



PP

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

DISPOZIȚIE

Nr. 480-ddin 29 mai 2014

Despre punerea în aplicare a unor prevederi ale Regulamentului local de urbanism, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, referitoare la subzonele funcționale urbane de tipul R (rezidențiale), D (dezvoltare urbană), Re (revitalizare) și zone neconforme

Având în vedere faptul că în procesul elaborării certificatelor de urbanism pentru proiectare și a documentației de proiect deseori sunt aplicate incorect reglementările zonelor și subzonelor funcționale urbane, stabilite prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, precum și necesitatea descrierii mai detaliate a reglementărilor acestor zone, în temeiul art. 29 (1) lit. a), art. 32 (1) din Legea Republicii Moldova nr. 436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală”, primarul general al municipiului Chișinău DISPUNE:

1. Se pun în aplicare reglementările subzonelor funcționale urbane de tipul R (rezidențiale), D (dezvoltare urbană), Re (revitalizare) și zonelor neconforme, conform anexelor nr. 1-9:

- anexa nr. 1 „Reglementări pentru subzona R1 – subzona locuințelor particulare și colective mici P-P+2E”;
- anexa nr. 2 „Reglementări pentru subzona R2 – subzona locuințelor particulare și/sau cuplate pentru două familii P-P+2E”;
- anexa nr. 3 „Reglementări pentru subzona R3 – subzona locuințelor particulare și/sau cuplate și/sau înșiruite P-P+2E”;
- anexa nr. 4 „Reglementări pentru subzona R4 – subzona locuințelor cuplate și/sau înșiruite P-P+2E cu densitate sporită”;
- anexa nr. 5 „Reglementări pentru subzona R5 – subzona locuințelor cuplate și/sau înșiruite P-P+2E cu densitate mare”;

- anexa nr. 6 „Reglementări pentru subzona R6 – subzona locuințelor colective cu densitate medie P+3E-P+9E, situate în ansambluri preponderent rezidențiale”;
- anexa nr. 7 „Reglementări pentru subzona R7 – subzona locuințelor colective înalte P+9E și mai înalt, situate în ansambluri preponderent rezidențiale”;
- anexa nr. 8 „Reglementări pentru subzona D – subzona destinată pentru dezvoltare ulterioară și subzona Re – subzona destinată pentru revitalizarea economică și socială în perspectivă”;
- anexa nr. 9 „Zone neconforme cu reglementările existente”.

2. Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare va specifica obligatoriu în certificatele de urbanism pentru proiectarea obiectivelor, la compartimentul „regimul arhitectural-urbanistic”, prescripția cu referință la prezenta dispoziție.

3. Se interzice avizarea documentației de proiect elaborate cu abateri de la reglementările subzonelor funcționale urbane menționate în prezenta dispoziție.

4. Direcția relații publice va aduce la cunoștința publicului prevederile prezentei dispoziții.

5. Controlul îndeplinirii prevederilor prezentei dispoziții se pune în sarcina viceprimarului dl Nistor Grozavu.



PRIMAR GENERAL

Dorin Chirtoacă



REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA RI - SUBZONA LOCUINTELOR PARTICULARE SI COLECTIVE MICI P-P+2E

Planșele: B5, C5, C6, D4, D5, D6, D7, D8, D10, D11, E3, E5, E6, E7, E8, E9, E10, F3, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, G4, G6, G7, G8, G9, G10, G11, H2, H3, H4, H5, H6, H8, H9, H10, H11, I2, I3, I4, I6, I8, I9, I13, J3, J5, J9, J10, J11, J13, J14, K2, K3, K7, K9, K10, K11, K12, L3, L4, L11, M3, M4, M5, M6, N5, N6, N14, N15, O15, O16, P16, P17.

