

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA ȘCHEIA, JUDEȚUL IAȘI

BENEFICIAR:

COMUNA ȘCHEIA, JUDEȚUL IAȘI

PROIECTANT:

S.C. REALITIS S.R.L.

ADMINISTRATOR: ING. MĂSURĂTORI TOPOGRAFICE SĂVESCU CIPRIAN-CONSTANTIN

DENUMIREA ETAPEI:

II. PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DENUMIREA STUDIULUI:

II.1.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VERSIUNE PRELIMINARĂ – 2025

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI ȘCHEIA, JUDEȚUL IAȘI

Denumirea și conținutul etapelor:

ETAPA I. STUDII DE FUNDAMENTARE

- I.1. Actualizarea suportului topografic
- I.2. Studiu de fundamentare privind condițiile geotehnice și hidrogeologice
- I.3. Studiu de fundamentare privind relațiile periurbane
- I.4. Studiu de fundamentare privind organizarea circulațiilor și transporturilor
- I.5. Studiu de fundamentare privind protecția mediului, riscurile naturale, riscurile antropice
- I.6. Studiu de fundamentare istoric și peisagistic
- I.7. Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate
- I.8. Studiu de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară
- I.9. Studiu de fundamentare consultativ: analiza factorilor interesați
- I.10. Studiu de fundamentare privind evoluția activităților economice
- I.11. Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică
- I.12. Studiu de fundamentare privind mobilitatea și transportul
- I.13. Studiu de fundamentare privind impactul schimbărilor climatice

ETAPA II. PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

II.1. Parte scrisă

II.1.1. Memoriu general de urbanism - Propuneri preliminare de reglementări urbanistice

II.1.2. Regulament local de urbanism

II.1.3. Memoriu de sinteză

II.2. Parte desenată

- II.2.1. Incadrare în teritoriu
- II.2.2. Situația existentă, disfuncționalități
- II.2.3. Strategia de dezvoltare spațială
- II.2.4. Reglementări urbanistice propuse și UTR
- II.2.5. Reglementări tehnico-edilitare
- II.2.6. Proprietatea asupra terenurilor
- II.2.7. Zone cu operațiuni de restructurare și regenerare
- II.2.8. Rețea majoră de circulație și transport

ETAPA III. TRANSPUNERE P.U.G. ÎN G.I.S.

ETAPA IV. ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚII PENTRU OBȚINERE AVIZE/ACORDURI

ETAPA V. REDACTAREA FINALĂ A DOCUMENTAȚIEI P.U.G.

LISTA CU SEMNATURILE PROIECTANTILOR

PROIECTANT GENERAL: **S.C. REALITIS S.R.L.**
Administrator SĂVESCU CIPRIAN-
CONSTANTIN

ŞEF PROIECT: ARH. URB. MREJERU FLORIN

COORDONATOR RUR: ARH. URB. MREJERU FLORIN

COLECTIV DE GEOGRAF MELINTE SILVIA
ELABORARE:

GEOGRAF AGAPE ANDREEA-
CĂTĂLINA

CUPRINS

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	6
I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.	7
I.3. DOMENIUL DE APLICARE AL R.L.U.	10
I.4. APROBAREA ȘI MODIFICAREA R.L.U.	11
II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL	13
II.2. REGULI CU PRIVIRE LA CONSTITUIREA ȘI/SAU EXTINDEREA REȚELEI DE INFRASTRUCTURI VERZI-ALBASTRE	14
II.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESULUI LA INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT PUBLIC ȘI LA REȚEAUA DE STAȚII DE ÎNCARCARE RAPIDĂ ȘI/SAU DE REDRESARE	15
II.4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA RUTIERĂ	16
II.5. REGULI CU PRIVIRE LA PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL	16
II.6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	22
II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE	24
II.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	24
II.9. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE	25
II.10. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ	26
II.11. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR	28
II.12. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	31
II.13. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA MODULUI DE VIAȚĂ AL LOCUITORILOR	33
II.14. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA ASPECTULUI TRADIȚIONAL AL ZONELOR PROTEJATE	34
II.15. REGULI CU PRIVIRE LA SUPRAFEȚELE PLANTATE	36
III.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	37
III.2. PREVEDERI SPECIFICE PRIVIND ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	40
III.2.1. L - ZONA LOCUINȚELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE	40
III.2.3. IS - ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE	45
III.2.4. A - ZONA ACTIVITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE	50
III.2.5. CS - ZONA COMERT ȘI SERVICII	54
III.2.6. V - ZONA SPAȚIILOR VERZI ȘI DE AGREMENT	59
III.2.7. DS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	63

III.2.8. GC - ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE ȘI CIMITIRELOR.....	65
III.2.9. ZONA PENTRU INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE - ID.....	72
III.2.11. ZONA PENTRU TRANSPORTURI - T.....	77
III.2.12. TERENURI EXPLOATARE DE PIATRĂ (BALASTIERE, NISIP, ETC) - Eepb	81
III.3. PREVEDERI PRIVIND SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN	82
III.3.1. TA – TERENURI AGRICOLE.....	83
III.3.2. TF – TERENURI FORESTIERE	84
III.3.3. TH – TERENURI OCUPATE DE APE.....	84
III.3.4. TERENURI NEPRODUCTIVE - TN.....	84
III.4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN	85
IV.1. ANEXA Nr. 1 - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR	91

VOLUMUL II: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I.1.1. Regulamentul local de urbanism al Comunei Șcheia este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor în întregul teritoriu administrativ al comunei.

R.L.U. însoțește Planul Urbanistic General al Comunei Șcheia și face parte integrantă din acesta.

R.L.U. este compus din următoarele părți, menționate în cuprinsul documentației, care au valabilitate numai împreună:

- i. Prezenta parte scrisă (capitolele I-III);
- ii. Anexe (capitolul IV);
- iii. Piese desenate.

I.1.2. Rolul R.L.U. constă în explicitarea și detalierea prevederilor din P.U.G. în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin *H.G. nr. 525/1996*, precum și cu conținutul tehnic și structura prevăzute în *Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism*, aprobat prin *O.M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000* și în *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General*, aprobat prin *O.M.L.P.A.T. nr. 13/N/10.03.1999*.

I.1.3. R.L.U. stabilește, pentru imobilele situate în teritoriul administrativ al Comunei Șcheia, reguli privitoare la:

- i. regimul economic al imobilelor: destinațiile și activitățile admise și interzise;
- ii. regimul tehnic al imobilelor și modul de construire permis;
- iii. modul de desființare al unor clădiri sau corpuri de clădire;
- iv. regimul de protecție a patrimoniului arheologic, dacă este cazul;
- v. regimul de protecție a peisajului natural și a peisajului cultural;
- vi. regimul de protecție a imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice (L.M.I.);
- vii. regimul de protecție a zonelor protejate propuse prin actualul P.U.G., dacă este cazul.

Prin respectarea acestor reguli este permisă autorizarea directă a construirii pe toate parcelele care fac parte din teritoriul administrativ al Comunei Șcheia.

Autorizarea directă a construirii înseamnă autorizarea prin respectarea prevederilor prezentului R.L.U., fără a fi necesară o altă documentație de urbanism preabilă.

I.1.4. R.L.U. este valabil cât timp este valabil P.U.G. Comuna Șcheia, din care face parte integrantă.

Schimbarea legislației de bază sau schimbarea condițiilor particulare de construire din teritoriul Comunei Șcheia pot determina modificarea P.U.G.

Documentațiile de urbanism modificatoare, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare în momentul respectiv, vor prevedea explicit modificările aduse prezentului R.L.U.

I.1.5. Fără a încălca prevederile R.L.U., Primăria Comunei Șcheia va putea face adaptarea R.L.U. la situațiile care decurg din modificarea unor condiții particulare:

- i. schimbarea limitelor unor imobile, consemnate în cadastrul imobiliar;
- ii. modificarea nomenclaturii stradale sau a numerotării imobilelor;
- iii. descoperirile arheologice ulterioare aprobării P.U.G.

I.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U.

I.2.1. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare, a prevederilor din *Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism* și a prevederilor din *Ordinul M.D.R.A.P. nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016*.

I.2.2. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative cu caracter general:

- i. *Legea nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului Republicii Socialiste România;*
- ii. *Legea nr. 290/2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României, cu modificările și completările ulterioare;*
- iii. *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;*

- iv. *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- v. *Legea 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- vi. *Legea 114/1996, legea locuinței;*
- vii. *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- viii. *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;*
- ix. *Legea 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală;*
- x. *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare.*
- xi. *Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;*
- xii. *Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice și a gazelor naturale;*
- xiii. *Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;*
- xiv. *Hotărârea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deșeurilor;*
- xv. *Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;*
- xvi. *Ordinul al Președintelui ANRE nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;*
- xvi. *Ordinul ANRE nr. 4/2007 modificat și completat de Ordinul ANRE nr. 49/2007 – ”*
- i. *Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev.1”*

I.2.3. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind documentațiile de urbanism:

- i. *Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată;*
- ii. *HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;*
- iii. *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- iv. *Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;*
- v. *Ordinul M.D.R.T. nr. 1867/2010 pentru modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009;*
- vi. *Ordin M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;*
- vii. *Ordin M.D.R.A.P. nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016.*

I.2.4. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind mediul, ariile naturale protejate și peisajul:

- i. *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;*
- ii. *Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice, cu modificările și completările ulterioare;*
- iii. *H.G. nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare.*

I.2.5. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind monumentele istorice:

- i. *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;*
- ii. *Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată 2008;*
- iii. *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, modificată și completată prin Legea 468/2003;*
- iv. *Ordinul M.T.C.T. nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementarii tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)";*
- v. *Legea nr. 26/2008 privind protejarea patrimoniului cultural imaterial;*
- vi. *Ordinul M.C.P.N. nr. 2828/2015, pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004, privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute.*

I.2.6. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind patrimoniul arheologic:

- i. *O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată prin Legea nr. 378/2001;*
- ii. *Legea nr. 378/2001 pentru aprobarea O.G. nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;*
- iii. *Ordinul M.C.C. nr. 2103/2007 privind coordonarea activităților de cercetare arheologică în siturile arheologice declarate zone de interes național;*
- iv. *Ordinul M.C.C. nr. 2518/2007 privind aprobarea Metodologiei de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică.*

I.2.7. Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicată în 2011.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE AL R.L.U.

I.3.1. R.L.U. cuprinde reglementări obligatorii pentru întregul teritoriu administrativ al Comunei Șcheia, privind modul de utilizare a imobilelor, autorizarea construirii și autorizarea desființării construcțiilor, destinația terenurilor, activitățile permise și interzise.

I.3.2. Teritoriul administrativ al Comunei Șcheia este împărțit, după destinație, în teritoriul intravilan și teritoriul extravilan.

I.3.3. Teritoriul intravilan al Comunei Șcheia este format din localități și din alte terenuri, după cum urmează:

1. Șcheia – localitate de reședință
2. Căuești - localitate componentă a comunei
3. Cioca-Boca - localitate componentă a comunei
4. Poiana Șcheii - localitate componentă a comunei
5. Satu Nou- localitate componentă a comunei
6. trupuri izolate ale teritoriului intravilan

Teritoriul intravilan al Comunei Șcheia, stabilit prin P.U.G. și R.L.U., este delimitat prin următoarele planșe:

Planșa Reglementări urbanistice, zonificare

I.3.4. Reglementările în teritoriul administrativ al Comunei Șcheia sunt stabilite în funcție de zone și subzone funcționale.

Zonele și subzonele funcționale din teritoriul administrativ al Comunei Șcheia sunt precizate în următoarele planșe:

Planșa Reglementări urbanistice, zonificare

Reglementările aferente zonelor și subzonelor funcționale sunt stabilite prezentul R.L.U.

I.3.5. Reglementările în teritoriul administrativ al Comunei Șcheia sunt nuanțate în funcție de zonificarea funcțională a teritoriului, zonificare detaliată în Capitolul III.1. al prezentului R.L.U.

I.3.6. Reglementări speciale sunt aplicate imobilelor aflate în situații speciale, stabilite de legislația în vigoare, și anume:

- i. imobile protejate din punct de vedere cultural;
- ii. imobile protejate din punct de vedere natural și al resurselor naturale;
- iii. imobile situate în zonele de protecție sau de siguranță ale infrastructurii rutiere și feroviare, ale rețelelor edilitare și ale altor funcțiuni speciale din teritoriul administrativ.

I.3.7. Zonele construite protejate din Comunei Șcheia cuprind totalitatea imobilelor protejate din punct de vedere cultural.

Suprafețele zonelor construite protejate, stabilite prin P.U.G. și R.L.U., sunt delimitate prin următoarele planșe:

Planșa Reglementări urbanistice, zonificare

I.3.8. Imobilele protejate din punct de vedere natural și al resurselor naturale sunt reprezentate prin zone funcționale distincte în cadrul R.L.U. și sunt regementate special.

Imobilele situate în zone de protecție sau de siguranță menționate la articolul I.3.6, pct. iii. sunt reglementate special.

Imobilele menționate în primele două alineate sunt stabilite prin:

Planșa Reglementări urbanistice, zonificare

Planșa Reglementări urbanistice tehnico-edilitare

I.3.9. Imobilele supuse riscurilor naturale și antropice sunt prezentate în planșele următoare:

Planșa Reglementări urbanistice, zonificare

Imobilele stabilite prin planșă sunt cele supuse principalelor riscuri previzibile, pe baza informațiilor obținute de la Primăria Comunei Șcheia în momentul realizării P.U.G. și nu reprezintă totalitatea riscurilor potențiale din teritoriul administrativ.

I.4. APROBAREA ȘI MODIFICAREA R.L.U.

I.4.1. P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia au fost aprobate prin H.C.L.

Aprobarea s-a bazat pe avizele obținute în prealabil conform legii.

I.4.2. R.L.U. intră în vigoare după aprobarea sa în Consiliul Local al Comunei Șcheia și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute prin *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*.

I.4.3. Autorizarea executării construcțiilor în Comuna Șcheia se poate face prin:

1. **autorizare directă:** în conformitate cu dispozițiile P.U.G. și R.L.U.
2. **autorizare indirectă:** în conformitate cu documentațiile de urbanism (P.U.Z. și P.U.D.) care modifică dispozițiile P.U.G. și R.L.U.

I.4.4. În conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, modificarea prevederilor prezentului R.L.U. se poate face și printr-un nou P.U.Z. elaborat și aprobat după următoarea procedură:

- a. Cererea de eliberare a Certificatului de Urbanism cu solicitarea unei modificări a prevederilor P.U.G. și R.L.U., referitoare la cel puțin unul dintre următoarele elemente de reglementare:
 - regimul de construire;
 - funcțiunea zonei sau a unei parcele;
 - înălțimea maximă a clădirilor;
 - coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.;
 - procentul de ocupare a terenului – P.O.T.;
 - retragerea clădirilor față de aliniamentul parcelei combinate cu diminuarea distanțelor dintre clădiri și limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- b. Solicitarea emitentului Certificatului de Urbanism ca persoana care urmărește modificarea prevederilor să elaboreze un P.U.Z. (solicitarea este bazată pe Avizul de Oportunitate emis conform legii și aprobat de Președintele Consiliului Județean Iași).
- c. Avizarea P.U.Z. în condițiile legii.
- d. Aprobarea P.U.Z. prin H.C.L. al Comunei Șcheia.

I.4.5. În condițiile apariției unor necesități noi, neprevăzute la data elaborării P.U.G., în teritoriul administrativ al comunei, Primăria Comunei Șcheia poate solicita elaborarea unor documentații de urbanism – P.U.Z. de conformare – care respectă în totalitate prevederile R.L.U. și nu sunt considerate P.U.Z. modificatoare.

Elaborarea P.U.Z. de conformare se poate face în următoarele cazuri:

1. Amplasarea unor obiective de utilitate publică finanțate de Primăria Comunei Șcheia sau, după caz, de alte activități publice, în condițiile respectării tuturor prevederilor din Capitolul II al prezentului R.L.U.;
2. Concesionarea unor terenuri aflate în domeniul public al Comunei Șcheia;
3. Rectificarea minoră a traseului unor străzi sau amenajarea unor intersecții de străzi care necesită exproprieri pentru cauză de utilitate publică;
4. Amplasarea sistemului de iluminat public, a unor lucrări edilitare, executarea unor lucrări hidrotehnice minore;
5. Amenajarea unor spații plantate publice, inclusiv a plantațiilor din zestrea străzilor;
6. Amenajarea pe dealuri a unor poteci și platforme de belvedere, fără executarea de clădiri;

7. Condiții noi de construire impuse de descoperiri arheologice survenite după aprobarea P.U.G.

Aprobarea P.U.Z. de conformare se face de către Consiliul Local al Comunei Șcheia, după obținerea avizelor legale.

I.4.6. În conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, modificarea prevederilor prezentului R.L.U. se poate face printr-un P.U.D. elaborat după următoarea procedură:

- a. Cerere de eliberare a Certificatului de Urbanism cu solicitarea modificării prezentului P.U.G. și R.L.U., referitoare la diminuarea cel puțin a uneia dintre distanțele dintre clădiri și limitele laterale sau posterioare ale parcelei.
- b. Hotărârea Primăriei Comunei Șcheia ca persoana care urmărește modificarea prevederilor să elaboreze documentația de urbanism P.U.D.; P.U.D. se elaborează pentru parcela pe care se solicită diminuarea și va fi inițiat de solicitant în condițiile legii.
- c. Avizarea P.U.D. în condițiile legii.
- d. Aprobarea P.U.D. prin H.C.L. al Comunei Șcheia.

I.4.7. În cazul necesităților de extindere ale construcțiilor din imobilele care constituie obiective de utilitate publică, pentru precizarea amplasării construcțiilor este necesară elaborarea unor documentații de urbanism – P.U.D. de extindere – care respectă în totalitate prevederile din Capitolului II. al prezentului R.L.U.

Avizarea și aprobarea P.U.D. de extindere se face în conformitate cu articolul I.4.6.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

II.1.1. În vederea păstrării stării naturale a terenurilor, raportul stabilit prin P.U.G. dintre teritoriul intravilan și teritoriul extravilan nu trebuie să se schimbe prin mărirea intravilanului; modificările teritoriului intravilan vor fi efectuate în conformitate cu prevederile articolul **I.4.**

II.1.2. Tăierea arborilor din zonele împădurite din întregul teritoriu administrativ al Comunei Șcheia este permisă numai în sistem grădinărit (peisagistic).

II.1.3. Albiile minore ale râurilor și a afluenților acestora vor fi reamenajate și renaturate, în conformitate cu un proiect special.

II.1.4. Se interzic depozitarea gunoiului și scurgerile de fluide infectate în albiile râurilor.

II.1.5. Ariile naturale protejate de pe teritoriul administrativ al Comunei Șcheia sunt:

- a. Arii Natura 2000:
- *nu este cazul*
- b. Perimetre Forestiere pentru protecția solului:
- *nu este cazul*
- c. Păduri cu funcții de protecție a malurilor și cele de protecție a râurilor care alimentează lacurile:
- *nu este cazul*
- d. Parcuri dendrologice:
- *nu este cazul*

II.1.6. Activitățile în ariile naturale protejate vor fi reglementare în conformitate cu Planurile de management ale acestora.

II.1.7. În imobilele situate în teritoriul intravilan este permisă construirea clădirilor principale și a anexelor gospodărești în așa fel încât ocuparea actuală a terenului cu construcții să nu crească semnificativ.

Sunt protejate suprafețele libere ale gospodăriilor, folosite pentru grădini și pentru activitățile rurale (zootehnie, agricultură, pomicultură, legumicultură ș.a.).

II.1.8. În imobilele situate în teritoriul extravilan este permisă construirea de anexe gospodărești și a împrejurimilor; realizarea construcțiilor principale pentru locuire sau pentru activități productive este interzisă.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA CONSTITUIREA ȘI/SAU EXTINDEREA REȚELEI DE INFRASTRUCTURI VERZI-ALBASTRE

Extinderea rețelei de spații verzi este un demers extrem de important care nu poate fi desprins de dezvoltarea localității administrate deoarece o dată cu creșterea suprafeței și a numărului de locuitori trebuie implicit crescută și dezvoltată rețeaua de spații verzi pentru a se păstra echilibrul și calitatea vieții în oraș.

Totuși, extinderea și dezvoltarea nu sunt dependente și legate de creșterea suprafeței și a numărului de locuitori, deoarece chiar și în absența acestor factori declanșatori este important ca rețeaua de spațiu verde să fie întregită și dezvoltată. „Dezvoltarea rețelei de spațiu verde este chiar mai importantă decât crearea de parcuri izolate”. În ultimii ani s-au tot vehiculat informații cu privire la recomandarea minimă obligatorie sugerată de Comisia Europeană cu privire la cei 26 mp de spațiu verde pe cap de locuitor care au devenit un etalon al administrațiilor publice locale

în programele de administrare ale localităților. Într-adevăr, este important ca suprafața de spațiu verde să atingă această suprafață minimă, însă mult mai importantă este componența din punct de vedere al vegetației care formează aceste locuri (ex. Proiecția la sol a unui arbore matur nu poate fi comparată din punct de vedere calitativ și ecologic cu aceeași suprafață acoperită de gazon, capacitatea de absorbție a arborelui fiind mult mai mare. Calitatea este dată de specie, vârstă și densitatea foliajului). Astfel administrațiile trebuie să cunoască beneficiile aduse de fiecare specie în parte, să îmbunătățească calitatea spațiilor verzi gestionate și să nu se lase ghidați doar de atingerea suprafeței de 26 mp pe cap de locuitor (art. II, alin (1) din OUG Nr. 114 / 2007).

