunicație rutieră

Propus:

- **GCp** - Puncte de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

Art. 65 - UTILIZĂRI ADMISE

- 1) Se pot autoriza lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;
- 2) Se poate autoriza extinderea cimitirului;
- 3) Spații pentru administrația cimitirelor;
- 4) Capele, praznicare.

Art. 66 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- 1) Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniul proprietății publice a unităților teritorial administrative se va face după aplicarea procedurilor legale de expropriere, vânzare sau schimb de proprietate.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 85/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Art. 67 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 1) În interiorul zonelor de gospodărie comunală – cimitire – se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă;
- 2) Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară - 50m.

Art. 68 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 1) Se vor asigura puncte de apă din rețeaua publică;
- 2) Se va asigura un spațiu de depozitare al florilor ofilite și a altor deșeuri;
- 3) Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

Art. 69 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 1) Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.

Art. 70 - ÎMPREJMUIRI

- 1) Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace și vor fi tratate arhitectural în mod discret potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,50 metri.

Art. 71 - RECOMANDĂRI SPECIALE

- 1) Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

ZONĂ DE ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ

LOCALITATEA SCÂNTEIA – UTR 30, 31

CARACTERUL ZONEI

TE e - Zona este alcătuită din Rezervor de apă și Stația de epurare propuse.

Art. 72 - UTILIZĂRI ADMISE

- 1) Construcții și amenajări aferente stațiilor de epurare;
- 2) Lucrări de amenajare a spațiilor verzi de protecție;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 86/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Art. 73 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 1) Activități sau funcțiuni care nu deranjează funcțiunea de bază.
- 2) Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei de echipare tehnico - edilitară trebuie să țină seama de :
 - a) distanțele minime de protecție sanitară ;
 - b) condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.
 - c) Dacă amplasarea se face pe terenuri proprietate privată a cetățenilor, trecerea terenului în domeniu public al unităților teritorial administrative se va face prin expropriere, vânzare sau schimb de proprietate, urmărind procedura legală.

Art. 74 - UTILIZĂRI INTERZISE

- 1) Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.
- 2) Se interzic construcțiile și lucrările ce pot prejudicia zonele învecinate precum și cele care pun în pericol cadrul natural.
- 3) În interiorul zonelor de echipare edilitară se interzice amplasarea oricăror obiective care nu sunt legate de activitatea dominantă.
- 4) Se interzice amplasarea oricăror construcții în zonele de protecție instituite:
 - (a) Rețele electrice de medie tensiune (20KV) au zona de protecție de 6,00m de la deviația maximă a conductorului.
 - (b) Rețelele electrice de înaltă tensiune (110KV) au zona de protecție de 6,00m de la deviația maximă a conductorului ;
 - (c) Stația de epurare 300m.

Art. 75 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- 1) Procentul de Ocupare a Terenului maxim va fi 50% pentru construcțiile noi.
- 2) Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi , cu depășirea POT - ului de 50 % numai în cazuri justificate, prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local SCÂNTEIA și Consiliul Județean IAȘI.

Art. 76 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 87/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- 1) Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi de maxim 0,50 mp.ADC/mp teren, în cazul construcțiilor noi.
- 2) Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în Consiliul Local SCÂNTEIA și Consiliul Județean IAȘI.

Art. 77 - RECOMANDĂRI SPECIALE

- 1) Se vor întocmi studii geotehnice si planuri topografice pentru toate lucrările de construcții.
- 2) Se vor sprijini acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit;

