

INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI "CHIȘINĂU PROIECT"

BENEFICIAR: PRIMĂRIA OR. VATRA

OBIECT NR. 3659/II

**REACTULIZAREA PLANULUI URBANISTIC
GENERAL A OR. VATRA, MUN. CHIȘINĂU**

VOLUMUL IV

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUG-lui pentru or. VATRA**

(UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ)

CHIȘINĂU 2024

INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI "CHIȘINĂU PROIECT"

BENEFICIAR: PRIMĂRIA OR. VATRA

OBIECT NR. 3659/II

**REACTULIZAREA PLANULUI URBANISTIC
GENERAL A OR. VATRA, MUN. CHIȘINĂU**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUG-lui pentru or. VATRA**
(UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ)

ADMINISTRATOR INTERIMAR

A. IZBÎNDA

ARH. ȘEF

V. MUNTEANU

LA ELABORAREA PROIECTULUI AU LUAT PARTE:

- | | | |
|----|---------------|-----------|
| 1. | N. CHIOSA | AŞP |
| 3. | A. VILCINSCHI | TEHNICIAN |

CONȚINUTUL

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

TITLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

TITLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

TITLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este ansamblul documentelor scrise, care detaliază și explică componentele reglementatoare ale Planului Urbanistic General și determină condițiile care trebuie să fie respectate la aplicarea acestuia. Acesta se elaborează odată cu realizarea Planului Urbanistic General.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează și se aprobă concomitent cu Planul Urbanistic General în baza prevederilor Legii privind principiile urbanismului, amenajării teritoriului, cât și în baza Regulamentului General de Urbanism și normativelor tehnice în vigoare. După aprobarea acestuia de către Consiliul Local, Regulamentul constituie act de autoritate al administrației publice locale din or. Vatra.

Orice documentație de urbanism, ulterior PUG, care modifică condiția generală a PUG, determină modificarea acesteia.

Aprobarea unor modificări ale PUG -lui și implicit al Regulamentului Local se poate face numai cu respectarea etapelor de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Prevederile regulamentului vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

2. Baza legală

La baza Regulamentului local de urbanism stau:

- Legea 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;

Prezentul document a fost elaborat în baza Ghidului de zonare urbană a municipiului Chișinău (elaborat de Institute for Housing and Urban Development Studies (IHS) Romania SRL în anul 2004), în cadrul proiectului Moldova Fermecătoare și este corelat cu Regulamentul Local de Urbanism pentru or. Chișinău.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism stabilește sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) condițiile de ocupare a terenurilor și amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora în teritoriul cuprins în Planul Urbanistic General.

Regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru eliberarea actelor de autoritate emise de administrația publică locală după caz, care sunt:

- certificatului de urbanism;
- autorizației de construcție sau desființare.

În procesul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului aferent, serviciile tehnice ale administrației publice locale APL se desfășoară în următoarea ordine:

Teritoriul acoperit de Planul Urbanistic General și Regulamentul său aferent include întreaga suprafață a teritoriului administrativ al localității, compus din:

- intravilan, rezultat din totalitatea sectoarelor localității – trup principal, precum și trupuri izolate în care se află funcțiuni complementare.

- Terenurile agricole din extravilan.

Legătura dintre Planul Urbanistic General și Regulamentul aferent se face prin intermediul Unităților Teritoriale de Referință (UTR) , în care este împărțit teritoriu cuprins din limita intravilan propus.

Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localității, desfășurate în prezent sau preconizate a se dezvolta pe teritoriul administrativ al or. Vatra, fiind evidențiate în planșa - *Reglementări. Zonificarea funcțională*.

Prin Regulamentul Local aferent PUG-ului se stabilesc noile condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a or. Vatra, ținând cont de:

- Promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localităților;

- Respectarea zonificării teritoriului localităților, urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diversele zone funcționale;

- Limitele intravilanului și folosirea rațională a teritoriului;

Orice modificare a prezentului Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General va fi coordonat cu autorii regulamentului.

TITLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Autorizarea executării de construcții se face cu respectarea normelor legale referitoare la ocuparea rațională a terenului în condițiile respectării art.11 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Terenurile agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construcție, gruparea suprafețelor de teren cerute pentru construcție, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă.

Legislația în domeniul funciar cuprinde următoarele interdicții și condiționări privind utilizarea terenurilor agricole:

Utilizări permise

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente, conform legislației în vigoare.

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

Nu se vor admite construcții pe terenuri agricole de cea mai înaltă calitate sau terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

Terenurile agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și prezentul Regulament.

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

Construcții amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale (carieră) - se va aproba conform legislației în domeniu.

Utilizări interzise

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

Suprafețe împădurite

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

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor amplasa numai cu avizul autorității publice centrale în domeniul silviculturii.

Delimitarea pe raioane a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice silvice centrale, se va comunica consiliilor raionale prin ordinul autorității publice centrale în domeniul protecției mediului.

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc necesităților de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafața mai mare de 0,25 ha.

Pe baza acestor prevederi se vor lua următoarele decizii ce vin în sprijinul protecției suprafețelor împădurite:

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publice de interes național și local prevăzute de legislația silvică.

Utilizări permise cu condiții

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate, fâzănării, crescătorii de animale sălbatice, etc.).

Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de legislația în vigoare.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică este interzisă, în mod excepțional, se va permite pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice. Ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice - cu, sau fără defrișarea pădurii - se va aproba conform legislației în domeniu.

Resursele subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se vor face de către consiliile raionale sau consiliile locale, după caz, cu avizul autorității publice centrale în domeniul resurselor naturale.

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se vor comunica la consiliile locale de către autoritatea publică centrală în domeniul resurselor naturale.

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: minereuri neferoase, substanțele nemetalifere și rocile utile, gazele combustibile, petrolul, apele minerale, nămolurile terapeutice, căldura

din sistemele hidrotermale și gazele necombustibile.

Aplicarea prevederilor expuse va conduce la luarea următoarelor decizii referitoare la construiibilitatea terenurilor ce conțin resurse ale subsolului:

Utilizări permise

Construcții industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

Utilizări permise cu condiții

Lucrări ingineresti necesare protecției perimetrelor de exploatare (îndiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri, etc.)

Lucrările de explorare și exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localității vor face obiectul unui studiu de impact (inclusiv urbanistic) aprobat în condițiile legii.

Utilizări interzise

Orice fel de construcții cu caracter definitiv, cu excepția celor necesare exploatarei, prelucrării și transportului resurselor valorificate ale subsolului.

Resurse de apă

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în cuveta lacului și zona fișiei riverană de protecție este interzisă, cu excepția lucrărilor de gospodărire a apelor și a construcțiilor provizorii pentru agrement și odihnă.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute în alineatul precedent este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor în zona turistică, se va face cu avizele Ministerului Mediului și Agenției "Apele Moldovei", în baza documentațiilor de urbanism (PUZ sau PUD) aprobate conform legii.

Utilizări permise

Captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

Utilizări permise cu condiții

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

Construcții pentru turism (baze de odihna, pensiune, etc.) amplasate lângă zona fișiei riverană de protecție a apelor, numai la liziera pădurii, în baza documentațiilor de urbanism cu avizul autorității competente pentru protecția mediului.

Utilizări interzise

Orice construcție în zona fâșiei riverană de protecție a apelor este interzisă, cu excepția celor prevăzute de legislația în vigoare.

Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

Expunerea la riscuri naturale

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se va stabili, în baza unor studii specifice hidrologice și geotehnice. Pe baza acestor studii se va proceda la stabilirea eventualelor restricții privind autorizarea construcțiilor.

Utilizări permise

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, lucrări de combatere a eroziunii, etc.).

Utilizări permise cu condiții

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor legislative și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, cu pânză freatică agresivă.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului,

Utilizări interzise

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate mai sus, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția civică, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

Expunerea la riscuri tehnologice

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

Utilizări permise

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

Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, precum și a exigențelor legale privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Utilizări interzise

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

Lucrări de utilitate publică

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

Utilizări permise

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate.

Utilizări permise cu condiții

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public de interes național(raional) se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației drumurilor următoarele obiective:

- construcțiile și instalațiile aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Prin zona drumului public se înțelege fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție (vezi Legea nr.509 din 22.06.1995 – Legea Drumurilor).

Autoritățile administrației publice locale au obligația ca în documentațiile de urbanism să prevadă intersecțiile pentru accesul la variantele ocolitoare.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară.

Utilizări permise

Construcțiile sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza documentatiei de urbanism cu avizul organelor de specialitate ale administrației drumurilor.

Utilizări permise cu condiții

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

Utilizări interzise

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

Amplasarea față de căi ferate

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se vor amplasa, cu avizul autorității publice centrale în domeniul transporturilor:

- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:

- amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care vor împiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, vor provoca alunecări de teren, surpări sau vor afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului, sau care vor putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate, a zonei de protecție a infrastructurii, căilor ferate precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

Construcțiile care se vor amplasa în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se vor autoriza cu avizul autorității publice centrale în domeniul transporturilor și alte organisme interesate, după caz. Se permite repararea construcțiilor existente autorizarea lucrărilor de reparație.

În sensul prezentei instrucțiuni, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la ultima șină ale C.F., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Amplasarea față de aliniament

Clădirile se vor amplasa la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- în cazul zonelor rezidențiale, casele de locuit de regim jos de înălțime, vor fi amplasate obligatoriu la distanța min 4.5 m de la aliniament, iar blocurile locative, vor fi amplasate la distanța de 2.0 - 4.0 m de la aliniament în funcție de lățimea străzii;
- retragerea față de aliniament a construcțiilor cu alte tipuri de funcțiuni, se va permite numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

În zonele libere sau de dezvoltare a localității, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ; PUD).