Soluțiile de Infrastructura Verde-Albastră sunt bazate pe imitarea mediului natural și sunt proiectate pentru a conecta funcțiile hidrologice urbane (albastru) și spațiile de agrement permeabile (verde). Soluțiile de Infrastructura Verde-Albastră pot remedia probleme tipice de drenaj, cum ar fi calitatea apei și inundațiile extreme. La nivel local, aceste soluții pot genera beneficii sociale și pot îmbunătăți calitatea mediului. La o scară mai mare, acestea pot aborda provocările aduse de expansiunea urbană și schimbări climatice. Infrastructura Verde-Albastră include componente precum bazine de bioretenție, rezervoare de ploaie, pavaj permeabil, străzi verzi, acoperișuri verzi, sisteme de reutilizarea a apei, zone umede și parcuri inundabile. Acolo unde este necesar, Infrastructura Verde-Albastră este susținută de infrastructura și tehnologiile gri, tradiționale. Putând fi aplicate la orice scară, Infrastructura Verde-Albastră poate fi utilizată pentru a îmbunătăți în mod direct calitatea apei și ecologia cursurilor de apă. Aceste soluții pot fi folosite pentru a adresa problemele de capacitate a sistemelor de colectare și pentru a reduce riscul de inundații.

II.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESULUI LA INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT PUBLIC ȘI LA REȚEAUA DE STAȚII DE ÎNCARCARE RAPIDĂ ȘI/SAU DE REDRESARE¹

(1) Consiliile locale, consiliile județene, precum și Consiliul General al Municipiului București sunt obligate să asigure, să organizeze, să reglementeze, să coordoneze și să controleze prestarea serviciilor de transport public desfășurat pe raza administrativ-teritorială a acestora, precum și să înființeze societăți de transport public dacă acestea nu există.²

(2) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a stabili și de a aplica strategia pe termen mediu și lung pentru extinderea, dezvoltarea și modernizarea serviciilor de transport public local, ținând seama de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, de programele de dezvoltare economico-socială a localităților și de cerințele de transport public local, evoluția acestora, precum și de folosirea mijloacelor de transport cu consumuri energetice reduse și emisii minime de noxe.³

¹În conformitate cu Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor, art. 78, alin. 6.

²Legea nr. 92/2007 a serviciilor de transport public local art.16

³Ibidem.

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA RUTIERĂ⁴

II.4.1. Utilizări admise

Circulație rutieră/amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

II.4.2. Utilizări admise cu condiționări

Accese spre parcelele reiverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

II.4.3. Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc

II.4.4. Circulații și accese

Nodurile/intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin PUZ aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele/terenurile reiverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

II.4.5. Staționarea autovehiculelor

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea/staționarea/parcarea autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație/stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL

II.5.1. R.L.U. stabilește destinația imobilelor din teritoriul administrativ al Comunei Șcheia și condițiile de construibilitate ale acestora, în funcție de următoarele criterii:

1. situarea în teritoriul intravilan sau teritoriul extravilan;
2. destinația terenurilor, în funcție de zonificarea funcțională stabilită prin P.U.G.;
3. specificitatea țesutului urban, în funcție de diviziunea teritoriului în U.T.R.;
4. regimul de protecție a patrimoniului cultural;
5. amplasarea în zonele de risc.

II.5.2. Teritoriul intravilan este destinat cu precădere construirii. Activitatea predominantă în teritoriul intravilan este locuirea.

II.5.3. Teritoriul intravilan al Comunei Șcheia este format din localități și din alte terenuri, după cum urmează:

1. Șcheia – localitate de reședință
2. Căuești - localitate componentă a comunei

⁴În conformitate cu Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor, art. 78, alin. 6.

3. Cioca-Boca - localitate componentă a comunei
4. Poiana-Șcheii - localitate componentă a comunei
5. Satu Nou - localitate componentă a comunei
6. trupuri izolate ale teritoriului intravilan

Teritoriul intravilan al fiecărui trup de intravilan este compus din zonele funcționale stabilite prin:

Planșa Reglementări urbanistice, zonificare

II.5.4. Teritoriul extravilan cuprinde terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pepiniere pomicele, plantații, pășuni, fânețe, sere, solarii, etc.

II.5.5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune reglementărilor în vigoare.

Schimbarea destinației acestor terenuri se realizează conform legii.

II.5.6. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, precum și activitățile permise sau interzise în teritoriul U.P. Șcheia, sunt reglementate în conformitate cu prevederile prezentului R.L.U. și a Amenajamentului silvic al U.P. Schimbarea destinației acestor terenuri este interzisă.

Modul de exploatare a fondului silvic este prevăzut prin amenajamentul silvic aprobat.

II.5.7. Imobilele protejate din punct de vedere cultural sunt incluse în zonele protejate construite ale comunei:

- a. Imobile înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015:
 - Categoria A - monumente istorice de valoare națională sau universală
- *nu este cazul*;
 - Categoria B - monumente istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local
 - Situl arheologic de la Satu Nou, punct "Promoroace -Gârla lui Chifor" (IS-I-s-B-03652)**
 - Situl arheologic de la Satu Nou, punct "Promoroace - Nord" (IS-I-s-B-03653)**
 - Situl arheologic de la "Șesul lui Ștefan" (IS-I-s-B-03654)**
 - Situl arheologic de la Șcheia, punct "Humărie -mal stâng (IS-I-s-B-03663)**
 - Biserica de lemn "Sf. Gheorghe" (IS -II - m - B -04254)**
- b. Imobile propuse pentru clasare și includere în Lista Monumentelor Istorice:

- nu este cazul;
- c. Imobile incluse în R.A.N.
Cod: 99307.01 – **Situl arheologic de la Șcheia – Humărie – mal stâng**
Cod: 99307.02 – **Situl arheologic de la Șcheia**
- d. Imobile propuse spre includere în R.A.N.
- nu este cazul;
- e. Imobile care fac parte din Zonele de protecție ale imobilelor de la pct. a-d
- f. Imobilele de la punctele a-e sunt prezentate în următoarele planșe:

Planșa Reglementări urbanistice, zonificare

II.5.8. Autorizarea construirii pentru imobilele protejate din punct de vedere cultural este în competența Primăriei Comunei Șcheia, cu avizul Arhitectului-șef al județului Iași, *conform Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, articolul 4.*

II.5.9. Autorizarea se va face după parcurgerea următoarelor etape:

- a. Cerere pentru eliberare certificat de urbanism (**C.U.**)
- b. Eliberarea **C.U.**, care extrage din prezentul R.L.U. condițiile de construire pentru parcela respectivă și solicită pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (**D.T.A.C.**) cel puțin următoarele avize favorabile:
 - (i) Avizul autorității competente pentru protecția mediului;
 - (ii) Avizul Ministerului Culturii (Comisia Națională a Monumentelor Istorice – C.N.M.I.) pentru lucrări efectuate în imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A, cu excepția lucrărilor de întreținere și reparații curente ale construcțiilor (*conform Ordinului M.C.C. nr. 2435/25.10.2006*); avizul se eliberează pe baza **Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor**; avizul **M.C.** va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice. Avizul **M.C.** este necesar și pentru toate imobilele situate în zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate în grupa valorică A.
 - (iii) Avizul Direcției pentru Cultură - Județul Iași (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 5) pentru imobilele monument istoric clasate în grupa valorică B, precum și pentru lucrări de întreținere și reparații curente ale construcțiilor din imobilele monument istoric clasate în grupa valorică A (*conform Ordinului M.C.C. nr. 2435/25.10.2006*); avizul se eliberează pe baza **Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor**; avizul **Direcției pentru Cultură a Județului Iași** va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.

Notă: Avizul M.C. este necesar și pentru toate imobilele situate în zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate în grupa valorică B și care nu se găsesc în situația descrisă la pct. (iii).

- (iv) Avizul Arhitectului Șef al Județului Iași, solicitat de Primăria Comunei Șcheia (*conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare*);

Notă: În cazul monumentelor istorice, C.U. este însoțit de *Obligația de folosință a monumentului istoric* emisă de Direcția pentru Cultură a Județului Iași și pusă la dispoziția Primăriei Comunei Șcheia.

- c. Cererea pentru eliberarea Autorizației de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile prezentului R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul **II.5.9.b.** de mai sus.
- d. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la punctul **II.5.9.c.** de mai sus.

Notă: *Autorizarea desființării construcțiilor anexe pentru imobilele protejate din punct de vedere cultural se face conform aceleiași flux administrativ.*

II.5.10. Autorizarea construirii pentru imobilele protejate din punct de vedere cultural din teritoriul Comunei Șcheia, definite la articolul **II.5.7.**, se face după cum urmează:

- a. Se interzice desființarea (totală sau parțială) a construcțiilor subterane sau supraterane din imobilele protejate din punct de vedere cultural prevăzute în articolul **II.5.7.** literele a-d.

Prin excepție, poate fi autorizată desființarea (totală sau parțială) a construcțiilor sau părților de construcție din aceste imobile pentru care *Studiul istoric de fundamentare a intervențiilor*, elaborat în condițiile legii și avizat favorabil de Ministerul Culturii, stabilește o valoare culturală mică sau nulă.

- b. Documentațiile de autorizare a construirii și de autorizare a desființării privind intervenții asupra imobilelor protejate din punct de vedere cultural prevăzute în articolul **II.5.7.** punctul a., trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii în domeniul protejării patrimoniului cultural.
- c. Avizarea și autorizarea intervențiilor propuse asupra imobilelor protejate din punct de vedere cultural prevăzute în articolul **II.5.7.** punctele a-d se face doar având la bază următoarele piese obligatorii:
 - (i) *Studiu istoric de fundamentare a intervențiilor*, întocmit și asumat, în condițiile legii, de către specialiști/experti atestați de Ministerul Culturii pentru specialitățile *proiectare intervenții monumente istorice, studii/analize, urmărirea comportării în timp a monumentelor istorice, urbanism istoric, arheologie* (după caz);
 - (ii) Expertiza tehnică a imobilului, întocmită și asumată, în condițiile legii, de către specialiști/experti atestați de Ministerul Culturii pentru specialitatea *structuri portante istorice*;
 - (iii) Documentația tehnică pentru autorizarea construirii/desființării, întocmită și asumată, în condițiile legii, de către arhitecți cu drept de semnătură care sunt, în același timp, specialiști/experti atestați de Ministerul Culturii pentru *proiectare intervenții monumente istorice* și specialități conexe, în funcție de specificul și complexitatea intervenției propuse (ex.: componente artistice; instalații etc.);
- d. Pentru intervențiile propuse în imobile care fac parte din zonele de protecție prevăzute la articolul **II.5.7.** punctul e. și care nu sunt imobile protejate din punct de vedere cultural, documentațiile vor fi întocmite și asumate de arhitecți cu drept de semnătură.
- e. Proiectele de intervenții asupra imobilelor protejate din punct de vedere cultural, prevăzute la articolul **II.5.7.** punctele a. și b. vor avea ca obiect *consolidarea, conservarea, renovarea sau restaurarea clădirilor*. Proiectele nu vor cuprinde

intervenții care să modifice volumetria, fațadele, forma și materialele învelitorilor. Orice tip de intervenție va trebui justificat și argumentat prin *Studiul istoric de fundamentare a intervențiilor*.

- f. Se interzice amplasarea de echipamente și instalații standardizate (părți de instalații de climatizare/unități exterioare de aer condiționat; unități de contorizare furnizare apă, energie electrică, gaze naturale; puncte de transformare electrice) pe fațadele vizibile din spațiul public ale clădirilor protejate din punct de vedere cultural prevăzute la articolul **II.5.7**.
- g. Se interzice amplasarea de construcții care obturează vederea asupra imobilelor protejate din punct de vedere cultural prevăzute la articolul **II.5.7**. punctul a. și punctul b.
- h. Documentațiile de urbanism care includ teritorii care sunt incluse (total sau parțial) în zone construite protejate sau în zone de protecție a monumentelor istorice vor fi întocmite și asumate, în condițiile legii, de către specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii pentru specialitățile *proiectare intervenții monumente istorice - urbanism, studii / analize - urbanism istoric* și vor conține și studii istorice de fundamentare, și (dacă este cazul) studii / rapoarte de diagnostic arheologic.

II.5.11. Prevederile speciale pentru imobilele reprezentând bunuri de patrimoniu arheologic, prevăzute la articolul **II.5.7**. punctul c. și punctul d., precum și pentru imobilele înscrise în Lista Monumentelor Istorice, în Capitolul I – Monumente și situri arheologice, situate în intravilanul sau în extravilanul localităților, sunt următoarele:

- a. Certificatul de Urbanism va conține obligațiile solicitantului în ceea ce privește servitutea arheologică.
- b. Orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției pentru Cultură - Județul Iași (cercetare arheologică preventivă sau certificat de descărcare de sarcină arheologică, emis în condițiile legii);
- c. Costurile cercetării arheologice se suportă de către beneficiarii investițiilor, potrivit dispozițiilor legale.
- d. Sunt admise, fără descărcare de sarcină arheologică: activitățile agricole care nu presupun o adâncime de săpare a pământului mai mare de 30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu; pășunatul; realizarea de amenajări de semnalizare și punere în valoare a sitului arheologic; activitățile legate de cercetarea arheologică.
- e. Până la efectuarea cercetării arheologice preventive și, dacă este cazul, până la descărcarea de sarcină arheologică, perimetrele siturilor arheologice situate în intravilanul sau extravilanul localităților sunt supuse unei interdicții temporare de construire.
- f. Efectuarea oricăror lucrări care pot afecta siturile arheologice, în absența certificatului de descărcare de sarcină arheologică, se consideră distrugere a monumentelor istorice și se pedepsește potrivit prevederilor legii penale; desființarea, distrugerea parțială sau degradarea siturilor arheologice care sunt monumente istorice se sancționează conform legii penale.

Aceste imobile reprezintă, conform legii, *zone cu potențial arheologic cunoscut și cercetat*.

II.5.12. Pentru imobilele situate în interiorul limitei determinate a bunurilor de patrimoniu arheologic menționate la articolul **II.5.11.** se va efectua cercetare arheologică preventivă.

II.5.13. Prevederile speciale pentru zonele de protecție ale bunurilor de patrimoniu arheologic situate în intravilanul sau în extravilanul localităților sunt următoarele:

- a. Orice autorizație de construire va avea la bază avizul Direcției pentru Cultură - Județul Iași.
- b. Toate lucrările care urmează să afecteze solul vor fi supravegheate din punct de vedere arheologic, în condițiile legii.
- c. În cazul în care, în timpul executării lucrărilor, vor fi identificate materiale arheologice (bunuri mobile), lucrările vor fi oprite atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru înregistrarea și prelevarea lor.
- d. În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite, se va solicita descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren aferente investiției propuse, iar lucrările vor fi sistate în porțiunea respectivă atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică exhaustivă a acestora.
- e. În cazul în care se vor descoperi vestigii arheologice construite de importanță deosebită, care nu vor putea fi prelevate sau strămutate, se va putea institui procedura de clasare în Lista Monumentelor Istorice a sitului, acțiunile ulterioare fiind decise după caz; beneficiarul va modifica /completa proiectul, în așa fel încât vestigiile descoperite să nu fie afectate de lucrările propuse.
- f. Neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de lucrările de construire ori de desființare constituie infracțiune și se pedepsește potrivit prevederilor legii.

II.5.14. Prevederile speciale pentru imobilele cu potențial arheologic, situate în intravilanul sau în extravilanul localităților, sunt următoarele:

1. Regim de supraveghere arheologică a lucrărilor de construire și desființare.
2. Elementele menționate la articolul **II.5.13.**, cu excepția punctului a.

II.5.15. Prevederile speciale de la articolul **II.5.16.** se aplică în toate zonele de protecție ale monumentelor istorice din teritoriului administrativ.

Aceste teritorii sunt considerate zone cu patrimoniu arheologic reperat.

II.5.16. În imobilele situate în interiorul limitei zonei de protecție a bunurilor de patrimoniu arheologic, prevăzute la articolul **II.5.11.**, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.

II.5.17. În afara măsurilor de cercetare arheologică și de supraveghere arheologică, cerute prin prevederile anterioare ale R.L.U., descoperirile arheologice întâmplătoare din teritoriul

administrativ al Comunei Șcheia vor fi anunțate Direcției pentru Cultură - Județul Iași, care va declanșa procedura pentru stabilirea zonei cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător.

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

II.6.1. În teritoriul extravilan se admit, pe lângă activitățile agricole și forestiere, construirea obiectivelor militare precum și lucrări pentru gospodărirea apelor, a realizării de artere carosabile și de infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale și a altor infrastructuri edilitare.

II.6.2. Este interzisă autorizarea directă a construcțiilor de orice fel (cu excepția lucrărilor de apărare și a lucrărilor de împrejmuire) în zonele și pe parcelele afectate de riscuri naturale (inundații, văi torențiale, eroziuni, alunecări de teren).

II.6.3. Pentru orice intervenție asupra unei parcele supuse riscurilor naturale sau limitrofe unei astfel de zone, documentația de construire va fi fundamentată prin studii de specialitate privitoare la riscurile naturale, iar avizarea și aprobarea se vor face conform legii.

Studiile de specialitate vor stabili condițiile amplasării de noi construcții, precum și lucrările necesare pentru înlăturarea sau atenuarea riscurilor. Sunt exceptate de la această obligație lucrările de construire a împrejmuirilor și lucrările de apărare contra efectelor riscurilor naturale.

II.6.4. Soluțiile constructive și materialele de construcție folosite vor avea în vedere situarea construcției într-o zonă supusă riscurilor naturale.

II.6.5. Construcțiile și instalațiile se vor conforma condițiilor geotehnice și seismice.

II.6.6. În zonele afectate de eroziune nu se vor putea amplasa construcții până la amenajarea și consolidarea malurilor sau a terenurilor afectate de eroziune.

II.6.7. În zonele limitrofe văilor torențiale se pot autoriza, cu avizul instituțiilor responsabile, lucrări de regularizare a traseului, de apărare a malurilor, de îndiguiri, de amenajare a pereurilor, de plantații, de accese ș.a.

II.6.8. În jurul oricărei construcții sau amenajări care, conform prevederilor *Ordinului M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Ordinului M.S. nr. 994 din 9 august 2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației,*

aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, reprezintă un risc pentru sănătatea populației, se instituie o zonă de protecție sanitară.

Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în acord cu legislația în vigoare.

II.6.9. Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislației specifice în vigoare.

II.6.10. Construcțiile care prezintă un grad avansat de uzură și, implicit, pericol în exploatare vor fi supuse unor programe de expertizare și consolidare, prin grija proprietarilor/administratorilor.

II.6.11. Pentru protecția surselor de apă, se interzic aruncarea sau depozitarea în orice mod, în albiile cursurilor de apă, în cuvele lacurilor sau bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora, a deșeurilor de orice fel (*Legea nr. 107/1996, Legea Apelor, cu modificările și completările ulterioare*).

II.6.12. Se interzice construirea în zona de protecție sanitară a conductelor de aducțiune a apei potabile către localități (10,00 m față de axul conductei).

II.6.13. Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea zonelor de parcare.

II.6.14. Pentru orice construcție/ lucrare amplasată în zona de siguranță a DJ/DC se va solicita avizul administratorului drumului.

II.6.15. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (*Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*).

II.6.16. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.

II.6.17. Clădirile cu destinație de locuire precum și cele destinate altor activități economice, indiferent de domeniul de activitate, vor fi prevăzute cu recipiente pentru colectarea deșeurilor, preponderent pentru colectarea selectivă.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE

II.7.1. 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 valoros și conformare spațială proprie.

II.7.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la H.G.R. nr. 525 din 1996 privind **R.G.U.**.

II.7.3. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

II.7.4. Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

II.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

II.8.1. Este obligatorie asigurarea a cel puțin un acces carosabil pentru fiecare parcelă.

Accesul se va realiza direct din drumul public, printr-o poartă carosabilă cu lățimea liberă minimă de 3,00 m.

În mod excepțional, se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe altă parcelă cu acces la drumul public (parcelă aservită), în cazul în care parcela dominantă nu include funcțiuni de interes public.

II.8.2. Pentru funcțiuni altele decât locuirea, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).

II.8.3. Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile, conform legii.

II.8.4. În toate situațiile, caracteristicile acestor accese (lățimi, geometrie, racorduri, etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor. Se va acorda o atenție sporită acestui aspect în cazul construcțiilor publice sau a celor cu folosință publică.