ÎNTOCMIT,

Arh. Florin Mrejeru

VII ANEXE

ANEXA nr. 1

Legislație cu referiri directe la prevederile cuprinse în P.U.G. și R.L.U.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizata la data de 29.08.2008.
- Legea nr. 289 din 7 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 1430/2005 cu modificări și completări, (actualizată în 16.10.2006)
- Legea nr. 10/1995 - privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar (republicată în 1998 și completată cu Legea 47 - 2007);
- Legea nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată în M.Of. 201 din 03.03.2006 cu modificările și completările ulterioare;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 88/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- Legea nr. 215/2001 - privind administrația publică locală, (republicată prin Legea 286/2006);
- O.U.G. nr. 195/2005 - privind protecția mediului aprobată prin Legea 265 din 2006;
- Legea nr. 326/2001 a serviciilor publice de gospodărire comunală, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 426/2001 pentru aprobarea OUG nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- SR 13387/1997 Salubritatea localităților. Deșeuri urbane. Prescripții de proiectare a punctelor pentru precollectare.
- Legea nr. 82/1998 - pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 203/2003 republicată în 2005 privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
- Legea apelor nr. 107/1996, modificată și completată prin Legea nr. 310/2004;
- Legea nr. 41/1995 - privind protecția patrimoniului național;
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicat în M.O.nr. 853/18.10.2006.
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea PATN - Secțiunea I - Căi de comunicație;
- Legea 171/1997 privind aprobarea PATN - Secțiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea PATN - Secțiunea III - Zone protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea PATN - Secțiunea IV - Rețeaua de localități;
- Legea 575/2001 privind aprobarea PATN- Secțiunea V- Zone de riscuri naturale.
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 171/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- H.G.R. nr. 525/1996 republicată în 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiective de mobilier urban;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr.50/1998, privind “Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale” publicat în M.Of. nr. 138bis/1998.
- Ordinul comun al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală și al Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 62/N/19.O/288/1.955 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- H.G.R. nr. 382 din 2 aprilie 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 89/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- H.G.R. nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații.
- H.G.R. 930/2005 privind protecția sanitară a surselor și instalațiilor de aprovizionare cu apă;
- H.G.R. 974/2004 privind normele de supraveghere, inspecție sanitară și monitorizare a calității apei potabile și a procedurii de autorizare sanitară a producției și distribuției apei potabile și a procedurii de autorizare sanitară a producției și distribuției apei potabile;
- H.G.R. 348/2004 privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice;
- Ordinul Ministerului de Interne nr. 171/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor;
- H.G.R. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- H.G.R. nr. 918/2002 privind stabilirea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului și pentru aprobarea listei proiectelor publice sau private supuse acestei proceduri.
- La baza elaborării Actualizare Plan Urbanistic General al comunei SCÂNTEIA se află:
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 13N/10.03.1999, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General.
- Ordinul comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr.34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea precizării privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 90/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

ANEXA nr.2

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO – EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

REȚELE DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

- SR 8591- 1997 - “Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură” stabilește distanțele minime între rețele, de la rețelele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarea lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui normativ menționăm:

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț,
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm. și totdeauna deasupra canalizării.
- HG 930 – 2005 – pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară emis de Ministerul Sănătății, impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10m.) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime.
- Norme de igienă și recomandări privind modul de viață al populației aprobate de Ministerul Sănătății nr. 536 – 1997.

REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELECOMUNICAȚII

- De- a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție măsurată din ax de :

- 7 m (min.) – 17m. (max.) pentru LEA 400KV
- 6 m (min.) – 12m. (max.) pentru LEA 220KV

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDETUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 91/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- 9 m (min.) – 18m. (max.) pentru LEA 110KV

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 vor consulta proiectele de specialitate.

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate trebuie să respecte normele existente precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referire la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 / Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1KV,

- PE 104/93 - Normativ pentru construirea liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1KV,

- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune,

- PE 107/95 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice,

- I Li Ip5 – ICEMENERG 89 - 107/95 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA mt și LEA jt față de linii, instalații și obiective,

- STAS 8591- 91 Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură,

- PE – 122 – 82 – Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni de peste 1KV cu sistemele de îmbunătățire funciare,

- PE – 124 - Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari,

- PE – 132 – 95 - Normativ pentru proiectarea rețelelor de distribuție publică,

- PE – 145 – Normativ privind stabilirea puterilor economice pentru transformatoarele din posturi,

- STAS 1999 - 86 - linii aeriene de telecomunicații pe stâlpi,

- STAS 6390 - 80 – Încrucișări de linii aeriene de energie electrică și linii de telecomunicații. Prescripții.

REȚELE DE GAZE NATURALE ȘI FLUIDE COMBUSTIBILE

Normativ 2006 – Norme tehnice pentru proiectarea și execuția a conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale

Normativ 1986 – pentru stabilirea distanțelor din punct de vedere al prevenirii incendiilor dintre obiectivele componente ale instalațiilor tehnologice din industria extractivă de petrol și gaze,

- NT –DPE -01,05 pentru proiectarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale

- STAS 8591 - 1 - 91 – Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane, executate în săpătură.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 92/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

ANEXA nr. 3

EXTRAS DIN REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

Art. 1 - Rolul Regulamentului General de Urbanism

- (1) Regulamentul General de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- (2) Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.
- (3) Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Art. 2. Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul General de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.
- (2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

- Utilizări permise

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71 alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform Legii.

Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată în 16.10.2006).

- Utilizări permise cu condiții

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 art. 81).

Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea nr. 18/1991 (republicată în 1998 și completată cu Legea 47 - 2007), vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995 (art. 8 și Anexa II).

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MApN, MI și SRI.

- Utilizări interzise

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 93/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 art. 71).

ART. 4 - Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- (a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- (b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- (c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

- Utilizări permise

Toate tipurile de construcții și amenajări care îndeplinesc condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

- Utilizări permise cu condiții

- Construcții în localități situate în zone protejate datorită sensibilității zonelor geografice în care sunt amplasate (litoral, zone montane, rezervații ale biosferei, rezervații de arhitectură).

- Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale MAPN, MI, SRI, în zona de frontieră, etc.

- Utilizări interzise

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

Art. 5 - Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea nr. 26/1996 - Codul silvic la art. 54 și 74.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 94/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- Utilizări permise cu condiții
Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrăvării, etc.).
Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.
- Utilizări interzise
Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de lege (Codul silvic art. 54 și art. 74).

Art. 6 - Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
- (3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.
 - Utilizări permise
Construcții industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului.
 - Utilizări permise cu condiții
Lucrări ingineresti necesare protecției perimetrelor de exploatare (îndiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri, etc.).
Lucrări de explorare și exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localității vor face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
 - Utilizări interzise
Orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatării, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Art. 7 - Resurse de apă și platforme meteorologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 95/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

- Utilizări permise

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

- Utilizări permise cu condiții

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primarilor și al autorităților competente în gospodărirea apelor.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

Art. 8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(3) Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71, alin. 2.

- Utilizări permise cu condiții

În zonele naturale protejate de interes național delimitate prin studii de specialitate și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, construcțiile se autorizează cu avizul conform al MLPAT și MAPPM.

Prescripțiile se stabilesc în funcție de regimul de protecție instituit al zonei respective în funcție de tipurile de activități admise în mod tradițional. Aceste prescripții vor fi conținute în avizul conform al MLPAT și MAPPM.

În zonele naturale protejate de interes local, delimitate de autoritățile administrative publice locale pe baza documentației avizate de Academia Română, construcțiile se autorizează cu prescripții ce țin seama de respectarea măsurilor și normele de protecție stabilite la nivel local. Pentru categoriile de construcții menționate de lege se pot cere studii de impact asupra mediului, în vederea autorizării.

- Utilizări interzise

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (zone umede, zone de coastă, zone montane sau forestiere, rezervații

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 96/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

și parcuri naturale, etc.) precum și a zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995.

Art. 9 - Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

- Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

- Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizele conform ale organelor administrației publice centrale specializate, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate ca atare (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu).

În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului județean, autorizarea construcțiilor se face cu respectarea strictă a avizelor serviciilor publice descentralizate ale MLPAT și Ministerului Culturii.

- Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

În sprijinul măsurilor de protecție a vizibilității obiectelor și zonelor, pot fi utilizate atât prevederile articolului 18 din OG nr. 68/1994, cât și art. 622 din Codul Civil (servitutea de a nu zidi pe un fod - "non aedificandi" - sau de a nu zidi decât până la o înălțime determinată - "non altius tollendi").

Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, deslucări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDETUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 97/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- Utilizări permise

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime, etc.).

- Utilizări permise cu condiții

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatarea și igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânză freatică agresivă, neprecizate în prezentul articol.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate în alin. (2) al art. 10, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului, etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau alte organisme interesate, după caz.

- Utilizări interzise

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate în alin. (2) ale prezentului articol, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

Delimitarea zonelor de risc este necesară, întrucât acțiunile de prevenire sau bazate pe cunoașterea detaliată și acceptată a diferitelor grade de risc.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilește prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, pe baza studiilor de specialitate avizate ale organelor administrației publice specializate. Zonele delimitate se preiau în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului și se înscriu în cadastru.

Art. 11 - Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (pilieri de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatările de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcvare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii, etc.).

- Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorarea și

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDETUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 98/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

exploatarea resurselor subsolului, apărarea țării, ordinii publice și siguranței naționale precum și a exigențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

- Utilizări interzise

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecție a mediului, ale unităților industriale, agricole sau de altă natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile, etc.

Art. 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

- Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

- Utilizări permise cu condiții

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă prin documentațiile de urbanism și amenajarea a teritoriului aprobate conform legii.

- Utilizări interzise

Construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 13 - Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Utilizări permise

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- Utilizări admise cu condiții

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 99/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contact prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

- Utilizări interzise

Orice construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Art. 14 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Art. 15 - Procentul de Ocupare a Terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

Art. 16 - Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

Art. 18 - Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

(a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

(b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 100/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

(c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

(2) în sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) în sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

- Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Art. 19 - Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

(1) în zona căilor navigabile și a cursurilor de apă potențial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:

a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;

c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantieri navale, gări fluviale și alte lucrări similare;

d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 101/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
 - f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
 - g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări asimilare.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii.
- În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.

Art. 20 - Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR

- (1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transportului:
- a) construcții și instalații aferente exploatării 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.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin zonă 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.R.F., situată de o parte și de alta a căii ferate.
- (4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor, 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, termotehnologice și canale libere.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:
- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau 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 modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.
- (6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române", pentru lucrările de

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 102/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Națională a Căilor Ferate Române" și al Ministerului Transporturilor.