Pentru întemeierea deciziilor în elaborarea și aprobarea PUZ sau PUD, se vor întocmi studii de fundamentare.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor se va permite numai dacă se vor respecta :

- distanțele minime obligatorii, dar nu mai puțin de 3,0 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

În relație cu limitele laterale ale parcelei construcțiile pot fi amplasate astfel:

- În regim înșiruit pe ambele laturi cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- în regim cuplat, alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei;
- În regim izolat, cu retragere față de vecinătăți.

Prevederile menționate se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei.

Retragerile impuse prin prevederile prezentului articol față de limitele laterale ale terenului se bazează, în principal, pe prevederile normelor de protecție contra incendiilor.

Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- respectarea condițiilor de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, după caz;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se va învecina cu surse de poluare; (construcții industriale, amenajări comerciale etc.).

În practica urbanistică se admite, de regulă, o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transpor va reprezenta o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

La proiectarea de drumuri se va acorda atenție la problemele de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică. În acest sens se vor lua măsuri de prevedere a spațiilor verzi (fâșii de protecție) și adoptarea unor soluții privind îmbrăcăminte drumurilor.

În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor cu handicap.

Accese pietonale

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

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

Pentru locuințe individuale se permite cu avizul organelor administrației publice locale racordările în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când acesta se va realiza.

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

Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.

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

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație.

Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea căilor de comunicație.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau a zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare va fi stabilită dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Terenurile propuse pentru parcelare vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea în bune condiții a construcțiilor din viitor (gradul de însorire, direcția vânturilor dominante etc.) cu respectarea prevederilor juridice legate față de vecinătăți.

În extinderile din intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism pe parcelare care să fie redactate pe o ridicare topografică actualizată. Documentația de urbanism va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor. Proiectul menționat se va aproba cu condiția că este o zonă construibilă sub aspect geotehnic.

Proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, piețe, alei și zone de agrement, cât și un procent pentru alte scopuri de utilitate publică (terenuri de sport, construcții edilitare, instituții preșcolare și de învățământ, etc.).

Proprietarul parcelei va fi obligat să execute toate lucrările edilitare necesare, pentru amenajarea străzilor înființate (apă, canalizare, electricitate, plantații, gaz, telefon etc.) lucrări care vor racorda la rețelele publice existente.

Forma parcelei, regulată, trebuie să permită înscrierea unei clădiri cu dimensiuni maxime admise, cu respectarea distanțelor prescrise față de aliniament și celelalte limite ale parcelei.

Densitatea construirii pe parcelă este exprimată prin valorile următorilor indici și indicatori urbanistici:

- Procentul de ocupare a terenului - POT;

- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT;

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp * 100\%$$

$$CUT = Sd/Sp, \text{ unde:}$$

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii);

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel deasupra solului);

Sp – suprafața parcelei.

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări evitarea:

- Amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești, în cazul locuințelor;
- Amplasarea spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- Amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se vor determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform reglementărilor tehnice în vigoare.

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform reglementărilor tehnice.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, în care aceasta va fi amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

Împrejurimi

În condițiile prezentei instrucțiuni, se vor permite autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Se vor prezenta următoarele recomandări de realizare a împrejurimilor:

Împrejurimile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile vor fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc.) sau de modul tradițional de realizare a împrejurimilor.

Împrejurimile realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace, înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.

În zonele protejate împrejurimile se vor autoriza în condițiile avizului autorităților competente.

Litigii

Dreptul de construire poate fi limitat/condiționat de către autoritatea publică locală, indiferent de prevederile prezentei documentației în următoarele situații:

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de solubritate minimă;
- prezența unor vestigii arheologice;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit sau cel natural;
- existența riscului natural de inundații sau alunecări de teren.

Abateri de la prevederile prezentului Regulament sunt admise numai în următoarele condiții:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme de parcelare care nu corespund prevederilor din regulament;
- obiective cu destinații semnificative.

TITLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prezentul regulament cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și subzone:

COD "R" - ZONE CU FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE

Cod R1 – zona locuințelor particulare și/sau colective mici ;

Cod R2 – zona locuințelor particulare și/sau cuplate pentru două familii;

Cod R6 – zona locuințelor colective cu înălțime maximă P+8E.

COD "C" - ZONE CU FUNCȚIUNI COMERCIALE

Cod C1 – zone comerciale, care cuprind funcțiuni, ce asigură comerțul cu amănuntul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat;

Cod C3 – zone comerciale, care cuprind centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare;

Cod C5 – zone comerciale, care cuprind funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică;

Cod C6 - zona comercială de recreere, cu funcțiuni de recreere, tip parcuri de distracții;

Cod C7 – zone comerciale, care cuprind funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier.

COD "I" - ZONA CU FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

Cod I1 – industrie ușoară, cuprinde zone cu funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluantă. Pot fi compatibile cu zonele comerciale și rezidențiale cu condiția respectării cerințelor și normativelor în vigoare.

COD "S" - ZONA CU FUNCȚIUNI SPECIALE

Cod S – aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industrial. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

TITLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR

”R” – ZONE CU FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE

COD R1 – ZONA LOCUINȚELOR PARTICULARE ȘI/SAU COLECTIVE MICI.

Regimul de înălțime: P, P+1E și P+2E

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe particulare sau colective mici **P+2E nivele;**
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații care deservesc rezidenții din zonă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea clădirilor existente, cu luare în calcul a coeficientului de utilizare a terenului;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția că suprafața acestora să nu depășească **200 m.p.** și să nu genereze transporturi grele.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

Codul de reglementare urbanistică	Regimul de construire	Dimensiunea minimă a parcelei, mp	Dimensiunea minimă a frontului stradal, m
R1	Izolată sau colective mici	400	25

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.5 m**;
- clădirile pot fi dispuse pe aliniament în cazul în care aceasta este prevăzut în PUD.

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei- min. **3.0 m**;
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul construcțiilor de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită conform normativelor antiincendiare;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișei măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0 m**;
- construcțiile gospodărești trebuie amplasate la distanța de min. **1.0 m** de la limita parcelei.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre construcțiile locative de pe aceeași parcelă va fi stabilită conform normativelor antiincendiare și sanitare.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **5.0 m**. 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 admit numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2E**;
- se admit depășiri de **1.0-2.0 m** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.

8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- 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.

9. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști.

10. ÎMPREJMUIRI

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P și P+1E = 0.65

CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 0.90

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R2 – ZONA LOCUINȚELOR PARTICULARE ȘI/SAU CUPLATE

Regimul de înălțime: P, P+1E și P+2E

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe particulare și/sau cuplate pentru două familii cu maxim **P+2E nivele**;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații care deservesc rezidenții din zonă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea clădirilor existente, cu luare în calcul a coeficientului de utilizare a terenului;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția că suprafața acestora să nu depășească **200 m.p.** și să nu genereze transporturi grele.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

Codul de reglementare urbanistică	Regimul de construire	Dimensiunea minimă a parcelei, mp	Dimensiunea minimă a frontului stradal, m
R2	Izolat sau cuplat	300	15

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.5 m**;
- clădirile pot fi dispuse pe aliniament în cazul în care aceasta este prevăzut în PUD.

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei- min. **3.0 m**;
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul construcțiilor de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită conform normativelor antiincendiare;
- 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 m**;
- construcțiile gospodărești trebuie amplasate la distanța de min. **1.0 m** de la limita parcelei.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre construcțiile locative de pe aceeași parcelă va fi stabilită conform normativelor antiincendiare și sanitare.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **5.0 m**. 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 admit numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2E**;
- se admit depășiri de **1.0 -2.0 m** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.

8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- 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.

9. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști.

10. ÎMPREJMUIRI

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P și P+1E = 0.65

CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 0.90

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R6 – ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE CU ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P + 8E

Regimul de înălțime: de la P+3E până la P+8E

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- 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, zone de odihnă pentru maturi, amenajări de sport pentru tineret și loisir (eventual piscină decorativă).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit obiective de utilitate publică la parterul și la etajul unu al 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 oficii, preponderent pentru clădirile de pe perimetrul stradal;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția că suprafața acestora să nu depășească **300 m.p.** și să nu genereze transporturi grele;
- se admit mansarda și demisolul, cu luare în calcul a coeficientului de utilizare a terenului.

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:
 - activități productive;
 - construcții provizorii de orice natură, împrejurimi și garduri pe terenuri din domeniul public;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitări de materiale re folosibile;
 - depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
 - autobaze și stații de întreținere auto;
 - 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

Caracteristicile parcelelor se vor stabili 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 accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul (linia roșie) a străzilor principale de interes local cu minim **2.0** metri, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi/accese secundare, cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **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 cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- în toate cazurile clădirile vor fi amplasate astfel încât să nu contravină normelor și normativelor în vigoare cât și condițiilor de protecție împotriva incendiului și altor norme tehnice specifice (normelor de însorire și iluminat natural; respectarea condițiilor de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate; asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților etc.).

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face conform normelor NCM B.01.05:2019:

- distanțele între clădiri se vor stabili cu respectarea normelor de însorire, iluminare naturală, exigențelor de protecție împotriva incendiului, precum și cu asigurarea invizibilității reciproce a încăperilor locative din fereastră în fereastră;
- pentru terenurile cu seismicitatea 8 grade și mai mult distanțele între laturile longitudinale ale caselor de locuit va fi minim 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte.

5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va face conform normelor în vigoare:

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri;
- parcajul obligatoriu va constitui 100% din numărul de locuințe.

6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitară se va face cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- 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 cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat;
- 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.