II.8.5. Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special celor privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.

II.8.6. Pentru locuințe se va asigura în interiorul parcelei minim 1 loc de parcare / locuință.

II.8.7. Staționarea autovehiculelor necesare altor activități decât locuirea se va asigura în interiorul parcelelor sau în spații special amenajate, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform legislației în vigoare – *H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa nr. 5 la regulament.*

II.8.8. Căile de acces și de circulație vor fi dimensionate potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție, în concordanță cu prevederile *articolului 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.*

II.8.9. Amenajarea de străzi și drumuri noi se va realiza după ce în prealabil s-au obținut acordurile administratorilor drumurilor sau a deținătorilor legali de terenuri implicate.

II.8.10. Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

II.9. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE

II.9.1. Staționarea și parcare autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la H.G.R. nr. 525 din 1996 privind **R.G.U.** și conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

II.9.2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.

II.9.3. Prin excepție de la prevederile articolului precedent, 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.

II.9.4. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire.

II.9.5. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

II.10. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

II.10.1. Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă, în funcție de necesități.

II.10.2. Autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, iar capacitatea acestor rețele permite racordarea de noi consumatori. În cazul inexistenței acestor rețele, este admisă rezolvarea situației utilităților (alimentare cu apă și canalizare) în sistem local (puțuri forate, fose vidanjabile, stații epurare) cu respectarea normelor sanitare în vigoare și cu asigurarea posibilității branșării viitoare la rețelele publice, pe măsura realizării acestora.

În toate cazurile, racordarea construcțiilor la rețelele edilitare este o investiție a beneficiarului.

II.10.3. Alimentarea cu energie electrică a imobilelor se va realiza în sistem individual.

II.10.4. Pe imobilele amplasate în zona centrală și în Zonele Construite Protejate, este interzisă amplasarea de panouri solare pe acoperișul clădirilor. Prin excepție, pot fi amplasate astfel de panouri în zonele care nu sunt vizibile dinspre stradă sau din puncte/trasee de belvedere, cu avizul M.C. - D.J.C. Iași.

II.10.5. În scopul alimentării cu apă din puțuri se va asigura o distanță minimă de 10,00 m între puțuri / fântâni și fosele septice (*conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, articolul 27, alin. 2, cu modificările și completările ulterioare*). Ca urmare a observațiilor instituțiilor avizatoare, după caz, se va elabora Studiu de impact.

II.10.6. În cazul prevederii de fose sau bazine vidanjabile, acestea se vor amplasa la minim 10,00 m față de construcțiile principale (*conform O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, articolul 34 cu modificările și completările ulterioare*). Ca urmare a instituțiilor observațiilor avizatoare, după caz, se va elabora Studiu de impact.

II.10.7. Se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare.

II.10.8. Scurgerea apelor meteorice de pe întreaga suprafață a Comunei Șcheia trebuie asigurată prin acțiunile conjugate ale administrației publice și ale locuitorilor.

Se va asigura în primul rând evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor.

II.10.9. În cazul clădirilor amplasate pe aliniamentul parcelei, scurgerea apelor pluviale se va face către șanțurile de scurgere.

II.10.10. În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului, a siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construire (realizare / înlocuire / extindere) a rețelelor edilitare se vor executa prin amplasarea în subteran, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare. Rețelele existente de telecomunicații vor fi reamplasate subteran.

II.10.11. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

II.10.12. Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel.

II.10.13. Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor.

II.10.14. Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.

II.10.15. Liniile electrice aeriene de medie și înaltă tensiune al căror traseu nu se află pe domeniul public, este necesar să fie înlocuite cu linii electrice subterane (LES) sau să fie retrasate în măsura identificării unor trasee (pe baza studiilor de fezabilitate) și cu acordul administratorilor acestor rețele.

Până la montarea rețelelor electrice aeriene în subteran se vor respecta distanța de protecție și distanța de siguranță impusă de lege (conform NTE-003/04/00).

II.10.16. La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile *Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice*.

II.10.17. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni decât locuirea, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare și de transport a energiei electrice, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare, cu avizul favorabil al administrațiilor respective.

II.10.18. Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.

Montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor.

În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, *conform prevederilor articolul 45 din Legea nr. 123/2012*.

II.11. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

II.11.1. Parcelele construibile în teritoriul intravilan

- a. Parcela construibilă este acea parcelă pe suprafața căreia este posibilă construirea cel puțin a unei clădiri principale noi. Construibilitatea parcelei este calitatea acesteia de a permite construirea pe suprafața ei.
- b. Pentru ca o parcelă să fie construibilă, aceasta trebuie să aibă cel puțin un acces carosabil din stradă, care poate fi:
 1. Prin aliniamentul parcelei (prin limita parcelei către stradă);

2. Prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile Funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit.
- c. Parcele vecine sunt două parcele care au o limită comună (de-a lungul căreia se aplică servitutea zidului sau șanțului comun).
- d. Parcela existentă este parcela care este constituită pe teren la data aprobării P.U.G. și R.L.U. și care este înscrisă în cadastru.
- e. Parcela nouă este creată după data aprobării P.U.G. și R.L.U. printr-o acțiune care se înscrie în una din următoarele categorii de modificare a țesutului urban:
 1. Alipire/dezlipire: unirea cu o parcelă existentă a unei părți dezlipite dintr-o parcelă vecină.
 2. Divizare: împărțirea unei parcele existente în 2 parcele.
 3. Împerechere: unirea într-o singură parcelă a 2 parcele existente vecine întregi.
 4. Comasare: unirea într-o singură parcelă a cel puțin 3 parcele existente vecine întregi.
 5. Parcelare: împărțirea unei parcele existente în cel puțin 3 parcele vecine.
 6. Reconfigurare: schimbarea totală a parcelarului într-o suprafață formată din mai multe parcele existente, prin categoriile de modificare nr. 1, 3, 4; reconfigurarea poate avea rezultat divizarea suprafeței rezultate, sau parcelarea acesteia (categoriile de modificare nr. 2, respectiv nr. 5)
- f. Aceste modificări se pot realiza în toate zonele și subzonele funcționale.
- g. Pentru ca o parcelă existentă (constituită) să fie construibilă, trebuie să respecte una dintre condițiile de accesibilitate de la articolul **II.12.1.b.** și, în același timp, să îndeplinească următoarele condiții cumulative:
 1. Suprafața minimă a terenului să fie de 250 mp pentru clădiri izolate sau cuplate.
 2. Conformarea parcelei să permită construirea cel puțin a unei clădiri principale, cu dimensiunile minime de 6 x 10 m (suprafață minimă: 60 mp), în condițiile respectării condițiilor conținute în articolul **II.13.5.** - Amplasarea construcțiilor pe parcelă;
 3. În cazul unei parcele care are accesul asigurat prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită și înscrisă în Cărțile Funciare ale fondului dominant și ale fondului aservit, suprafețele de la articolul **II.12.1.g.1.** și **II.12.1.g.2** trebuie să fie asigurate de partea construibilă a parcelei, calculată fără suprafața drumului de acces;
 4. Lungimea minimă a aliniamentului parcelei, pe care se poate realiza fațada principală a unei clădiri, este de 12 m. În cazul unei parcele care are un cordon de acces din stradă, lungimea minimă a aliniamentului cordonului de acces este 3,00 m și pe acest aliniament nu se poate realiza fațada principală a unei clădiri;
 5. Adâncimea minimă a parcelei (măsurată perpendicular pe aliniament) să fie de cel puțin 20,00 m;
 6. Prin excepție, parcelele existente situate în intravilan care au suprafața mai mică decât suprafețele minime menționate la articolul **II.12.1.g.1.** pot fi utilizate în continuare pentru locuire, cu condiția menținerii clădirilor existente, fără extinderi în plan sau supraetajări.

- h. Pentru ca o parcelă nouă cu aliniament să fie construibilă, trebuie să îndeplinească, cumulativ, următoarele condiții minime puse elementelor geometrice ale sale:
 - 1. Suprafața minimă a terenului să fie de 300 mp;
 - 2. Lungimea aliniamentului parcelei, pe care se poate realiza fațada principală a unei clădiri, să fie de cel puțin 12,00 m, *conform H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, articolul 30*;
 - 3. Adâncimea parcelei (măsurată perpendicular pe aliniament) să fie mai mare decât lungimea aliniamentului, *conform H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, articolul 30*;
 - 4. Conformarea parcelei să permită construirea cel puțin a unei clădiri principale, cu dimensiunile minime de 6,00m x 10,00 m (suprafață minimă: 60,00 mp), în condițiile respectării condițiilor descrise în articolul **II.13.5.** - Amplasarea construcțiilor pe parcelă;
- i. Pentru ca o parcelă nouă fără aliniament și cu servitute de trecere legalizată să fie construibilă, trebuie să îndeplinească aceleași condiții minime puse elementelor geometrice ale sale, ca și parcela de la articolul **2.12.1.g.**
- j. Pentru ca o parcelă nouă rezultată dintr-o operație de divizare să fie construibilă, este necesar ca fiecare dintre parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de construibilitate puse la articolele anterioare, după cum urmează:
 - 1. Parcela construită, rămasă din cea existentă, să respecte articolul **II.12.1.b.** și articolul **II.12.1.i.**
 - 2. Parcela nouă să respecte articolul **II.12.1.b.** și, după caz, articolul **II.6121.i.** sau articolul **II.12.1.j.**
- k. Reglementările de la articolul **II.12.1. pct. i** privesc exclusiv parcelele a căror destinație este cea de locuire; parcelele cu altă destinație sunt reglementate în Capitolul III – articolul III.2. Prevederi privind zonele și subzonele funcționale din intravilan.

II.11.2. Este obligatorie elaborarea P.U.Z. în cazul parcelărilor rezultate din împărțirea unei parcele existente în minimum 3 parcele noi, *conform Legii nr. 190/2013 privind aprobarea O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.*

II.11.3. Este obligatorie emiterea Certificatului de Urbanism (*conform Legii nr. 350/2001*) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect:

- a. împărțeli ori comasări de parcele, solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură
- b. constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.

Aceste operațiuni sunt permise, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de construibilitate.

II.11.4. Este permisă operațiunea de divizare a unei parcele existente, în vederea construirii, numai dacă ambele terenuri rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate, așa cum sunt ele menționate în Certificatul de Urbanism care se va solicita în acest scop.

II.11.5. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a P.O.T. și/sau C.U.T., în condițiile articolului **2.13.5.**), restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

II.11.6. Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin formarea unor parcele noi conform articolul **II.12.1.e.**

II.12. REGULI DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

II.12.1. Construcțiile se vor amplasa pe parcele în regim izolat sau cuplat, în funcție de specificul zonei și de prevederile prezentului R.L.U.

II.12.2. Clădiri principale și anexe gospodărești

- a. Clădirile principale dintr-un imobil sunt acele clădiri care adăpostesc activitatea de bază (de exemplu locuință, spații pentru activități economice etc.).
- b. Anexele gospodărești dintr-un imobil sunt „construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activitățile specifice, complementare funcțiunii de locuire care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea” (Legea nr. 50/1991, republicată, Anexa 2).

III.12.3. Prezentul R.L.U. folosește următorii termeni pentru a desemna fațadele clădirilor:

- a. fațadă: partea exterioară verticală a unei clădiri pe care se găsesc deschideri (ferestre sau uși), balcoane, prispe și logii;
- b. fațadă principală: fațada clădirii spre stradă, fațadă care fie este situată pe aliniamentul parcelei, fie este retrasă față de aliniamentul parcelei; în multe cazuri, în această fațadă se găsește intrarea în clădire;
- c. fațadă laterală: fațada paralelă cu o limită laterală a parcelei; în multe cazuri, în această fațadă se găsește intrarea în clădire;
- d. fațadă posterioară (de fund): fațada dinspre limita posterioară (de fund) a parcelei;

- e. calcan (perete orb): *partea exterioară verticală a unei clădiri, situată pe o limită laterală sau pe limita posterioară a parcelei și pe care nu se găsesc deschideri (ferestre sau uși), balcoane, prispe și logii.*

II.12.4. R.L.U. stabilește zonele edificabile ale majorității parcelelor din teritoriul intravilan al Comunei Șcheia, în conformitate cu articolul **II.13.5.**

Construcțiile pot fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile stabilite pentru fiecare parcelă în parte în funcție de reglementările prezentate R.L.U., cu respectarea articolelor 611, 612, 614, 615 ale Codului Civil.

II.12.5. Amplasarea construcțiilor pe parcelă

- a. Distanțe minime față de aliniamentul parcelei:
1. Amplasarea construcțiilor noi față de aliniamentul parcelei va ține seama de specificul zonei, păstrându-se alinierea tradițională a clădirilor pe aliniament sau retrasă față de acesta în zona centrală a Comunei Șcheia.
 2. Amplasarea construcțiilor noi față de aliniamentul parcelei se face retras de la aliniamentul parcelei în restul teritoriului după cum urmează:
 - i. În toate parcelele existente sau noi, clădirile principale noi vor fi amplasate la o distanță minimă de 3,00 m față de aliniamentul parcelei.
 - ii. În cazul parcelelor care au alinamente la drumuri clasate, clădirile principale vor fi amplasate la următoarele distanțe minime față de axul drumului: 12,00 m în cazul DJ; 10,00 m în cazul DC (conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare).
 - iii. În cazul în care alinierea clădirilor conform acestei reguli rezultă la o distanță mai mică de 3,00 m față de aliniamentul parcelei, se va aplica regula de la alineatul (i) de mai sus.
 - iv. Închiderea lungimii libere, care nu este ocupată de clădiri, a aliniamentului parcelei este obligatorie; împrejmirile către stradă vor avea înălțimea maximă de 1,80 m și vor fi realizate, pe minimum 2/3 din înălțimea totală a împrejmirii, din materiale care permit vederea din spațiul public.
 - v. Accesul autovehiculelor speciale ale I.S.U. în imobilele cu construcții existente va fi stabilit prin planuri de intervenție speciale.
 - vi. În cazul construcțiilor noi, porțile și gangurile trebuie să permită accesul autovehiculelor speciale ale I.S.U.; parcajele și garajele din amenajabilul parcelei trebuie să permită accesul în imobil al automobilelor speciale ale I.S.U..
- b. Distanțe minime față de limitele laterale și de fund ale parcelei:
1. Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă vor prelua specificul arhitectural și urbanistic existent în spațiul urban.
 2. Se vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor) și se vor respecta retragerile definite în Noul Cod Civil (Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil) care decurg din

- servituțiile de vedere. De asemenea, se vor respecta toate retragerile prevăzute în prezentul R.L.U..
3. Așezarea apropiată față de una dintre limitele laterale ale parcelei este permisă în întreg teritoriul intravilan al Comunei Șcheia. Acest mod de așezare presupune mai multe posibilități:
 - i. Așezarea fără retragere (cu calcan) față de una dintre limitele laterale ale parcelei;
 - ii. Așezarea cu o retragere cuprinsă în intervalul 0,60-2,00 m față de numai una dintre limitele laterale ale parcelei.
 4. Distanța minimă de 3,00 m între clădirea principală și limita laterală, comună cu cea a parcelei vecine, este obligatorie pe cel puțin una dintre cele două părți laterale ale parcelei;
 5. Așezarea fără nici o retragere față de vecini (cu două calcan) este permisă, numai dacă astfel se evită crearea unui calcan vizibil din zona publică.
 6. În cazul parcelelor existente în întregul teritoriu intravilan, distanța minimă de 5,00 m între fațada posterioară a clădirii principale și limita de fund a parcelei este obligatorie.
 7. În cazul clădirilor noi cu regim de înălțime care depășește 9,00 m la cornișă (P+2, 3N), retragerile minime ale clădirii față de limitele laterale și de fund ale parcelei trebuie să fie egale cu jumătate din înălțimea clădirii, cu respectarea prevederilor de mai sus; aceeași regulă privește supraetajările și mansardările clădirilor existente.

II.13. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA MODULUI DE VIAȚĂ AL LOCUIITORILOR

II.13.1. În întregul teritoriu intravilan, activitatea umană cea mai importantă este locuirea. În comuna Șcheia, alături de locuirea de tip urban, concentrată mai ales în zona centrală a comunei, se menține și locuirea de tip rural, care este răspândită în întreg teritoriul unității administrative. Locuirea de tip rural comportă pe aceeași parcelă desfășurarea următoarelor procese:

- a. locuirea uneia sau mai multor familii (una sau mai multe gospodării);
- b. activități complementare locuirii cum ar fi cele agricole de subzistență (agricultură, legumicultură, pomicultură, creșterea animalelor și păsărilor domestice, apicultură, ș.a.);
- c. locuirea sezonieră (case de vacanță);
- d. comerț și/sau servicii, în spații de mici dimensiuni;
- e. activități meșteșugărești necesare întreținerii construcțiilor, sculelor ș.a., de asemenea în spații de mici dimensiuni.

II.13.2. Pentru menținerea situației economice a proprietarilor și pentru păstrarea calităților mediului și peisajului, destinația imobilelor din extravilan este, în cea mai mare parte, neschimbată față de situația actuală.

II.13.3. Locuirea și activitățile de la articolul II.3.1. se pot desfășura numai în clădirile principale ale imobilelor. Anexele gospodărești trebuie să își păstreze utilizarea tradițională.

Pentru asigurarea modului de viață rural, clădirile principale sunt reglementate ca dimensiuni; ocuparea fiecărei parcele cu clădiri principale este tolerată până la o valoare maximă, stabilită prin R.L.U..

II.13.4. În teritoriul administrativ al Comunei Șcheia se pot realiza lucrări edilitare, necesare pentru asigurarea confortului locuirii și a celorlalte activități.

În teritoriul intravilan, liniile electrice, telefonice, și alte rețele de distribuție trebuie construite numai în subteran; se interzice instalarea de rețele aeriene pe domeniul public și privat. Fac excepție L.E.A. existente (de înaltă și medie tensiune).

II.13.5. Rețeaua stradală cuprinsă în teritoriul administrativ al Comunei Șcheia poate fi utilizată pentru circulația de următoarele tipuri:

- a. circulație pietonală;
- b. circulația bicicletelor;
- c. circulația autovehiculelor și motocicletelor;

Fac excepție drumurile clasate (DJ, DC) și cele restricționate accesului public (drumuri de exploatare), pe care circulația se desfășoară în condițiile legii.

II.13.6. Organizarea circulației este propusă în P.U.G. și va fi completată prin măsurile luate de Consiliul Local al Comunei Șcheia.

II.14. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA ASPECTULUI TRADIȚIONAL AL ZONELOR PROTEJATE

II.14.1. Traseele străzilor din Zonele Construite Protejate trebuie să rămână în starea actuală, iar profilele transversale ale străzilor trebuie să rămână inegale; pentru aceasta se iau următoarele măsuri:

- a. păstrarea traseului sinuos al străzilor; în cazuri excepționale, pentru îmbunătățirea circulației publice se poate rectifica traseul unei străzi prin realizarea unor tronsoane de stradă rectilinii cu lungimi de maxim 50,00 m;
- b. păstrarea profilului transversal existent al străzilor; în cazuri excepționale, pentru îmbunătățirea circulației publice, se pot face corecții locale minime ale profilului transversal existent;
- c. măsurile de modernizare ale drumurilor publice, de amenajare a intersecțiilor, de reabilitare a podurilor existente și de construire a unor noi poduri, precum și măsurile de organizare a circulației pietonale și a bicicletelor, toate prevăzute prin P.U.G., se vor

realiza după studii de specialitate; în interiorul zonelor protejate construite este necesar avizul Ministerului Culturii la fazele P.U.Z, P.U.D., D.A.L.I., D.T.A.C. pentru acțiunile de îmbunătățire a circulației publice;

- d. tratarea la sol a suprafețelor aparținând domeniului public și amenajarea acestora (suprafețe carosabile și pietonale, parcuri, grădini, scuaruri, plantații de aliniament) se va realiza după studii de specialitate; avizul Ministerului Culturii este necesar la fazele P.U.Z, P.U.D., D.A.L.I., D.T.A.C. pentru aceste tipuri de lucrări.

II.14.2. Studiile de specialitate care privesc amenajarea plantațiilor în spațiul public trebuie să fie realizate de ingineri, arhitecți sau urbanisti cu studii de licență în specializarea arhitectură peisajeră sau peisagistică.

II.14.3. Studiile de specialitate care privesc reorganizarea spațiului public (modificarea elementelor geometrice, modificarea circulațiilor carosabile sau pietonale) trebuie să fie realizate pe baza unui P.U.D. sau, după caz, P.U.Z., elaborat de arhitecți sau urbanisti atestați de Registrul Urbanistilor din România, cu respectarea condiției de la paragraful precedent și cu participarea unui specialist sau expert atestat de Ministerul Culturii, în condițiile definite la articolul II.1.14.f.

II.14.4. În Zonele Construite Protejate este interzisă amplasarea reclamelor, firmelor și panourilor de afișare a explicațiilor asupra monumentelor istorice cu dimensiuni mai mari de 2,25 mp.