Art 21 - Amplasarea față de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

- Utilizări permise

Construcțiile și amenajările necesare activităților de decolare-aterizare.

- Utilizări permise cu condiții

Construcțiile și instalațiile destinate activităților aeronautice, cu respectarea normelor tehnice stabilite de organele administrației publice centrale specializate.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații decât cele aeronautice, cu condiția respectării normelor de protecție acustică, precum și a limitărilor de înălțime și a retragerilor față de diversele componente ale zonelor de siguranță ale terenurilor de aeronautică, înscrise în avizul conform emis de autoritatea competentă.

Construcțiile admise vor fi în sisteme de zi și de noapte.

- Utilizări interzise

Amplasarea de lucrări, construcții sau instalații care prin natura lor, sau datorită procesului de funcționare pot periclitarea siguranța zborurilor (obiective care produc fum sau ceață artificială, substanțe nocive, radioactive sau rău mirositoare; sisteme de iluminat care să perturbe identificarea sistemelor de balizare a zonei; surse de energie electrică sau unde radio producătoare de perturbații în instalațiile de protecție a navigației aeriene (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, decantoare, etc.).

Amplasarea construcțiilor a căror destinație este incompatibilă cu vecinătatea aeroporturilor conform prevederilor Anexei nr. 1 a prezentului Regulament este interzisă.

Art. 22 - Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

(1) Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei de stat, către interior.

(2) Se exceptează de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcții-anexă, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

- Utilizări permise cu condiții

Construcțiile prevăzute de articolul 22 alin. (2) al Regulamentului general de urbanism, cele prevăzute de Legea nr. 56/1992 la art. 54, precum și cele prevăzute de Legea nr. 18/1991 art. 2 pct. (d), cu avizul conform al organelor administrației publice de specialitate.

- Utilizări interzise

Lucrările de construcții și amenajări specifice localităților amplasate în extravilanul acestora la o distanță mai mică de 500 m față de fâșia de protecție a frontierei.

Construcțiile și amenajările poluante cu efect transfrontieră.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 103/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Art. 23 - Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art. 24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Art. 25 - Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. (2) al prezentului articol.

- Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 104/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Art. 26 - Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

• Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

• Utilizări admise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții, etc.

• Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesesele pietonale.

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Art. 27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 105/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

Art. 28 - Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune astfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Art. 30 - Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Articolul 31 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Art. 32 - Aspectul exterior al construcțiilor

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDETUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 106/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Art. 33 - Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Art. 34 - Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr.6 la prezentul regulament.

Art. 35 - Împrejmuiri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Art. 36 - Autorizarea directă

- (1) Regulamentele locale de urbanism vor urmări detalierea articolelor cuprinse în prezentul regulament, conform condițiilor specifice fiecărei localități și caracteristicilor unităților teritoriale de referință.
- (2) Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

Art. 37 - Destinația unui teren sau a unei construcții

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 107/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planul de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Art. 38 - Organele administrației publice competente

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului și al șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală.

Art. 39 - Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autorizațiile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Art. 40 - Anexele regulamentului

Anexele nr. 1 - 6 fac parte integrantă din prezentul regulament.

Pentru a veni în sprijinul activității de autorizare directă, precum și în al celei de elaborare a documentațiilor de urbanism, GHIDUL REGULAMENTULUI GENERALE DE URBANISM cuprinde șase anexe la articolele ce îl alcătuiesc, conținând reguli și norme referitoare la modul de ocupare al terenului și la condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor după cum urmează:

Anexa 1: Amplasarea construcțiilor, în funcție de destinația acestora în cadrul localității.

Anexa 2: Procentul de ocupare al terenului.

Anexa 3: Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale.

Anexa 4: Accese carosabile.

Anexa 5: Parcaje.

Anexa 6: Spații verzi și plantate.

Pentru prezentul Regulament Local de Urbanism Anexele 1-6 sunt prezentate detaliat în Capitolul II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor și Capitolul IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan.

S.C. FLOYD PROJECT S.R.L.	REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA SCÂNTEIA, JUDEȚUL IAȘI	Piese scrise	Pag. 108/108
	Proiect nr. 01 / 2013 Vol.II - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM		

GLOSAR DE TERMENI

Locuință colectivă mică – locuință cu 2 apartamente pe etaj, cu regim de înălțime maxim P+2.

Așezările informale – o grupare de minimum 3 unități destinate locuirii dezvoltate spontan, ocupate de persoane sau familii care fac parte din grupuri vulnerabile definite conform Legii asistenței sociale nr. 292/2011, și care nu au nici un drept asupra imobilelor pe care le ocupă.

ÎNTOCMIT,
Arh. Florin Mrejeru