

Institutul Municipal de Proiectări

“CHIȘINĂU PROIECT”

MD 2068, or. Chișinău, str. M. Costin, 17/2
tel 49-31-00, fax 44-73-81, c/f 1003600098931.

OBIECT Nr. 2704

**PLAN URBANISTIC GENERAL
AL ORAȘULUI VATRA
MUNICIPIUL CHIȘINĂU**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Volumul II**



CHIȘINĂU 2008

Institutul Municipal de Proiectări

"CHIȘINĂU PROIECT"

MD 2068, or. Chișinău, str. M. Costin, 17/2
tel 49-31-00, fax 44-73-81, c/f 1003600098931.

OBIECT Nr. 2704

**PLAN URBANISTIC GENERAL
AL ORAȘULUI VATRA
MUNICIPIUL CHIȘINĂU**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Volumul II**

Directorul
institutului



P. Cazacu

Arhitect șef al
institutului



M. Karețki

CHIȘINĂU 2008

I. Generalități

- 1.1 Regulamentul local de urbanism este ansamblul documentelor scrise, care detaliază și explică componentele reglementatoare ale Planului Urbanistic General al or. Vatra și determină condițiile care trebuie să fie respectate la aplicarea acestuia.

Regulamentul local de urbanism cuprinde numai intravilanul orașului.

Petru Zona de Odihnă, care este inclusă în Planul Urbanistic General, Regulamentul local de urbanism se va elabora odată cu elaborarea Planului Urbanistic Zonal a Zonei de Odihnă.
- 1.2 Regulamentul local de urbanism se elaborează și se aprobă concomitent cu Planul Urbanistic General în baza prevederilor Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, Regulamentului general de urbanism și normativelor tehnice în vigoare.
- 1.3 Regulamentul local de urbanism stabilește sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora în teritoriul cuprins de Planul Urbanistic General.
- 1.4 Regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru eliberarea certificatului de urbanism și autorizației de construire sau desființare.
- 1.5 Planul Urbanistic General și Regulamentul său aferent se elaborează în limitele teritoriului administrativ al localității, stabilit potrivit legii.
- 1.6 Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent devin, o dată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se asigură dezvoltarea coordonată a localității.
- 1.7 Teritoriul acoperit de Planul Urbanistic General și Regulamentul său aferent include întreaga suprafață a teritoriului administrativ al localității, compus din – intravilan, rezultat din totalitatea trupurilor localității – trup principal, precum și trupuri izolate în care se află funcțiuni complementare.
- 1.8 Legătura dintre Planul Urbanistic General și Regulamentul aferent se face prin intermediul unităților teritoriale de referință (UTR), în care este împărțit întregul teritoriu cuprins în intravilanul orașului Vatra.
- 1.9 Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General este structurat pe următoarele capitole:
 - Prescripții generale la nivelul orașului;
 - Prescripții specifice zonelor funcționale;

- Prescripții specifice unităților teritoriale de referință (UTR).

1.10 În procesul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului aferent, serviciile tehnice ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- Obiectul cererii privind eliberarea certificatului de urbanism și autorizației de construire, sau disființare, precum și alte cereri ale colectivului (succesiuni, protejări, înstrăinări) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință;
- Din fișa unități teritoriale de referință prezentată de regulament și care s-a indicat obiectul cererii se extrag prescripții speciale, limitele ocupării și utilizării terenului.
- Pentru operativitate, fiecare fișă de regulament conține desenul Unității Teritoriale de referință respectivă, vecinătățile și subzonele ei specifice.

II. Prescripții generale

2.1 Prin regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General se stabilesc condițiile și măsurile urbanistice privind amenajarea complexă a orașului Vatra ținând cont de:

- Promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice, care contribuie la organizarea structurii urbane a localității;
- Resectarea zonificării teritoriului studiat al orașului, păstrând funcțiile dominante stabilite și relațiile între diversele zone funcționale.

2.2 Activitatea de construire în cadrul orașului Vatra se va desfășura:

- Pe teren liber;
- Prin schimbarea destinației;
- Prin folosirea rațională a terenurilor în raza construcțiilor individuale.

2.3 La realizarea construcțiilor se va avea în vedere păstrarea și protejarea mediului natural.

2.4 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

2.4.1 Drumuri și accese

Rețeaua de drumuri se va executa conform actelor normative;
Toate clădirile trebuie să dispună în mod obligatoriu de acces asigurat dintr-o cale de circulație publică în condiții în care să facă posibil accesul în bune condiții a mijloacelor de intervenție în caz de incendiu.

2.4.2 Amplasarea construcțiilor în teren

În zona locuibilă locuințele în mod obligatoriu se vor amplasa conform normelor în vigoare cu evidența aliniamentelor (liniilor roșii) în dependență de categoria străzii, numărului de niveluri, destinație etc.

2.4.3 Regim de înălțime:

- Se va respecta înălțimea medie a clădirii învecinate;
- Majoritatea locuințelor se vor construi:
 - a) În zona cu blocuri locative multietajate 3-5 niveluri;
 - b) În zona cu clădiri în regim jos de înălțime 1-2 niveluri.

2.4.3 Spații verzi:

- Se vor păstra terenurile spațiilor verzi existente;
- Autorizația de executare a construcțiilor va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform normelor tehnice;
- Crearea de zone verzi și amenajarea localităților (cu forțele populației), se vor efectua sub conducerea și controlul organelor administrației publice locale și organelor locale de arhitectură, urbanism și amenajare a teritoriului, în baza documentației de urbanism;
- Autorizarea executării construcțiilor în scuaruri, bulevarde, grădini publice și alte spații verzi, este strict limitată, cu excepția construcțiilor pentru deservirea acestora, în conformitate cu legislația în vigoare și documentația de urbanism aprobată pentru zonele în cauză;
- Transplantarea copacilor în procesul de reconstrucție a localităților trebuie să fie executată cu avizul serviciilor de creare, protejare și îngrijire a zonelor verzi sau al administrației publice locale, în baza documentației de urbanism aprobate;

În zonele de construcție a clădirilor de orice destinație și a caselor individuale proprietarii acestora sînt obligați pe cont propriu:

- Să planteze și să amenajeze terenul repartizat;
- Să mențină în ordine terenul, inclusiv porțiunea adiacentă de trotuar, gazon și partea carosabilă a străzii.

În zonele cu posibilități de alunecări de teren de plantat arbori cu rădăcini adînci pentru împiedicarea alunecărilor.

III. Prescripții specifice zonelor funcționale

3.1 Subzonele situate în intravilanul localității la care se aplică prescripțiile din Regulament sînt următoarele:

- C - subzona centrală instituții și servicii publice, administrative și de comerț locuințe multietajate cu funcțiuni complementare;

- L1 - subzona cu clădiri în regim jos de înălțime, locuințe și funcțiuni complementare;
- L2 - subzonă cu clădiri multietajate (1-5 nivele), locuințe și funcțiuni complementare;
- L1d - subzonă cu locuințe în regim jos de înălțime, amplasate pe terenuri nefavorabile pentru construcții ;
- L1p - subzonă cu locuințe în regim jos de înălțime, amplasate pe terenuri ce intră în limita zonei de protecție a litoralului râului Bâc;
- L2p - subzonă cu locuințe în regim jos de înălțime, amplasate pe terenuri ce intră în limita zonei de protecție a căii ferate;
- ZP - subzonă de protecție sanitară a litoralului râului Bâc;
- E - subzona unități economice (industriale și agricole);
- Vp - subzona verde (spații verzi, parcuri și grădini, perdele de protecție);
- VP - subzona verde (spații verzi, complexe sportive);
- G - subzona de gospodărie comunală (parcare, cimitire, regia comunală locativă, unitatea de pompieri);
- Br - subzona de recreere ;
- Zp - subzona plajei.

3.2 Pentru fiecare zonă funcțională Regulamentul se grupează în următoarele capitole :

- a) Permisuni
- b) Condiții și restricții.

3.2.1. Permisuni :

- funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare
- tipul admis de utilizare a terenurilor
- condiții de amplasare și confirmare a construcțiilor
- indicatori maximi admisibili :
 - procentul de ocupare a terenului (POT)
 - coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

3.2.2. Condiții și restricții

- funcțiuni compatibile și incompatibile
- condiții de amplasare a construcțiilor, în funcție de destinația acestora în cadrul localității, sînt prevăzute de normativele tehnice și urbanistice în vigoare.
- interdicții temporare sau definitive de construire
 - motive pentru interdicții temporare:
 - necesitatea elaborării unei documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construcție pentru zona respectivă;
 - necesitatea executării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, de interes național sau local;
 - necesitatea executării lucrărilor de îmbunătățire funciară și aparținerea la domeniul public a terenurilor cu anumite folosințe: pășuni, islazuri, maluri de apă curgătoare și stătătoare.

- motive pentru interdicții definitive :
 - riscuri naturale previzibile – inundații, alunecări de teren, deformații de teren cauzate de surpări etc.;
 - riscuri tehnologice previzibile – contaminare radioactivă sau chimică, pericol de explozie, incendiu, depășirea nivelului admisibil de zgomot etc.;
 - precum și zone protejate, care dispun de regulamente respective.

3.3 Autorizarea realizării construcțiilor se va efectua cu respectarea funcțiilor dominante ale zonelor instituite.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații complementare sau diferite în raport cu funcțiunea dominantă a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncții asigurându-se măsurile de protecție și integrarea lor în structura urbană stabilită prin Planul Urbanistic General.

Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcții incompatibile cu zonificarea propusă prin Planul Urbanistic General

IV. Prescripții specifice unităților teritoriale de referință

4.1 Unitățile teritoriale de referință (UTR) reprezintă suprafețe din localitate, delimitate fizic prin străzi, elemente din cadru natural (rîuri, fâșii verzi de protecție – perdele) limita orașului existentă și propusă.

4.2 Principalele criterii condiționale de împărțire a teritoriului intravilan al orașului Vatra în unități teritoriale de referință sînt următoarele:

- criterii de funcțiune predominantă a zonei;
- criterii de omogenitate în teritoriu;
- criterii de construire.

4.3 Asupra UTR se pot institui reglementări general valabile pe suprafața cuvenită:

- Utilizare funcțională:
 - utilizări premise;
 - utilizări permise cu condiții;
 - utilizări interzise.
- Condiții de amplasare, echipare și confirmare a construcțiilor;
- Posibilități maxime de utilizare și ocupare a terenurilor
 - procentul de ocupare a terenurilor (POT);
 - coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT).

Indicatorii POT și CUT sînt calculați pentru fiecare UTR în parte.

Indicatorii menționați au caracter orientativ. Procentul de ocupare a teritoriului (POT) se va preciza în proiecte de execuție a obiectivelor, iar coeficientul de utilizare a teritoriului (CUT) poate fi depășit numai cu respectarea condițiilor de amplasare față de vecinătăți, condițiilor de rezistență a solului și celor impuse reliefului teritoriilor cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul administrației publice locale.

C – Subzona centrală
Instituții și servicii publice,
comerț, servicii profesionale,
sociale și personale, recreere.

1. Permisii

1.1. Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor:

- Instituții de învățământ școlare și preșcolare;
- Instituții publice de interes general;
- Comerț (produse alimentare, mărfuri de uz casnic, materiale de construcții)
- Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- Hotel;
- Servicii profesionale, sociale și personale.

1.2. Condiții de amplasare și confirmare a construcțiilor

- conform prescripțiilor generale la nivelul orașului Vatra
- în viitor după aprobarea Planului Urbanistic General al orașului va urma elaborarea Planului Urbanistic Zonal al centrului, unde se vor preciza elementele de reglementări privind aspectul exterior al spațiului architectural și dezvoltarea de mai departe a rețelei de instituții și servicii publice, de comerț.

Până va fi elaborat planul urbanistic zonal (PUZ), lucrările de proiectare a obiectivelor se vor îndeplini în baza planurilor urbanistice de detaliu (PUD).

1.3. Indicatori maximi admisibili

POT 25% - 30%

CUT 1,1- 1,2 – în funcție de regimul de înălțime propus.

2. Condiții și restricții

- Respectarea condițiilor privind zonele protejate;
- Se interzice intervenția sau construcția în stiluri și unități străine și diverse;
- Construcțiile se efectuează într-un stil arhitectonic în ansamblu.

L₁ - Subzonă cu clădiri în regim jos de înălțime

L₂ - subzonă cu clădiri multietajate (2-5 nivele)

L_{1d} - subzonă cu locuințe în regim jos înălțime,
amplasate pe terenuri nefavorabile pentru
construcții;

L1P - subzonă cu clădiri în regim jos de înălțime
amplasate pe terenuri ce intră în limita
zonei de protecție sanitară a litoralului
rîului Bâc.

L2P - subzonă cu clădiri în regim jos de înălțime
amplasate pe terenuri ce intră în limita
zonei de protecție sanitară a căii ferate.

1. Permisuni

1.1. Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenului:

- În zona cu locuințe individuale cu lot pe lângă casă se admit case de locuit particulare cu maxim 1.5 – 2 niveluri;
- Se admit construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor;
- În zona cu locuințe se admite amenajarea unor spații pentru comerț, servicii pentru satisfacerea cerințelor cotidiene ale populației;
- Se admite construcția sau reconstrucția cu amenajări speciale a caselor individuale cu loturi pentru primirea și cazarea turiștilor;
- Se admite amplasarea unor construcții pentru activități nepoluante și cu volum mic de transport.

1.2. Condițiile de amplasare a clădirilor conform prescripțiilor generale la nivelul localității.

Aspect exterior: casele se vor moderniza și armoniza cu construcțiile învecinate și cu specificul general al zonelor de locuit. Zona de locuit cu clădiri în regim jos de înălțime se construiește cu blocuri locative de tip „Cotedj” cu 1-2 niveluri, lotul de pe lângă casă este de 0.6 – 0.1 ha. Se modernizează terenurile stabile, ocupate actualmente de locuințe particulare individuale.

1.3. Indicii maximi admisibili:

POT 20 – 30 %

CUT = 0.6 – 0.8 pentru zonele cu regim mic de înălțime

Condiții și restricții

- Nu se acceptă în zona de locuit amplasarea unor unități poluante care generează substanțe și elemente nocive, printre care și traficul intens greu, care prezintă riscuri tehnologice (incendiu, explozii zgomot).

E – Subzona formată din unități economice (industriale , agricole, construcții ș.a.) amplasate în teritoriul orașului.

1. Permisuni

- 1.1 Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenului:
- Întreprinderi industriale de servicii tehnice și reparații, transport și agricole.
- 1.2 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:
- Conform prescripțiilor generale la nivelul localității;
 - Caracteristicile parcelei și înălțimea maximă admisibilă – conform necesităților tehnice sau normelor specifice.
 - Construcțiile vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei.
- 1.3 Indicatori admisibili, posibili vor fi modificați în funcție de necesitățile tehnologice.

POT 40%
CUT = 1.2 – 1.5

2. Condiționări și restricții

- Se interzice amplasarea unităților care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele admisibile ;
- Se interzice amplasarea către drumurile publice a activităților care, prin natura lor au aspect dezagriabil (depozite de deșeuri, de combustibili solizi etc.)

V_p VP– Subzona verde (spații verzi, parcuri și grădini, perdele de protecție, complexe sportive)

1. Permisii

1.1 Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenului:

- Amenajări pentru sport și recreere;
- Amenajarea parcurilor, zonelor de agrement;
- Perdele de protecție dintre zona de producere și locativă, cât și în zona comunală și edilitară (sonde arteziene, cimitir), între zonele funcționale incompatibile.

1.2 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- Conform prescripțiilor generale la nivelul orașului;
- Aspect exterior – clădirile prin localizare, dimensiuni sau aspect care să nu afecteze stilul peisajistic.

2. Condiții și restricții

- Nu se permite depășirea de 15% a ocupării cu clădiri și circulație din toată suprafața terenurilor înverzite;
- Crearea, reconstrucția, renovarea și reparația capitală a spațiilor verzi se înfăptuiesc în baza documentației de urbanism și amenajare a teritoriului și se vor executa cu material forestier și floricol de producere calitativ, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care prin proprietățile lor biologice, morfologice, etc., au o valoare estetică și nu acționează dăunător asupra sănătății populației și animalelor;
- Nu se permit activități de plantații și defrișări a spațiilor verzi fără autorizarea organelor respective.

**G - Subzona de gospodărie
comunală gereje, cimitire,
acumularea gunoiului.**

1. Permisuni

1.1 Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor

- Construcții și instalații necesare bunei gospodării a localității;
- Terenuri pentru acumularea deșeurilor și organizarea transportului la groapa de gunoi;
- Cimitire.

1.2 Condiții de amplasare și confirmare a construcțiilor:

- Conform prescripțiilor generale la nivelul localității;
- Caracteristicile parcelei și înălțimea maximă admisibilă – conform necesităților tehnice sau normelor specifice;
- Aspect exterior – se va asigura mascarea cu perdele verzi a incintelor vizibile de pe drumurile publice;
 - Se vor transporta regulat la groapa de gunoi deșeurile acumulate pe terenurile amenajate pentru astfel de acțiuni.

2. Condiții și restricții

- Respectarea documentelor cu caracter normativ și directiv, precum și a soluțiilor și reglementărilor propuse în proiectele specializate;
- Amenajarea terenurilor pentru acumularea gunoiului conform normelor sanitare, ecologice și urbanistice cât și respectarea graficului de evacuare a deșeurilor de pe teritoriul orașului;
- Incintele unităților de transport vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare.