9. ÎMPREJMUIRI

- amplasarea gardurilor este interzisă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60 %

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 3.0 - 5.0

”C” – ZONE CU FUNCȚIUNI COMERCIALE

COD C1 – ZONĂ COMERCIALĂ, CARE CUPRINDE FUNCȚIUNI, CE ASIGURĂ COMERȚUL CU AMĂNUNTUL ȘI/SAU UNELE SERVICII PENTRU CARE EXISTĂ O CERERE CU CARACTER FRECVENT ȘI REPETAT

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- comerț cu amănuntul;
- instituții și servicii publice de cartier;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- servicii financiar-bancare și de asigurari;
- agenții de turism;
- baruri, cofetării, cafenele etc, cu capacitatea de până la 50 locuri;
- sedii de companii și firme specializate pentru birouri;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- poșta și telecomunicații;
- edituri;
- activități asociative diverse etc.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale, care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- magazine specializate, a căror exploatare ar putea duce la poluarea mediului ambiant, teritoriului și a aerului în cartierele rezidențiale, cu creșterea de zgomot peste nivelurile admise, vibrații, radiații ionizante și non-ionizante;
- magazine cu prezența în ele a substanțelor și materialelor explozive și inflamabile;
- stații electrice diesel încorporate și anexate;
- laboratoare de toate tipurile;
- încăperi industriale;
- a încăperilor cinematografelor, a sălilor de conferințe și a altor săli cu capacitatea de peste 50 locuri, saune, precum și a instituțiilor de medicină preventivă;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

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

POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT comercial maxim = 1.0 (în zonele R1-R2) **și 2.0** (în zona R6).

COD C3 – ZONĂ COMERCIALĂ, CARE CUPRINDE CENTRE COMERCIALE, FRECVENTATE OCAZIONAL, SAU SERVICII ESENȚIALE SOLICITATE DE FUNCȚIUNI DE AFACERI AMPLASATE PE O ARIE MAI MARE.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- centru comercial;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, case de nunți;
- distracție și recreere în spații acoperite și deschise.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POTmaxim = 55%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.0

COD C5 – ZONĂ COMERCIALĂ, CARE CUPRINDE FUNCȚIUNI DE VÂNZARE CU AMĂNUNTUL, DE BIROURI, DE RECREERE, DE SERVICII ȘI DE PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ LA SCARĂ MICĂ.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Centre comerciale
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- birouri;
- IT Centre;
- Fitness Centre;
- sport și recreere în spații acoperite și deschise
- producție nepoluantă la scară mică.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 55%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.0

COD C6 - ZONA COMERCIALĂ DE RECREERE, CU FUNCȚIUNI DE RECREERE, TIP PARCURI DE DISTRAȚII.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din funcțiuni comerciale, alimentație publică și recreere.

La etapa ulterioară va fi necesar să se elaboreze obligatoriu documentația de urbanism (Planul Urbanistic de Detaliu).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- mici restaurante, cofetării, cafenele etc;
- sport și recreere;
- magazine cu vânzări en-detail.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- magazine specializate, a căror exploatare ar putea duce la poluarea mediului ambiant, teritoriului și a aerului în cartierele rezidențiale, cu creșterea de zgomot peste nivelurile admise, vibrații, radiații ionizante și non-ionizante;
- magazine cu prezența în ele a substanțelor și materialelor explozive și inflamabile;
- stații electrice diesel încorporate și anexate;
- laboratoare de toate tipurile;
- încăperi industriale;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT - nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului, conform NCM B.01.02:2016, anexa nr.2 (Procentul de ocupare a terenurilor).

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.5

Parcaje: normat prin studii de specialitate.

COD C7 – ZONE COMERCIALA CARE CUPRINDE FUNCTIUNI PRIN CARE SUNT REALIZATE SERVICII LA O SCARA MAI MARE DECAT CELE PREVAZUTE IN ZONA DE SERVICII LA NIVEL DE CARTIER.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- aprovizionare cu carburanți;
- autoservice;
- spălătorii auto;
- depozite;
- producție nepoluantă, care este compatibilă cu zona sanitară de protecție;
- baruri, cofetării, cafenele, etc;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și garaje.

2. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe;
- platforme de recolectare a deșeurilor urbane;
- curățătorii chimice.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim C7-d (depozite) = 50%

POT maxim C7-m (mixt) = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim C7-a (benzinării, spălătorii auto, autoservice) = 1.0

CUT maxim C7-d (depozite) = 2.0

CUT maxim C7-m (mixt) = 2.0

CUT maxim C7-p (parcări la sol și garaje) = 1.0

"I" – ZONE CU FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

COD I1 – INDUSTRIE USOARA, CUPRINDE ZONE CU FUNCTIUNI DE PRODUCTIE MANUFACTURIERA DIVERSA NEPOLUANTA. POT FI COMPATIBILE CU ZONELE COMERCIALE ȘI REZIDENȚIALE CU CONDIȚIA RESPECTĂRII CERINȚELOR ȘI NORMATIVELOR ÎN VIGOARE.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- întreprinderi industriale cu funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluantă;
- obiective comerciale, comunale, publice, sociale, etc., care sunt compatibile cu zona sanitară de protecție a zonei industriale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea construcțiilor conform prescripțiilor generale la nivelul localității;
- caracteristicile parcelei și înălțimea maximă admisibilă conform normelor specifice existente și programelor aprobate legal;
- construcțiile vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei.
-

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe;
- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele admisibile;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT - pentru cele existente — nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

POT - pentru cele propuse — procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate conform NCM B.01.02:2016, anexele la Regulamentul Local de Urbanism, anexa nr.2 (Procentul de ocupare a terenurilor).

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.0

"S" – ZONE CU FUNCȚIUNI SPECIALE

COD S - ACESTE ZONE SUNT ACCEPTATE PENTRU UN TIP DE FOLOSIRE A TERENULUI A CARUI CARACTERISTICA NU PERMITE CLASIFICAREA IN ZONE DE LOCUIRE, COMERCIALE ORI INDUSTRIALE. SCOPUL DESEMNAȚII UNEI ASTFEL DE ZONE ESTE ACELA DE A PERMITE UN ANUMIT TIP DE FUNCȚIUNE IN UNELE ZONE, DAR FARA CA ACEASTA SA DEVINA REGULA PENTRU TOATE ZONELE DE ACELASI TIP.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- aeroporturi, eliporturi (clădiri și piste);
- biserici, mănăstiri, parohii, etc.;
- instituții de educație;
- instituții de sănătate;
- instituții de justiție, pușcării, incinte cu restricții de acces;
- clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice;
- clădiri publice în scop recreativ și cultural;
- cimitire;
- parcuri și terenuri de joacă;
- stadioane, auditoria și arene;
- gări de cale ferată;
- stații electrice;
- stații de pompare a apei;
- rezervoare de apă/apeducte;
- stații de reglare gaze;
- obiective de depozitare și prelucrare petrolieră pe terenuri cu destinație special.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- conform normelor specifice existente și programelor aprobate legal.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

"D" – ZONE CU FUNCȚIUNI DE DEZVOLTARE

COD D – ACESTĂ ZONĂ CUPRINDE TERENURI CARE SUNT SUBIECT DE DEZVOLTARE VIITOARE. ÎN ACEST CAZ, REGULAMENTUL DE ZONARE SE STABILEȘTE COLABORÂND TIPUL DE FUNCȚIUNE CU DENSITATEA ADMISĂ ÎN CONTEXTUL PREVEDERILOR PREZENTULUI REGULAMENT DE ZONARE PENTRU FUNCȚIUNILE REZIDENȚIALE, COMERCIALE ȘI INDUSTRIALE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenurile cu codurile de reglementare urbanistică D sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru dezvoltare economică și socială.

Pentru terenurile delimitate cu codul D va fi elaborată documentația de urbanism (PUZ), unde vor fi respectate condițiile funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Urbanizarea / schimbarea destinației se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a evita dispersia urbană.

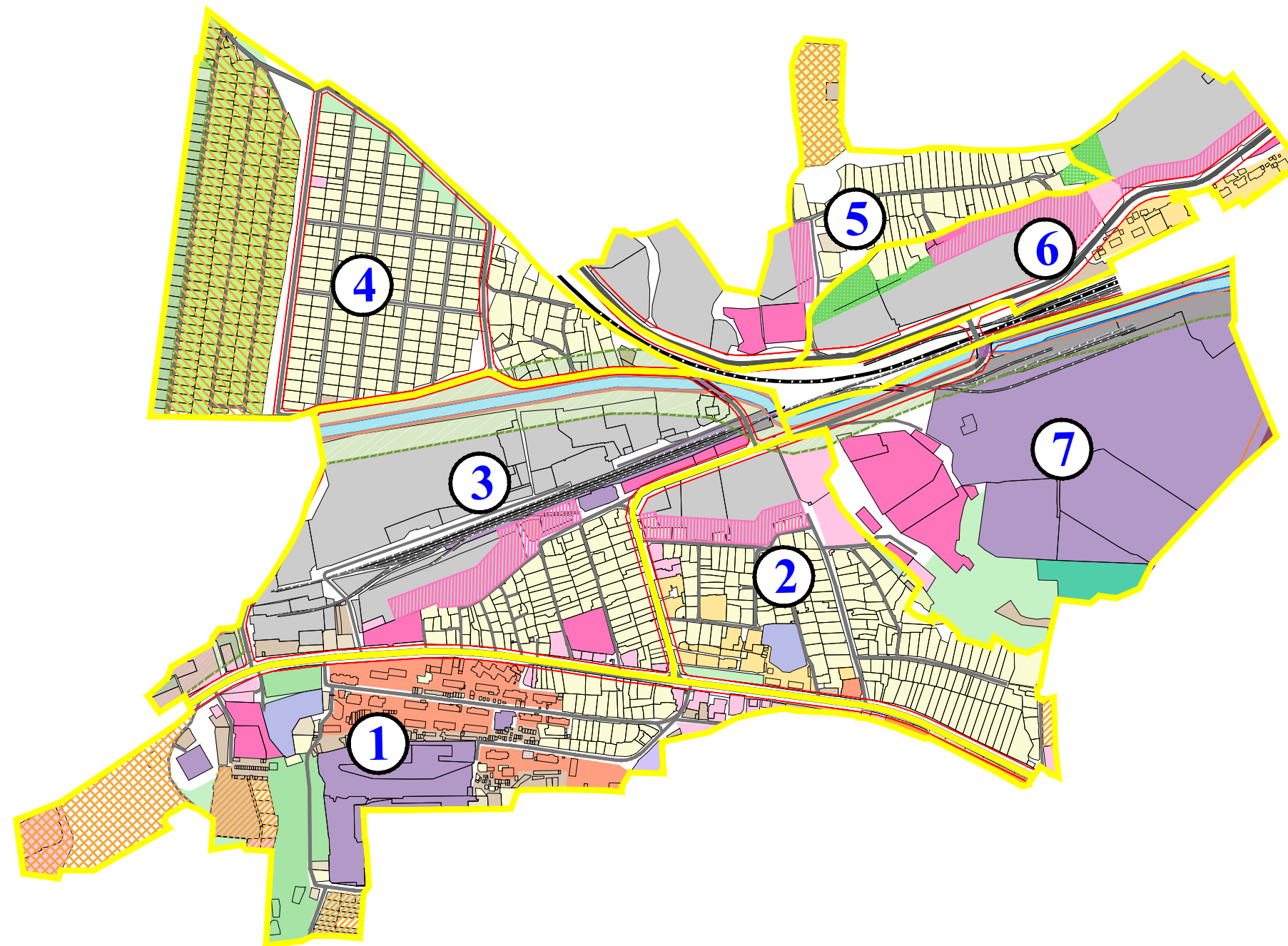
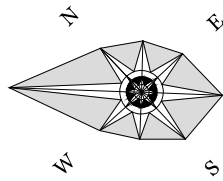
În cazul acestor zone trebuie respectate următoarele condiții de dezvoltare:

- este necesar de precizat și delimitat suprafața minimă de teren necesară pentru dezvoltarea viitoare;
- proiectul va fi axat pe crearea unui cadru stabil și acceptabil în ceea ce privește caracterul zonei;
- proiectul va stabili 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 va stabili condiții de folosință a terenului, dimensiunile și amplasamentul structurilor propuse, spațiile de parcare, distribuția funcțiunilor compatibile zonei, pe baza unor informații pertinente privind nivelul de dotare al zonelor învecinate și a prognozei creșterii populației;
- terenul obiect al documentației de urbanism va fi clasat din punct de vedere juridic, fie în proprietatea beneficiarului, fie într-o schemă de parteneriat;
- pe lângă funcțiunea de bază, cea rezidențială, se va da prioritate spațiilor pentru funcțiuni publice;
- proiectul va stabili condiții de folosință a terenului, dimensiunile și amplasamentul structurilor propuse, spațiile de parcare.

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

- construirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcare (opțional);
- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelelor în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conform prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (învățământ, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii, zone de odihnă pentru maturi, etc.), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată de către Administrația Publică Locală prin diferite proceduri (schimburi de teren), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă.

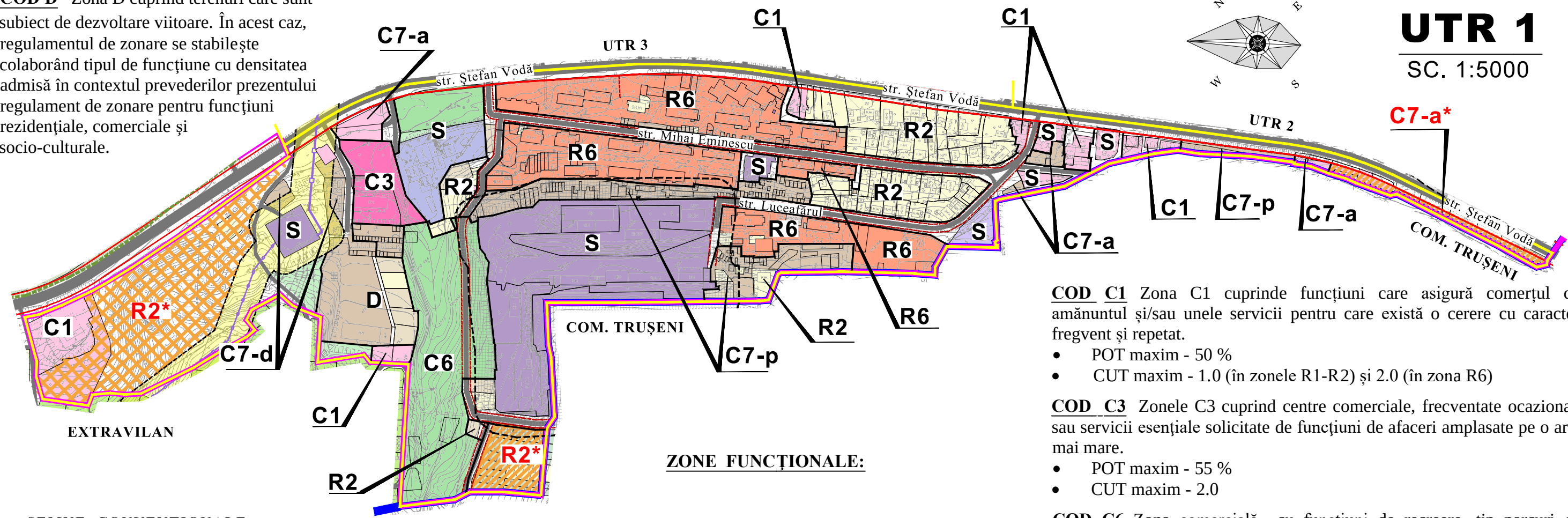
SCHEMA COMPLEXĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ



SEMNE CONVENȚIONALE

	Drumuri și accese secundare
	Linia roșie
	Limita UTR
	Parcele cadastrale
	Zona rezidențială cu case particulare
	Zona rezidențială cu case multifamiliale
	Zona rezidențială cu blocuri locative
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative (propusă)
	Zona obiectivelor de învățământ
	Zona de cult
	Zona comunală
	Zona specială
	Zona cimitirului
	Zona industrială și de producere
	Zona comerciale și administrative în zona industrială
	Zona amenajată în zona industrială
	Gradini
	Teren agricol
	Zona amenajată
	Zona spațiilor verzi
	Râul Bâc
	Fâșia riverană
	Zona propusă spre dezvoltare localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
	Zona întovărășirilor pomicole spre extinderea intravilanului după respectarea normelor de urbanism și a cerințelor specifice.
	Zonă propusă spre extinderea intravilanului după elaborarea documentației urbanistice

COD D Zona D cuprind terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz, regulamentul de zonare se stabilește colaborând tipul de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor prezentului regulament de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și socio-culturale.



UTR 1
SC. 1:5000

COD C1 Zona C1 cuprinde funcțiuni care asigură comerțul cu amănuntul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat.

- POT maxim - 50 %
- CUT maxim - 1.0 (în zonele R1-R2) și 2.0 (în zona R6)

COD C3 Zonele C3 cuprind centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare.

- POT maxim - 55 %
- CUT maxim - 2.0

COD C6 Zona comercială cu funcțiuni de recreere, tip parcuri de distracții.

- CUT maxim = 0.5

COD C7-a (autoservice) Zona C7-a cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii auto (benzinării, spălătorii).

- CUT maxim - 1.0

COD C7-a* Conform COD COD C7-a

Zona cu codul **COD C7-a*** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

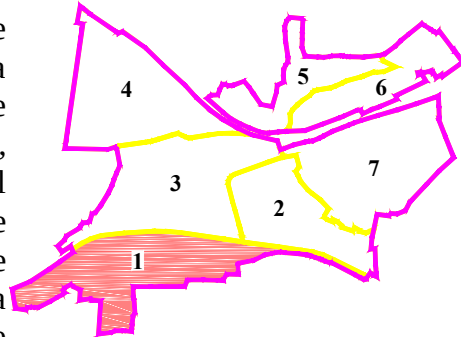
COD C7-p (parcări) Zona C7-p este constituită din terenuri pentru parcaje la sol și garaje.

- CUT maxim - 1.0

COD C7-d (depozite) Zona C7-d este constituită din terenuri destinate depozitelor pentru produse alimentare, frigorifice

- POT maxim - 50 %
- CUT maxim - 2.0

COD S Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale, ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.



IMP "CHIȘINĂU PROIECT"

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2 Zona R2 cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare și/sau cuplate pentru două familii.

- Mărimea minimă a lotului - 300 m.p.;
- Retrageri stradă - 4.5 m;
- Retrageri laterale - 3.0 m;
- Regimul de înălțime - P, P+1E, P+2E
- POT maxim - 35%
- CUT maxim pentru înălțimi P+1E - 0.65
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E - 0.90

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R2* Conform COD R2

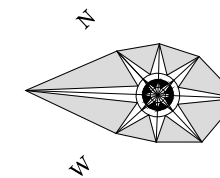
Zona cu codul **COD R2*** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

COD R6 Zona R6 cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.