Regimul de înălțime: P, P+1E și P+2E

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- se admit locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E niveluri în regim de construire izolat, libere pe cele patru fațade;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații care deserveșc rezidenții din zonă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale, cu condiția că suprafața acestora să nu depășească **200 m.p.** și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse, de regulă, la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250 metri**;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 m.p.**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refoșosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează, pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice;

- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Codul de reglementare urbanistică	Regimul de construire	Dimensiunea minimă a parcelei, m.p.	Dimensiunea minimă a frontului stradal, m
R1-a	izolat	850	30
R1-b	izolat	550	18

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe străzi de categoria III și **6.0** metri pe străzi de categoriile II și I ;
- clădirile pot fi dispuse pe aliniament în cazul în care aceasta este prevăzut în PUZ sau PUG.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **R1-a** - clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu cu mai puțin de **4.5** metri (în sumă nu mai puțin de **10.5 m**) ;
- **R1-b** - clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu cu mai puțin de **2.4** metri (în sumă nu mai puțin de **6.0 m**) ;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4.0** metri;
- distanțe mai mici vor fi acceptate numai în baza unor PUD-uri aprobate.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.5** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut (servitute) prin una din proprietățile învecinate.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E (12 metri);
- se admit depășiri de 1 - 2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare ale climatizoarelor în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m.p.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

11. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.0 metri, din care maxim 50 % din înălțime plin (inclusiv soclul) și minim 50 % transparent sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.0 metri.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului (**Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

- **POT maxim = 35%**

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului (**Raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

- **CUT maxim pentru înălțimi P+1E = 0.65 m.p.ADC/m.p.teren;**
- **CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 0.90 m.p.ADC/m.p.teren;**
- **Se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.**

SECRETAR AL CONSILIULUI



Valeriu Didencu



REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA R2 - SUBZONA LOCUINTELOR PARTICULARE ȘI/SAU CUPLATE PENTRU DOUĂ FAMILII P-P+2E

Planșele: B5, C11, C12, C5, C6, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, E2, E3, E5, E6, E7, E8, E9, E10, F2, F3, F5, F6, F7, F8, F9, F10, G4, G6, H3, H4, H6, H7, H8, H9, H10, H11, I2, I3, I4, I5, I6, I8, I9, I11, J5, J7, J8, J9, J10, J11, J13, J14, K6, K7, K9, K10, K11, L4, L6, L7, L10, L11, L12, M3, M4, M5, M11, M12, O15, O16.

Regimul de înălțime: P, P+1E și P+2E

UTILIZARE FUNCționalĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- se admit locuințe particulare și/sau cuplate pentru două familii cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, libere pe cele patru fațade;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații care deserveșc rezidenții din zonă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale, cu condiția că suprafața acestora să nu depășească **200 m.p.** și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse, de regulă, la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250 metri**;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 m.p.**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refoșosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Codul de reglementare urbanistică	Regimul de construire	Dimensiunea minimă a parcelei, m.p.	Dimensiunea minimă a frontului stradal, m
R2	Izolată sau cuplată	350	15

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe străzi de categoria III și **5.0** metri pe străzi de categoriile II și I;
- clădirile pot fi dispuse pe aliniament în cazul în care aceasta este prevăzut în PUZ sau PUG.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu cu mai puțin de **2.4** metri;
- clădirile semicuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4.0** metri;
- distanțe mai mici vor fi acceptate numai în baza unor PUD-uri aprobate.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.5** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut (servitute) prin una din proprietățile învecinate.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E (12 metri);
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare ale climatizoarelor în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m.p.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru acces;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

11. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.0 metri, din care maxim 50 % din înălțime plin (inclusiv soclul) și minim 50 % transparent sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.0 metri.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului (**Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

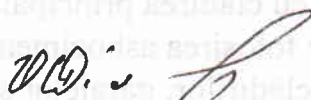
- **POT maxim = 35%**

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului (**Raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

- **CUT maxim pentru înălțimi P+1E = 0.65 m.p.ADC/m.p.teren;**
- **CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 0.90 m.p.ADC/m.p.teren;**
- **Se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.**

SECRETAR AL CONSILIULUI



Valeriu Didencu



REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA R3 - SUBZONA LOCUINTELOR PARTICULARE ȘI/SAU CUPLATE PENTRU DOUĂ FAMILII P-P+2E

Planșele: B5, C11, C12, C5, C6, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, E2, E3, E5, E6, E7, E8, E9, E10, F2, F3, F5, F6, F7, F8, F9, F10, G4, G6, H3, H4, H6, H7, H8, H9, H10, H11, I2, I3, I4, I5, I6, I8, I9, I11, J5, J7, J8, J9, J10, J11, J13, J14, K6, K7, K9, K10, K11, L4, L6, L7, L10, L11, L12, M3, M4, M5, M11, M12, O15, O16.