LEGENDA

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ



SUBZONA CENTRALĂ, INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE,
- ADMINISTRATIVE ȘI DE COMERȚ, LOCUINȚE
MULTIETAJATE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE



- SUBZONA CU CLĂDIRI ÎN REGIM JOS DE ÎNĂLȚIME,
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE



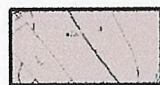
- SUBZONA UNITĂȚI ECONOMICE (INDUSTRIALE ȘI AGRICOLE)



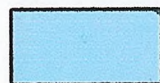
- SUBZONA VERDE (SPAȚII VERZI, PARCURI ȘI GRĂDINI,
PERDELE DE PROTECȚIE)



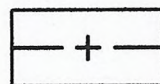
SUBZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- (UNITĂȚI DE POMPIERI, REGIA COMUNALĂ LOCATIVĂ,
CIMITIRE, PARCARE)



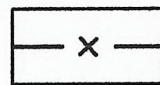
- SUBZONA DE RECREERE



- SUPRAFEȚE DE APĂ



- LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE SANITARĂ A LACULUI
GHIDIGHICI ȘI A RÂULUI BÂC



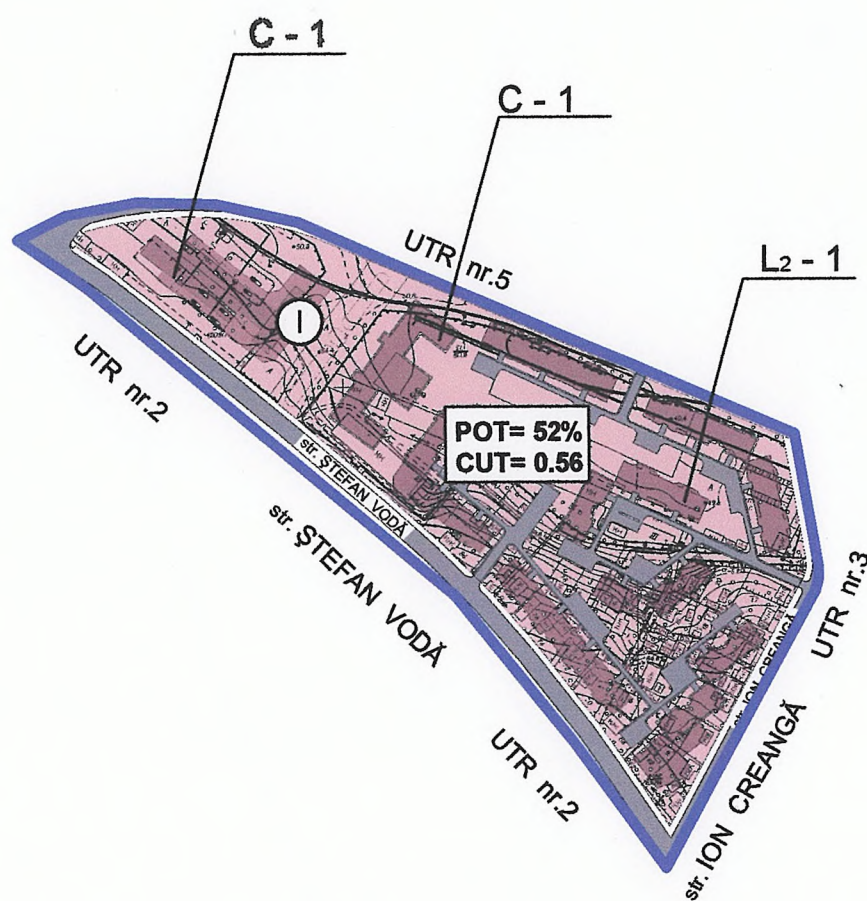
- LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE SANITARĂ A CĂII FERATE



- NUMĂRUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

1. DELIMITARE

UTR nr.1



2. Subzone funcționale – UTR nr. 1

- C - 1** - Subzona centrală și alte zone cu funcțiuni de interes public
L₂ - 1 - subzonă cu clădiri multietajate (1-5 nivele), locuințe și funcțiuni complementare;

2. Prescripții specifice – UTR nr. 1

Permisuni:

- C - 1** - Se pot autoriza lucrări de construcții noi de comerț și deservire.
L₂ - 1 - Se permite autorizarea lucrărilor de reparație și modernizare a construcțiilor existente.

Restricții:

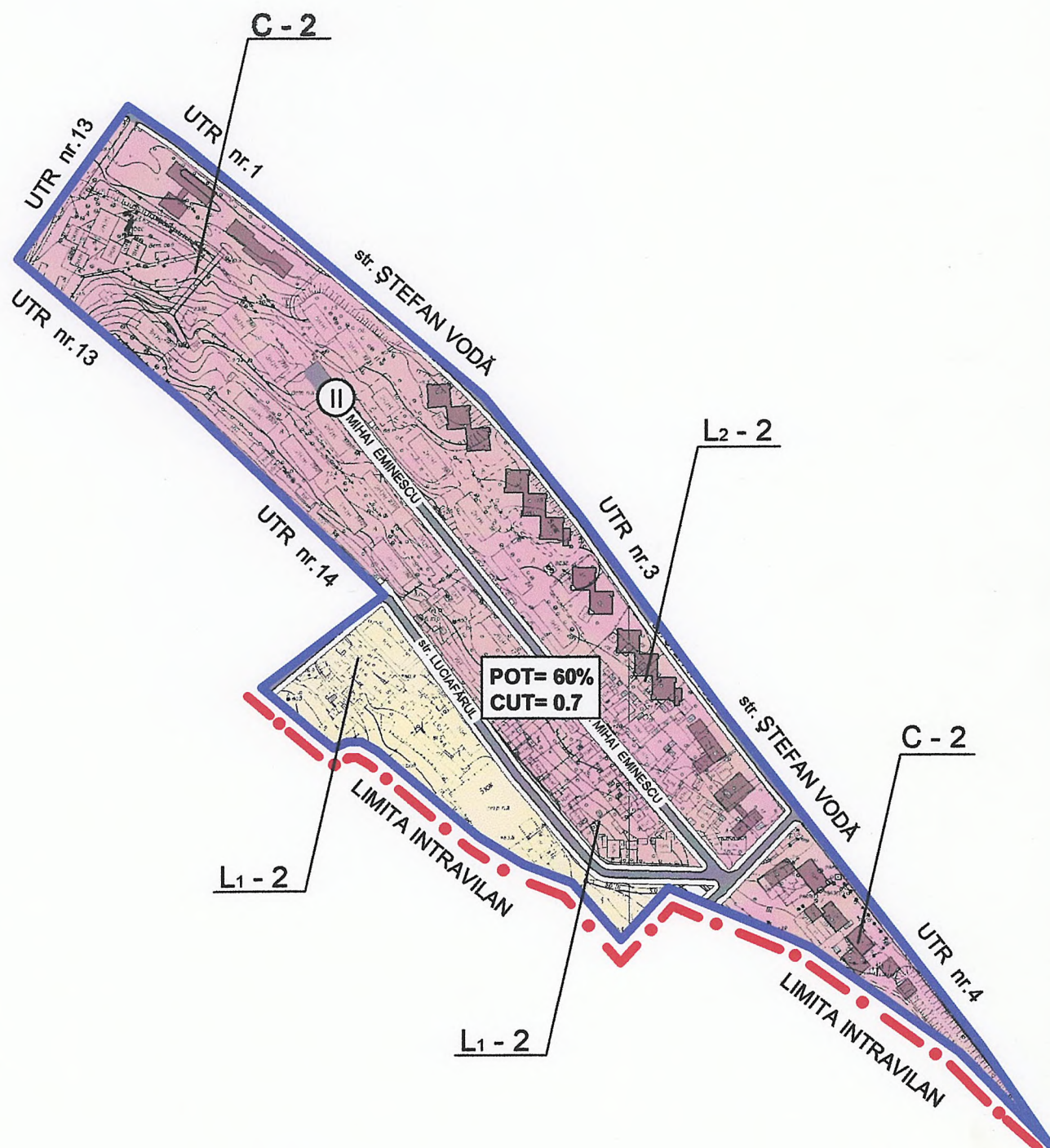
- C - 1** - Construcțiile se efectuează conform certificatelor de urbanism.
L₂ - 1 - Orice intervenție sau reconstrucție se permite numai pe baza unor documentații de specialitate.

4. Indici maximi admisibili

POT = 52%
CUT = 0.56

1. DELIMITARE

UTR nr. 2



2. Subzone funcționale – UTR nr. 2

- C - 2 - Subzona centrală și alte zone cu funcțiuni de interes public
- L₁ - 2 - Subzona cu locuințe în regim jos de înălțime locuințe și funcțiuni
- L₂ - 2 - subzonă cu clădiri multietajate (1-5 nivele), locuințe și funcțiuni compenatate

3. Prescripții specifice – UTR nr. 2

Permisuni:

- C - 2 - Se pot autoriza lucrări de construcții noi de comerț și deservire.
- L₁, L₂ - 2 - Se permite autorizarea lucrărilor de reparație și modernizare atât a construcțiilor existente cât și a celor noi.

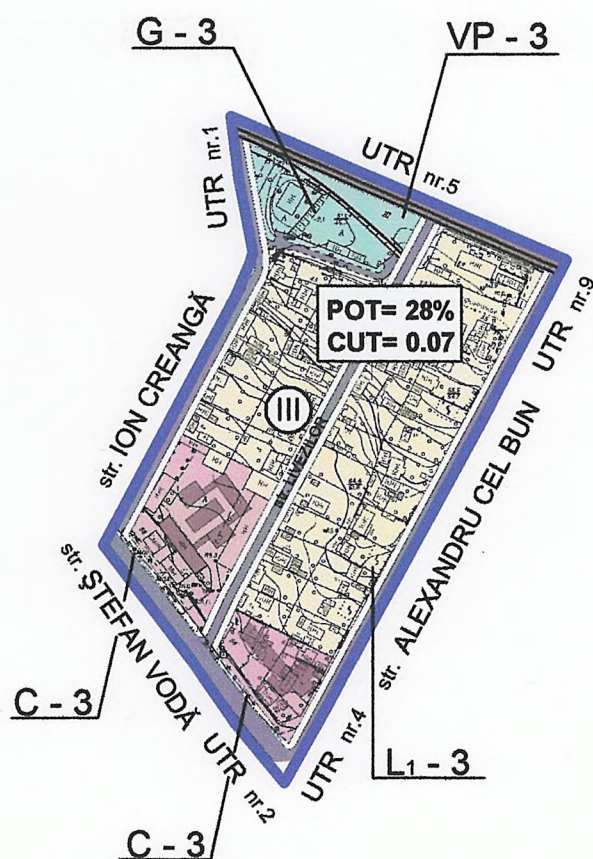
Restricții:

- C - 2 - Construcțiile se efectuează conform certificatelor de urbanism.
- L₁, L₂ - 2 - Orice intervenție sau reconstrucție se permite numai pe baza unor documentații de specialitate.