- Retrageri stradă - 4.5 m;
- Retrageri laterale - conform normativelor antiincendiar;
- Regimul de înălțime - P+3E - P+8E
- POT maxim - 60 %
- CUT maxim - 3.0 - 5.0

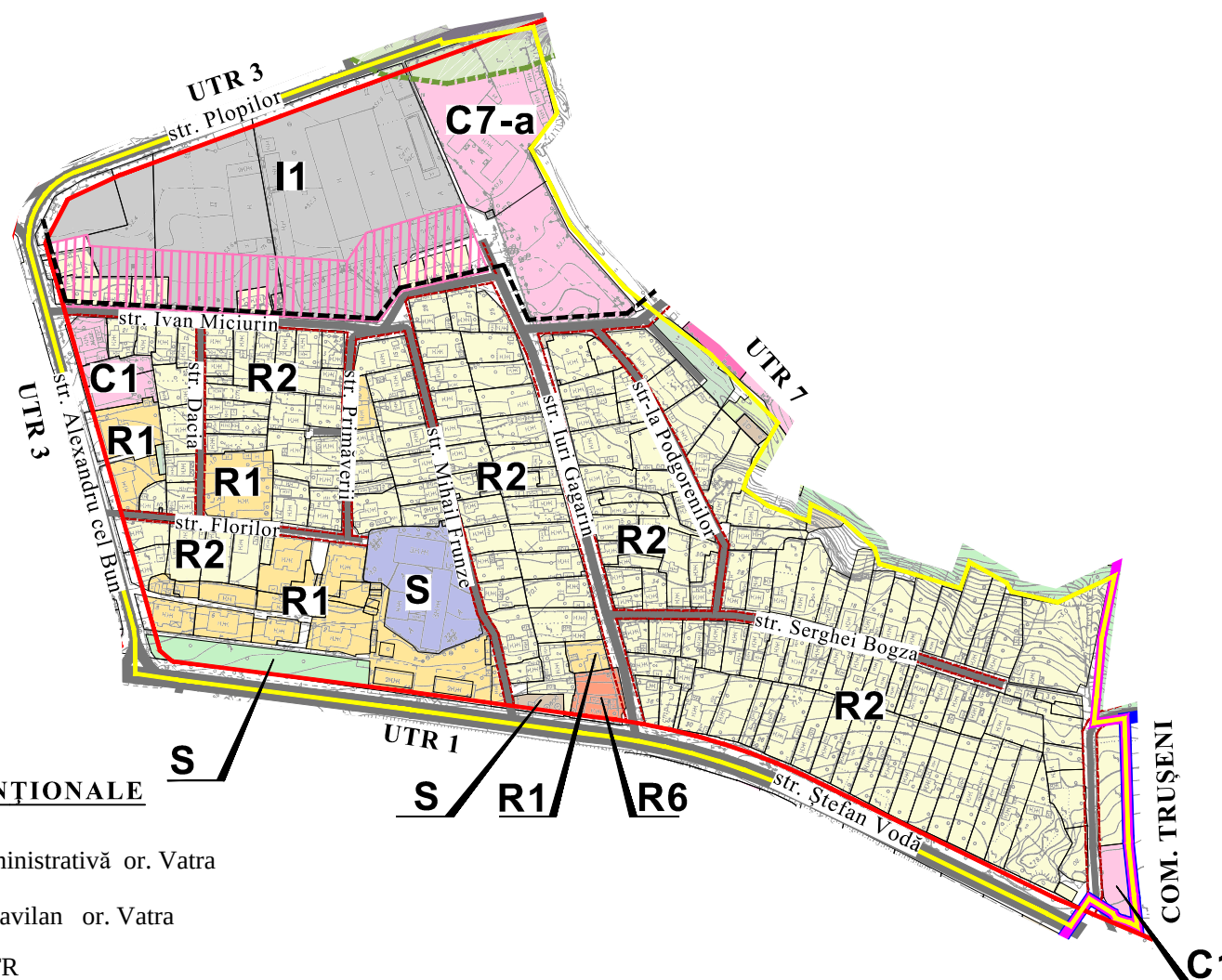
SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita administrativă or. Vatra		Zona spațiilor verzi		Zona rezidențială cu case particulare (în urma elaborării Planului Urbanistic de Detaliu)
	Limita intravilan or. Vatra		Zona specială		Zonă propusă spre extinderea intravilanului obligatoriu elaborarea documentatia urbanistice (PUD)
	Limita UTR		Zona comună		
	Drumuri și accese secundare		Zona amenajată		
	Linia roșie				
	Aliniament stradal				
	Linia electrică de tensiune înaltă - 110 kV				
	Linia electrică de tensiune medie - 35 kV				
	Zona de protecție sanitară a liniei electrice				
	Limita zonei de protecție sanitară				
	Parcele cadastrale				
	Zona rezidențială cu case particulare				
	Zona rezidențială cu blocuri locative				
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative				
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative (propusă)				
	Zona obiectivelor de învățământ				
	Zona de cult				



UTR 2

SC. 1:5000



SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita administrativă or. Vatra
	Limita intravilan or. Vatra
	Limita UTR
	Drumuri și accese
	Linia roșie
	Aliniament stradal
	Limita zonei de protecție sanitară
	Parcele cadastrale
	Zona rezidențială cu case particulare
	Zona rezidențială cu case multifamiliale
	Zona rezidențială cu blocuri locative
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative
	Zona obiectivelor de învățământ
	Zona comunală
	Parc
	Gradini
	Teren agricol
	Fâșia riverană
	Zona industrială și de producere
	Zona comercială și administrativă în zona industrială

COD C1 Zona C1 cuprinde funcțiuni care asigură comerțul cu amănuntul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter fregvent și repetat.

- CUT maxim - 1.0 (în zonele R1-R2) și 2.0 (în zona R6).

COD C7-a (autoservice) Zona C7-a cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii auto (benzinării, spălătorii).

- CUT maxim - 1.0

COD I1 Zona I1, de industrie ușoară, cuprind funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluante. Pot fi compatibile cu zonele comerciale și rezidențiale cu condiția respectării cerințelor și normativelor în vigoare.

- POT - pentru cele existente -- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- POT - pentru cele propuse -- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate. (conform NCM B.01.02:2016, anexa nr.2 Procentul de ocupare a terenurilor).
- CUT maxim - 2.0

COD S Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale, ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R1 Zona R1 cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare și/sau colective mici .

- Mărimea minimă a lotului - 400 m.p.;
- Retragere stradă - 4.5 m;
- Retrageri laterale - 3.0 m;
- Regimul de înălțime - P, P+1E, P+2E
- POT maxim - 35%
- CUT maxim pentru înălțimi P+1E - 0.65
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E - 0.90

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

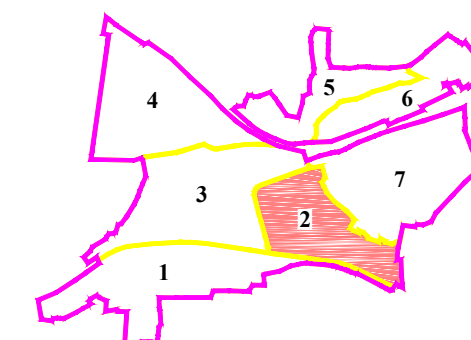
COD R2 Zona R2 cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare și/sau cuplate pentru două familii.

- Mărimea minimă a lotului - 300 m.p.;
- Retragere stradă - 4.5 m;
- Retrageri laterale - 3.0 m;
- Regimul de înălțime - P, P+1E, P+2E
- POT maxim - 35%
- CUT maxim pentru înălțimi P+1E - 0.65
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E - 0.90

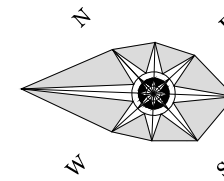
se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R6 Zona R6 cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.

- Retragere stradă - 4.5 m;
- Retrageri laterale - conform normativelor antiincendiare;
- Regimul de înălțime - P+3E - P+8E
- POT maxim - 60 %
- CUT maxim - 3.0 - 5.0

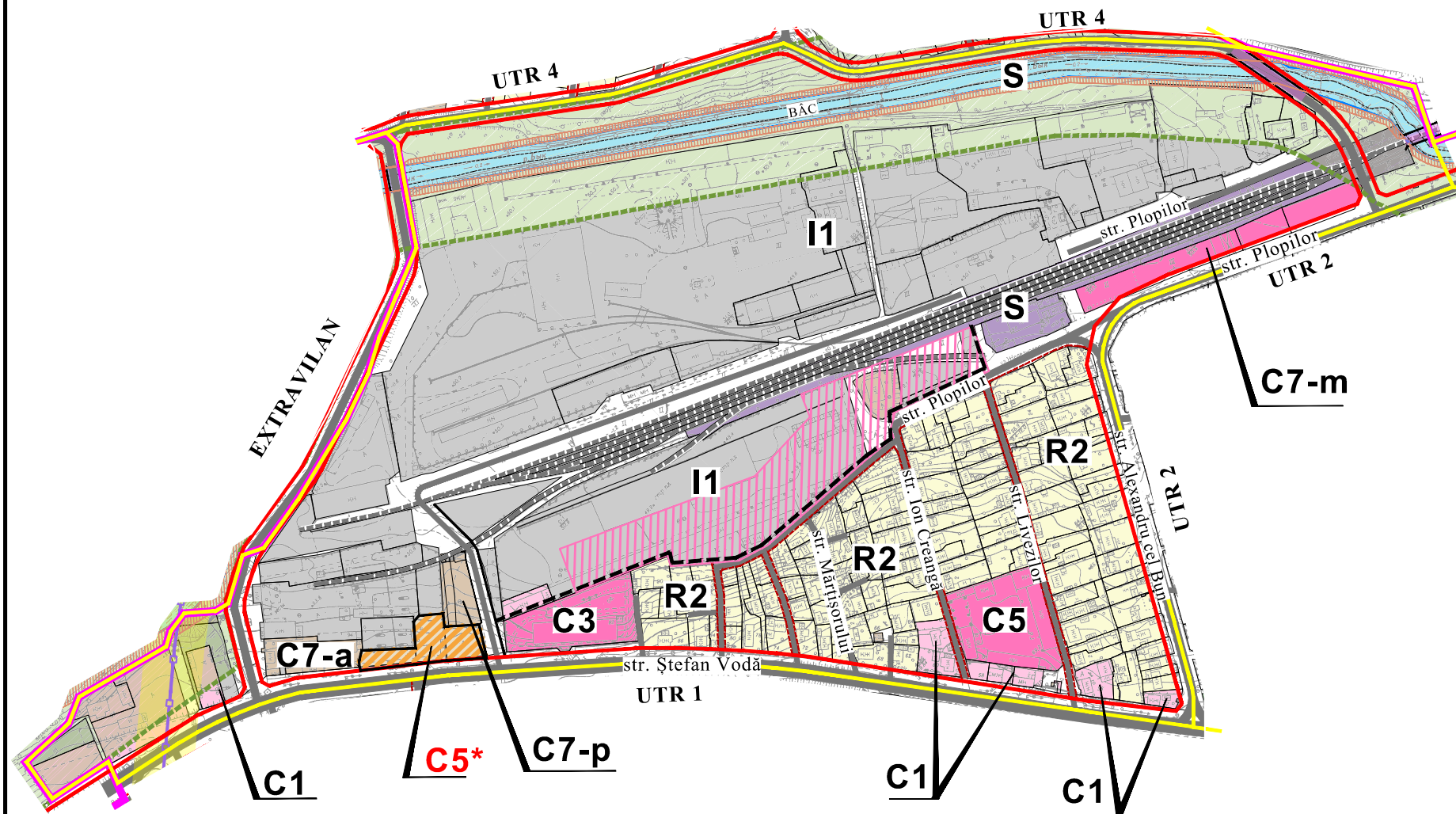


IMP "CHIȘINĂU PROIECT"



