



RP

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

DISPOZIȚIE

Nr. 340-ddin 13 aprilie 2016

Cu privire la aplicarea Regulilor de
calculare a indicilor de utilizare și
ocupare a terenurilor în orașul Chișinău

Având în vedere necesitatea stabilirii unui mod unitar, coerent și logic de utilizare și ocupare a terenurilor și faptul că în procesul elaborării documentației de proiect deseori sunt aplicate incorect și în mod arbitrar datele pentru calcularea indicilor de utilizare și ocupare a terenurilor, 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”, dispoziției nr. 64-dc din 28.02.2008 „Cu privire la atribuțiile conducerii Primăriei municipiului Chișinău și ale secretarului Consiliului municipal Chișinău”, viceprimarul municipiului Chișinău DISPUNE:

1. Se pun în aplicare Regulile de calculare a indicilor de utilizare și ocupare a terenurilor în orașul Chișinău (anexă la prezenta dispoziție).
2. Aplicarea regulilor de calculare a indicilor de utilizare și ocupare a terenurilor este obligatorie pentru toți elaboratorii documentației de proiect referitoare la autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul orașului Chișinău.
3. Verificarea corectitudinii calculelor prezentate în documentația de proiect se pune pe seama verificatorilor documentației de proiect.
4. Direcția relații publice va aduce la cunoștința publicului și instituțiilor specializate în domeniul proiectării prevederile prezentei dispoziții.
5. Controlul îndeplinirii prevederilor prezentei dispoziții mi-l asum.



VICEPRIMAR

Nistor Grozavu

Regulile de calculare a indicilor de utilizare și ocupare a terenurilor în orașul Chișinău

Art. 1 – Obiectivul principal

Principalul obiectiv al regulilor este perfecționarea generală a modului de monitorizare a ocupării terenului intravilan al orașului Chișinău prin relaționarea instrumentelor urbanistice – indicii POT (procent de ocupare a terenului) și CUT (coeficient de utilizare a terenului) cu alți factori de influență implicați sistemic: regim de înălțime, parcelă, respectiv, factori de influență majoră, morfologia structurii urbane, situarea în cadrul localității și alte aspecte particulare.

Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), regimul de înălțime, formând, împreună cu alte reglementări (alinieri, dispoziții, accente etc.) un ansamblu de valori obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Art. 2 – Domeniul de aplicare a calculului POT și CUT

Conform prescripțiilor în vigoare, stabilirea POT și CUT se prevede la documentațiile de urbanism: Planul Urbanistic General (PUG), Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Planul Urbanistic de Detaliu (PUD).

Indicii stabiliți în documentațiile de urbanism se prescriu obligatoriu în certificatele de urbanism pentru proiectare și se utilizează la elaborarea documentațiilor de proiect.

Art. 3 – Terminologia utilizată pentru calcularea indicilor tehnico-economici ai construcțiilor proiectate

Utilizarea cuplului de indici POT și CUT se justifică prin caracterul lor de raționalitate și simplitate în aplicarea practică pe parcursul elaborării documentațiilor de proiect. Definițiile indicilor POT și CUT se exprimă prin seturi de relații după cum urmează:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul, transformat în procente, între suprafața construită la sol a clădirii și suprafața terenului considerat:

$$POT = (S_c / S_T) \times 100$$

S_C – Suprafața construită la sol,
 S_T – Suprafața terenului considerat.

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul între suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelurilor clădirilor* și suprafața terenului considerat:

$$CUT = S_D / S_T$$

S_D – Suprafața desfășurată a tuturor nivelurilor clădiri,
 S_T – Suprafața terenului considerat.

*Suprafețele desfășurate luate în considerare reprezintă suma suprafețelor secțiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor clădirii, delimitate de conturul interior al anvelopei clădirii, măsurate la 1 metru deasupra pardoselii finite. În suprafețele nivelurilor se cuprind și cele ale nivelurilor intermediare sau anexe interioare și exterioare cum sunt:

- suprafețele teraselor circulabile din cadrul clădirii pentru diferite funcții;
- suprafețele balcoanelor interioare (ex. teatre, cinematografe etc.);
- suprafețele supanțelor;
- suprafețele balcoanelor și logiilor, măsurate pe conturul interior al pereților sau balustradelor;
- suprafețele porticelor de circulație și gangurilor de trecere, dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui nivel (se consideră aferente primului nivel deservit);
- suprafețele coridoarelor exterioare;
- suprafețele scărilor exterioare de acces între niveluri;
- suprafețele rampelor exterioare acoperite și a scărilor de acces acoperite de la magazine, depozite etc.;
- suprafețele mansardelor: pentru pantă mai mică de 20° - h perete delimitator egal cu min. 1,5 m; pentru pantă de la 20° până la 45° - h perete delimitator egal cu min. 1,2 m; pentru pantă mai mare de 45° - h perete delimitator egal cu min. 1,0 m;
- suprafețele încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 2,3m (ex. subsoluri, încăperi ale motoarelor de ascensoare și ale pompelor etc.).

În suprafețele nivelurilor nu se includ:

- suprafețele învelitorilor și teraselor necirculabile (rezultate din retrageri) de peste nivelul imediat inferior;
- suprafețele treptelor exterioare, trotuarelor de protecție și teraselor neacoperite;
- suprafețele de sub acoperișuri și ale subsolurilor neamenajabile pentru locuințe sau pentru activități cu caracter profesional,

artizanal, industrial sau comercial ($h < 2,3\text{m}$, structuri nerezistente, etc.);

- suprafețele planșeelor construcțiilor sau părților de construcții amenajate pentru staționări de vehicule.

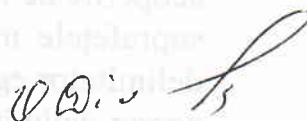
- Suprafața construită la sol* este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,000$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților, excluzând rezaliturile cu arie mai mică de $0,4\text{ mp}$, nișele cu arie mai mare de $0,4\text{ mp}$, treptele exterioare și terasele neacoperite, precum și ariile curților interioare, ale curților exterioare de lumină sau de acces (denumite în mod curent curți englezești). În suprafața construită la sol se includ: suprafața sub clădirea amplasată pe piloni, suprafețele porticelor de circulație și gangurilor de trecere, suprafețele scărilor exterioare de acces între niveluri, precum și proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub $3,0\text{ m}$ de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor.

*În cazul construcțiilor ale căror niveluri de peste parter depășesc suprafața parterului, suprafața construită la sol este echivalentă cu proiecția suprafeței celui mai mare (în valoare absolută) nivel suprateran.

Proiecția la sol a nivelelor supraterane nu poate depăși limitele terenului considerat, cu excepția limitei acestui teren din partea frontului stradal, dar nu mai mult decât cu $1,0\text{ m}$ și cu cota de nivel nu mai mică de $4,50\text{ m}$ de la nivelul solului amenajat (ex. bovindouri, balcoane, logii).

- Suprafața terenului considerat este suprafața parcelei înscrisă în registrul bunurilor imobile, alături de datele sale definitorii (dimensiunile, categorii de folosință, numele deținătorului).

SECRETAR AL CONSILIULUI



Valeriu Didencu