4. Indici maximi admisibili

POT = 60 %

CUT = 0.70



2. Prescripții specifice – UTR nr. 3

- C - 3** - Subzona centrală și alte zone cu funcțiuni de interes public
- L₁ - 3** - Subzona cu clădiri în regim jos de înălțime, locuințe și funcțiuni complementare
- V_p - 3** - Subzona verde spații verzi
- G - 3** - Subzona de gospodărie comunală (parcare, cimitire, regia comunală locativă).

3. Prescripții specifice – UTR nr. 3

Permisii:

- C - 3** - Se pot autoriza lucrări de construcții noi de comerț și deservire.
- L₁ - 3** - Se permite autorizarea lucrărilor de reparație și modernizare atât a construcțiilor existente cât și a celor noi.
- V_p - 3** - Se pot autoriza lucrări de amenajare și planare cu arbori și arbuști.
- G - 3** - Se permite autorizarea lucrărilor de reparații a construcțiilor amenajare și modernizare a utilajului tehnologic.

Restricții:

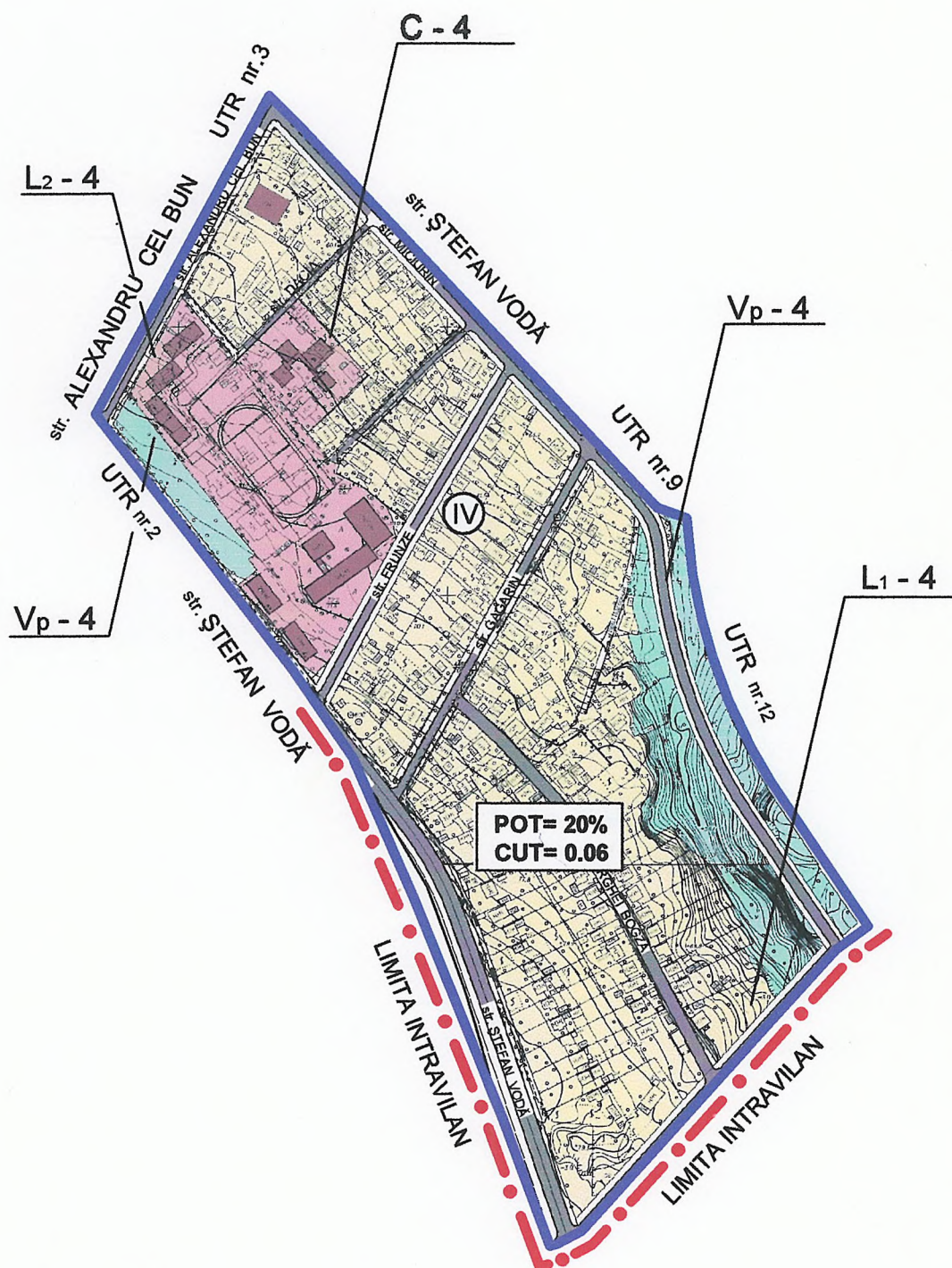
- C - 3** - Construcțiile se efectuează conform certificatelor de urbanism.
- L₁ - 3** - Orice intervenție sau reconstrucție se permite numai pe baza unor documentații de specialitate.
- V_p - 3** - În spațiile verzi se interzice de a amplasa construcții locative.
- G - 3** - Este necesar de respectat regulile și normele sanitaro-ecologice.

4. Indici maximi admisibili

POT = 28%
CUT = 0.07

DELIMITARE

UTR nr. 4



2. Subzone funcționale – UTR nr. 4

- C - 4** - Subzona centrală cu funcțiuni de interes public și subzona de locuințe cu funcțiuni complementare
- L₁ - 4** - Subzona cu locuințe în regim jos de înălțime locuințe și funcțiuni
- L₂ - 4** - Subzonă cu clădiri multietajate (2 – 5 nivele)
- V_p - 4** - Subzona verde, spații verzi

3. Prescripții specifice – UTR nr. 4

Permisii:

- C - 4** - Se permite autorizarea lucrărilor de reparație, modernizare și întreținere a construcțiilor existente, precum și construcții noi. Construcțiile autorizate trebuie să dețină un înalt grad de calitate arhitecturală, echilibru compozițional și un finisaj expresiv.
- L₁ L₂ - 4** - Se permite autorizarea lucrărilor de reparație și modernizare a construcțiilor existente
- V_p - 4** - Se permite amenajarea și plantarea arborilor și arbuștilor.

Restricții:

- C - 4** - Orice intervenție sau construcție se permite numai în baza unor documentații de urbanism, proiecte de execuție, prospecțiuni tehnico- geologice.
- L₁ L₂ - 4** - Orice intervenție sau reconstrucție se permite numai pe baza unor documentații de specialitate.
- V_p - 4** - În spațiile verzi se interzice de a amplasa construcții locative.

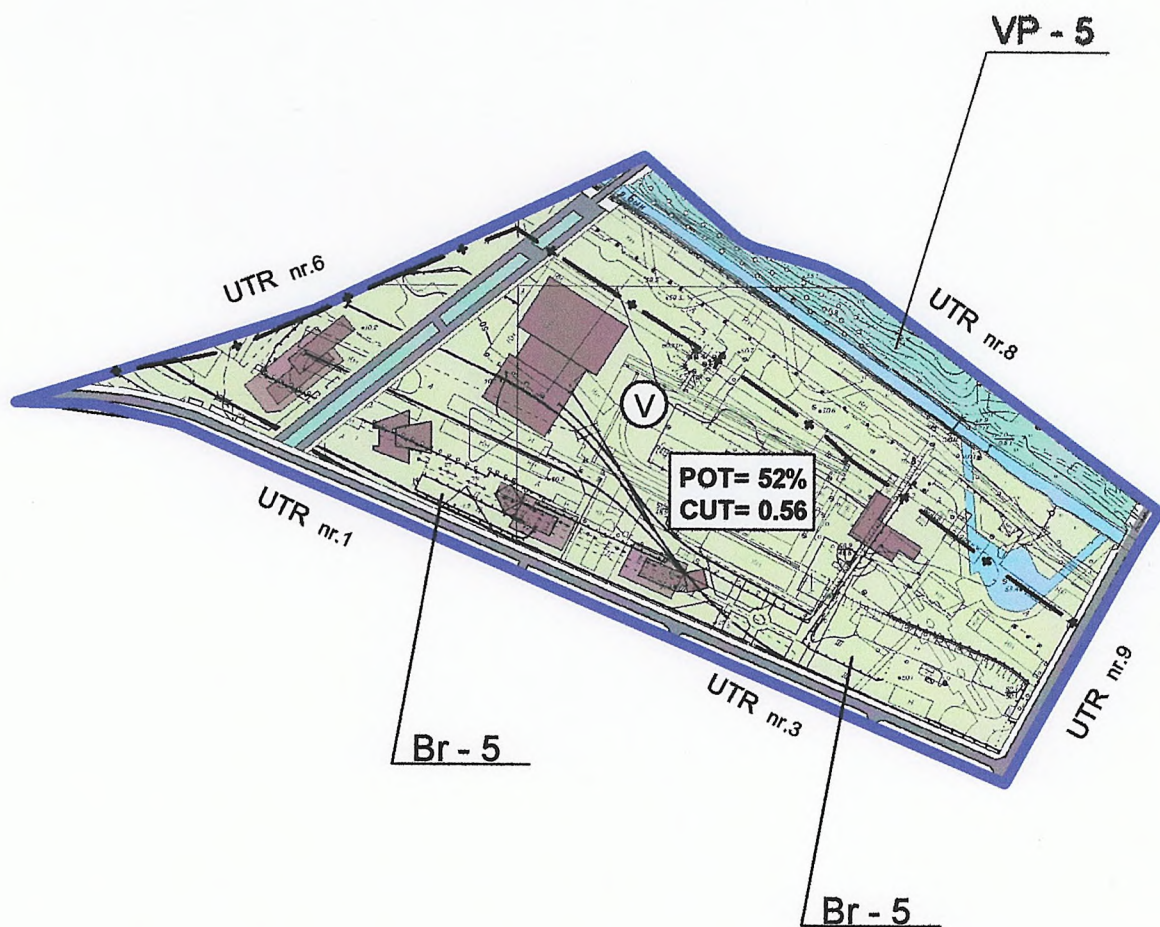
4. Indici maximi admisibili

POT = 20%

CUT = 0.06

1. DELIMITARE

UTR nr. 5



2. Subzone funcționale – UTR nr. 5

- Vp - 5 - Subzona verde, (spații verzi, parcuri și grădini, perdele de protecție).
Br - 5 - Subzona de recreere.