II.14.5. În Zonele Construite Protejate sunt interzise camparea și aprinderea focurilor.

II.14.6. Gruparea pe parcelă a clădirilor principale și a anexelor gospodărești, amplasarea față de stradă a clădirilor, modul și gradul de utilizare viitor al parcelelor vor respecta tradiția locală.

II.14.7. Imobilele protejate din punct de vedere cultural, prevăzute în articolul II.1.7, sunt protejate prin P.U.G. și R.L.U.

Protejarea imobilelor cu valoare arhitecturală include protejarea clădirilor principale și a anexelor, precum și a împrejurimilor și a altor construcții anexe existente în imobilele respective.

Protejarea clădirilor și a construcțiilor menționate impune conservarea compunerii volumetrice și a elementelor componente ale acestora, inclusiv a materialelor de construcție, a finisajelor și elementelor decorative interioare și exterioare, a învelitorilor și a tâmplăriilor interioare și exterioare.

II.14.8. Materialele de construcție ale fațadelor clădirilor principale vor fi cele tradiționale: piatră aparentă sau tencuită, tencuială, lemn aparent. Sunt permise ornamentele ceramice, elementele decorative metalice.

Nu sunt permise materiale care pot afecta integritatea clădirilor protejate (tencuieli și vopsitorii nepermeabile la trecerea vaporilor) sau materiale care au un aspect contrastant față de mediul construit în care se inserează.

II.14.9. Acoperișurile clădirilor vor fi de țiglă, tablă vopsită sau șită/șindrilă. Panta acestora și modalitățile de realizare sunt prevăzute în R.L.U. Nu este permisă acoperirea în terasă.

Nu sunt permise materiale cu aspect contrastant față de mediul construit în care se inserează (tablă nevopsită, materiale plastice, azbociment, carton asfaltat ș.a.).

II.14.10. Finisajele pereților exteriori ai clădirilor principale și ale anexelor gospodărești vor folosi culorile tradiționale.

Nu este permisă montarea pe fațadele clădirilor a mozaicurilor, a plăcilor ceramice, a materialelor care imită piatra (inclusiv la soclurile clădirilor și la împrejurimi).

Este permisă realizarea din materiale tradiționale a unor elemente în relief față de planul fațadei (ancadramente de uși, ferestre, cornișe, elemente decorative).

II.15. REGULI CU PRIVIRE LA SUPRAFEȚELE PLANTATE

II.15.1. Suprafețele plantate din teritoriul administrativ al Comunei Șcheia sunt de mai multe categorii:

1. Terenurile forestiere exploatate în regim silvic, publice sau private, situate în extravilan;
2. Terenurile agricole, publice sau private, situate în extravilan sau în intravilan (terenuri arabile, pășuni și fânețe, vii și livezi);
3. Terenuri cu vegetație spontană, publice sau private (inclusiv în lungul drumurilor și CF);
4. Suprafețe plantate din domeniul public al Comunei Șcheia (parcuri, grădini, scuaruri; plantații în zestrea străzilor);
5. Suprafețe plantate private situate în intravilan;
6. Terenuri sportive, publice sau private, situate în intravilan;
7. Alte spații verzi, enumerate în Legea nr. 24/2007.

II.15.2. Terenurile agricole situate în teritoriul Comunei Șcheia și cele forestiere, situate în extravilan, sunt reglementate prin dispozițiile legale și ale R.L.U.

II.15.3. Pentru spațiile verzi din teritoriul intravilan, stabilite prin *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, republicată în 2009, cu modificările și completările ulterioare, se vor respecta prevederile cuprinse în legea menționată: legea interzice schimbarea destinației terenurilor încadrate prin P.U.G. ca zone verzi.

II.15.4. Spațiile plantate situate în lungul drumurilor clasate, căilor ferate și râurilor se află în domeniul public administrat de instituțiile publice și este în îngrijirea administratorilor.

II.15.5. În teritoriul intravilan, în interiorul zonei edificabile, spațiile neconstruite și care nu sunt ocupate de accese, parcaje, trotuare de gardă, alei, platforme, spații pentru creșterea animalelor domestice etc. se înierbează sau se plantează, cu respectarea prevederilor *Codului Civil*.

Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate stabilit, pentru fiecare zonă funcțională în parte, în Capitolul III. al prezentului R.L.U.

Spațiile situate între aliniamentul parcelei și clădirile retrase de la aliniament, vizibile dinspre circulațiile publice se tratează ca și grădini de fațadă.

CAPITOLUL III. PREVEDERI PRIVIND ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE

III.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

III.1.1. Teritoriul administrativ al Comunei Șcheia este împărțit, după destinație, în zone și subzone funcționale.

III.1.2. Zonele și subzonele funcționale sunt următoarele:

ZONE FUNCȚIONALE (ZF) ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE (SZF)

Cod_ZF	Tip_ZF	Cod_SZF	Tip_SZF	RLU	HILUCS_N1
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	SZF01_1	Ape curgătoare	TH	6_OtherUses
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	SZF01_2	Lacuri și bălți	TH	6_OtherUses
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	SZF01_3	Canale	TH	6_OtherUses
ZF02	Fond forestier	ZF02_1	Padure	TF	1_PrimaryProduction
ZF02	Fond forestier	ZF02_8	Drumuri forestiere	TF	1_PrimaryProduction
ZF03	Terenuri agricole	SZF03_1	Arabil	TA	1_PrimaryProduction
ZF03	Terenuri agricole	SZF03_2	Livada	TA	1_PrimaryProduction

Cod_ZF	Tip_ZF	Cod_SZF	Tip_SZF	RLU	HILUCS_N1
ZF03	Terenuri agricole	SZF03_3	Vită-de-vie	TA	1_PrimaryProduction
ZF03	Terenuri agricole	SZF03_4	Pășune	TA	1_PrimaryProduction
ZF03	Terenuri agricole	SZF03_5	Fâneață	TA	1_PrimaryProduction
ZF04	Unități agro-zootehnice	SZF04_2	Unitate agricolă vegetală	Av	1_PrimaryProduction
ZF05	Echipare tehnico-edilitare	SZF05_1	Serv. de distrib. a energiei electrică	Tee	4_TransportNetworksLogisticAndUtilities
ZF05	Echipare tehnico-edilitare	SZF05_4	Servicii de telefonie	Tet	4_TransportNetworksLogisticAndUtilities
ZF05	Echipare tehnico-edilitare	SZF05_5	Infrastructura de apă	Tea	4_TransportNetworksLogisticAndUtilities
ZF05	Echipare tehnico-edilitare	SZF05_2	Infrastructura de canalizare	Tec	4_TransportNetworksLogisticAndUtilities
ZF06	Căi de comunicație și transporturi	SZF06_1	Transport rutier – strazi si drumuri în intravilan și extravilan	Tr	4_TransportNetworksLogisticAndUtilities
ZF06	Căi de comunicație și transporturi	SZF06_5	Transport rutier – Drum județean	TrDj	4_TransportNetworksLogisticAndUtilities
ZF06	Căi de comunicație și transporturi	SZF06_6	Transport rutier – Drum comunal	TrDc	4_TransportNetworksLogisticAndUtilities
ZF09	Zonă instituții publice	SZF09_1	Instituții administrative	Isa	3_TertiaryProduction
ZF09	Zonă instituții publice	SZF09_2	Instituții de învățământ	Isi	3_TertiaryProduction
ZF09	Zonă instituții publice	SZF09_3	Instituții de sănătate	Iss	3_TertiaryProduction
ZF09	Zonă instituții publice	SZF09_4	Culte religioase	Iscr	3_TertiaryProduction
ZF09	Zonă instituții publice	SZF09_5	Instituții de cultură	Isc	3_TertiaryProduction

Cod_ZF	Tip_ZF	Cod_SZF	Tip_SZF	RLU	HILUCS_N1
ZF10	Zonă comerț și servicii	SZF10_1	Comerț și servicii	Cs	3_TertiaryProduction
ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare	ZF11_1	Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare	Li	5_ResidentialUse
ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare	SZF12_1	Industrie	I	2_SecondaryProduction
ZF13	Zona gospodăriilor comunale	SZF13_1	Gospodărie comunală - Cimitire	Gcc	3_TertiaryProduction
ZF13	Zona gospodăriilor comunale	SZF13_2	Gospodărie comunală - Salubritate	Gcs	4_TransportNetworksLogisticAndUtilities
ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement	SZF14_2	Spații verzi pentru agrement: baze de agrement, stadion, teren de fotbal etc	Vc	3_TertiaryProduction
ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement	SZF14_3	Spații verzi de protecție	Ve	6_OtherUses
ZF15	Zonă cu destinație specială	SZF15_1	Destinație specială (servicii de apărare publică și de securitate socială)	Ds	3_TertiaryProduction
ZF16	Zonă exploatare resurse naturale	SZF16_2	Exploatare de piatră (balastiere, nisip, etc)	Eepb	1_PrimaryProduction
ZF17	Zonă terenuri neproductive	SZF17_1	Teren neproductiv	TN	6_OtherUses

III.1.3. Zonele și subzonele funcționale din teritoriul administrativ al comunei Comunei Șcheia sunt delimitate prin următoarele planșe:

Planșa Reglementări urbanistice, zonificare

III.1.4. Reglementările pe zone și subzone funcționale completează și detaliază reglementările din Capitolele I-II.

III.2. PREVEDERI SPECIFICE PRIVIND ZONELE ȘI SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

III.2.1. L - ZONA LOCUINȚELOR ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE

Articol	Aliniat	Titlu
1.		<i>DESCRIEREA ZONEI</i>
	i.	Zona locuințelor reprezintă arealul din interiorul localității (localităților) a cărei funcțiune principală stabilită prin documentațiile de urbanism este locuirea și care cuprind în mod obligatoriu spații verzi publice sau private cu acces nelimitat, funcțiuni de agrement, echipamente și servicii publice, dotări socio-culturale, spații comerciale și de servicii de proximitate, conexe și necesare locuirii⁵. Zona rezervată locuirii cuprinde cea mai mare parte a teritoriului intravilan și reprezintă acele porțiuni ale localității în care locuirea tradițională a generat, în timp, un țesut urban specific. Țesutul urban este definit, pentru orice fel de localitate, ca ansamblul compus din trama stradală, parcelarul și modul de amplasare a clădirilor pe parcelele construite. Intervențiile recente, în care caracteristicile locuirii se apropie mai mult de tipologia urbană, sunt puține la număr și amplasate izolat în teritoriul intravilan.
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: <i>Li</i> – subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare - max. P+2, 3N, Hcornișă max. 10,0 m <i>Lig</i> - subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare situată în zonă de alunecare - max. P+2, 3N, Hcornișă max. 10,0 m <i>Ligp</i> - subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare situată în zonă de alunecare și în interiorul zonei de protecție a monumentelor și/sau siturilor arheologice - max. P+2, 3N, Hcornișă max. 10,0 m

⁵În conformitate cu Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, art. 162.

Articol	Aliniat	Titlu
		Lip – subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare situată în interiorul zonei de protecție a monumentelor și/sau siturilor arheologice - max. P+2, 3N, Hcornișă max. 10,0 m Lir - subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare situată în zona inundabilă - max. P+2, 3N, Hcornișă max. 10,0 m Lirp - subzonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare situată în zona inundabilă și în interiorul zonei de protecție a monumentelor și/sau siturilor arheologice - max. P+2, 3N, Hcornișă max. 10,0 m
2.		FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială – locuire tradițională. Ea se definește prin asocierea cu activități agricole și printr-un parcelar neregulat, dezvoltat organic, cuprinzând parcele de dimensiuni mari destinate activităților agricole (cultura plantelor). Densitatea construirii este mică, iar fondul construit de pe parcele se compune, în general, dintr-un corp de construcție principal (cu un singur nivel suprateran) destinat locuirii, dispus în zona dinspre stradă a parcelei, fără a respecta o aliniere strictă și mai multe corpuri de construcție secundare (construcții anexe).
	ii.	Funcțiuni complementare: - cazare turistică, alimentație publică, locuire sezonieră, case de vacanță. - comerț de proximitate cu suprafață redusă (maxim 25% din suprafața desfășurată totală a construcțiilor de pe teren). - activități agricole (desfășurate pe suprafețe mici), construcții anexe. - servicii și echipamente tehnico-edilitare specifice locuirii.
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
	i.	Construirea a mai mult de două construcții principale pe aceeași parcelă este condiționată de parcelarea prealabilă a terenului în cauză.
	ii.	În subzonele Lia marcate cu hașură și în care s-au propus operațiuni de parcelare/reparcelare, autorizarea este posibilă doar după întocmirea și aprobarea conform legislației existente a unui PUZ.
	iii.	Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (Lip) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Iași, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
	i.	Locuințe individuale în construcții principale având suprafața construită la sol de maxim 200 mp.
	ii.	Construcții anexe.
	iii.	Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
	iv.	Parcaje la sol.
	v.	Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonelor de locuințe.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Articol	Aliniat	Titlu
	i.	Funcțiuni comerciale, alimentație publică sau servicii profesionale, cu condiția ca suprafața desfășurată aferentă acestora să reprezinte maximum 25% din suprafața construită la sol (Sc) a construcțiilor principale de pe teren (exclusiv construcții anexe și construcții provizorii).
	ii.	Construcții aferente activităților agricole (cultivarea plantelor și creșterea animalelor), cu condiția încadrării în limitele cantitative destinate consumului propriu și micului comerț.
	iii.	Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate maximă de 30 locuri pentru practicarea agroturismului.
	iv.	Schimbarea destinației locuințelor, prin integrarea de activități pentru servicii specializate și profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între orele 08:00 și 18:00), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Showroom-uri în construcții special amenajate, spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto și stații carburanți;
	ii.	Pensiuni / spații de cazare cu o capacitate mai mare de 30 locuri.
	iii.	Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
	iv.	Activități de producție și manufactură, spații de depozitare de orice natură, depozitare în aer liber pe platforme, sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
	v.	Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației sau incomode prin traficul generat;
	vi.	Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
	vii.	Structuri de vânzare cu suprafață mică, medie și mare (Centre comerciale și galerii comerciale de mari dimensiuni - mall).
	viii.	Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice.
	ix.	Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora.
	x.	Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și al construcțiilor, al prezentului R.L.U.
		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
8.		În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
		În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu maxim 1,0 m de la aliniament.
	i.	Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
	ii.	Distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcanе.
	iii.	Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

Articol	Aliniat	Titlu
	iv.	La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniament, având lungimea de 6,0 m.
	v.	În fâșia <i>non aedificandi</i> dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
9.		Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate.
		Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
	i.	Dacă parcela se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural-urbanistică și retrase față de limitele laterale ale parcelelor, noua clădire se va amplasa în regim de construire izolat.
	ii.	Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural-urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0 m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
	iii.	Dacă pe ambele limite de proprietate cu parcelele vecine se găsesc construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire înșiruit alipindu-se la ambele calcane ale clădirilor existente. În situația în care una dintre construcțiile existente are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minim 3,0 m.
	iv.	Distanța minimă dintre construcția principală și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m. Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
	v.	Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de 5,0 m pentru construcția principală.
	vi.	Clădirile dispuse în regim cuplat vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 15,0 m.
		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
10.		Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.
		Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 m , dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.
	i.	Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. (de parcelare) avizată și aprobată conform legii.
		CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Articol	Aliniat	Titlu
11.		Parcellele având funcțiunea de locuință care au asigurat accesul prin servitute de trecere pe o singură parcelă cu acces la drumul public pot deveni construibile după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
		Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public.
		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
12.		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
13.		Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 10,0 m la cornișă / streășină, echivalentul a 3 (trei) niveluri supraterane max. P+2, 3N.
		Orice modificare se poate realiza doar în baza unui PUZ de regenerare urbană aprobat în condițiile legii.
	i.	Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
	ii.	Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
	iii.	În cazul regimului de construire cuplat se admit depășiri de 1,0 - 2,0 m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.
		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE
14.		Se recomandă utilizarea materialelor naturale.
		Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
	i.	Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
	ii.	Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
	iii.	Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj.
	iv.	Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii suplimentare.
	v.	La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U

Articol	Aliniat	Titlu
		<i>SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</i>
15.		Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
		Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
	i.	Suprafețele agricole din intravilan (din interiorul parcelelor) pot fi destinate culturilor cerealiere, legumiculturii, viticulturii, pomiculturii etc.
	ii.	Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 30% .
		<i>ÎMPREJMUIRI</i>
17.		Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80 m, cu un soclu opac de max. 60 cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
		Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsită sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
	i.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.
	ii.	Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.
		<i>PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)</i>
18.		POT maxim = 30%
		<i>COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</i>
19.		CUT maxim = 0,90

III.2.3. IS - ZONA INSTITUȚIILOR ȘI SERVICIILOR PUBLICE

Articol	Aliniat	Titlu
1.		<i>DESCRIEREA ZONEI</i>
	i.	Zona instituțiilor și serviciilor publice reprezintă arealul din interiorul localității (localităților) unde sunt grupate funcțiuni politico-administrative, socio-culturale, de educație, socială și de sănătate. Zona rezervată acestora este discontinuă în teritoriu. Cuprinde acele teritorii ale localității aflate în zonele centrale, care adăpostesc funcțiuni publice de interes general (sedii administrative, școli, grădinițe, instituții de asistență socială, biserici, dispensare și alte asemenea). Numărul și dimensiunea acestor dotări se stabilesc în funcție de necesitățile funcționale ale localității.

Articol	Aliniat	Titlu
	ii.	Zona pentru instituții publice IS cuprinde următoarele tipuri de subzone funcționale: Isar - Subzona administrație publică situată în zona de inundații; Isi – subzona educație; Isig – subzona educație situată în zona de alunecare; Iss – subzona sănătate; Issr – subzona sănătate situată în zona de inundații; Isce – subzona cultură; Isce – subzona cultură situată în interiorul zonei de protecție a monumentelor și/sau siturilor arheologice; Isce – subzona culte și asociații religioase; Isce – subzona culte și asociații religioase situată în zona de alunecare; Isce – subzona culte și asociații religioase situată în zona de inundații; Isce – subzona culte și asociații religioase situată în interiorul zonei de protecție a monumentelor și/sau siturilor arheologice
2.		FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	Funcțiunea dominantă a zonei este cea terțiară (administrație, învățământ, îngrijirea sănătății, asistență socială, cultură, culte, dotări turistice și mixte etc).
	ii.	Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele de agrement.
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
		Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (Isip , Isce Isce) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Iași, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
	i.	Sedii administrative (Primărie, post poliție etc).
	ii.	Grădinițe, școli.
	iii.	Dispensare, policlinici, spitale.
	iv.	Instituții de asistență socială, dotări culturale.
	v.	Biserici, alte edificii de cult.
	vi.	Construcții anexe.
	vii.	Locuințe sociale, cămine elevi / studenți
	viii.	Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală
	ix.	Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale,
	x.	Spații plantate de tip parc, scuar, plantații de aliniament și de protecție, locuri de joacă pentru copii;
	xi.	Parcaje la sol, supraterrane și subterane.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Articol	Aliniat	Titlu
		Locuințe de serviciu (în același corp de construcție cu funcțiunea principală sau în corpuri de construcție separate), cu o suprafață desfășurată maximă de 150mp.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Locuire individuală / colectivă, cu excepția locuințelor de serviciu;
	ii.	Servicii de interes public sau privat altele decât cele asigurate de autoritățile publice locale sau centrale;
	iii.	Activități comerciale de interes general;
	iv.	Activități de producție, distribuție și depozitare.
	v.	Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
	vi.	Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
	vii.	Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
	viii.	Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
	i.	Parcelele trebuie să aibă o deschidere către drumul public (aliniament) de minim 12,0 m.
	ii.	În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 14,0 m.
	iii.	Sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 500 mp.
	iv.	Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări: - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia; - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3. Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.
	v.	Parcelele noi care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
	vi.	Parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
8.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
	i.	Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau după caz de cel propus, în cazul arterelor noi sau a lărgirii celor existente, se va realiza la distanța de minim 3,0 m
	ii.	În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3,0m , pentru a nu evidenția un calcan Aceleste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.
	iii.	În zona <i>non aedificandi</i> dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.
	iv.	La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
9.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	i.	Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim de construire discontinuu (izolate)

Articol	Aliniat	Titlu
	ii.	În mod excepțional, dacă pe o parcelă vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, calcan vizibil din spațiul public, clădirea se poate amplasa în regim cuplat cu acest calcan. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
	iii.	Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
	iv.	Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m . Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
	v.	Distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii, dar nu mai puțin de 5,0m .
	vi.	Distanțele minime prevăzute la alin. (4) se majorează la 5,0m în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire având funcțiunea de locuință
	vii.	În cazul clădirilor dispuse în regim cuplat lungimea maximă a calcanelor este de 15,0m .
	viii.	Este interzisă cuplarea la calcan între clădiri cu funcțiuni publice și clădiri cu funcțiuni tehnico-edilitare, unități de producție și de depozitare.
	ix.	În cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de servitutea zidului comun și art. 612 din Noul Cod Civil.
	x.	Asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se va face în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.
10.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii, al prezentului R.L.U
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
	i.	Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0 m direct din drumul public.
	ii.	Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
	i.	Conform temei program, cu recomandarea de a nu se depăși înălțimea maximă a construcțiilor de 12,0m la cornișă / streășină (echivalentul a trei niveluri supraterrane, P+2, 3N).
	ii.	Regimul de înălțime va fi fundamentat de necesitățile funcționale și normele tehnice specifice, de forma și dimensiunile parcelei, precum și de situația vecinătății imediate.
	iii.	În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelungi pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE
	i.	Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
	ii.	Fațadele vor fi tratate în mod egal.