Regimul de înălțime: P, P+1E și P+2E

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- se admit locuințe particulare și/sau cuplate pentru două familii cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat, libere pe cele patru fațade;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații care deservesc rezidenții din zonă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția că suprafața acestora să nu depășească **200 m.p.** și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse, de regulă, la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250 metri**;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 m.p.**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează, pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice;

- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Codul de reglementare urbanistică	Regimul de construire	Dimensiunea minimă a parcelei, m.p.	Dimensiunea minimă a frontului stradal, m
R2	Izolată sau cuplată	350	15

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe străzi de categoria III și **5.0** metri pe străzi de categoriile II și I ;
- clădirile pot fi dispuse pe aliniament în cazul în care aceasta este prevăzut în PUZ sau PUG.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu cu mai puțin de **2.4** metri;
- clădirile semicuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4.0** metri;
- distanțe mai mici vor fi acceptate numai în baza unor PUD-uri aprobate.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.5** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut (servitute) prin una din proprietățile învecinate.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E (12 metri);
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare ale climatizoarelor în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 m.p.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

11. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.0 metri, din care maxim 50 % din înălțime plin (inclusiv soclul) și minim 50 % transparent sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.0 metri.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului (**Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

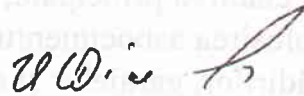
- **POT maxim = 35%**

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului (**Raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

- **CUT maxim pentru înălțimi P+1E = 0.65 m.p.ADC/m.p.teren;**
- **CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 0.90 m.p.ADC/m.p.teren;**
- **Se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.**

SECRETAR AL CONSILIULUI



Valeriu Didencu



REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA R4 - SUBZONA LOCUINTELOR CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE P-P+2E CU DENSITATE SPORITĂ

Planșele: D3, D5, E9, F6, G6, G7, G8, G9, H5, H6, H7, H8, H9, H11, I6, I7, I8, I9, J8, J9, K7, K10, K11, L8, M12, O15, O16, P16.

Regimul de înălțime: P, P+1E și P+2E

UTILIZARE FUNCționalĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- se admit locuințe cuplate pentru două familii și/sau înșiruite cu maxim P+2E niveluri în regim de construire cuplate sau înșiruite;
- ca excepție de la regula generală, pot fi admise și locuințe izolate, libere pe cele patru fațade;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații care deserveșc rezidenții din zonă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim **75%** din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale, cu condiția că suprafața acestora să nu depășească **200 m.p.** și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse, de regulă, la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250 metri**;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 m.p.**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează, pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Codul de reglementare urbanistică	Regimul de construire	Dimensiunea minimă a parcelei, m.p.	Dimensiunea minimă a frontului stradal, m
R4	Cuplat	350	12
R4	Înșiruit	350	12

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe străzi de categoria III și **5.0** metri pe străzi de categoriile II și I ;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț, nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semicuplate sau izolate).
- lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite: maxim **60.0** metri;
- garajele pot fi amplasate cu retragere **0.0** metri față de aliniament, cu condiția respectării siguranței circulației rutiere;
- clădirile pot fi dispuse pe aliniament în cazul în care aceasta este prevăzut în PUZ sau PUG.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin **1.5** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0** metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4.0** metri;
- distanțe mai mici vor fi acceptate numai în baza unor PUD-uri aprobate.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.5** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut (servitute) prin una din proprietățile învecinate.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E (**10.5 metri**);
- se admit depășiri de **1 - 2 metri** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare ale climatizoarelor în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 m.p.**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

11. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.0 metri**, din care maxim 50 % din înălțime plin (inclusiv soclul) și minim 50 % transparent sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.0 metri**.

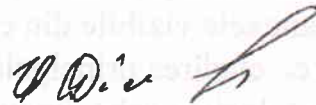
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului (**Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

- **POT maxim = 45%**
- 2. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**
Coeficientul de utilizare a terenului (**Raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat:
 - **CUT maxim pentru înălțimi P+1E = 0.75 m.p.ADC/m.p.teren;**
 - **CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 1.10 m.p.ADC/m.p.teren;**
 - **Se admite creșterea cu +0.15 a CUT în cazul utilizării mansardelor.**

SECRETAR AL CONSILIULUI



Valeriu Didencu

Anexa nr. 5

la dispoziția primarului general
al municipiului Chișinău

nr. 480-d din 29 mai 2014



REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA R5 - SUBZONA LOCUINTELOR CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE P-P+2E CU DENSITATE MARE

Planșele: C4, F9, G8, H6, H7, I6, I7, J5, J12, K2, K3.