3. Prescripții specifice – UTR nr. 5

Permisii:

- Vp - 5 - Se permite efectuarea lucrărilor de plantare a arborilor și arbuștilor conform proiectelor elaborate, cât și lucrărilor de amenajare.
Br - 5 - Se permite organizarea și amenajarea terenurilor în scop de agrement.

Restricții:

- V_p - 5 - În spațiile verzi se interzice de a amplasa construcții locative
Br - 5 - Nu se permite autorizarea construcțiilor noi, de orice menire, în zona de protecție sanitară a râului Bîc.

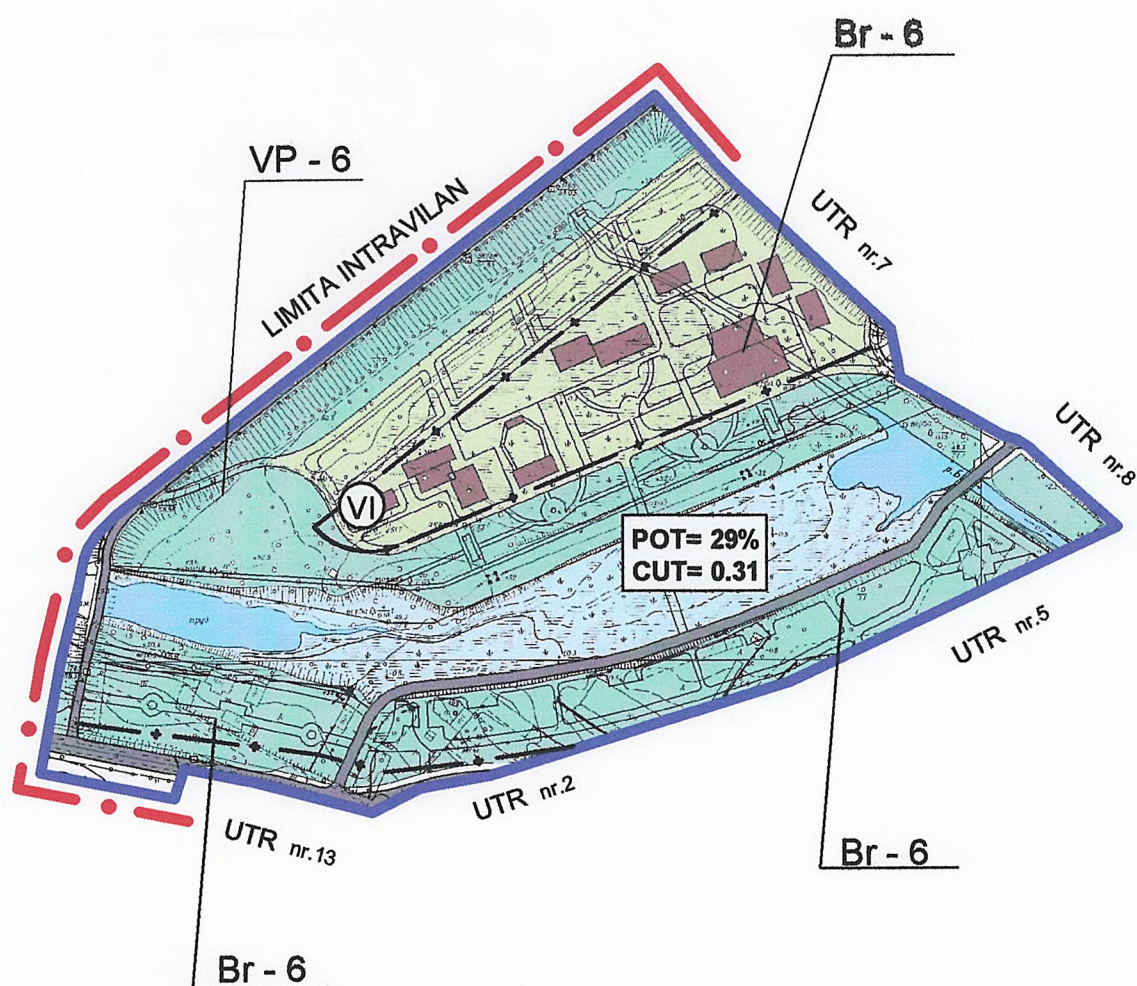
4. Indici maximi admisibili

POT = 52%

CUT = 0.56

1. DELIMITARE

UTR nr. 6



2. Subzone funcționale – UTR nr.6

- Vp - 6 - Subzona verde, (spații verzi, parcuri și grădini, perdele de protecție).
Br - 6 - Subzona de recreere.

3. Prescripții specifice – UTR nr. 6

Permisuni:

- Vp - 6 - Se permite efectuarea lucrărilor de plantare a arborilor și arbuștilor conform proiectelor elaborate, cât și lucrărilor de amenajare.
Br - 6 - Se permite organizarea și amenajarea terenurilor în scop de agrement.

Restricții:

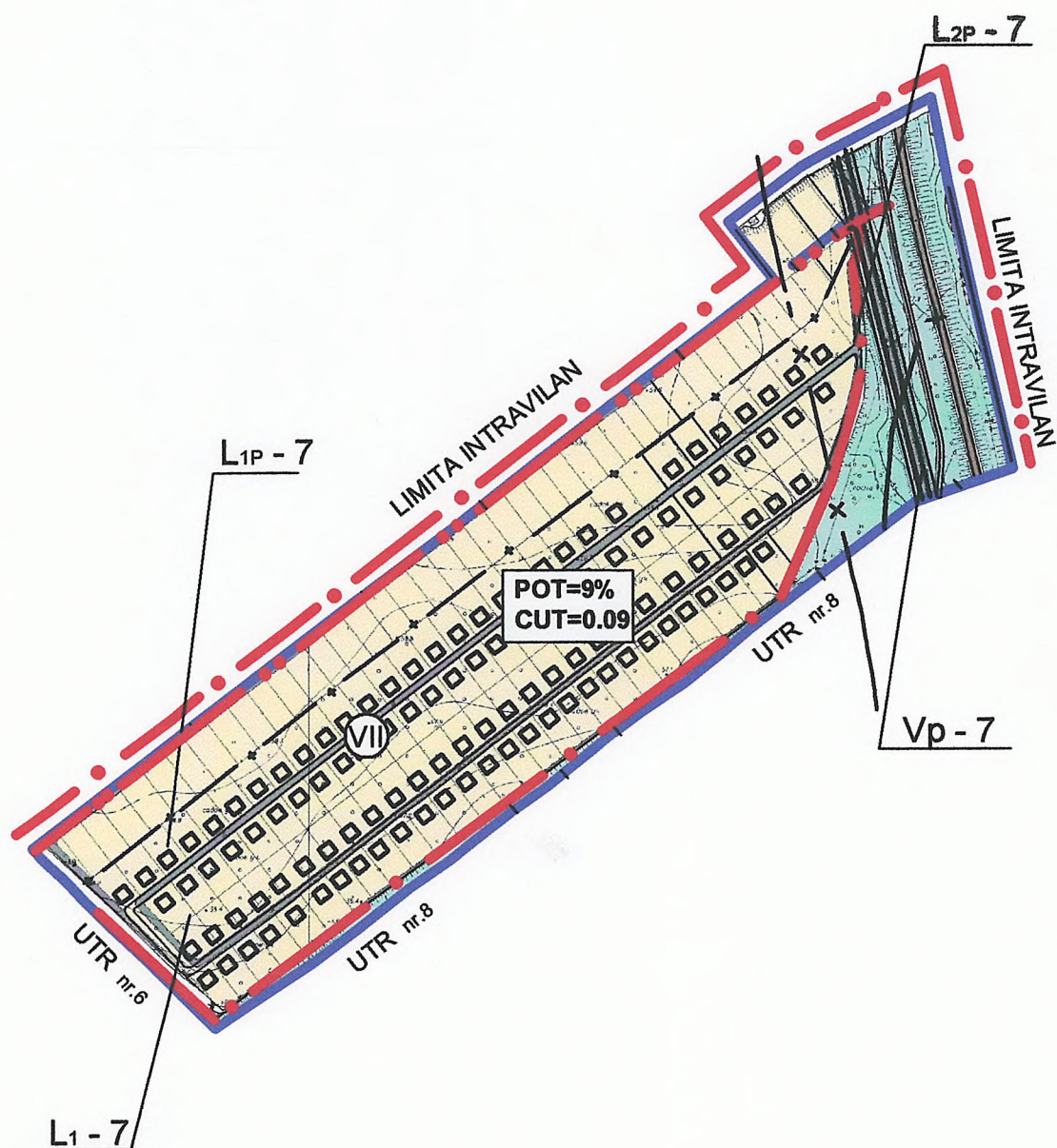
- V_p - 6 - În spațiile verzi se interzice de a amplasa construcții locative
Br - 6 - Nu se permite autorizarea construcțiilor noi, de orice menire, în zona de protecție sanitară a lacului Ghidighici și a râului Bîc.