Articol	Aliniat	Titlu
	iii.	Aspectul exterior al clădirilor trebuie să se înscrie în caracterul general al zonei, să corespundă exigențelor actuale ținând seama de arhitectura clădirilor din vecinătate, utilizând materiale de construcție durabile.
	iv.	Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
	v.	Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
	vi.	Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
	vii.	Suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade.
	viii.	Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
	ix.	Se vor evita pașișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
	i.	Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
	ii.	Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau se plantează.
	iii.	Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.
	iv.	Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
	v.	Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20% .
	vi.	Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi plantat cu arbori în proporție de min. 25% .
	vii.	Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
17.		ÎMPREJMUIRI
	i.	În zonele cu acces public – nu se admit împrejmuiri, cu excepția gardului viu.
	ii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun. Se recomandă împrejmuiri transparente sau semitransparente, cu înălțimi de maxim 1,80m.
	iii.	Se interzic gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
		Conform temei program cu recomandarea de a nu se depăși 60% .
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
		Conform temei program, fără a se depăși 1,8 .

III.2.4. A - ZONA ACTIVITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE

Articol	Aliniat	Titlu
1.		<i>DESCRIEREA ZONEI</i>
	i.	Zona este destinată în principal activităților agricole vegetale, zootehnice și activităților agricole suport, precum și depozitării produselor agricole vegetale.
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: <i>Av - Subzona unitate agricolă vegetală</i>
2.		<i>FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE</i>
	i.	Funcțiunea dominantă a zonei: - Activități agricole.
	ii.	Funcțiuni complementare: - Servicii și administrație. - Spații plantate și amenajate. - Parcaje la sol, supraterane și subterane.
3.		<i>CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE:</i>
	i.	Amplasarea acestor activități nu trebuie să genereze conflicte funcționale cu zonele înconjurătoare (mai ales cu zona destinată locuințelor) și să nu pună în pericol sănătatea publică.
	ii.	Amplasarea acestor activități trebuie să respecte O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și este condiționată de avizul instituțiilor abilitate.
4.		<i>UTILIZĂRI ADMISE</i>
	i.	Producție agricolă (cerealieră, legumicolă, viticolă, etc) în culturi în aer liber și/sau acoperite (sere, solarii).
	ii.	Producție agricolă experimentală și de cercetare.
	iii.	Servicii profesionale conexe producției agricole.
	iv.	Depozitare a recoltelor.
	v.	Desfacere și comercializare a produselor agricole.
	vi.	Pepiniere.
	vii.	Spații plantate de protecție.
	viii.	Circulații carosabile și pietonale.
5.		<i>UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</i>
	i.	Producție zootehnică cu condiția ca amplasarea acestora să fie în trupuri izolate în afara perimetrului localității de referință și să respecte O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și este condiționată de avizul instituțiilor abilitate.
	ii.	Unitățile de comercializare a produselor agricole din producție proprie nu vor depăși suprafața desfășurată de 250 mp.

Articol	Aliniat	Titlu
	iii.	Unitățile zootehnice și cele piscicole se vor aproba în urma unui studiu de specialitate și a unui P.U.Z..
	iv.	Dotările de gospodărie comună se vor aproba numai cu condiția ca amplasamentul lor să corespundă prevederilor legale specifice în vigoare și ca suprafața afectată acestora să fie strict cea determinată de exigențe funcționale.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Se interzic utilizări care produc poluare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
	ii.	Depozitare de materiale toxice sau poluante.
	iii.	Amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport.
	iv.	Amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
	v.	Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
	vi.	Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
	i.	Sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 2000 mp și un front la calea de acces de minim 25,0m.
	ii.	Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate.
	iii.	Forma, dimensiunile și suprafața parcelelor vor fi conformate astfel încât să se asigure zonele de protecție pe teritoriul respectivei parcele, fără să genereze servituți pe alte parcele existente învecinate.
	iv.	Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
8.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
	i.	Pentru funcțiunile destinate activităților de producție și de depozitare construcțiile vor respecta o retragere minimă de 10,0m față de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG.
	ii.	Pentru funcțiunile de birouri și administrative construcțiile vor respecta o retragere minimă de 5,0m față de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG.
	iii.	Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii
	iv.	În zona <i>non aedificandi</i> dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.
9.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	i.	Construcțiile se vor amplasa în regim izolat.

Articol	Aliniat	Titlu
	ii.	Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
	iii.	Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
	iv.	Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/20014.
	v.	Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de prevenire a riscurilor tehnologice în conformitate cu legislația în vigoare.
10.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
	i.	Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streășină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.
	ii.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice și sanitare specifice.
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
	i.	Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 5,0m direct din drumul public.
	ii.	Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim 5,0 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
	iii.	Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
	i.	Staționarea autovehiculelor necesare activităților ce se vor desfășura în imobil se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
	ii.	Spațiul necesar aprovizionării se va asigura exclusiv în interiorul parcelelor și se va determina în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
	i.	Înălțimea maximă, a clădirilor destinate activităților de producție și de depozitare este de 12,0m la cornișă.
	ii.	Pentru funcțiunile de birouri și administrative înălțimea maximă a clădirilor va fi de 15,0m la cornișă, echivalentul a 4 (patru) niveluri supraterane P+3.
	iii.	Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE
	i.	Aspectul exterior al clădirilor pentru birouri și administrative trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Articol	Aliniat	Titlu
	ii.	Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
	iii.	Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele strălucitoare sau din poliesteri.
	iv.	Se vor evita construcții executate din materiale și culori tari și/sau stridente.
	v.	Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
	vi.	Panta acoperișului va fi de maxim 15 grade .
	vii.	Se interzice realizarea de mansarde
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplică prevederile din Capitolul Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
	i.	Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
	ii.	Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
	iii.	Pentru parcelele adiacente zonelor de locuit de tip L sunt prevăzute benzi de spațiu verde (Zone verzi de protecție) paralele cu acestea. Clădirile se vor amplasa la min. 15,0m de aliniamentul parcelei stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG. Zona neconstruibilă dintre aliniamentul parcelei și alinierea construcțiilor va fi plantată cu min. 1 arbore / 200mp. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
	iv.	Procentul obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de minim 15% .
17.		ÎMPREJMUIRI
	i.	Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80m din care un soclu de 0,60m . și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50m distanță, cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
	ii.	Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
	iii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
	i.	Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare
		POT maxim = 70% , din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele sub 4000mp ;
		POT maxim = 60% , din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele peste 4000mp .

Articol	Aliniat	Titlu
	ii.	Pentru parcele având exclusiv funcțiuni de birouri și administrative POT maxim = 45%, pentru parcelele sub 4000mp; POT maxim = 35%, pentru parcelele peste 4000mp.
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
	i.	Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare CUT maxim = 1,2 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,0 pentru parcelele peste 4000mp.
	ii.	Pentru parcele având funcțiuni de birouri și administrative CUT maxim = 1,8 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,4 pentru parcelele peste 4000mp.

III.2.5. CS - ZONA COMERȚ ȘI SERVICII

Articol	Aliniat	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	În zonele de tip CS este încurajată concentrarea unor funcțiuni urbane cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a municipiului, precum și la promovarea unei imagini urbane de calitate.
		Zona se caracterizează prin mixitate funcțională. Este preconizată dezvoltarea unor activități comerciale și de prestări servicii care să coexiste cu zone funcționale adiacente în care predominantă este locuirea și funcțiunile asociate acesteia.
		Parcelele care fac parte din zona CS se desfășoară în lungul unor artere importante de circulație. În această arie este încurajată concentrarea unor funcțiuni cât mai diverse, care să contribuie la dezvoltarea economică a orașului și la promovarea unei imagini de calitate.
	ii.	Tipuri de subzone funcționale:
		CS Subzona comerț și servicii CSg Subzona comerț și servicii situată în zona de alunecare CSp Subzona comerț și servicii situată în zona de protecție a monumentelor CSr Subzona comerț și servicii situată în zona de inundații CSrp Subzona comerț și servicii situată în zona de inundații și în zona de protecție a monumentelor
2.		FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	Zona se caracterizează prin mixitate funcțională. Funcțiunea de locuire poate fi asociată cu funcțiuni comerciale, cu activități de prestări servicii.
	ii.	Funcțiuni complementare: - cazare turistică, alimentație publică, comerț, prestări servicii profesionale;

Articol	Aliniat	Titlu
		- activități socio-culturale; - construcții anexe.
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
		Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (CSp) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Iași, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
	i.	Servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale.
	ii.	Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri.
	iii.	Servicii financiar-bancare și de asigurări.
	iv.	Servicii pentru cercetare-dezvoltare.
	v.	Servicii de formare – informare.
	vi.	Structuri de vânzare cu suprafață mică sau medie.
	vii.	Construcții comerciale (comerț de proximitate, piață agroalimentară).
	viii.	Showroom-uri în construcții special amenajate.
	ix.	Hoteluri și alte facilități de cazare.
	x.	Alimentație publică.
	xi.	Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală.
	xii.	Circulații pietonale majore de tip promenadă și circulații pietonale de legătură între obiective economice și sociale.
	xiii.	Spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
	xiv.	Parcaje la sol, supraterane și subterane.
	xv.	Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto.
	xvi.	Stații alimentare cu carburanți.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
	i	Activități de producție și manufactură de dimensiuni mici și medii (I.M.M.) cu suprafață construită desfășurată maxim 250 mp.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Activitățile agricole, fermele agro-zootehnice.
	ii.	Spații de depozitare de orice natură și platforme de depozitare exterioare.
	iii.	Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic, care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
	iv.	Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
	v.	Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
	vi.	Creșterea și exploatarea animalelor domestice pentru agrement.
	vii.	Activități productive, depozitare en gros, depozitare în aer liber pe platforme sau depozitare de materiale toxice sau poluante.
	viii.	Activități poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
	ix.	Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.

Articol	Aliniat	Titlu
7.		<i>CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</i>
	i.	Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și al construcțiilor, al prezentului R.L.U.
	ii.	Sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 250 mp.
	iii.	În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 10,0 m.
	iv.	Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau cvasiregulate, care respectă concomitent următoarele condiționări: - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea (deschiderea) acesteia; - raportul între lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei să fie maxim 1/3. Adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia.
	v.	Parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafață) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentații de urbanism de tip P.U.D.
	vi.	Parcelele care nu îndeplinesc condiția de construibilitate referitoare la suprafață pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
8.		<i>AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</i>
	i.	Clădirile pot fi amplasate pe aliniamentul existent al parcelei sau după caz, pe cel propus în cazul arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente (retragere 0,0 m), la limită cu circulația pietonală.
	ii.	În zonele cu parcelar constituit, parcelele care nu se află în bordura unei artere propuse spre lărgire sau nou propuse, amplasarea clădirilor față de aliniament (alinieră) va respecta alinierea caracteristică străzii / tronsonului de stradă pe care este amplasată parcela.
	iii.	În cazul în care pe una dintre limitele laterale de proprietate se găsește calcanul unei clădiri viabile, alinierea acestei clădiri se va prelua pe o lungime minimă de 3,0 m , pentru a nu evidenția un calcan.
	iv.	La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
9.		<i>AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</i>
	i.	Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două clădiri principale (exclusiv construcțiile anexe).
	ii.	Construcțiile se pot amplasa în regim izolat sau cuplat pe una dintre limitele de proprietate.
	iii.	Nu este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit.
	iv.	Clădirile în care se desfășoară activitatea unor instituții publice (învățământ, administrație etc) se pot amplasa doar în regim de construire izolat.
	v.	Clădirile în care se desfășoară activitatea unor centre comerciale de dimensiuni medii și mici se pot amplasa doar în regim de construire izolat;

Articol	Aliniat	Titlu
	vi.	Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de ½ din înălțimea la cornișă / streășină a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m . Această prevedere nu se aplică limitelor de proprietate pe care se realizează cuplarea construcțiilor.
	vii.	Dacă pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecină se găsește calcanul unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, noua clădire se va amplasa în regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul clădirii existente. În situația în care construcția existentă are un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime a alinierii de minimum 3,0m. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
	viii.	Distanța minimă dintre locuințe și limita posterioară a parcelei va fi de minim 2,0 m , cu condiția ca apele meteorice să fie dirijate spre interiorul proprietății. Această distanță se poate reduce la 1,0 m cu acordul vecinilor.
	ix.	Pentru parcelele având funcțiuni altele decât locuirea distanța minimă față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0 m . Această distanță se poate reduce la 2,0 m cu acordul vecinilor.
10.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
		Pe aceeași parcelă se pot amplasa maximum două construcții principale distincte.
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
	i.	Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0 m direct din drumul public.
	ii.	Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		Se aplică prevederile din Capitolul Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U.
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
	i.	Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 12,0 m la cornișă / streășină , echivalentul a 3 (trei) niveluri supraterane max. P+2, 3N .
	ii.	Pe parcelele cu suprafața mai mare de 1000mp se pot realiza construcții cu înălțimea maximă la cornișă / streășină de 18,0 m (echivalentul a cinci niveluri supraterane – P+4)
	iii.	Dacă înălțimea construcțiilor noi, măsurată în planul fațadei acestora, este egală sau depășește distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii, inițiatorul D.T.A.C. va elabora un studiu de însorire.
	iv.	În cazul parcelelor de colț amplasate pe artere cu regim de înălțime diferit, regimul de înălțime mai mare se va prelunge pe strada secundară pe o lungime de maxim 1/3 din lungimea fațadei. Se interzice o diferență mai mare de două niveluri.
	v.	În situația în care construcția este alipită pe limita de proprietate unei construcții viabile, realizată din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistică, cu un regim de înălțime mai mic, se va prelua înălțimea acestei clădiri pe o lungime

Articol	Aliniat	Titlu
		de minim 3,0m. Dacă diferența este mai mare de două niveluri racordarea se va realiza în trepte.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE
	i.	Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.
	ii.	Se interzice folosirea materialelor nepotrivite zonei (pereți cortină pe suprafețe mari, placaje de fațadă din materiale plastice, placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului, materialele strălucitoare etc). Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri.
	iii.	Finisajele trebuie să corespundă exigențelor actuale ținând seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate. Sunt interzise materialele strălucitoare.
	iv.	Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
	v.	Se vor evita pastișele și imitațiile unor stiluri arhitecturale existente și imitarea materialelor naturale.
	vi.	Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
	vii.	Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj.
	viii.	Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii suplimentare de imagine/ fațade.
	ix.	Se interzice realizarea unor mansarde false.
	x.	Se interzice folosirea culorilor tari și/sau stridente (violet, roz și altele asemenea).
	xi.	Se recomandă folosirea culorilor pastelate, a culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise. Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
	xii.	La construcțiile existente, în urma intervențiilor de reabilitare, vor fi respectate finisajele și elementele decorative stabilite în proiectul inițial (materiale de construcții, culoare, elemente orizontale/verticale etc.), dacă nu există specificații tehnice ulterioare acestuia.
	xiii.	Pentru acoperire se recomandă utilizarea de țiglă, olane sau tablă. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și construcțiilor anexe.
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
	i.	Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.

Articol	Aliniat	Titlu
	ii.	Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă, alei, platforme etc. se înierbează sau plantează.
	iii.	Este interzisă desființarea sau reducerea suprafeței spațiilor verzi publice.
	iv.	Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus etc.
	vi.	Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20 % .
17.		ÎMPREJMUIRI
	i.	Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80 m, cu un soclu opac de max. 60 cm înălțime (spre exemplu: fier forjat, elemente decorative de lemn sau prefabricate, elemente verticale din beton, zidărie cu goluri; zidărie cu panouri din lemn ș.a.).
	ii.	Se interzic către domeniul public gardurile înalte și opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, P.V.C. sau sticlă armată.
	iii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.
	iv.	Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
		Toate zonele de tip CS - POT maxim = 50%
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
	i.	Toate zonele de tip CS
		CUT maxim = 1,5 (pentru regim de înălțime P+2), respectiv
		CUT maxim = 2,5 (pentru regim de înălțime P+5)

III.2.6. V - ZONA SPAȚIILOR VERZI ȘI DE AGREMENT

Articol	Aliniat	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	Zona spațiilor verzi și de agrement reprezintă arealul din intravilanul sau extravilanul localității, ce are ca scop principal: îmbunătățirea microclimatului, asigurarea echilibrului ecologic, combaterea factorilor de poluare a mediului înconjurător, asigurarea zonelor de protecție sanitară și crearea condițiilor corespunzătoare pentru odihnă, cultură și educație, sport și recreere ⁶ .
	ii.	Zona spațiilor verzi și de agrement se compune din următoarele subzone funcționale:

⁶ În conformitate cu Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, art. 165.

Articol	Aliniat	Titlu
		Vc Subzona spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive Ve Subzona culoare de protecție față de infrastructura tehnică Veg Subzona culoare de protecție față de infrastructura tehnică aflată în zona de alunecare Vegp Subzona culoare de protecție față de infrastructura tehnică aflată în zona de alunecare și în zona de protecție a monumentelor Vep Subzona culoare de protecție față de infrastructura tehnică situată în zona de protecție a monumentelor Ver Subzona culoare de protecție față de infrastructura tehnică aflată în zona de inundații Verp Subzona culoare de protecție față de infrastructura tehnică aflată în zona de inundații și în zona de protecție a monumentelor
2.		<i>FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE</i>
	i.	Vc – Funcțiunea dominantă a subzonelor este cea de agrement
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: Vc – Terenuri sportive și de agrement, săli de sport Ve – Spații plantate de protecție
3.		<i>CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE</i>
		Ve :
		Amplasarea construcțiilor și instalațiilor se va realiza pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii. Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (Vcp, Vep) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Iași, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U.
4.		<i>UTILIZĂRI ADMISE</i>
		Vc:
	i.	Spații plantate, circulații pietonale și carosabile, construcții sportive, amenajări pentru sport, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
		Ve:
	ii.	Spații plantate, instalații tehnice specifice, circulații pietonale și carosabile necesare accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice.

Articol	Aliniat	Titlu
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
		Vc:
	i.	Spații comerciale cu utilizare ocazională, cu condiția ca suprafața însumată a acestora să nu depășească 5% din suprafața totală a spațiului verde.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
		Vc + Ve:
	i.	Orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
	ii.	Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi.
	iii.	Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației.
	iv.	Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
		Vc:
	i.	Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.
		Ve:
	ii.	Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.
8.		AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
		Vc:
	i.	Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de minim 5,0m
		Ve:
	ii.	Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.
9.		AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
		Vc:
	i.	Amplasarea clădirilor principale față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza respectând următoarele condiții: - Distanța minimă dintre construcții, instalații și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi de 5,0m. - Distanța minimă dintre construcții, instalații și limita posterioară a parcelei va fi de 5,0m.
		Ve:
	ii.	Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.
10.		AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, INSTALAȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
		Vc:

Articol	Aliniat	Titlu
	i.	Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.
		Ve:
	ii.	Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
	i.	Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
	ii.	Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.
		Vc:
	iii.	Accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		Vc:
	i.	Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara spațiilor plantate.
		Ve:
	ii.	Nu este cazul.
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
		Vc :
	ii.	Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0m.
	iii.	Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat – foișoare, belvedere, tribune, gradene sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.
		Ve:
	iv.	Nu este cazul.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR
	i.	Volumele se vor armoniza cu caracterul și destinația zonei și cu vecinătățile imediate.
	ii.	Se recomandă materiale ușoare, naturale, tratate să reziste la condițiile de climă.
	iii.	Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
	iv.	Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; utilizarea materialelor strălucitoare. Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri. Se recomandă folosirea culorilor naturale ale materialelor sau vopsirea acestora în nuanțe deschise pastelate.
	v.	Se interzice folosirea culorilor aflate în evidentă disonanță cu caracterul zonei.
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Articol	Aliniat	Titlu
		Vc:
	i.	Se recomandă, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
		Ve:
	ii.	Conform studiilor de specialitate, avizate conform legii.
17.		ÎMPREJMUIRI
		Vc:
	i.	Nu se recomandă realizarea împrejmuirilor către domeniul public, cu excepția gardului viu, pentru parcelele cu acces public. Dacă este necesară, împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80m. Scurturile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri.
		Ve:
	ii.	Împrejmuirile sunt interzise.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
		Vc:
	ii.	POT maxim = 30% - reprezintă suprafața construită, inclusiv cea a tribunelor / gradenelor.
		Ve:
	iii.	Nu este cazul.
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
		Vc:
	ii.	CUT maxim = 0,30.
		Ve:
	iii.	Nu este cazul.

III.2.7. DS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Generalități: caracterul zonei

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter special și militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MApN, MAI, SRI etc.)

