Întărirea Capacității Republicii Moldova în Proiectarea și Implementarea Planurilor Urbanistice Generale

Proiect pilot: Municipiul CHIȘINĂU

septembrie 2004

2 GHID DE ZONARE URBANĂ

Elaborator:

Institute for Housing and Urban Development Studies (IHS) Romania SRL

Dr. arh. Nicolae Tarălungă
Director

Dr. arh. Sorina Racoviceanu
Director științific

Design: Studio Bit

Finanțator: Acest ghid a fost finanțat de PNUD Moldova

Proprietatea acestui ghid aparține: PNUD Moldova

Dreptul de autor aparține: IHS Romania SRL

Acest document poate fi citat, în totalitate sau parțial, numai cu indicarea sursei.

Cuprins:

Volumul 2. Ghid de zonare urbană

Capitolul 1 **Date generale** 3

Contextul realizării ghidului 5
Obiectivele ghidului 5
Descrierea ghidului 6

Capitolul 2 **Hotărârea de zonare - precizări generale** 7

Necesitatea folosirii zonării 9
Precizări generale 10
Definiție 10
Scop 10
Rol 11
Conținut 11
A. Hartă 12
B. Regulament 12

Capitolul 3 **Hotărârea de zonare** 23

A. Harta 25
Dosarul hărților 26
B. Regulament 27
Tipuri de zone 27
Fise "R", "C" și "I" 33

Capitolul 4 **Administrarea zonării** 23

Funcții-Responsabilităti 53
Proceduri administrative 55
Lista de formulare 59
Anexa 1: Fișa Postului pentru Consilier Administrarea Zonării 61

Capitolul 5 **Criterii de schimbare a hotărârii zonarii** 71

Capitolul 6 **Dicționar de termeni** 75

Bibliografie 85

CAPITOLUL UNU

DATE GENERALE

VOLUM 2

ZONAREA URBANĂ

CUPRINS

CAPITOLUL 1. DATE GENERALE

I. CONTEXTUL REALIZĂRII GHIDULUI

II. OBIECTIVELE GHIDULUI

III. DESCRIEREA GHIDULUI

CAPITOLUL 2. HOTĂRÂREA DE ZONARE - PRECIZĂRI

CAPITOLUL 3. HOTĂRÂREA DE ZONARE

CAPITOLUL 4. ADMINISTRAREA ZONĂRII

CAPITOLUL 5. CRITERII DE SCHIMBARE A HOTĂRÂRII ZONĂRII

CAPITOLUL 6. DICȚIONAR DE TERMENI

I. Contextul realizării ghidului

Primăria municipiului Chișinău are în politica proprie structurarea dialogului cu populația în problemele de dezvoltare urbană, în general, și a implicării cetățenilor în procedurile de alocarea a terenului pentru diferite funcțiuni și servicii urbane, în special.

In acest sens prezentul Ghid, ca parte a proiectului Moldova Fermecătoare finanțat de PNUD Moldova, se constituie ca instrument de realizare a regulmentului de folosire a terenului și este aferent Planului Urbanistic General al municipiului Chișinău, oferind un manual practic cu informații tehnice și procedurale privind zonarea.

In conformitate cu tema cadru anexată contractului 2004-06-24.2, IHS Romania srl asigură în cadrul ghidului privind zonarea municipiului Chișinău lista funcțiunilor urbane permise/interzise în conformitate cu densitățile urbane ale acestor funcțiuni. In acest sens, studiul definește 18 grupuri de folosință a terenului și 18 zone urbane compatibile cu aceste grupuri, din care șapte pentru funcțiunea de locuință, opt pentru funcțiuni comerciale și trei pentru funcțiuni industriale.

Autorii consideră că acest studiu va preciza caracteristicile funcționale și spațiale ale municipiului și va constitui un instrument care va facilita implicarea populației în elaborarea planurilor de dezvoltare a municipiului și în controlul acesteia.

II. Obiectivele ghidului

Obiectivul ghidului este acela de a structura toate informațiile utile unei persoane fizice sau juridice pentru a putea decide asupra:

- Condițiilor de amplasare pentru investițiile dorite
- Condițiilor de densitate acceptate în diferite zone
- Condițiilor de regulament
- Condițiilor de procedură

Ghidul pune la dispoziția beneficiarului modul de zonare a teritoriului municipiului Chișinău, bazat pe compatibilități funcționale și pe densități urbane. In acest sens s-au elaborat următoarele categorii de documente:

- Definirea și descrierea a 18 grupuri funcționale existente în municipiul Chișinău.
- Definirea și descrierea în fișe individuale, a tipurilor de zone funcționale, însoțite de parametrii necesari particularizării loturilor de teren ale municipiului Chișinău.
- Realizarea de tabele între grupele funcționale și tipurile de zone existente în municipiul Chișinău.