4. Indici maximi admisibili

POT = 29%
CUT = 0.31

1. DELIMITARE

UTR nr. 7



2. Subzone funcționale – UTR nr.7

- L₁ - 7** - Subzona cu clădiri în regim jos de înălțime, locuințe și funcțiuni complementare
- L₁P - 7** - Subzona cu locuințe în regim jos de înălțime, amplasate pe terenuri ce intră în limita zonei de protecție sanitară a litoralului râului Bâc
- L₂P - 7** - Subzona cu locuințe în regim jos de înălțime, amplasate pe terenuri ce intră în limita zonei de protecție sanitară a căii ferate
- V_p - 7** - Subzona verde spații verzi

3. Prescripții specifice – UTR nr. 7

Permisii:

- L₁ - 7** - Se permite autorizarea lucrărilor de reparație și modernizare atât a construcțiilor existente cât și a celor noi
- L₁P - 7** - Se permite plantarea spațiilor verzi și amenajarea teritoriului
- L₂P - 7** - Se pot efectua lucrări de amenajare a teritoriului
- V_p - 7** - Se admite amenajarea teritoriului cu spații verzi, plantarea de arbori și arbuști

Restricții:

- L₁ - 7** - Orice intervenție sau construcție se permite în afara limitei de protecție a litoralului, numai în baza documentației de urbanism (PUD) și proiectelor de execuție, prospecțiuni tehnico-geologice.
- L₁P - 7** - Orice intervenție sau reconstrucție se permite numai pe baza unor documentații de urbanism
- L₂P - 7** - Nu se permite autorizarea construcțiilor noi
- V_p - 7** - În spațiile verzi se interzice de a amplasa construcții locative

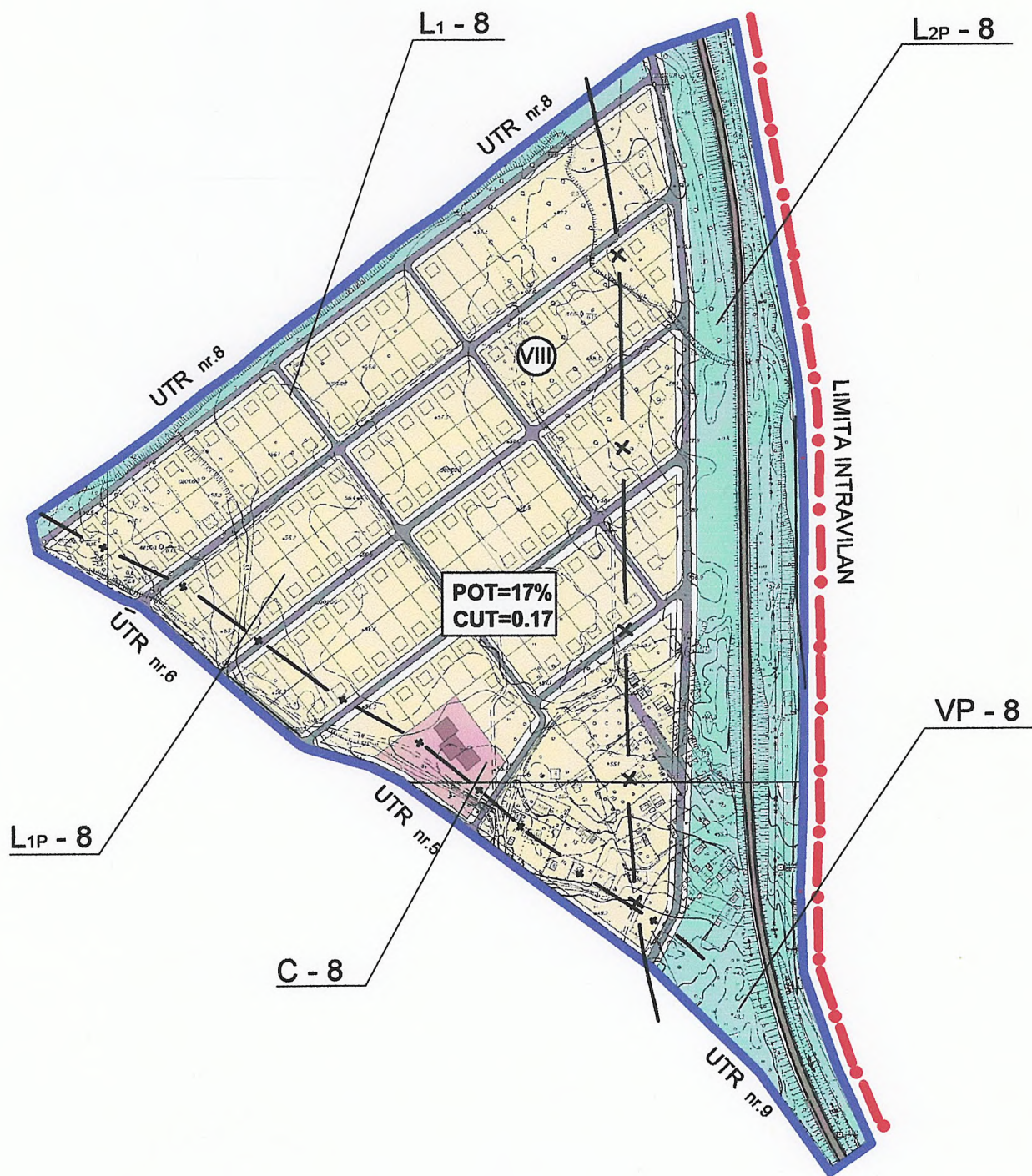
4. Indici maximi admisibili

POT = 9%

CUT = 0.09

1. DELIMITARE

UTR nr. 8



2. Subzone funcționale – UTR nr. 8

- C - 8** - Subzona centrală și alte zone cu funcțiuni de interes public
- L₁ - 8** - Subzona cu clădiri în regim jos de înălțime, locuințe și funcțiuni complementare
- L₁P - 8** - Subzona cu locuințe în regim jos de înălțime, amplasate pe terenuri ce intră în limita zonei de protecție sanitară a litoralului râului Bâc
- L₂P - 8** - Subzona cu locuințe în regim jos de înălțime, amplasate pe terenuri ce intră în limita zonei de protecție sanitară a căii ferate
- V_p - 8** - Subzona verde spații verzi

3. Prescripții specifice – UTR nr. 8

Permișiuni:

- C - 8** - Se pot autoriza lucrări de reparații numai în perioada de valabilitate a PUG (a.2017).
- L₁ - 8** - Se pot autoriza lucrări de reparații și modernizări a construcțiilor existente, precum și construcțiile noi, numai pînă la limita zonei de protecție.
- L₁P - 8** - Se permite plantarea spațiilor verzi și amenajarea teritoriului
- L₂P - 8** - Se pot efectua lucrări de amenajare a teritoriului
- V_p - 8** - Se pot autoriza lucrări de amenajare și planare cu arbori și arbuști.

Restricții:

- C - 8** - Construcțiile se efectuează conform certificatelor de urbanism
- L₁P - 8** - Orice intervenție sau reconstrucție se permite numai pe baza unor documentații de urbanism
- L₂P - 8** - Nu se permite autorizarea construcțiilor noi
- V_p - 8** - Pe teritoriul spațiilor verzi se permite numai amenajarea terenului și construcția căilor pietonale.