Regimul de înălțime: P, P+1E și P+2E

UTILIZARE FUNCționalĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- se admit locuințe cuplate pentru două familii și/sau înșiruite cu maxim P+2E niveluri în regim de construire cuplate sau înșiruite;
- ca excepție de la regula generală, pot fi admise și locuințe izolate, libere pe cele patru fațade;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații care deserveș rezidenții din zonă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim **75%** din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția că acestea să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse, de regulă, la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250 metri**;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizari:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refoșosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează, pentru depozitare și producție, terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;

- lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Codul de reglementare urbanistică	Regimul de construire	Dimensiunea minimă a parcelei, m.p.	Dimensiunea minimă a frontului stradal, m
R5	Cuplat	350	10 – 12
R5	Înșiruit	350	10 – 12

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu maximum **4.0** metri;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț, nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semicuplate sau izolate);
- lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite: maxim **60.0** metri;
- garajele pot fi amplasate cu retragere **0.0** metri față de aliniament, cu condiția respectării siguranței circulației rutiere;
- clădirile pot fi dispuse pe aliniament în cazul în care aceasta este prevăzut în PUZ sau PUG.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin **1.5** metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **4.0** metri;
- distanțe mai mici vor fi acceptate numai în baza unor PUD-uri aprobate.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.5** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut (servitute) prin una din proprietățile învecinate.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul construcțiilor cu teren comun, se vor prevedea **85%** garaje sau spații de parcare din numărul total de apartamente.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E (**10.5 metri**);
- se admit depășiri de **1 - 2 metri** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare ale climatizoarelor în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 m.p.**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese;

11. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.0 metri**, din care maxim 50 % din înălțime plin (inclusiv soclul) și minim 50 % transparent sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.0 metri**.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului (**Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

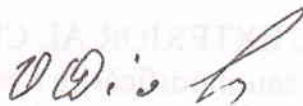
- **POT maxim = 55%**

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

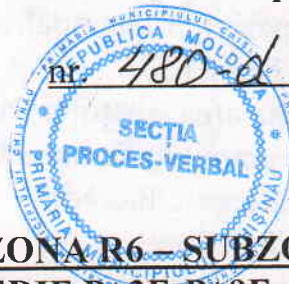
Coeficientul de utilizare a terenului (**Raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

- **CUT maxim = 1.25 m.p.ADC/m.p.teren.**

SECRETAR AL CONSILIULUI



Valeriu Didencu



**REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA R6 – SUBZONA LOCUINTELOR
COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE P+3E-P+9E, SITUATE ÎN
ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE**

Planșele: B5, C4, C5, C6, C9, D4, D5, D6, D7, D9, D10, E4, E5, E6, E7, F4, F5, F6, F7, F9, F10, G3, G6, G7, G8, G9, G10, G11, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11, J2, J3, J4, J5, J6, J7, J8, J9, J10, J11, J12, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, L3, L4, L5, L6, L7, L8, L9, L10, L11, L12, M3, M4, M5, M9, M12, N14, O16.

Regimul de înălțime: P+3E până la P+9E

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru ansamblurile existente va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

1. Amplasarea unor clădiri și construcții noi, care nu au fost prevăzute la faza inițială de proiectare a ansamblurilor rezidențiale ;
2. Clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari sau diverse societăți economice mixte;
3. Extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare. Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în intravilanul existent sau extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată la standard ridicat;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit obiective de utilitate publică la parterul blocurilor de locuit, cu condiția că acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele amplasate la parterele clădirilor de locuit vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 m.p.**;

- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică sau în oficii, preponderent pentru clădirile de pe perimetrul stradal.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
 - a. activități productive;
 - b. construcții provizorii de orice natură, împrejmuiri și garduri;
 - c. depozitare en-gros sau mic-gros;
 - d. depozitări de materiale refolosibile;
 - e. platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - f. depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
 - g. autobaze și stații de întreținere auto;
 - h. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Caracteristicile parcelelor se vor stabili conform PUZ cu condiția că:

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesese asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va face conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0** metri pe străzi de categoria III și **6.0** metri pe străzi de categoriile II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul în care în zona dată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înălțimea acestora nu depășește distanța dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai puțin de **2.4 - 4.0** metri;
- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniament ale străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private, cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0** metri;

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va face conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face conform PUZ cu următoarele condiționări:

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va face conform PUZ și normelor în vigoare:

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;
- parcajul obligatoriu va constitui 70% din numărul de locuințe.