UTR 3

SC. 1:5000



SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan or. Vatra
	Limita UTR
	Drumuri și accese secundare
	Linia roșie
	Aliniament stradal
	Linie de cale ferată
	Linia electrica de tensiune înaltă - 110 kV
	Zona de protecție sanitară a liniei electrice
	Râul Băc
	Fâșia riverană
	Limita zonei de protecție sanitară
	Parcele cadastrale
	Zona rezidențială cu case particulare
	Zona comunală
	Zona specială

COD C7-m (mixt) Zona C7-m cuprinde funcțiuni de producere, comerț și depozitare (producție nepoluantă, comerț cu amănuntul).

- POT maxim - 50%
- CUT maxim - 2.0

COD C7-p (parcări) Zona C7-p este constituită din terenuri pentru parcaje la sol și garaje.

- CUT maxim - 1.0

COD I1 Zona I1, de industrie ușoară, cuprind funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluante. Pot fi compatibile cu zonele comerciale și rezidențiale cu condiția respectării cerințelor și normativelor în vigoare.

- POT - pentru cele existente -- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- POT - pentru cele propuse -- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate (conform NCM B.01.02:2016, anexele la Regulamentul Local de Urbanism, anexa nr.2 Procentul de ocupare a terenurilor).
- CUT maxim - 2.0

Zona serviciilor publice, comerciale și administrative

Zona serviciilor publice, comerciale și administrative (propusă)

Zona industrială și de producere

Zona comercială și administrativă în zona industrială

Zona propusă spre dezvoltarea localității (în baza elaborării Planului Urbanistic de Detaliu)

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2 Zona R2 cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare și/sau cuplate pentru două familii.

- Mărimea minimă a lotului - 300 m.p.;
- Retrageri stradă - 4.5 m;
- Retrageri laterale - 3.0 m;
- Regimul de înălțime - P, P+1E, P+2E
- POT maxim - 35%
- CUT maxim pentru înălțimi P+1E - 0.65
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E - 0.90

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD S Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale, ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

COD C1 Zona C1 cuprinde funcțiuni care asigură comerțul cu amănuntul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat.

- POT maxim - 50%
- CUT maxim - 1.0 (în zonele R1-R2) și 2.0 (în zona R6).

COD C3 Zona C3 cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare.

- POT maxim - 55%
- CUT maxim - 2.0

COD C5 Zona C5 cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică. Nu sunt permise funcțiuni care solicită cantități mari de transportat și de depozitat.

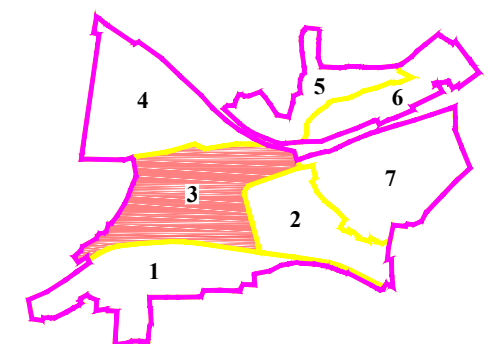
- POT maxim - 55%
- CUT maxim - 2.0

COD C5* Conform **COD C5**.

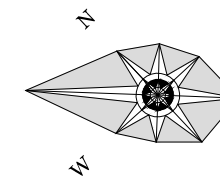
Zona cu codul **COD C5*** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

COD C7-a (autoservice) Zona C7-a cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii auto (benzinării, spălătorii).

- CUT maxim - 1.0



IMP "CHIȘINĂU PROIECT"



UTR 4

SC. 1:5000

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2 Zona R2 cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare și/sau cuplate pentru două familii.

- Mărimea minimă a lotului - 300 m.p.;
- Retrageri stradă - 4.5 m;
- Retrageri laterale - 3.0 m;
- Regimul de înălțime - P, P+1E, P+2E
- POT maxim - 35%
- CUT maxim pentru înălțimi P+1E - 0.65
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E - 0.90

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

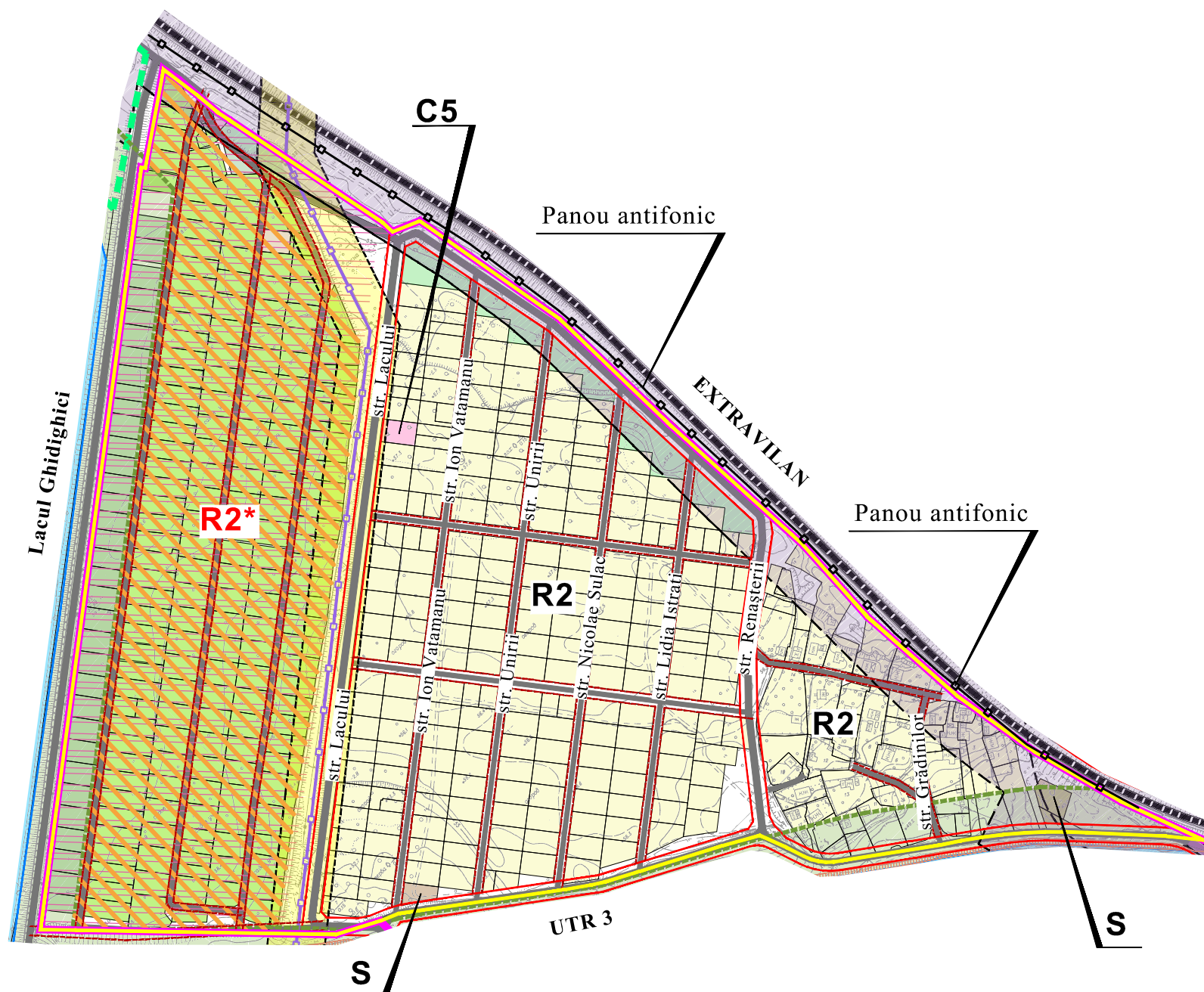
COD R2* Conform COD R2

NOTA: Conform **Codului Funciar Nr. 828 din 25-12-1991**, articolul 40. Consiliul local al unității administrativ-teritoriale poate include, prin decizia sa, terenurile întovărășirii pomicole în intravilanul localității respective, cu respectarea normelor de urbanism și a cerințelor specifice, stabilite de către Guvern.

COD C5 Zona comercială, cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, hoteluri mic, pensiuni.

- POT maxim - 55%
- CUT maxim -1.5

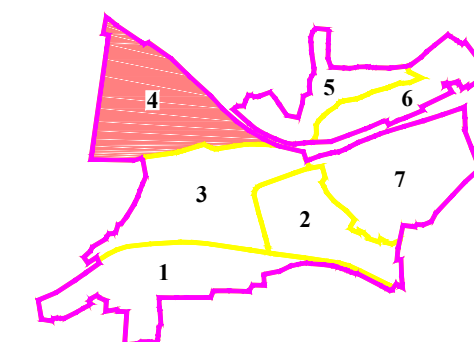
COD S Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale, ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.