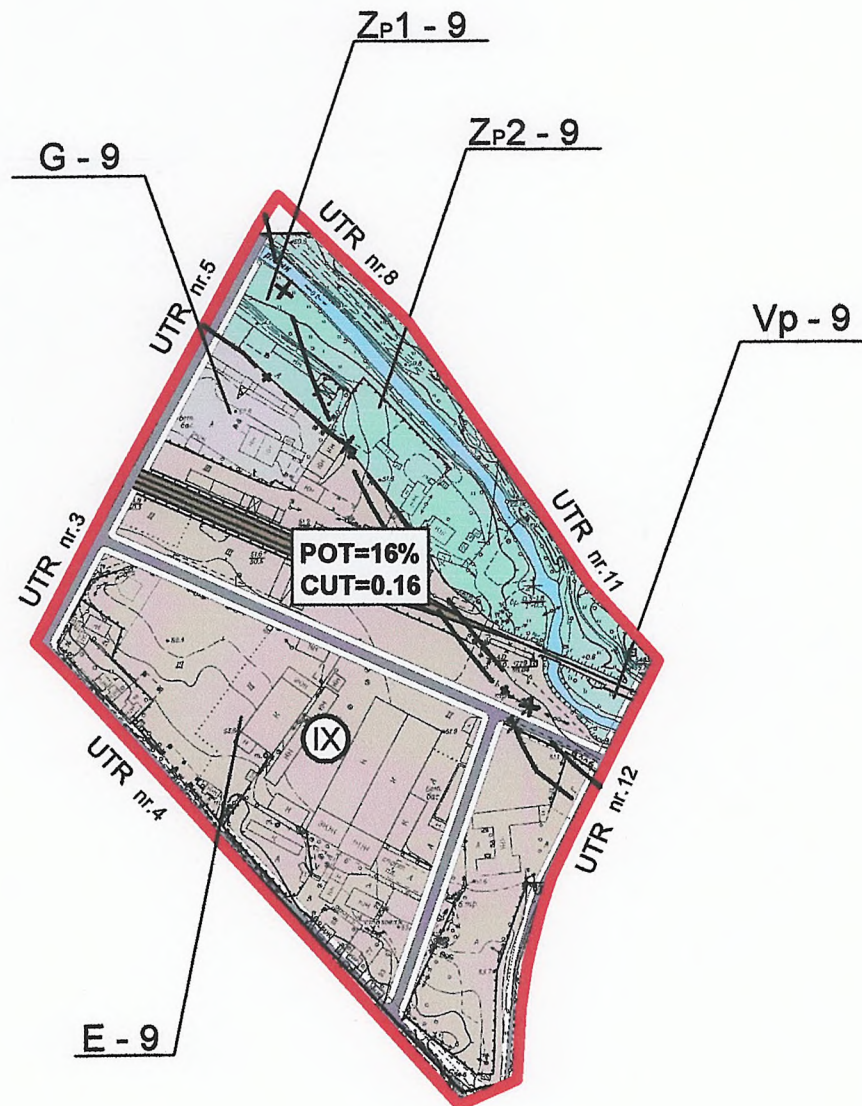
4. Indici maximi admisibili

POT = 17%

CUT = 0.17

1.DELIMITARE

UTR nr. 9



2. Subzone funcționale – UTR nr. 9

- ZP1 – 9 - Subzona de protecție sanitară a litoralului râului Bâc**
- ZP2 – 9 - Subzona de protecție sanitară a căii ferate**
- V_p - 9 - Subzona verde spații verzi**
- E - 9 - Subzona unități economice (industriale și agricole)**
- G - 3 - Subzona de gospodărie comunală (parcare ,cimitire, regia comunală locativă).**

3. Prescripții specifice – UTR nr. 9

Permisii:

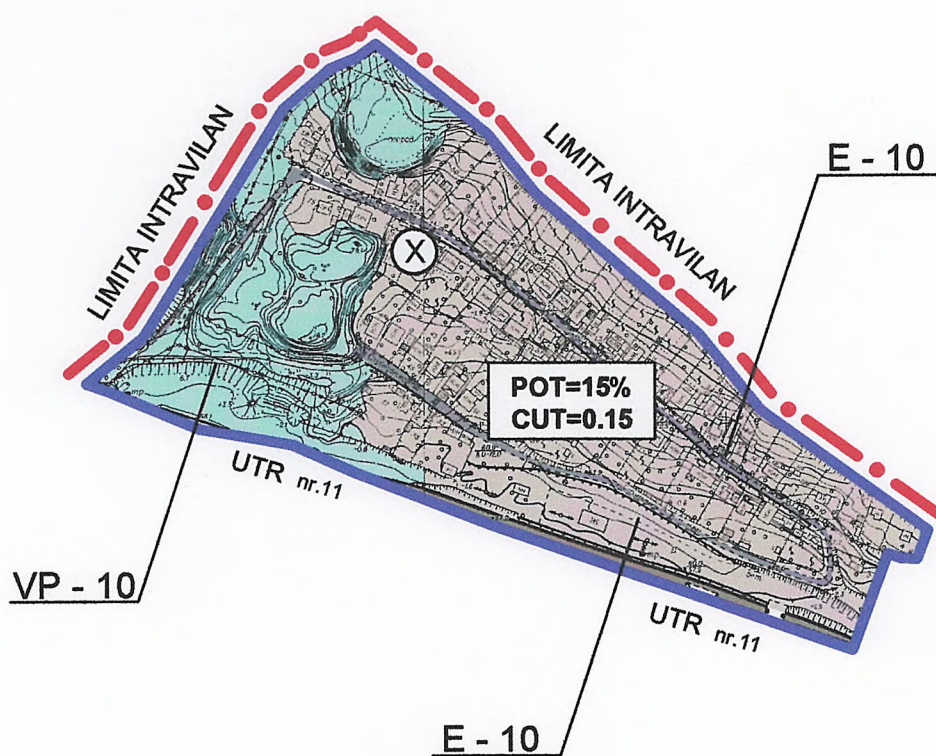
- ZP1 ZP2 - 9 - Se permite organizarea și amenajarea terenurilor în scop de agrement.**
- V_p - 9 - Se permite plantarea arborilor și arbuștilor.**
- E - 9 - Se permite autorizarea lucrărilor de reparații și amenajare, păstrând zona sanitară 25m.**
- G - 3 - Se permite autorizarea lucrărilor de reparații a construcțiilor amenajare și modernizare a utilajului tehnologic.**

Restricții:

- ZP1 ZP2 – 9 – Sînt interzise orice construcții.**
- V_p - 9 - În spațiile verzi se interzice de a amplasa construcții locative**
- E - 9 - Sînt interzise construcții noi.**
- G - 3 - Este necesar de respectat regulile și normele sanitaro-ecologice.**

4. Indici maximi admisibili

POT =16%
CUT = 0.16



2. Subzone funcționale – UTR nr. 10

E - 9 - Subzona unități economice (industriale și agricole)

V_p - 10 - Subzona verde spații verzi

3. Prescripții specifice – UTR nr. 10

Permisii:

E - 9 - Se permite autorizarea lucrărilor de reparații și amenajare, păstrând zona sanitară 25m.

V_p - 10 - Se pot autoriza lucrări de amenajare și planare cu arbori și arbuști.

Restricții:

E - 9 - Sînt interzise construcții noi.

V_p - 10 - În spațiile verzi se interzice de a amplasa construcții locative.

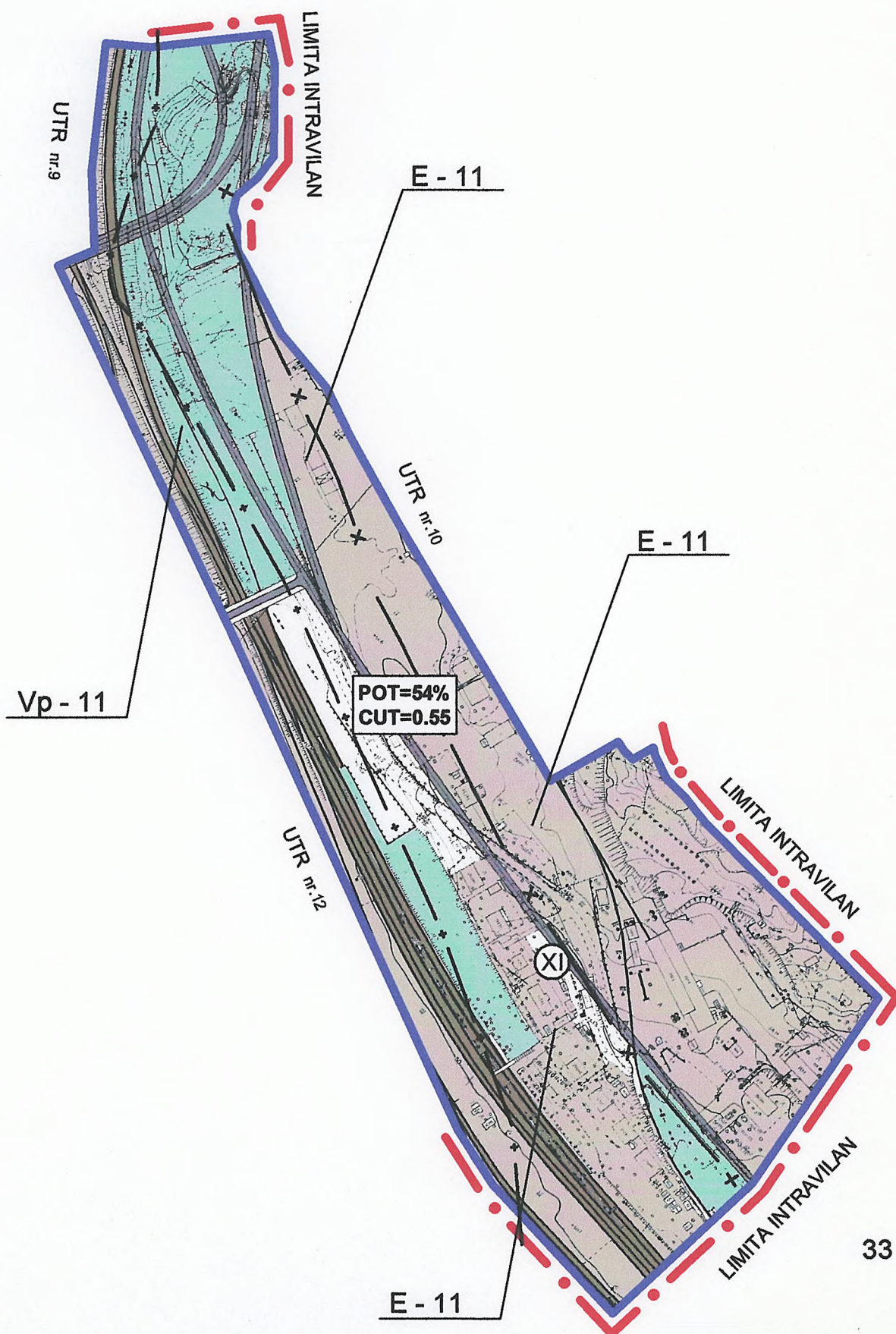
4. Indici maximi admisibili

POT = 15%

CUT = 0.15

1. DELIMITARE

UTR nr. 11



2. Prescripții specifice – UTR nr. 11

E - 11 - Subzona unități economice (industriale și agricole)

V_p - 10 - Subzona verde spații verzi

3. Prescripții specifice – UTR nr. 11

Permisuni:

V_p - 11 - Se pot autoriza lucrări de amenajare și planare cu arbori și arbuști.