Articol	Aliniat	Titlu
I.	(1)	Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcții și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.
	(2)	În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru: - Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează); - Documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin de 2400 m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
	(3)	- Documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale. Prin excepție de la alin. (2), obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru: - Modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, re compartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare etc.); - Pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;
	(4)	- Lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
	(5)	Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.

Articol	Aliniat	Titlu
		Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinație specială, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

III.2.8. GC - ZONA GOSPODĂRIILOR COMUNALE ȘI CIMITIRELOR

Articol	Aliniat	Titlu
1.		<i>DESCRIEREA ZONEI</i>
	i.	Zona gospodăriilor comunale reprezintă arealul din interiorul localităților care cuprinde: ansambluri complexe de construcții și instalații necesare infrastructurii de gospodărie comună, stații de salubritate a localităților, cimitire și crematorii umane ⁷ .
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: Gcc – Subzona cimitirelor, în care construirea este condiționată de respectarea prevederilor Legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare cu modificările și completările ulterioare. Gcs - Subzona gospodarii comunale – salubritate Gcsr - Subzona gospodarii comunale – salubritate situată în zona de inundații Gccg – Subzona cimitirelor, în care construirea este condiționată de respectarea prevederilor Legii nr. 102/2014 cu modificările și completările ulterioare privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare cu modificările și completările ulterioare situată în zona de alunecare. Gccr – Subzona cimitirelor, în care construirea este condiționată de respectarea prevederilor Legii nr. 102/2014 cu modificările și completările ulterioare privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare cu modificările și completările ulterioare situată în zona cu alunecări.
2.		<i>FUNȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNȚIUNILE COMPLEMENTARE</i>
	i.	Funcțiunea dominantă a zonei este cea de asigurare de gospodărie comună și cimitire.
	ii.	Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele terțiare (birouri).
3.		<i>CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE</i>
	i.	Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 pentru

⁷În conformitate cu Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, art. 169.

Articol	Aliniat	Titlu
		<i>aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale.</i>
	ii.	Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în acord cu legislația în vigoare sau cu prevederile unor studii de specialitate aprobate.
	iii.	Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (GCcp) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Iași, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
	i.	Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare și gospodărie comunală.
	ii.	Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public.
	iii.	Platformă ecologică de depozitare a deșeurilor.
	iv.	Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus.
	v.	Spații plantate, parcaje.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
		Nu e cazul.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
	ii.	Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc) în zonele de protecție sanitară prevăzute în <i>O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.</i>
	iii.	Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea de gospodărie comunală, de cult sau care degradează cadrul natural existent sau conduce la dispariția vegetației.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
	i.	Dimensiunile parcelor se vor determina prin studii de specialitate, în funcție de tipul echipamentului tehnic.
	ii.	Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.
8.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
	i.	Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelor aflate in bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de minim 5,0m
	ii.	La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.
9.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Articol	Aliniat	Titlu
	i.	Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat.
	ii.	Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.
	iii.	Distanța minimă dintre construcții și limita posterioară va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m.
	iv.	Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor existente pe parcelele vecine având altă funcțiune decât GCc .
10.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
	i.	Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streășină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.
	ii.	Distanța de mai sus se poate reduce la 3,0m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
	iii.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
	i.	Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
	ii.	Nu sunt permise accese carosabile prin servitute de trecere pe altă parcelă.
	iii.	Caracteristicile acceselor carosabile se vor stabili pe baza studiilor de specialitate aferente, în funcție de activitățile ce se vor desfășura pe parcelă.
	iv.	Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
		Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0m.
		Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare, inclusiv turbine eoliene.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR
		Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
		Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Articol	Aliniat	Titlu
	i.	Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
	ii.	Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
	iii.	Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
	iv.	Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
	v.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
17.		ÎMPREJMUIRI
	i.	Conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,80m din care un soclu de 0,60m, și vor fi dublate cu gard viu.
	ii.	În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50m distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
	iii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
		POT conform normelor specifice.
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
		CUT conform normelor specifice.

III.2.9. TE - ZONA ECHIPAMENTELOR ȘI CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE

Articol	Aliniat	Titlu
1.		DESCRIEREA ZONEI
	i.	Zona reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor tehnico-edilitare.
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: Tea – subzona alimentare cu apă; Teagp – subzona alimentare cu apă situată în zona cu alunecări și în zona de protecție a monumentelor istorice; Tee - subzona energie electrica; Teeg - subzona energie electrica situata în zona cu alunecări; Tear – subzona alimentare cu apă situata in zona inundabilă; Tec – subzona canalizare; Tecg – subzona canalizare situata în zona cu alunecări;

Articol	Aliniat	Titlu
		<i>Tecp</i> – subzona canalizare situata în zona de protecție a monumentelor istorice; <i>Tet</i> – subzona serviciu de distribuire a telefoniei; <i>Tetgp</i> - subzona serviciu de distribuire a telefoniei situata în zona de alunecare și în zona de protecție a monumentelor istorice;
2.		FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ ȘI FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE
	i.	Funcțiunea dominantă a zonei este cea de asigurare de servicii tehnico-edilitare.
	ii.	Funcțiunile complementare ale zonei sunt cele terțiare (birouri).
3.		CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
	i.	Noile dotări tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât zonele de protecție sanitară pe care le generează conform prevederilor <i>O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației</i> și <i>H.G. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică</i> să aibă un impact minim asupra țesutului urban deja constituit și, în special, asupra zonelor rezidențiale.
	ii.	Dimensionarea zonelor de protecție sanitară pentru dotările edilitare se va face în acord cu legislația în vigoare sau cu prevederile unor studii de specialitate aprobate.
	iii.	Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (<i>Tecp</i>) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Iași, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
	i.	Construcții, instalații și amenajări specifice pentru echipamente tehnico-edilitare.
	ii.	Dotări pentru întreținerea și administrarea domeniului public.
	iii.	Birouri în strictă legătură cu activitățile de mai sus.
	iv.	Spații plantate, parcaje.
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
		Nu e cazul.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și care poluează prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.
	ii.	Se interzice realizarea construcțiilor civile (locuințe, clădiri comerciale, administrative sau de servicii etc) în zonele de protecție sanitară prevăzute în <i>O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației</i> și <i>H.G. nr. 930/2005 pentru</i>

Articol	Aliniat	Titlu
		<i>aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.</i>
	iii.	Se interzice, în aceste zone, autorizarea oricărei construcții sau amenajări fără legătură directă cu funcțiunea edilitară sau care degradează cadrul natural existent sau conduce la dispariția vegetației.
7.		<i>CARACTERISTICI ALE PARCELELOR</i>
	i.	În zonele cu parcellar constituit, se recomandă menținerea parcellarului existent.
	ii.	Dimensiunile parcelor se vor determina prin studii de specialitate, în funcție de tipul echipamentului tehnic.
	iii.	Parcelele trebuie să beneficieze de acces direct din drumul public.
8.		<i>AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</i>
	i.	Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau fata de cel propus în cazul parcelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza la distanța de minim 5,0m
	ii.	La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii.
9.		<i>AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</i>
	i.	Construcțiile se pot amplasa numai în regim izolat.
	ii.	Distanța minimă dintre construcții și oricare dintre limitele laterale ale parcelei va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0m.
	iii.	Distanța minimă dintre construcții și limita posterioară va fi stabilită conform normelor tehnice, recomandabil $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 m.
	iv.	Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnico-edilitare de calcanele clădirilor existente pe parcelele vecine având altă funcțiune decât TE .
10.		<i>AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</i>
	i.	Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m.
	ii.	Distanța de mai sus se poate reduce la 3,0 m dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
	iii.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
11.		<i>CIRCULAȚII ȘI ACCESE</i>
	i.	Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 4,0m direct din drumul public.
	ii.	Nu sunt permise accese carosabile prin servitute de trecere pe altă parcelă.

Articol	Aliniat	Titlu
	iii.	Caracteristicile acceselor carosabile se vor stabili pe baza studiilor de specialitate aferente, în funcție de activitățile ce se vor desfășura pe parcelă.
	iv.	Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri.
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și staționarea autovehiculelor, al prezentului R.L.U
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
	i.	Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 7,0m.
	ii.	Prevederile de la alineatul anterior nu se aplică în cazul edificiilor cu caracter de unicat sau a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare, inclusiv turbine eoliene.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR
	i.	Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
	ii.	Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplica prevederile din Capitolul Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
	i.	Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
	ii.	Orice parte a parcelei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
	iii.	Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
	iv.	Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
	v.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
17.		ÎMPREJMUIRI
	i.	Conform normelor tehnice specifice, cu recomandarea ca împrejmuirea către domeniul public să nu depășească înălțimea maximă de 1,80m din care un soclu de 0,60m, și vor fi dublate cu gard viu.
	ii.	În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50m distanță cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
	iii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
		POT conform normelor specifice.
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Articol	Aliniat	Titlu
		CUT conform normelor specifice.

III.2.9. ZONA PENTRU INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE - ID

Articol	Aliniat	Titlu
1.		<i>DESCRIEREA ZONEI</i>
	i.	Zona este destinată în principal activităților economice de tip primar și secundar. Parcelele care o compun sunt, în general, de dimensiuni mari.
	ii.	Tipuri de subzone funcționale: <i>I – Parcuri de activități, unități industriale, de producție și manufactură și servicii aferente</i> <i>Ip – Parcuri de activități, unități industriale, de producție și manufactură și servicii aferente situata în zona de protecție a monumentelor istorice;</i> <i>Ir – Parcuri de activități, unități industriale, de producție și manufactură și servicii aferente situata în zona inundabilă;</i>
2.		<i>FUNȚIUNEA DOMINANTĂ, FUNȚIUNI COMPLEMENTARE</i>
	i.	Funcțiunea dominantă a zonei: - Activități de producție, depozitare, distribuție și manufactură
	ii.	Funcțiuni complementare: - Servicii și administrație. - Spații plantate și amenajate - Parcaje la sol, supraterane și subterane - Agricultură
3.		<i>CONDIȚII DE AUTORIZARE A LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE:</i>
	i.	Construirea se va realiza pe baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizat și aprobat conform legii. Această documentație se va întocmi în vederea ilustrării și detalierii modului în care au fost preluate și integrate prevederile P.U.G. și ale prezentului R.L.U.
	ii.	Prin P.U.D. se va detalia modul specific de construire (retrageri față de aliniament, limite laterale și posterioare, accese carosabile și pietonale, spații verzi, parcaje, circulații carosabile și pietonale în interiorul parcelei, regimul juridic și circulația terenurilor) în urma stabilirii temei de proiectare. PUD-ul va exprima intențiile investiționale și nevoile funcționale ale beneficiarului investiției, evidențiate în nota conceptuală, determinând concepția de realizare a obiectivului de investiții, în funcție de condiționările tehnice, urbanistice generale ale amplasamentului, de protecție a mediului natural și a patrimoniului cultural sau alte condiționări specifice obiectivului de investiții.
	iii.	Amplasarea acestor activități nu trebuie să genereze conflicte funcționale cu zonele înconjurătoare (mai ales cu zona destinată locuințelor) și să nu pună în pericol sănătatea publică.
	iv.	Amplasarea acestor activități trebuie să respecte O.M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și este condiționată de avizul instituțiilor abilitate.

Articol	Aliniat	Titlu
	v.	Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (IDp) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Iași, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U.
4.		UTILIZĂRI ADMISE
	i.	Activități productive industriale și manufacturiere nepoluante
	ii.	Formare profesională
	iii.	Transporturi aferente activităților de producție
	iv.	Distribuție și depozitare a bunurilor și materialelor produse și necesare producției
	v.	Depozite de bunuri și materiale pe platforme exterioare
	vi.	Activități de depozitare
	vii.	Comercializarea bunurilor și materialelor produse de o unitate productivă.
	viii.	Spații și platforme pentru comerț en-gros și en-detail
	ix.	Spații de comercializare a autovehiculelor, service-uri și vulcanizări auto, spălătorii auto
	x.	Showroom-uri în construcții special amenajate
	xi.	Clădiri de birouri proprii și servicii de alimentație publică cu acces limitat la angajați
	xii.	Sedii ale unor companii și firme în clădiri specializate pentru birouri
	xiii.	Cercetare industrială
	xiv.	Stații de alimentare cu carburanți
	xv.	Ferme vegetale
	xvi.	Activități destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării agricole și anumitor activități comerciale care necesită suprafețe mari de teren
	xvii.	Stații de întreținere și reparații utilaje agricole
	xviii.	Depozitare produse agricole
	xix.	Spații plantate, parcaje la sol, subterane și supraterane.
	xx.	Construcții aferente echipării tehnico-edilitare pentru deservire locală;
5.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
		Dotări de gospodărie comunală, cu condiția ca amplasamentul lor să corespundă prevederilor legale specifice în vigoare și ca suprafața afectată acestora să fie strict cea determinată de exigențe funcționale.
6.		UTILIZĂRI INTERZISE
	i.	Activități cu risc tehnologic
	ii.	Depozitare de materiale toxice sau poluante
	iii.	Amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport
	iv.	Amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu
	v.	Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației
	vi.	Sunt interzise activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
7.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Articol	Aliniat	Titlu
	i.	Sunt construibile parcelele care au o suprafață minimă de 2000 mp și un front la stradă (aliniament) de minim 25,0m.
	ii.	În cazul parcelelor de colț, lungimea unuia dintre aliniamente trebuie să fie de minim 30,0m.
	iii.	Pentru parcelele noi, se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate
	iv.	Forma, dimensiunile și suprafața parcelelor vor fi conformate astfel încât să se asigure zonele de protecție pe teritoriul respectivei parcele, fără să genereze servituți pe alte parcele existente învecinate.
	v.	Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate.
8.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
	i.	Pentru funcțiunile destinate activităților de producție și de depozitare construcțiile vor respecta o retragere minimă de 10,0m față de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG.
	ii.	Pentru funcțiunile de birouri și administrative construcțiile vor respecta o retragere minimă de 5,0m față de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG.
	iii.	Aceste distanțe trebuie să se păstreze pe întreaga lungime a alinierii clădirii
	iv.	Pentru toate parcelele adiacente zonelor de locuit de tip L sunt prevăzute benzi de spațiu verde (Zone verzi de protecție) paralele cu acestea. Clădirile se vor amplasa la min. 15,0m față de aliniamentul propus al parcelelor stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG. Zona neconstruibilă dintre aliniamentul parcelei și alinierea construcțiilor va fi plantată cu min. 1 arbore / 40mp.
	v.	La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi.
	vi.	În zona <i>non aedificandi</i> dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor.
9.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
	i.	Construcțiile se vor amplasa în regim izolat.
	ii.	Distanța dintre construcții și una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 6,0m , iar față de cealaltă limită laterală va fi de minim 4,0m , cu respectarea legislației în vigoare.
	iii.	Distanța dintre construcții și limita posterioară a parcelei va fi de minim 10,0m , cu respectarea legislației în vigoare.
	iv.	Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de zonele de protecție sanitară prevăzute în O.M.S. nr. 119/20014.
	v.	Se va ține seama și de alte norme tehnice specifice funcțiunii și de prevenirea riscurilor tehnologice în conformitate cu legislația în vigoare.
10.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
	i.	Distanța minimă între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 5,0m .
	ii.	În toate cazurile se vor respecta normele tehnice și sanitare specifice.
11.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Articol	Aliniat	Titlu
	i.	Sunt construibile numai parcelele care au asigurată posibilitatea unui acces carosabil cu o lățime de min. 5,0m direct din drumul public.
	ii.	Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) cu lățime de minim 5,0 m , devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
	iii.	Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
	iv.	Pentru toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevede asigurarea obligatorie a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de min. 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (potrivit cerințelor art. 2.9.5. din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P 118-99 și a Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N/10.04.2000).
12.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
	i.	Staționarea autovehiculelor necesare activităților ce se vor desfășura în imobil se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
	ii.	Spațiul necesar aprovizionării se va asigura exclusiv în interiorul parcelelor și se va determina în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
13.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
	i.	Înălțimea maximă, a clădirilor destinate activităților de producție și de depozitare este de 12,0m la cornișă.
	ii.	Pentru funcțiunile de birouri și administrative înălțimea maximă a clădirilor va fi de 15,0m la cornișă, echivalentul a 4 (patru) niveluri supraterane P+3.
	iii.	Prevederile de la alineatele anterioare nu se aplică în cazul edificiilor a căror înălțime este impusă de norme tehnice conform legislației în vigoare.
	iv.	Pentru funcțiunile de birouri și administrative înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor, măsurată în planul fațadei acestora, nu va depăși distanța dintre ele și alinierea construcțiilor situate pe partea opusă a străzii.
14.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE
	i.	Aspectul exterior al clădirilor pentru birouri și administrative trebuie să exprime funcțiunea, iar volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
	ii.	Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
	iii.	Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele strălucitoare sau din poliesteri.
	iv.	Se vor evita construcții executate din materiale și culori tari și/sau stridente.
	v.	Se vor utiliza materiale naturale, deopotrivă ușoare și adecvate unui cadru urban modern.
	vi.	Panta acoperișului va fi de maxim 15 grade .

Articol	Aliniat	Titlu
	vii.	Se interzice realizarea de mansarde
15.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		Se aplică prevederile din Capitolul II.9. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară, al prezentului R.L.U.
16.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
	i.	Se recomandă ca retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare să fie destinate amenajărilor și plantării de vegetație înaltă.
	ii.	Spre zonele de locuire plantarea de vegetație înaltă este obligatorie.
	iii.	Pentru parcelele adiacente zonelor de locuit de tip L sunt prevăzute benzi de spațiu verde (Zone verzi de protecție) paralele cu acestea. Clădirile se vor amplasa la min. 15,0m de aliniamentul parcelei stabilit prin aplicarea profilelor normate prin prezentul PUG. Zona neconstruibilă dintre aliniamentul parcelei și alinierea construcțiilor va fi plantată cu min. 1 arbore / 200mp. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
	iv.	Procentul obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de minim 15% .
17.		ÎMPREJMUIRI
	i.	Împrejmuirea către domeniul public va avea înălțimea maximă de 1,80m din care un soclu de 0,60m . și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50m distanță, cu un al doilea gard transparent de 1,80m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.
	ii.	Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
	iii.	Împrejmuirea construită pe limita de proprietate către vecini va respecta prevederile Noului Cod Civil cu privire la zidul comun.
18.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
	i.	Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare
		POT maxim = 70% , din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele sub 4000mp ;
		POT maxim = 60% , din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele peste 4000mp .
	ii.	Pentru parcele având exclusiv funcțiuni de birouri și administrative
		POT maxim = 45%, pentru parcelele sub 4000mp;
		POT maxim = 35%, pentru parcelele peste 4000mp.
19.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
	i.	Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare
		CUT maxim = 1,2 pentru parcelele sub 4000mp;
		CUT maxim = 1,0 pentru parcelele peste 4000mp.
	ii.	Pentru parcele având funcțiuni de birouri și administrative
		CUT maxim = 1,8 pentru parcelele sub 4000mp;
		CUT maxim = 1,4 pentru parcelele peste 4000mp.

III.2.10. ZONA PENTRU TRANSPORTURI - T

Articol	Aliniat	Titlu
1.		<i>DESCRIEREA ZONEI</i>
		Zona pentru căi de comunicație se compune din următoarele subzone funcționale: Tr – subzona căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente; Trr – subzona căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente , situată în zona cu alunecări; Trrp – subzona căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente , situată în zona cu alunecări și în zona de protecție a monumentelor și siturilor arheologice; Trp - subzona căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente situată în zona de protecție a monumentelor și siturilor arheologice Trg - subzona căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente situată în zona de alunecare; Trgp - subzona căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente situată în zona de alunecare și în zona de protecție a monumentelor și siturilor arheologice; TrDc – subzona căilor de comunicație rutieră – Drum comunal; TrDcg – subzona căilor de comunicație rutieră – Drum comunal, situată în zona de alunecare; TrDcp – subzona căilor de comunicație rutieră – Drum comunal, situată în zona de protecție a monumentelor istorice; TrDcr – subzona căilor de comunicație rutieră – Drum comunal, situată în zona cu alunecări; TrDj – subzona căilor de comunicație rutieră – Drum județean; TrDjg – subzona căilor de comunicație rutieră – Drum județean, situată în zona de alunecare; TrDjgp – subzona căilor de comunicație rutieră – Drum județean, situată în zona de alunecare și în zona de protecție a monumentelor istorice; TrDjp – subzona căilor de comunicație rutieră – Drum județean, situată în zona de protecție a monumentelor istorice; TrDjr – subzona căilor de comunicație rutieră – Drum județean, situată în zona cu alunecări; TrDjrp – subzona căilor de comunicație rutieră – Drum județean, situată în zona cu alunecări și în zona de protecție a monumentelor istorice;
2.		<i>UTILIZĂRI ADMISE</i>
		Sunt admise următoarele utilizări:
		activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
		autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
		semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
		mobiliu urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;

Articol	Aliniat	Titlu
		lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
3.		UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI
		▪ spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate; ▪ parcaje pentru salariați și pentru călători; ▪ pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/ acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare. ▪ spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: - o R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5; - o normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93; - o normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997; ▪ parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime. ▪ lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie: o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen); o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță); o să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia: ▪ autostrăzi – 50,00 m.; ▪ drumuri naționale – 22,00 m.; ▪ drumuri județene – 20,00 m.; ▪ drumuri comunale – 18,00 m.; ▪ elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale trebuie să respecte legislația în vigoare (Ordin 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI și SRI cu modificările și completările ulterioare). Pentru orice intervenție asupra unui monument istoric, sit arheologic sau asupra zonei de protecție a acestora, cât și pentru orice construcție ce se amplasează într-o zonă protejată, într-un sit arheologic sau în zona de protecție a acestuia (Trp) se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură Iași, cu respectarea obligatorie a prevederilor din prezentul R.L.U.
4.		UTILIZĂRI INTERZISE
		(1) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.
		(2) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

Articol	Aliniat	Titlu
		▪ lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în oraș); ▪ modernizarea intersecțiilor; ▪ realizarea pasajelor supra și subterane; ▪ realizarea spațiilor de parcare; ▪ modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente; ▪ modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate; ▪ modernizarea /extinderea aeroporturilor existente. (3) Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.. (4) Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere. (5) Amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie. (6) În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: ▪ construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente; ▪ panouri independente de reclamă publicitară. ▪ se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.
5.		CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
		(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. (2) Conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U.).
6.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
		(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii. (2) Parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice).
7.		AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
		(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii. (2) Parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 6 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice).
8		AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ
		(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii. (2) Parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 7 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice).