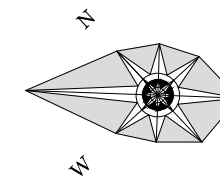
SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan or. Vatra
	Limita UTR
	Drumuri și accese secundare
	Linia roșie
	Aliniament stradal
	Linie de cale ferată
	Linia electrica de tensiune înaltă - 110 kV
	Zona de protecție sanitară a liniei electrice
	Râul Bâc
	Fâșia riverană

	Parcele cadastrale
	Zona rezidențială cu case particulare
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative
	Zona comună
	Zona specială
	Zona spațiilor verzi
	Zona de protecție sanitară de la cale ferată
	Zona întovărășirilor pomicole spre extinderea intravilanului după respectarea normelor de urbanism și a cerințelor specifice.



IMP "CHIȘINĂU PROIECT"



UTR 5

SC. 1:5000

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2 Zona R2 cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare și/sau cuplate pentru două familii.

- Mărimea minimă a lotului - 300 m.p.;
- Retrageri stradale - 4.5 m;
- Retrageri laterale - 3.0 m;
- Regimul de înălțime - P, P+1E, P+2E
- POT maxim - 35%
- CUT maxim pentru înălțimi P+1E - 0.65
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E - 0.90

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD C7-m (mixt) Zona C7-m cuprinde funcțiuni de producere, comerț și depozitare (producție nepoluantă, comerț cu amănuntul).

- POT maxim - 50 %
- CUT maxim - 2.0

COD I1 Zona I1, de industrie ușoară, cuprind funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluante. Pot fi compatibile cu zonele comerciale și rezidențiale cu condiția respectării cerințelor și normativelor în vigoare.

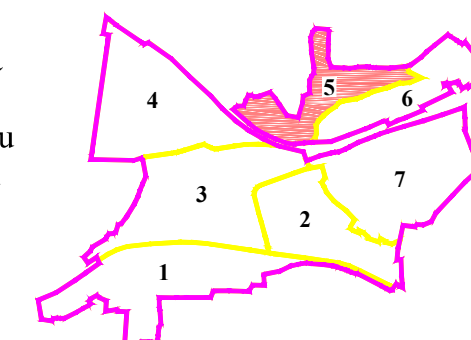
- POT - pentru cele existente -- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- POT - pentru cele propuse -- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate. (conform NCM B.01.02:2016, anexa nr.2 Procentul de ocupare a terenurilor).
- CUT maxim - 2.0

COD S Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale, ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regula pentru toate zonele de același tip.

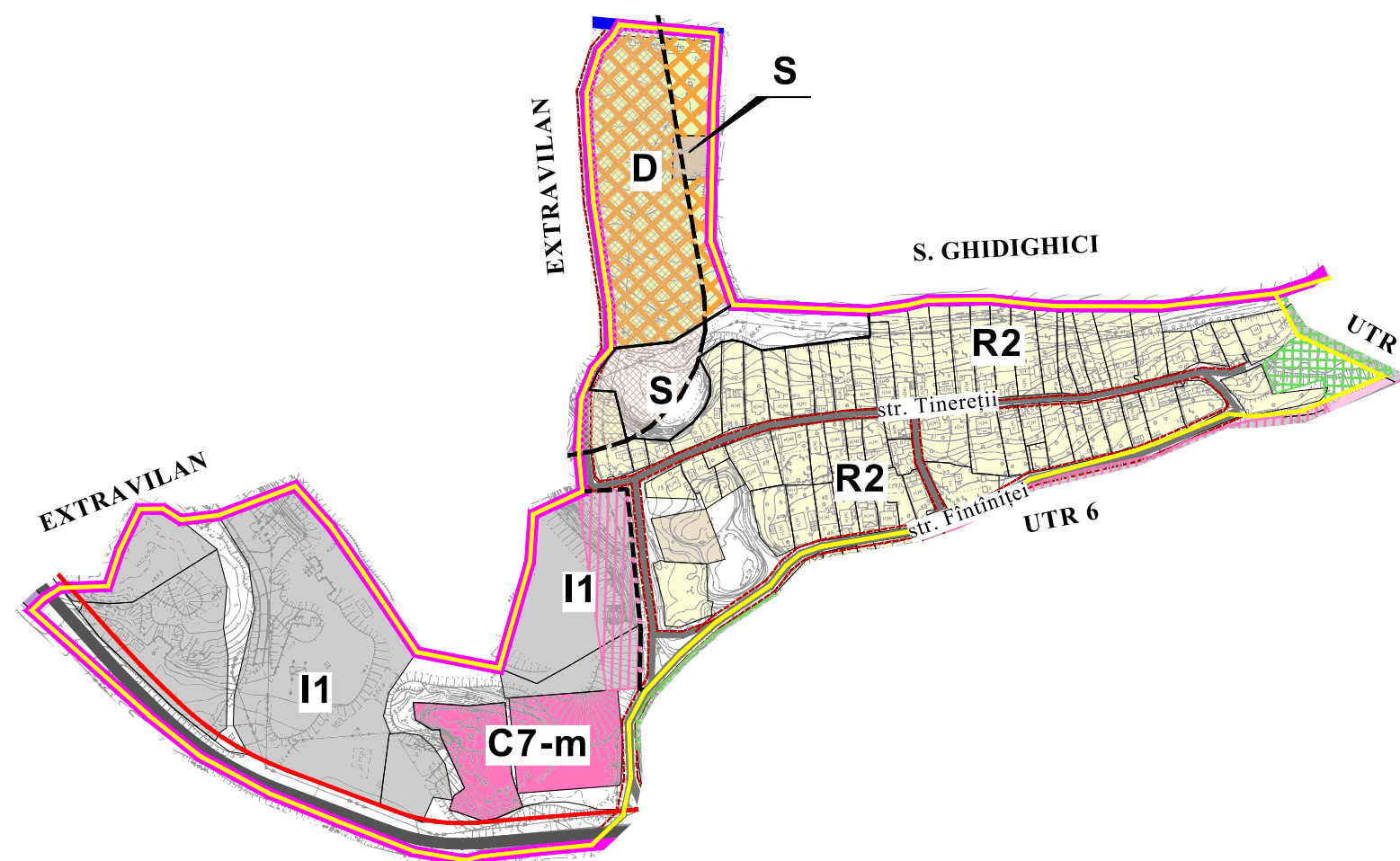
COD D Zona D cuprind terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz, regulamentul de zonare se stabilește colaborând tipul de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor prezentului regulament de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și socio-culturale.

Zona cu codul D sunt aprobate de către consiliul local în baza documentației urbanistice elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

NOTA: Dezvoltarea zonei de lângă carieră, va fi posibilă după obținerea avizelor Ministerului Mediului, Agenției pentru Geologie și Resurse Minerale, privind epuizarea resurselor naturale și după recultivarea carierei.

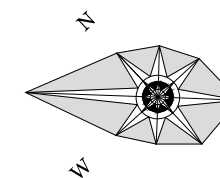


IMP "CHIȘINĂU PROIECT"



SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita administrativă or. Vatra
	Limita intravilan or. Vatra
	Limita UTR
	Drumuri și accese secundare
	Linia roșie
	Aliniament stradal
	Limita zonei de protecție sanitară
	Zona de protecție sanitară de la carieră
	Parcele cadastrale
	Zona rezidențială cu case particulare
	Zona industrială și de producere
	Zonă propusă spre extinderea intravilanului după elaborarea documentației urbanistice
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative (propusă)
	Zona comercială și administrativă în zona industrială
	Zona amenajată



UTR 6

SC. 1:5000

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R1 Zona R1 cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare și/sau colective mici .

- Mărimea minimă a lotului - 400 m.p.;
 - Retrageri stradale - 4.5 m;
 - Retrageri laterale - 3.0 m;
 - Regimul de înălțime - P, P+1E, P+2E
 - POT maxim - 35%
 - CUT maxim pentru înălțimi P+1E - 0.65
 - CUT maxim pentru înălțimi P+2E - 0.90
- se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R2 Zona R2 cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare și/sau cuplate pentru două familii.

- Mărimea minimă a lotului - 300 m.p.;
 - Retrageri stradale - 4.5 m;
 - Retrageri laterale - 3.0 m;
 - Regimul de înălțime - P, P+1E, P+2E
 - POT maxim - 35%
 - CUT maxim pentru înălțimi P+1E - 0.65
 - CUT maxim pentru înălțimi P+2E - 0.90
- se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD C1 Zona C1 cuprinde funcțiuni care asigură comerțul cu amănuntul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat.

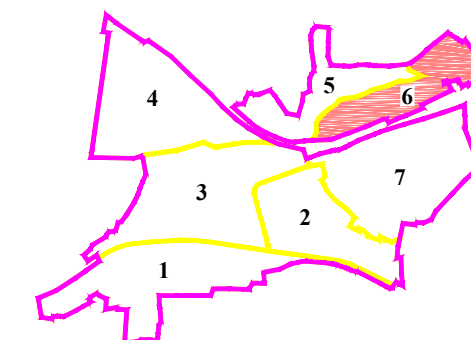
- POT maxim - 50 %
- CUT maxim - 1.0 (în zonele R1-R2).

COD C7-m (mixt) Zona C7-m cuprind funcțiuni de producere, comerț și depozitare (producție nepoluantă, comerț cu amănuntul).