6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor se va stabili conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

Volumetria noilor clădiri, ca și modul de realizare a fațadelor, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitară se va face conform PUZ cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare ale climatizoarelor în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor și a altor conducte.

8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere și spațiile plantate se vor amenaja conform PUZ cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100** m.p.;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;

- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 m.p.** se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului (**Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat**) se determină pentru terenul examinat în PUZ, sau pentru tot complexul rezidențial:

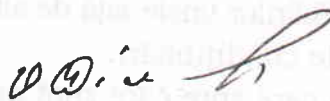
- **POT maxim = 25 - 35%.**

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului (**Raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**) se determină pentru terenul examinat în PUZ, sau pentru tot complexul rezidențial:

- **CUT maxim = 1.0 – 1.5.**

SECRETAR AL CONSILIULUI



Valeriu Didencu



**REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA R7 – SUBZONA LOCUINTELOR
COLECTIVE ÎNALTE P+9E ȘI MAI ÎNALTE, SITUATE ÎN ANSAMBLURI
PREPONDERENT REZIDENȚIALE**

Planșele: D4, E5, E6, E7, F6, F9, G6, G7, G9, G10, G11, H5, H6, H7, H8, H10, H11, I3, I4, I6, I7, I8, I10, I11, I12, I13, J3, J4, J5, J11, J12, K2, K3, K4, K12, L3, L4, L11, M3, M11, O16.

Regimul de înălțime: P+9E și mai înalte

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru ansamblurile existente va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

1. Amplasarea unor clădiri și construcții noi, care nu au fost prevăzute la faza inițială de proiectare a ansamblurilor rezidențiale ;
2. Ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;
3. Clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari sau diverse societăți economice mixte;
4. Refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
5. Extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
6. Ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
7. Introducerea unor soluții alternative civilizate pentru rezolvarea problemei parcărilor rezidențiale.

Clădirile înalte situate în zonele de protecție se mențin în situația actuală. Se consideră inoportun ca în viitor să se mai dispună blocuri înalte de locuit în zonele protejate.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în intravilanul existent sau extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată de standard ridicat;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit obiective de utilitate publică la parterul blocurilor de locuit cu condiția că acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică sau în officii, preponderent pentru clădirile de pe perimetrul stradal.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
 - a. activități productive;
 - b. construcții provizorii de orice natură, împrejmuiri și garduri;
 - c. depozitare en gros sau mic-gros;
 - d. depozități de materiale refolosibile;
 - e. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - f. depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
 - g. autobaze și stații de întreținere auto;
 - h. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice, sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Caracteristicile parcelelor se vor stabili conform PUZ cu condiția că:

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va face conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0** metri pe străzi de categoria III și **6.0** metri pe străzi de categoriile II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private, cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0** metri;

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va face conform PUZ cu următoarele recomandări:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; această distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fațadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face conform PUZ cu următoarele condiționări:

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va face conform PUZ și normelor în vigoare:

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;
- parcajul obligatoriu va constitui 70% din numărul de locuințe.

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor se va stabili conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

Volumetria și tratarea arhitecturală vor ține seama de rolul acestor clădiri înalte în configurarea siluetei generale a localității și de faptul că acestea sunt perceptibile din toate direcțiile.

8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitară se va face conform PUZ cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare ale climatizoarelor în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor și a altor conducte.

9. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere și spațiile plantate se vor amenaja conform PUZ cu următoarele condiționari:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 m.p.
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de față decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 m.p. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% sa fie destinate folosinței în comun.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului (**Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat**) se determină pentru terenul examinat în PUZ sau pentru tot complexul rezidențial:

- **POT maxim = 20 - 30%.**

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului (**Raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**) se determină pentru terenul examinat în PUZ, sau pentru tot complexul rezidențial:

- **CUT maxim = 1.5 – 2.0.**

SECRETAR AL CONSILIULUI



Valeriu Didencu



**REGLEMENTĂRI PENTRU SUBZONA D – SUBZONĂ DESTINATĂ
PENTRU DEZVOLTARE ULTERIOARĂ ȘI SUBZONA Re – SUBZONĂ
DESTINATĂ PENTRU REVITALIZARE ECONOMICĂ ȘI SOCIALĂ ÎN
PERSPECTIVĂ**

D – SUBZONA DESTINATĂ PENTRU DEZVOLTARE ULTERIOARĂ

Planșele: B1, B2, B3, B5, C2, C3, C4, D2, D3, E3, E4, F3, F4, J2, J13, J14, K2, K14, L13, L14, M1, M2, M3, M4, M5, M8, M9, M13, M14, M15, N4, N5, N9, N10, N11, N14, O3, O4, O11, O15.

**Re – SUBZONA DESTINATĂ PENTRU REVITALIZARE ECONOMICĂ ȘI
SOCIALĂ ÎN PERSPECTIVĂ**

Planșele: A4, A5, B5, C5, D7, D10, D11, E5, E6, E7, E8, E9, E10, F5, F6, F7, F9, F10, G5, G8, G9, G10, G11, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, H12, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I11, I12, J5, J6, J7, J8, J9, J10, J11, J12, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, L8, L9, L10, L11, L12, M5, M6, M9, M10, M11, M12, N9, N10, N11, N13, N14, O14, O15.

GENERALITAȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistică **D** și **Re** sunt destinate pentru investiții-viitoare și pentru revitalizare economică și socială.

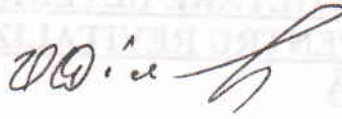
Pentru codurile **D** și **Re** vor fi întocmite planuri urbanistice zonale cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.

În cazul acestor zone trebuie respectate următoarele condiții de dezvoltare:

- trebuie precizată suprafața minimă de teren necesară dezvoltării viitoare;
- proiectul trebuie să creeze un cadru stabil și acceptabil în ceea ce privește caracterul zonei;
- proiectul trebuie să asigure norme privind spațiile libere, de recreere și o rezervă pentru parcaje pe stradă, cel puțin echivalentă cu ceea ce prevede norma pentru o astfel de funcțiune;
- proiectul trebuie să fie însoțit de planurile care vor descrie folosința terenului, dimensiunile și amplasamentul structurilor propuse, spațiile de parcare, amplasamentul altor funcțiuni necesare zonei, pe baza unor informații pertinente privind nivelul de dotare al zonelor învecinate și a prognozei creșterii populației;
- statutul juridic al terenului ce va fi construit trebuie să fie clar definit, fie în proprietatea aplicatului, fie într-o schemă de parteneriat;

- față de funcțiunea rezidențială proiectul trebuie să asigure cu prioritate spații pentru funcțiuni publice;
- elemente publicitare privind intenția de dezvoltare/revitalizare vor fi prezentate în proiect.

SECRETAR AL CONSILIULUI



Valeriu Didencu



ZONE NECONFORME CU REGLEMENTĂRILE EXISTENTE

Aceste zone se identifică pentru următoarele funcțiuni:

- folosirea neconformă, cu normele aprobate, a unui teren liber (ex. parcaje);
- folosirea unor semne, reclame, antene, sau alte structuri ușoare;
- folosirea neconformă a unor clădiri neconforme (ex. un mic magazin într-o casă dintr-o zonă normată ca rezidențială);
- folosirea neconformă a unei clădiri proiectate special pentru acea funcțiune (ex. o fabrică într-o zonă normată ca rezidențială);
- clădiri conforme cu funcțiunea, dar neconforme cu dimensiunile sau alte caracteristici fizice.

Utilizarea necorespunzătoare a terenului și clădrilor:

- orice teren de pământ, clădire sau edificiu existente la momentul aprobării Regulamentului de urbanism, dar care nu corespund exigențelor de utilizare a terenului sau de construire poate exista până la apariția necesității sau posibilității modificării acestora;
- toate modificările se permit de a fi efectuate numai în corespundere cu exigențele Regulamentului și numai în scopul obținerii sau atingerii la maxim a normelor și standardelor de utilizare sau construire, stabilite de Regulament pentru o anumită zonă.

SECRETAR AL CONSILIULUI

Valeriu Didencu