Articol	Aliniat	Titlu
10.		CIRCULAȚII ȘI ACCESE
		(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii. (2) Se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă. (3) Conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U.). (4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. (5) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevazute la alin. (4), cu avizul unității teritoriale de pompieri. (6) Numărul si configurația acceselor prevăzute in prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996. (7) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. (8) În cazul construcțiilor ce formeaza curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m. (9) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență. (10) Sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice ce reglementează profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General. (11) Pentru extinderile de intravilan și pentru zonele din intravilan în care sunt necesare extinderi sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicție temporară de construire zonele în care sunt necesare realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale; în acest caz, s-au trasat axele principale care urmează a fi completate cu circulații secundare de grad III și IV, determinate de configurația parcellarului propus prin PUZ, conform condițiilor de constructibilitate reglementate în regulamentul prezent pentru fiecare subzonă funcțională propusă (vezi pentru fiecare capitol din regulament, Secțiunea II, Articolul 4).
11.		STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
		(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii. (2) Se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public.
12.		ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR
		(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii. (2) Înălțime maximă de 10,00 m la cornișă, Regim maxim de înălțime P+1E. (3) Înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcțională în prezentul Regulament Local de Urbanism (vezi Art. 10 al fiecărui capitol din R.L.U.).
13.		ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR ȘI MATERIALE DE CONSTRUCȚIE
		(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

Articol	Aliniat	Titlu
		(2) Aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.).
14.		ECHIPAREA EDILITARĂ
		(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră și feroviară. (2) Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.).
15.		SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
		(1) Sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajările peisagere a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan. (2) Orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității. (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. (4) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.
16.		ÎMPREJMUIRI
		(1) Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii. (2) Împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.).
19.		PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
		C: P+1* : POT _{maxim} = 50%
20.		COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
		C: P+1* : CUT _{maxim} = 1.0

III.2.11. TERENURI EXPLOATARE DE PIATRĂ (BALASTIERE, NISIP, ETC) - Eepbr

Resursele subsolului pot fi: hidrocarburile, săruri haloide, minerale nemetalifere, roci utile, roci ornamentale, zăcămintele cu substanțe minerale utile, roci bituminoase, cărbuni, minereuri feroase, minereuri neferoase, minereuri de aluminiu și roci aluminifere, resurse de ape subterane, resurse de nămoluri și turbe terapeutice, zacaminte aur și argint, uraniu, resursele de gaze de șist,

Funcțiunea dominantă este exploatarea de piatră (balastiere, nisip, etc).

Conform OUG 195/2005 trebuie realizată reabilitare ecologică post-exploatare.

Funcțiunile complementare admise sunt:

- drumuri de exploatare;
- lucrări și amenajări tehnice;

Utilizări admise:

- împrejmuiri;
- perdele de protecție;
- drumuri de exploatare;
- lucrări și amenajări tehnice;

Utilizări permise cu condiții:

- autorizația de construire pentru construcții și amenajări se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii;
- 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;
- se permit construcțiile specificate cu condiția ca după finalizarea exploatarei să se îmbunătățească sau refacă calitățile terenurilor fizico-chimice și biologice

Utilizări interzise:

- orice fel de construcții cu excepția celor specificate la capitolul Utilizări permise și Utilizări permise cu condiții;
- autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă;

Interdicții temporare:

- până la stabilirea condițiilor de refacere a terenurilor după încheierea activităților;

Interdicții definitive:

- orice lucrări în zone cu alunecări de teren active;

III.3. PREVEDERI PRIVIND SUBZONELE FUNCȚIONALE DIN EXTRAVILAN

Conform definiției din Anexa nr. 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, teritoriul extravilan este suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu / oraș / comună) și limita teritoriului intravilan.

Zonificarea teritoriului extravilan este stabilită în funcție de regimul de folosință al terenurilor și de destinația lor.

Conform articolului 91 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, amplasarea noilor construcții de orice fel se face în intravilanul localităților. Prin excepție, unele construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, pot fi amplasate în extravilan. În

acest caz, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice de impact, prealabile, avizate de organele de specialitate, privind protecția mediului înconjurător. De asemenea, fac excepție construcțiile care, prin natura lor (obiective militare, agricole, pentru gospodărirea apelor, căi ferate, artere carosabile și infrastructură de transport a energiei electrice, gazelor naturale etc.), nu se pot amplasa în intravilan, precum și adăposturile pentru animale.

Siturile arheologice și zonele lor de protecție sunt evidențiate în planșe. Orice intervenție în aceste zone se va face cu avizul M.C. – D.J.C. Iași, cu respectarea obligatorie a prevederilor Capitolului II articolul II.5. din prezentul R.L.U..

Pe parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pe parcelele situate în interiorul limitei zonei de protecție a sitului, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.

Se interzice construirea în zonele afectate de riscuri naturale.

III.3.1. TA – TERENURI AGRICOLE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune reglementărilor în vigoare.

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășunile, amenajările de îmbunătățiri funciare.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, pășuni, fânețe și altele asemenea.

Se pot amplasa pe terenurile agricole din extravilan construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă. Se interzice construirea în zona de siguranță a rețelelor de irigații (10,0m stânga și dreapta elementelor rețea). În zonele cu suprafețe irigate, autorizarea construirii se va face doar cu avizul A.N.I.F. – Iași.

Se exceptează de la prevederile alineatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.

Construcțiile civile amplasate la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N., M.A.I. și S.R.I. vor fi realizate în conformitate cu H.G. nr. 62/1996 și O.M.L.P.A.T. / O.M.Ap.N. / O.M.I. / O.S.R.I. nr. 34 / N / M.30 / 3422 / 4221 / 1995.

Autorizațiile de construire pentru investiții situate pe terenuri agricole vor avea la bază acordul autorității competente pentru protecția mediului, al Ministerului Sănătății (pentru obiectivele cu risc pentru populație), precum și aprobarea de folosință definitivă sau temporară a terenurilor agricole.

III.3.2. TF – TERENURI FORESTIERE

Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră mai mari de 0,25ha (*conform Codului Silvic – Legea nr. 46/2008, articolul 2*).

Autorizarea executării construcțiilor sau 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, exploatării silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Construcțiile și amenajările destinate turismului pot fi amplasate numai la liziera pădurii.

III.3.3. TH – TERENURI OCUPATE DE APE

În lungul cursurilor de apă, a digurilor, canalelor, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor, precum și a altor lucrări hidrotehnice se instituie zone de protecție conform legislației în vigoare (*conform Legii Apelor - Legea nr. 107/1996*). Zonele de protecție intră în administrarea deținătorilor lucrărilor de gospodărire a apelor sau îmbunătățiri funciare și aparțin domeniului.

III.3.4. TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

Aceasta categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite de vegetație.

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.

III.4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILAN

III.4.1 Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.)

Unități teritoriale de referință (U.T.R.)		Terenuri destinate predominant construirii	Terenuri destinate predominant activităților agricole și forestiere sau ocupate permanent de ape			
			Predominant agricole		Predominant forestiere	Predominant ocupate de ape
			Fără riscuri naturale	Cu riscuri naturale		
		a	b	c	d	e
1	Terenuri supuse numai protecției patrimoniului construit	1.a	1.b	1.c	1.d	1.e
2	Terenuri supuse numai protecției patrimoniului natural	2.a	2.b	2.c	2.d	2.e
3	Terenuri supuse atât protecției patrimoniului construit cât și patrimoniului natural	3.a	3.b	3.c	3.d	3.e
4	Terenuri fără nici o protecție	4.a	4.b	4.c	4.d	4.e

III.4.2 ZONE FUNCȚIONALE, INDICATORI URBANISTICI

Zone funcționale	Modalități de intervenție	POT	CUT	Hmax
Av	CU+DTAC	Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare POT maxim = 70%, din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele sub 4000mp; POT maxim = 60%, din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele peste 4000mp. Pentru parcele având exclusiv funcțiuni de birouri și administrative POT maxim = 45%, pentru parcelele sub 4000mp; POT maxim = 35%, pentru parcelele peste 4000mp.	Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare CUT maxim = 1,2 pentru parcelele sub 4000mp; Pentru parcele având funcțiuni de birouri și administrative CUT maxim = 1,8 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,4 pentru parcelele peste 4000mp	P+3E, 4N
CS	CU+DTAC	50%	1,50	P+2E, 3N
DS	Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376 / MC / M3.556 / 2102 / 667 / C1 / 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.	Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376 / MC / M3.556 / 2102 / 667 / C1 / 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.	Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376 / MC / M3.556 / 2102 / 667 / C1 / 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.	Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376 / MC / M3.556 / 2102 / 667 / C1 / 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.
Eepb	CU+DTAC	tehnologic	tehnologic	tehnologic
Gcc	CU+DTAC	tehnologic	tehnologic	tehnologic
Gcs	CU+DTAC	POT conform normelor specifice	POT conform normelor specifice	P+1

I	CU+DTAC	Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare POT maxim = 70%, din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele sub 4000mp; POT maxim = 60%, din care maxim 20% din suprafața parcelei pentru clădiri de birouri și administrative, pentru parcelele peste 4000mp. Pentru parcele având exclusiv funcțiuni de birouri și administrative POT maxim = 45%, pentru parcelele sub 4000mp; POT maxim = 35%, pentru parcelele peste 4000mp.	Pentru parcele destinate activităților de producție și de depozitare CUT maxim = 1,2 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,0 pentru parcelele peste 4000mp. Pentru parcele având funcțiuni de birouri și administrative CUT maxim = 1,8 pentru parcelele sub 4000mp; CUT maxim = 1,4 pentru parcelele peste 4000mp.	P+3E, 4N
Isa	CU+DTAC	60%	1,80	P+2, 3N
Isc	CU+DTAC	60%	1,80	P+2, 3N
Iscr	CU+DTAC	60%	1,80	P+2, 3N
Isi	CU+DTAC	60%	1,80	P+2, 3N
Iss	CU+DTAC	60%	1,80	P+2, 3N
Li	CU+DTAC	În zone rezidențiale cu P - P+1 niveluri POT = 40% ;	CUT în zone rezidențiale cu P - P+1 niveluri = 0,80 ;	P+1, 2N
TA	-	-	-	-
Tea	CU+DTAC	POT conform normelor specifice	POT conform normelor specifice	P
Tec	CU+DTAC	POT conform normelor specifice	POT conform normelor specifice	P
Tee	CU+DTAC	POT conform normelor specifice	POT conform normelor specifice	P
Tet	CU+DTAC	POT conform normelor specifice	POT conform normelor specifice	P
TF	-	-	-	-
TH	-	-	-	-
Tr	CU+DTAC	50%	1,00	P+1, 2N
TrDc	CU+DTAC	50%	1,00	P+1, 2N
TrDj	CU+DTAC	50%	1,00	P+1, 2N
Vc	CU+DTAC	30%	0,30	P
Ve	-	-	-	-

III.4.3 SUBZONE FUNCȚIONALĂ

U.T.R. - 1.a
CSp
CSr
CSrp
Iscp
Iscrp
Li
Lig
Ligp
Lip
Lir
Lirp
TA
TAg
TAgp
TAp
TAr
TArp
Tea
Teagp
Tecp
TH
THg
THgp
THp
THr
TNp
Tr
TrDj
TrDjg
TrDjgp
TrDjp
TrDjr
TrDjrp
Trg
Trgp
Trp
Ve
Veg
Vegp
Vep
Ver
Verp
U.T.R. - 1.b
Ip
Iscp

Iscrp
Li
Lig
Ligp
Lip
Lir
Lirp
TA
TAg
TAgp
TAp
TAr
TArp
Tetgp
TH
THg
THgp
THp
TN
TNg
TNgp
TNp
TNrp
Tr
TrDc
TrDcp
TrDjgp
TrDjp
Trg
Trgp
Trp
Trr
Trrp
Vep
U.T.R. - 1.c
Lig
Ligp
Lip
Lir
Lirp
TA
TAg
TAgp
TAp
TAr
TArp

Tetgp
THg
THgp
THp
TN
TNg
TNgp
TNp
TNrp
TrDjgp
TrDjp
Trg
Trgp
Trp
Trr
Trrp
U.T.R. - 4.a
Av
CS
CSg
CSp
CSr
CSrp
DS
Gcc
Gccg
Gccr
Gcs
Ir
Isar
Isc
Iscr
Iscrg
Iscrr
Isi
Isig
Iss
Issr
Li
Lig
Ligp
Lip
Lir
Lirp
TA
TAg

TAgp
TAp
TAr
TArp
Tea
Tear
Tec
Tecg
Tee
Teeg
TFg
TH
THg
THgp
THp
THr
TN
TNg
TNr
Tr
TrDc
TrDcg
TrDcr
TrDj
TrDjg
TrDjgp
TrDjp
TrDjr
TrDjrp
Trg
Trgp
Trp
Trr
Vc
Ve
Veg
Vegp
Vep
Ver
Verp
U.T.R. - 4.b
Av
Gcs

I
Li
Lig
Lip
Lir
TA
TAg
TAgp
TAp
TAr
Tee
Tet
TF
TFg
TH
THg
THp
THr
TN
TNg
TNgp
TNp
Tr
TrDc
TrDcg
TrDcp
TrDj
TrDjr
Trg
Trp
Trr
Ve
U.T.R. - 4.c
Eepbr
Gccg
Gccr
Gcsr
Ir
Li
Lig
Ligp
Lir
Lirp

TA
TAg
TAgp
TAp
TAr
TArp
Tear
Tecg
Teeg
Tetgp
TF
TFg
TH
THg
THgp
THr
TN
TNg
TNgp
TNp
TNr
Tr
TrDc
TrDcg
TrDj
TrDjr
Trg
Trgp
Trr
Trrp
Veg
Ver
U.T.R. - 4.d
Lig
TA
TAg
TF
TFg
THg
Tr
TrDc
TrDcg
Trg

Legendă ZRS

- ZRS01 Arie naturală de interes comunitar (Natura 2000)
- ZRS02 Zonă naturală protejată de interes național
- ZRS03 Zonă naturală protejată de interes internațional
- ZRS04 Zonă naturală protejată de interes local
- ZRS05 Zonă de protecție monumente istorice (existente) și situri arheologice
- ZRS06 Zonă cu risc de alunecări
- ZRS07 Zonă centrală
- ZRS08 Zonă protecție țărm
- ZRS09 Zonă de risc la inundații
- ZRS10 Zonă de protecție - zonă aflată permanent sub ape
- ZRS11 Zonă de protecție lucrări hidrotehnice
- ZRS12 Zonă protecție construcții și rețele tehnico-edilitare
- ZRS13 Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații feroviare
- ZRS14 Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații rutiere
- ZRS15 Zonă de protecție – circulații navale
- ZRS16 Zonă de siguranță și zonă de protecție căi de comunicații - circulații aeriene
- ZRS17 Zonă de protecție obiective cu destinație specială
- ZRS18 Zonă de protecție/siguranță SEVESO
- ZRS19 Zonă de protecție sanitară
- ZRS20 Zonă de regenerare urbană
- ZRS21 Zonă de restructurare urbană
- ZRS22 Obiective de utilitate publică
- ZRS23 Circulația terenurilor
- ZRS24 Zonă de protecție rețele de apă
- ZRS25 Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică
- ZRS26 Zonă de protecție rețele de canalizare și ape uzate
- ZRS27 Zonă de protecție transport și alimentare cu gaze naturale
- ZRS28 Zonă de protecție linii telecomunicații
- ZRS29 Zonă cu interdicție permanentă de construire
- ZRS30 Zonă cu interdicție temporară de construire
- ZRS31 Zonă amplasare accent de înălțime
- ZRS32 Zonă construită protejată
- ZRS33 Alt tip de reglementare sau de restricție

CAPITOLUL IV. ANEXE LA R.L.U.

IV.1. ANEXA Nr. 1 - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

cf. SR 8591-97 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură stabilește următoarele:

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

cf. Ordinul nr. 994 din 09.08.2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119 din 2014

#) Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (ART. 23)

(1) Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.

(2) Sursele de apă subterană, precum izvoare captate, drenuri sau foraje, trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluante agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele speciale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu pantă de scurgere pentru prevenirea bălțirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.

(3) Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare (industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement), în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

#) Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice (Cap.4):

ART. 29

Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

ART. 30

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

ART. 31

Apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii antituberculoase, spitale de fiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc.), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminatează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.

ART. 32

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor.

Art. 33

În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protecție a mediului și sănătății.

ART. 34

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanjul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

cf. ORDIN nr. 4 din 9 martie 2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I

#) *Zonele de protecție și de siguranță ale capacităților energetice se delimitează după cum urmează:*

ART. 15

(1) Pentru o centrală eoliană, zona de protecție este delimitată pe teren de conturul fundației pilonului de susținere, la care se adaugă 0,2 m de jur-împrejur.

(2) Zona de siguranță pentru o centrală eoliană este prezentată în tabelul următor:

Denumirea obiectivului învecinat centralei eoliene	Distanța de protecție (m)	Distanța de siguranță (m)	De unde se măsoară distanța de siguranță
Autostrăzi, drumuri naționale	* ¹⁾	200	Marginea construcției * ²⁾
Drumuri comunale și de exploatare	* ¹⁾	H * ³⁾ +10 m	Marginea construcției * ²⁾
Căi ferate electrificate	* ¹⁾	200	Marginea construcției * ²⁾
Linii electrice aeriene de I.T.	* ¹⁾	200	Marginea construcției * ²⁾
Linii electrice aeriene de J.T.	* ¹⁾	H * ³⁾ +10 m	Marginea construcției * ²⁾
Linii aeriene de Tc.	* ¹⁾	H * ³⁾ +10 m	Marginea construcției * ²⁾
Conducte supraterane de fluide neinflamabile	* ¹⁾	H * ³⁾ +10 m	Marginea construcției * ²⁾
Conducte supraterane de fluide inflamabile	* ¹⁾	200	Marginea construcției * ²⁾
Instalații de extracție petrol și gaze naturale	* ¹⁾	200	Marginea construcției * ²⁾
Poduri	* ¹⁾	200 * ⁴⁾ H* ³⁾ +10 m * ⁴⁾	Marginea construcției * ²⁾
Baraje, diguri	* ¹⁾	200	Marginea construcției * ²⁾
Clădiri de locuit	* ¹⁾	300 * ⁵⁾	Marginea construcției * ²⁾
Clădiri cu substanțe inflamabile, cu pericol de explozie sau incendiu	* ¹⁾	200	Marginea construcției * ²⁾
Aeroporturi	* ¹⁾	* ⁶⁾	Marginea construcției * ²⁾
Instalații de emisie-recepție Tc.	* ¹⁾	200	Marginea construcției * ²⁾
Terenuri de sport omologate	* ¹⁾	H * ³⁾ +10 m	Marginea construcției * ²⁾
Parcaje auto pe platforme în aer liber	* ¹⁾	H * ³⁾ +10 m	Marginea construcției * ²⁾
* ¹⁾	Conturul fundației pilonului de susținere plus 0,2 m împrejur.		
* ²⁾	Pentru o centrală cu mai multe agregate (fermă) se consideră distanța de la agregatul cel mai apropiat de obiectivul învecinat.		
* ³⁾	Înălțimea pilonului plus lungimea paletelor.		