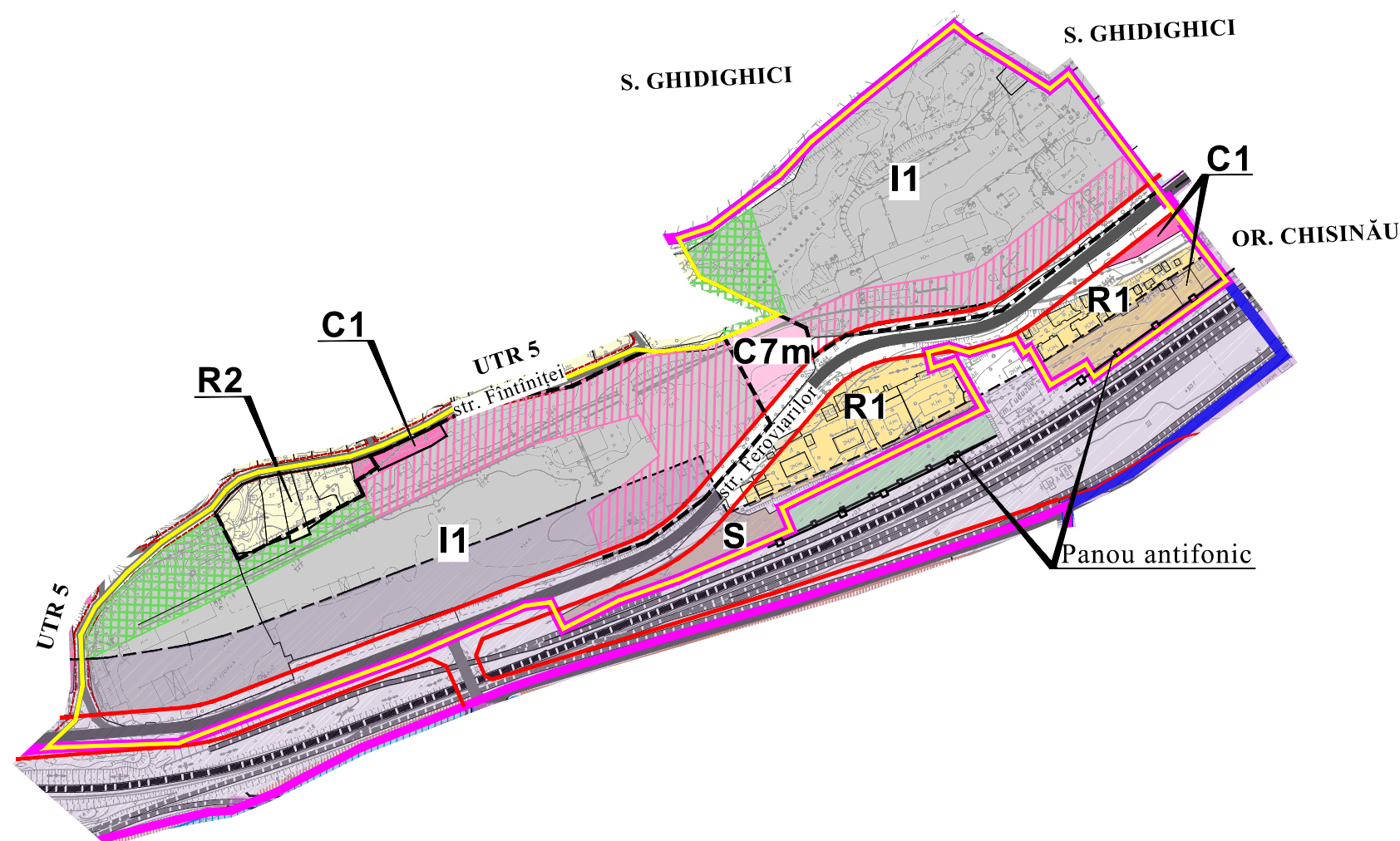
- POT maxim - 50 %
- CUT maxim - 2.0

COD I1 Zona I1, de industrie ușoară, cuprind funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluante. Pot fi compatibile cu zonele comerciale și rezidențiale cu condiția respectării cerințelor și normativelor în vigoare.

- POT pentru cele existente -- nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.
- POT - pentru cele propuse -- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate (conform NCM B.01.02:2016, anexa nr.2 Procentul de ocupare a terenurilor).
- CUT maxim - 2.0



IMP "CHIȘINĂU PROIECT"

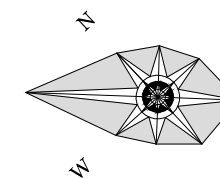


COD S Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale, ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

SEMNE CONVENȚIONALE

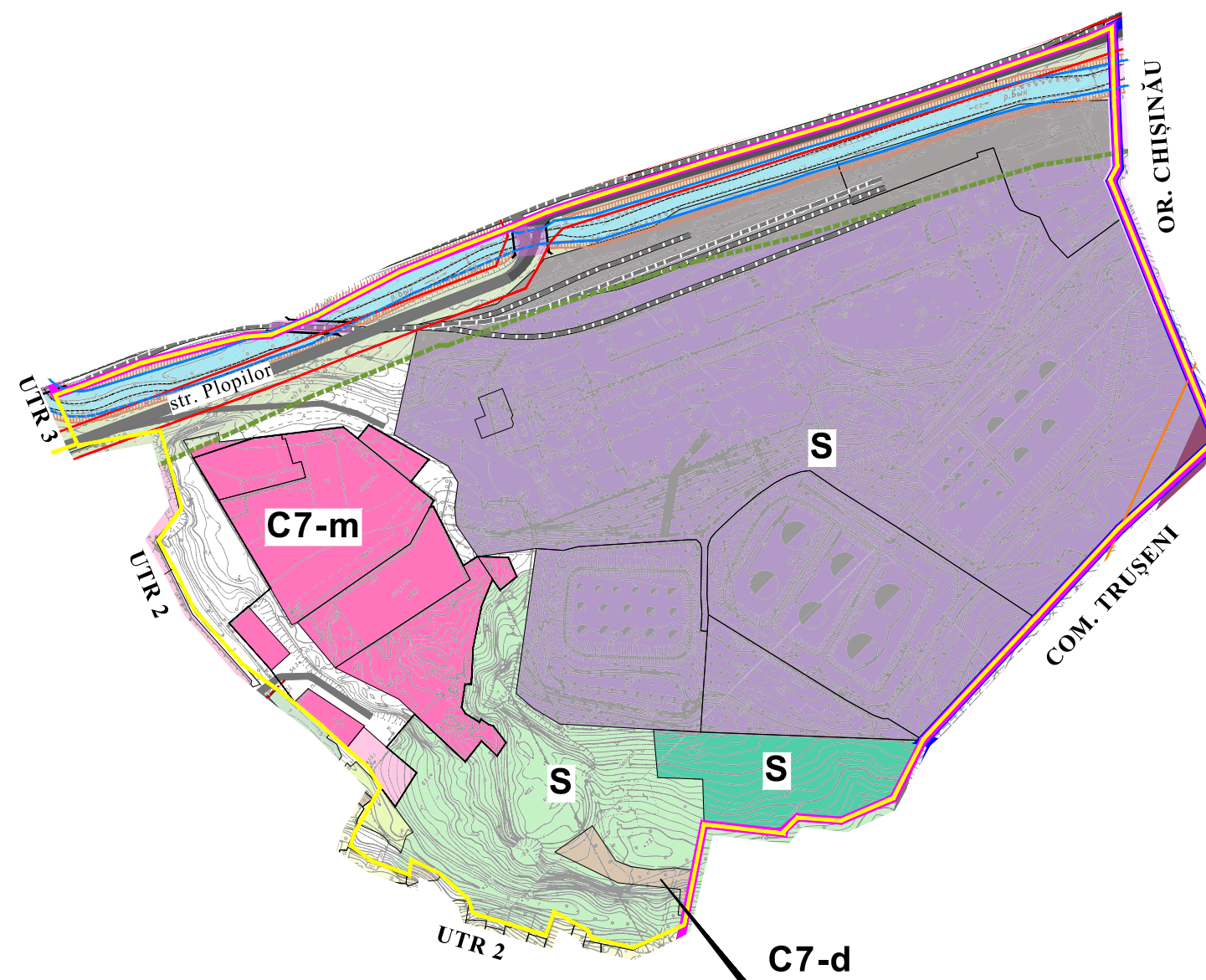
	Limita administrativă or. Vatra
	Limita intravilan or. Vatra
	Limita UTR
	Drumuri și accese secundare
	Linia roșie
	Linie de cale ferată
	Parcele cadastrale
	Fâșia riverană
	Limita zonei de protecție sanitară
	Zona de protecție sanitară de la cale ferată

	Zona specială
	Zona rezidențială cu case particulare
	Zona rezidențială cu case multifamiliale
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative (propusă)
	Zona industrială și de producere
	Zona comercială și administrativă în zona industrială
	Zona amenajată în zona industrială
	Zona comunală
	Zona spațiilor verzi



UTR 7

SC. 1:5000



ZONE FUNCȚIONALE:

COD S Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale, ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

COD C7-d (depozite) Zona C7-d este constituită din terenuri destinate depozitelor pentru produse alimentare, frigorifice.

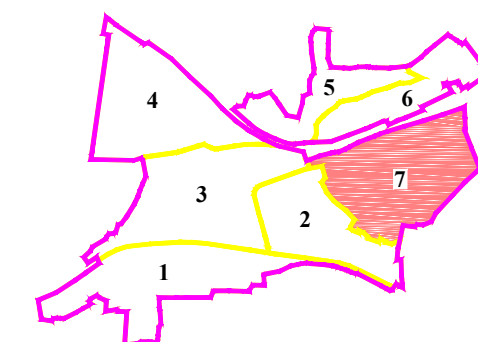
- POT maxim - 50 %
- CUT maxim - 2.0

COD C7-m (mixt) Zona C7-m cuprinde funcțiuni de producere, comerț și depozitare (producție nepoluantă, comerț cu amănuntul).

- POT maxim - 50 %
- CUT maxim - 1.0

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita administrativă or. Vatra		Zona specială
	Limita intravilan or. Vatra		Zona serviciilor publice, comerciale și administrative
	Limita UTR		Zona serviciilor publice, comerciale și administrative (propusă)
	Drumuri și accese secundare		Zona spațiilor verzi
	Linia roșie		Zona cimitirului
	Linie de cale ferată		Zona comunală
	Râul Bâc		Teren agricol
	Fâșia riverană		
	Parcele cadastrale		



IMP "CHIȘINĂU PROIECT"