E - 11 - Se pot autoriza lucrări de modernizare tehnologică a unităților de producere.

Restricții:

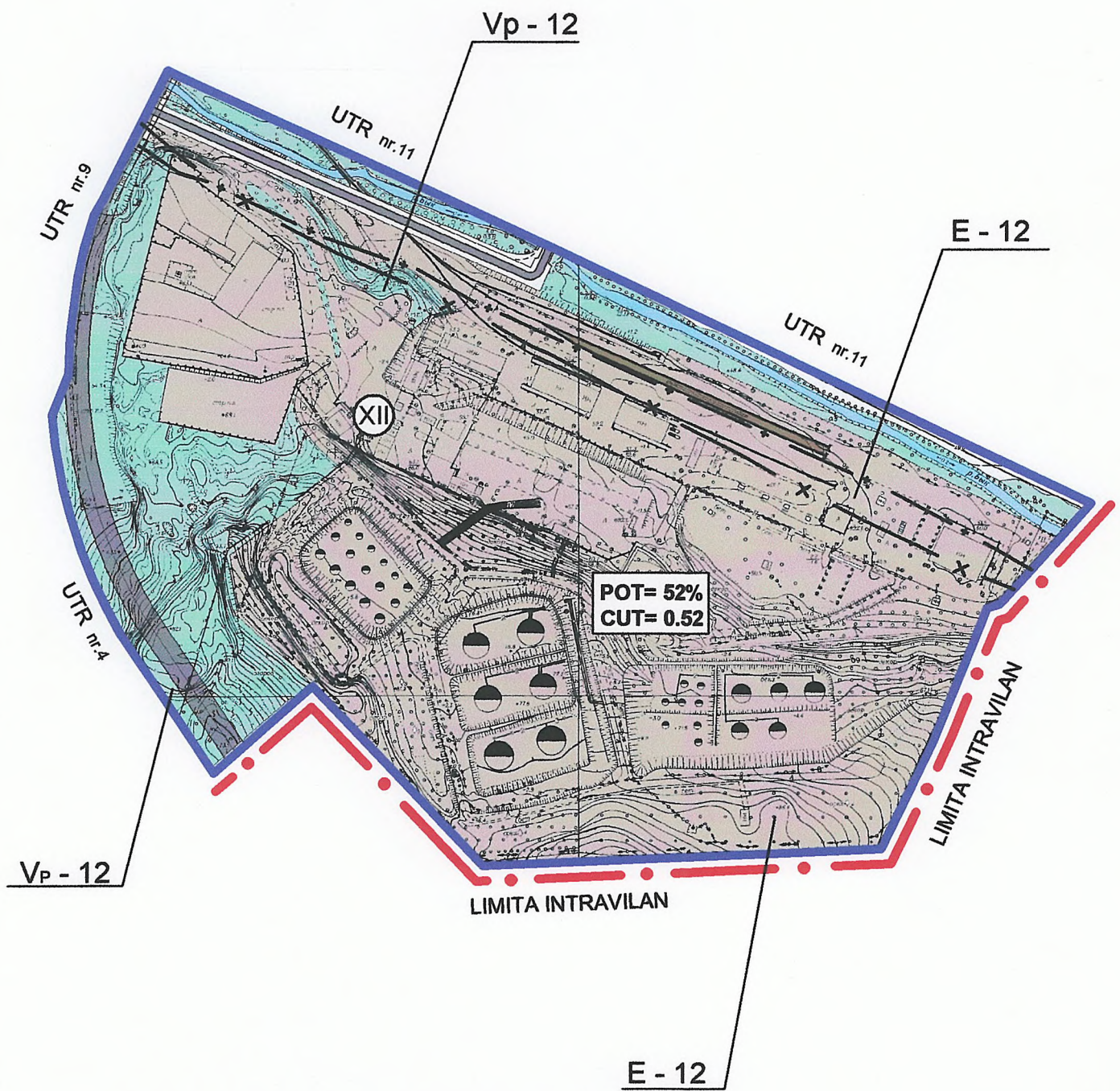
V_p - 11 - În spațiile verzi se interzice de a amplasa construcții locative

E - 11 - Sînt interzise construcții noi.

4. Indici maximi admisibili

POT = 54%

CUT = 0.55



4. Prescripții specifice – UTR nr. 12

- L₁ - 12 - Subzona cu clădiri în regim jos de înălțime, locuințe și funcțiuni complementare.
E - 12 - Subzona unități economice (industriale și agricole)

5. Prescripții specifice – UTR nr. 12

Permisii:

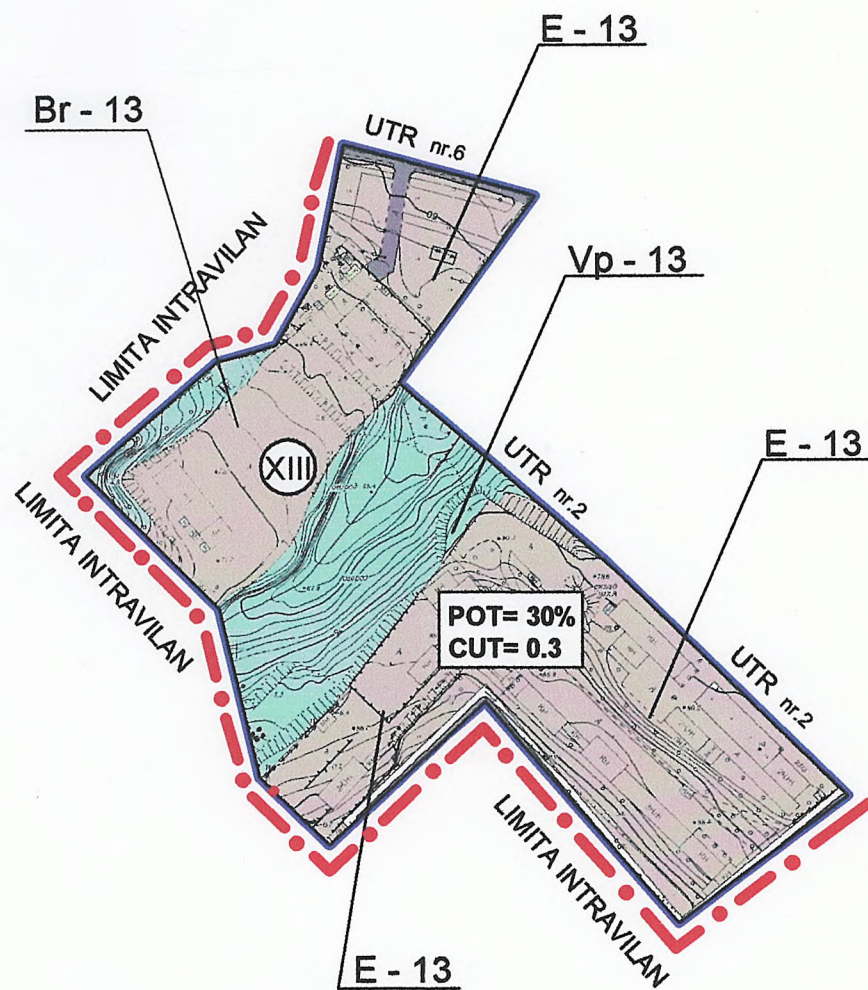
- V_p - 12 - Se pot autoriza lucrări de amenajare și planare cu arbori și arbuști.
E - 12 - Se pot autoriza lucrări de modernizare tehnologică a unităților de producere.

Restricții:

- V_p - 12 - În spațiile verzi se interzice de a amplasa construcții locative
E - 12 - Sînt interzise construcții noi.

4. Indici maximi admisibili

POT = 52%
CUT = 0.52



2. Prescripții specifice – UTR nr. 13

- V_p - 13 - Subzona verde spații verzi**
- E - 13 - Subzona unități economice (industriale și agricole)**
- Br - 13 - Subzona de recreere.**

3. Prescripții specifice – UTR nr. 13

Permisuni:

- V_p - 13 - Se pot autoriza lucrări de amenajare și planare cu arbori și arbuști.**
- E - 13 - Se pot autoriza lucrări de modernizare tehnologică a unităților de producere.**
- Br - 13 - Se permite organizarea și amenajarea terenurilor în scop de agrement.**

Restricții:

- V_p - 13 - În spațiile verzi se interzice de a amplasa construcții locative**
- E - 13 - Sînt interzise construcții noi.**
- Br - 13 - Nu se permite autorizarea construcțiilor noi, de orice menire, în zona de protecție sanitară a lacului Ghidighici și a râului Bîc.**

4. Indici maximi admisibili

POT = 30%
CUT = 0.30