Denumirea obiectivului învecinat centralei eoliene	Distanța de protecție (m)	Distanța de siguranță (m)	De unde se măsoară distanța de siguranță
* ⁴)	După caz, se iau 200 m dacă peste pod trece un drum național, respectiv H + 10 m, dacă trece o categorie de drum de importanță mai mică.		
* ⁵)	Clădiri răzlețe; pentru mai mult de 5 clădiri se mărește distanța la cel puțin 500 m.		
* ⁶)	Se stabilește cu avizul autorităților competente.		

(3) Se va acorda o atenție specială amplasării centralelor eoliene față de zone cu destinație specială (rezervații naturale, conservare istorică).

(4) Stabilirea amplasării centralelor eoliene în apropierea unor areale de locuit nu trebuie să afecteze prin zgomot, efect de umbră, dominare vizuală.

ART. 16

Pentru o stație electrică de conexiune/transformare zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

1. Zona de protecție este delimitată de împrejmuirea instalațiilor, echipamentelor și a anexelor tehnologice ale acestora.
2. Zona de siguranță a stației electrice, ținându-se seama de tensiunea cea mai înaltă a acesteia, se stabilește astfel:
 - a) pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV:
 - (i) când stația este de tip exterior, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de împrejmuirea stației, pe fiecare latură a acesteia;
 - (ii) când stația este de tip interior, este delimitată de suprafața construită a stației;
 - b) pentru o stație electrică cu tensiunea cea mai înaltă de 200 kV, respectiv de 400 kV, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 35 m de împrejmuirea stației, pe fiecare latură a acesteia.

***Nota:** zona de siguranță stabilită în condițiile pct. 2 lit. a) (i) (pentru stații electrice cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV, de tip exterior) se poate diminua în cazul vecinătății cu clădirile nelocuite și depozitele având categoria de pericol de incendiu D sau E și având gradul de rezistență la foc I sau II, care se pot amplasa, cu acordul titularului de licență/proprietarului stației cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV, la distanța minimă de 10 m de împrejmuirea stației.*

ART. 17

Pentru un post de transformare zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

1. Zona de protecție, ținându-se seama de tipul constructiv al postului, se stabilește astfel:

- a) pentru posturi aeriene pe stâlpi zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate;
- b) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire;
- c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau construită din alte materiale (cabine metalice), supraterane, zona de protecție este delimitată de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură;
- d) pentru posturi de transformare subterane, zona de protecție este egală cu proiecția pe sol a perimetrului încăperii postului.

2. Zona de siguranță, ținându-se seama de tipul constructiv al postului, respectiv al echipamentului cu care acesta este echipat, se stabilește astfel:

- a) pentru posturi de transformare dotate cu echipament cu ulei, de tip aerian, respectiv pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție;
- b) pentru orice tip de post de transformare, punct de alimentare, cabina de secționare, prevăzută cu echipament uscat, zona de siguranță coincide cu zona de protecție;
- c) pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare supraterane, amplasate în cabina metalică, în construcție zidită/în anvelopa de beton sau înglobate în clădiri, precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, zona de siguranță coincide cu zona de protecție;

Notă: zona de siguranță, respectiv distanța de siguranță stabilită în condițiile pct. 2 lit. a), se poate modifica, cu acordul titularului de licență/proprietarului postului, în cazul vecinătății cu construcții având gradul de rezistență la foc, respectiv cu categoria de pericol de incendiu, conform tabelului următor:

Grad de rezistență la foc al construcțiilor vecine	Distanța de siguranță (m) în raport cu construcții având categoria de pericol de incendiu	
	AB	C
I, II	20	12
III	*	14
IV, V	*	16

* Se stabilesc pe baza unui studiu de risc

ART. 18

(1) Pentru linii electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei. Distanța de protecție/de siguranță reprezintă lățimea culoarului de trecere al liniei.

(2) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- a) 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV;
- b) 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- c) 55 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- d) 75 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- e) 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

(3) Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii simplu sau dublu circuit, construită pe teren împădurit, are valorile:

- a) 32 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- b) 44 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- c) 54 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- d) 81 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

(4) Liniile aeriene cu tensiune de cel mult 20 kV, cu conductoare izolate sau neizolate, se construiesc la marginea drumurilor, inclusiv a celor forestiere, în culoare amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice, la limita zonei de siguranță a acestora, în condițiile precizate în NTE 003/04/00.

(5) În condițiile prevăzute la alin. (3), distanța pe verticală dintre conductorul cel mai apropiat de arbori și vârful arborilor, inclusiv o creștere previzibilă pe o perioadă de 5 ani începând de la data punerii în funcțiune a liniei, trebuie să fie de cel puțin:

- a) 1 m pentru LEA cu tensiune de 20 kV;
- b) 4 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV;
- c) 5 m pentru LEA cu tensiune de 220 kV;
- d) 6 m pentru LEA cu tensiune de 400 kV;
- e) 9 m pentru LEA cu tensiune de 750 kV.

(6) Menținerea culoarului de trecere al liniei prin păduri se realizează prin defrișări periodice, programate de deținătorul liniei, conform drepturilor conferite prin Legea energiei electrice.

(7) Zonele de siguranță comune pentru liniile electrice aeriene și obiectivele învecinate cu acestea sunt stabilite prin respectarea distanțelor de siguranță prezentate în anexele nr. 4a și 4b. din *Ordinul nr. 4 din 9 martie 2007 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție*

și de siguranța aferente capacităților energetice - revizia I. La traversări ale obiectivelor de către LEA se vor lua măsuri de siguranță și protecție privitoare la aceasta, conform prevederilor din NTE 003/04/00.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

Distanțele de securitate între conductele (rețelele de distribuție / instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații, conform Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008, modificate prin Ordinul ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă în (m) de la conducta de gaze din PE de:			Distanța minimă în (m) de la conducta de gaze din OL de:	
		pj	pr	pm	pj	pr
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile a fi construite	1,0	1,0	2,0	2,0	2,0
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	1,5	1,5
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,0	1,0
5	Conducte de apă, cabluri electrice de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,0	1,0
7	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5
8	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
9	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale:					
	- în rambleu	1,5*	1,5*	1,5*	2,0*	2,0*
	- în debleu, la nivelul terenului	3,0**	3,0**	3,0**	5,5**	5,5**

Notă: Distanțele exprimate în metri se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane:

*) De la piciorul taluzului;

**) Din axul liniei de cale ferată.

Conductele, fittingurile și armăturile din PE se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0,9 m.

Se interzice montarea rețelelor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20 m de linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

Distanțele de securitate între stațiile sau posturi de reglare sau reglare – masurare și diferite construcții sau instalații, conform *Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008* modificate conf. Ordinului ANRE nr. 19 din 6 iulie 2010, sunt următoarele:

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate		Distanțele de siguranță [m], pentru stații de capacitate:						
			până la 6.000 m³/h		6.000 - 30.000 m³/h		peste 30.000 m³/h		
			Presiunea la intrare [bar]						
< 2	2... 6	> 6	< 2	2... 6	> 6	< 6			
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile	risc foarte ridicat de incendiu, asociat pericolului de incendiu	7	10	12	11	13	18	22
		rezistență redusă la foc	7	10	15	12	15	20	25
		risc mediu sau redus de incendiu	7	10	12	10	12	15	20
2.	Instalații industriale în aer liber		7	10	13	11	13	18	18
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale)	rezistență mare la foc							
		rezistență mică la foc.							
4.	Linii de cale ferată :	curentă	7	10	12	10	12	15	20
		de garaj	7	12	15	12	15	20	25
4.	Linii de cale ferată :	curentă	20	20	20	20	20	20	25
		de garaj	20	20	20	20	20	20	20
5.	Marginea drumurilor carosabile		4	5	8	4	6	10	6
6.	Linii electrice de înaltă tensiune		20	20	20	20	20	20	20

Art. 3.20 (1) Posturile de reglare sau reglare-măsurare de capacitate până la 1000 m³/h se pot alipi de un perete al clădirii învecinate, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

- a) o lungime care depășește 5 m limitele stației în ambele direcții;
- b) o înălțime de 3 m, deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate la alin. (1), acestea pot fi reduse cu max. 50% pentru lit. a) și cu max. 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una dintre următoarele soluții tehnice:

- a) montarea de răsuflători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze;
- b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care în amonte se întrerupe furnizarea gazelor naturale.

Art. 3.21 Pentru posturile de reglare sau reglare – măsurare de capacitate până la 250 m³/h, distanța minimă de securitate față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.

Distanțele minime de siguranță dintre depozitele de gaz petrolier lichefiat cu recipiente fixe supraterane și obiectivele învecinate*, conform *Normativului pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL) I 31 – 1999*, sunt următoarele:

Nr. Crt.	Obiective	≤ 3000	3001... 5000	5001... 15000	15001... 30000
1	Autocisternă	3	3	5	7,5
2	Clădiri de locuit și anexe, spații de producție, ateliere, depozite (altele decât cele cu regim special)	5	7,5	10	15
3	Clădiri publice: săli de spectacole, hoteluri, școli, spitale, biserici, birouri, clădiri administrative, inclusive prizele de aer ale acestora, canalizări, alte obiective cu destinație similară	15	15	20	30
4	Linii electrice de joasă și medie tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora)	15	20	30	35
5	Linii înalte de înaltă tensiune (măsurarea se face de la proiecția în plan a acestora)	20	20	25	30
6	Limita de proprietate	3	5	10	15

* Distanțe în metri, capacități în litri

Notă: Distanțele menționate la punctele 2,3 și 6 pot fi micșorate cu 50% în cazul construirii unui zid antifoc, rezistent la explozie, la limita împrejuririi depozitului, pe direcția obiectivului considerat

TRANSPORTURI RUTIERE

Cf. Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor (republicată), Anexa nr. 1:

#) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

#) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

#) Zonele de siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

#) Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, conform tabelului următor:

Categoria drumului	Autostrăzi	Drumuri naționale	Drumuri județene	Drumuri comunale
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	50	22	20	18

#) Zona drumului reprezintă distanța de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei de protecție.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 127 din 21 februarie 2014, cu modificările și completările ulterioare, au fost modificate după cum urmează prin Ordinul MS nr. 1257 din 10 aprilie 2023:

Articolul 11

(1) Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019, pentru următoarele obiective și activități:

- a) ferme și crescătorii de cabaline, taurine, păsări, ovine, caprine, porci, iepuri, struți și melci;
- b) complexuri industriale de porci și păsări;
- c) spitale veterinare;
- d) grajduri de izolare și carantină pentru animale;
- e) adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare;
- f) abatoare;
- g) centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor;
- h) depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală;
- i) platforme pentru depozitarea deieștilor animale care deservesc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale;
- j) stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine;
- k) depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor);
- l) stații de epurare, inclusiv a apelor uzate menajere cu bazine acoperite, a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise;
- m) stații de epurare de tip modular (containerizate);
- n) paturi de uscare a nămolurilor și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor;
- o) depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase;
- p) incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase;
- q) crematorii umane;
- r) autobazele serviciilor de salubritate;
- s) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;
- t) bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport;
- u) depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 de litri;
- v) depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne;
- w) bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal);
- x) parcuri eoliene;
- y) cimitire și incineratoare pentru animale de companie;

(1) Pentru exploatațiile agrozootehnice prevăzute la alin. (1) lit. a) și b), platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și

sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât cea prevăzută la art. 15 alin. (2), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.

(2) Pentru obiective care nu se regăsesc la alin. (1) și activități care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene și a municipiului București vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.

Art. 14.

(1) Pentru unitățile sanitare cu servicii de spitalizare continuă care, prin specificul activității lor, necesită condiții optime de igienă și confort pentru reducerea riscurilor specifice, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației. Fac excepție unitățile cărora le este asigurată o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe, artere de circulație cu trafic intens.

(2) Unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de diagnostic, centrelor multifuncționale, ambulatoriilor de specialitate, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m."

Art. 20.

(1) Distanțele prevăzute la art. 11 alin. (1) pot fi modificate doar pe baza studiilor de impact asupra sănătății publice elaborate de persoane fizice și juridice specializate, certificate conform metodologiei de efectuare a studiilor de impact asupra sănătății, aprobată de către ministrul sănătății.

(2) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru proiectele supuse procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, pe baza memoriului de prezentare întocmit conform conținutului-cadru prevăzut în anexa nr. 5 la Metodologia de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private, aprobată prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor, al ministrului administrației și internelor, al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 135/76/84/1.284/2010, a certificatului de urbanism emis în condițiile legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a planurilor-anexă la acesta, a unui raport privind calitatea factorilor de mediu posibil afectați, precum și a altor documente/studii relevante.

(3) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru activitățile existente în cadrul procedurii de emitere a autorizației de mediu pe baza fișei de

prezentare și declarației întocmite de titularul activității în conformitate cu conținutul-cadru din anexa nr. 2 la Procedura de emitere a autorizației de mediu, aprobată prin Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1.798/2007, cu modificările și completările ulterioare, și a unui raport privind calitatea factorilor de mediu posibil afectați.

(4) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru activitățile care intră sub incidența prevederilor legislației privind emisiile industriale, în cadrul procedurii de emitere a autorizației integrate de mediu, pe baza documentației întocmite în conformitate cu cerințele art. 12 din Legea nr. 278/2013 privind emisiile industriale, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Concluziile evaluării impactului asupra stării de sănătate a populației se integrează corespunzător în raportul privind impactul asupra mediului/bilanțul de mediu/raportul de amplasament elaborat în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, procedura de emitere a autorizației/autorizației integrate de mediu și sunt menționate în acordul de mediu și autorizația de mediu, autorizația integrată de mediu, după caz.

(6) Evaluarea impactului asupra stării de sănătate a populației se realizează pentru unitățile prevăzute la art. 11 alin. (1), art. 5 alin. (1)-(3) și pentru orice situații specifice gospodăriilor neprevăzute la art. 15, precum și pentru obiective și/sau activități care nu sunt supuse prevederilor legislației privind protecția mediului, dacă se apreciază că produc riscuri asupra sănătății populației.

(7) În cazul obiectivelor de interes național sau care pot determina poluare transfrontalieră, evaluarea impactului asupra sănătății populației se face de către Institutul Național de Sănătate Publică prin structurile sale."

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

cf. Legii nr. 310 din 2004 pentru modificarea și completarea Legii apelor nr. 107 din 1996, Anexa 2

#) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	Sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	Toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

#) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafața, 5 m la care se adaugă zona de protecție stabilită în conformitate cu art. 5. din Lege

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

- între Nivelul Normal de Retenție și cota coronamentului.

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

- 4 m spre interiorul incintei.

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

- 3 m.

#) Baraje și lucrări-anexe la baraje:

Lățimea zonei de protecție (m):

- baraje de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale: 20 m în jurul acestora
- instalații de determinare automată a calității apei, construcții și instalații hidrometrice: 2 m în jurul acestora
- borne de microtriangulație, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de măsurarea debitelor: 1 m în jurul acestora

Nota 1: zonele de protecție se măsoară astfel:

- a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- c) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Nota 2: zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea publică centrală în domeniul sănătății.

ZONELE DE PROTECȚIE SANITARĂ CU REGIM SEVER AFERENTĂ ADUCȚIUNILOR (APEDUCTELOR) DE ALIMENTARE CU APĂ

cf. Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică

#) Măsurile cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție sunt următoarele:

ART. 21.

(1) Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu interzicerea:

- a) utilizării îngrășămintelor naturale și chimice;
- b) utilizării substanțelor fitosanitare;
- c) irigațiilor cu ape uzate, chiar epurate complet;
- d) amplasării grajdurilor și cotețelor de animale și a depozitării de gunoi animalier;
- e) pășunatului și însilozării nutrețurilor;
- f) amplasării de sere și de iazuri piscicole.

(2) În vederea respectării prevederilor alin. (1) deținătorii și/sau operatorii captărilor de ape subterane, cu excepția celor prevăzute la art. 14 din *Hotărarea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică*, vor întocmi și vor ține la zi un inventar al folosinței terenurilor aflate în zona de protecție sanitară cu regim de restricție a captărilor respective.

ART. 22.

În afara măsurilor restrictive prevăzute la art. 21 alin. (1) de mai sus, pe aceste terenuri sunt interzise:

- a) amplasarea de abatoare, triaje de cale ferată, baze auto;
- b) amplasarea de bazine neetanșe pentru ape reziduale, puțuri absorbante, haznale cu groapă simplă;
- c) amplasarea de locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- d) amplasarea de cimitire umane și de animale, cimitire de mașini, containere de deșeuri;
- e) vidanjarea și spălarea cisternelor care transportă ape fecaloid-menajere;
- f) infiltrarea sau injectarea de ape de zăcămant și/sau de răcire;
- g) efectuarea de manevre militare, amplasarea de balastiere, exploatare de turbă, cariere de piatră, execuția lucrărilor de drenaj sau a oricăror alte lucrări prin care se diminuează stratul acoperitor, protector al acviferului;
- h) executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășămintă și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;
- i) amplasarea de campinguri și de ștranduri, dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- j) spălarea mașinilor și efectuarea schimburilor de ulei;
- k) transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.

#) Măsurile cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever sunt următoarele:

ART. 24.

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.

ART. 25.

În zonele de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru captările de ape subterane, precum și în partea de pe mal a zonelor de protecție sanitară cu regim sever instituite pentru sursele de apă de suprafață, sunt interzise toate activitățile prevăzute pentru zona de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și:

- a) amplasarea de construcții sau amenajări care nu sunt legate direct de exploatarea sursei și a instalațiilor;
- b) efectuarea de explozii, săpături și excavații de orice fel;
- c) depozitarea de materiale, cu excepția celor strict necesare exploatării sursei și a instalațiilor. În aceste cazuri se vor lua măsuri pentru a preîntâmpina pătrunderea în sol a oricăror substanțe poluante;
- d) traversarea zonei de către sisteme de canalizare pentru ape uzate, cu excepția celor ce se colectează prin canalizarea aferentă obiectivului protejat. În aceste cazuri se vor lua măsuri de asigurare a etanșeității sistemelor de canalizare.

ART. 26

În zonele de protecție sanitară cu regim sever, instituite pentru apele de suprafață, sunt, de asemenea, interzise:

- a) deversarea de ape uzate, chiar dacă sunt epurate;
- b) navigarea și acostarea de ambarcațiuni, oprirea acestora și acostarea plutelor și a lemnului flotant, în alte condiții decât cele stabilite la instituirea zonei de protecție sanitară cu regim sever;
- c) pescuitul și scăldatul;
- d) recoltatul gheții și morăritul pe apă, precum și adăparea animalelor.

ART. 27.

În zona de protecție sanitară cu regim sever se vor lua următoarele măsuri de protecție:

- a) nu sunt permise nici un fel de intervenții asupra straturilor de sol activ și depozitelor acoperitoare ale acviferului;
- b) terenul aferent zonei de protecție sanitară cu regim sever va fi protejat împotriva eroziunii și inundațiilor, toate lucrările vechi de excavații deschise și galerii, canale, puțuri, foraje, palnii de explozii vor fi asigurate pentru prevenirea infiltrării apelor cu potențial poluant.

ART. 28

(1) Terenurile agricole cuprinse în zonele de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi exploatate numai pentru culturi de plante perene, de plante păioase și de pomi fructiferi, în condiții care să nu provoace degradarea lucrărilor de alimentare cu apă.

(2) Pe terenurile agricole din zona de protecție sanitară cu regim sever sunt interzise:

- a) utilizarea îngrășămintelor animale sau chimice și a substanțelor fitofarmaceutice;
- b) irigarea cu ape care nu au caracteristici de potabilitate;
- c) culturile care necesită lucrări de îngrijire frecventă sau folosirea tracțiunii animale;
- d) pășunatul.

ART. 29

Lucrările și instalațiile de captare a apei vor fi apărate împotriva inundațiilor prin lucrări specifice, conform normelor tehnice în vigoare, iar în cazul captărilor de mal întreaga arie aferentă zonei de protecție sanitară cu regim sever va fi îndiguită, cu respectarea normelor tehnice specifice.

#) Măsurile referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor sunt următoarele:

ART. 30

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea -, stațiile de îmbuteliere a apelor minerale, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- a) stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- b) instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- c) rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- d) aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- e) alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

ART. 31

(1) La intersecția aducțiunilor de apă potabilă sau de ape minerale pentru cura internă ori pentru îmbuteliere cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, respectiv de ape minerale, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală.

(2) În zonele de traversare prevăzute la alin. (1) aducțiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de 5 m, de o parte și de alta a punctului de intersecție.

ART. 32

(1) În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

(2) Atunci când, din cauze obiective, nu se pot îndeplini condițiile prevăzute la alin. (1), se vor lua măsuri speciale care să prevină exfiltrarea apelor din canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate.

ART. 33

La proiectarea și execuția rețelelor de apă potabilă se vor avea în vedere evitarea oricăror legături între acestea și rețelele de apă nepotabilă, precum și realizarea și menținerea în timp a etanșeității.

ART. 34

Se interzice trecerea conductelor de apă potabilă sau de ape minerale prin cămine de vizitare a rețelei de canalizare, prin canale de evacuare a apelor uzate, prin haznale etc.