III. Descrierea ghidului

Primul capitol al a ghidului precizează definiția, scopul, rolul și conținutul zonării. Sunt descrise componentele hărții și ale regulamentului de zonare, privind zonele rezidențiale de la R1 la R7, comerciale de la C1 la C8, industriale de la I1 la I3, zonele speciale de folosință, zonele de dezvoltare viitoare/tip de funcțiune urbană, zone non-conforme și standarde zonale privind nivelul de poluare, zgomot, vibrații, fum, explozie, etc.

Capitolul 2 conține Hotărârea de Zonare a municipiului Chișinău, cuprinzând Harta Zonării, Regulamentul Zonării (Codurile zonelor funcționale) și Regulamentul Zonării (fișe R, C și I)

Capitolul 3 conține Administrarea Zonării precizând responsabilitățile, procedurile administrative, lista de formulare și fișa postului pentru consilierul administrării zonării.

Capitolul 4 conține criteriile de schimbare a Hotărârii Zonării.

Capitolul 5 conține terminologia zonării pentru explicarea termenilor folosiți în Hotărârea de Zonare.

CAPITOLUL DOI

HOTĂRÂREA DE ZONARE PRECIZĂRI

VOLUM 2 ZONAREA URBANĂ

CUPRINS

CAPITOLUL 1. DATE GENERALE

CAPITOLUL 2. HOTĂRÂREA DE ZONARE - PRECIZĂRI

NECESITATEA FOLOSIRII ZONĂRII

PRECIZĂRI GENERALE

DEFINIȚIE

SCOP

ROL

CONȚINUT

A. HARTA

B. REGULAMENT

CAPITOLUL 3. HOTĂRÂREA DE ZONARE

CAPITOLUL 4. ADMINISTRAREA ZONĂRII

CAPITOLUL 5. CRITERII DE SCHIMBARE A HOTĂRÂRII ZONĂRII

CAPITOLUL 6. DICȚIONAR DE TERMENI

CAPITOLUL DOI

Necesitatea folosirii zonării

Zonarea este cel mai eficace instrument public de control al utilizării terenului, reflectând separarea spațială a incompatibilităților de utilizare a terenului urban și influențând, în consecință, structura fizică economică și socială a orașelor.

Mecanismul separării a fost realizat prin împărțirea teritoriului municipiului în zone cu folosințe specifice ale terenului, care descriu intensitățile de utilizare (ex. zone rezidențiale individuale sau colective), tipuri de activități comerciale, industriale, etc.

Zonarea a fost folosită pentru eliminarea efectelor externe negative /nedorite precum poluarea aerului și a apei, nivelul ridicat al zgomotului, congestia traficului și aspectele inestetice ale fondului construit. Zonarea reprezintă suportul tehnic pentru stabilirea valorii proprietăților imobiliare și, implicit pentru impunerea valorii impozitelor pe proprietate. De asemenea zonarea asigură nivelul optim de bunuri publice relaționate cu suprafața de teren urban.

Zonarea reprezintă și procedura de acceptare a excepțiilor non-conforme cu restricțiile stipulate prin regulamentul de zonare, precum variante la regulament, utilizări condiționate și planuri de dezvoltare cuprinse în interiorul limitei de zonare. Deciziile de zonare pot deveni subiect de judecată, prin dezavantajarea unor grupuri de locuitori sau prin declanșarea procedurii de expropriere.

CAPITOLUL DOI

PRECIZĂRI GENERALE

Zonarea este un instrument de control și de implementare a scopurilor de dezvoltare, a obiectivelor și a politicilor cuprinse în planul general de dezvoltare a municipiului Chișinău.

Regulamentul de zonare:

1. Modul de utilizare a terenului
2. Gabaritul clădirii
3. Densități maxime admise

Regulamentul de zonare cuprinde precizări privind:

(1) modul de utilizare a terenului, cu descrierea funcțiunilor urbane permise, tipul de lot, suprafața lotului, condiții de retragere față de limita fizică a lotului, condiții de ocupare a lotului, intensitatea folosirii terenului, condiții de parcare, spații verzi, (2) gabaritul clădirii, și (3) densități maxime admise pe o anumită zonă urbană.

DEFINIȚIE

Zonarea este un instrument legal, o metodă administrativă și un exercițiu decizional al comunității locale, prin care se realizează controlul modului de folosire a terenului așa cum aceasta a fost formulată și aprobată în planul de politici de dezvoltare a municipiului.

SCOP

Scopurile specifice fiecărei zone se încadrează în următoarea listă:

■ separarea tipurilor de folosință a terenului în cadrul limitelor administrative;

■ prevenirea ocupării neraționale a terenului agricol prin introducerea în intravilan a unor terenuri fără analiza cererii reale de terenuri urbane;

■ evitarea apariției unor aglomerații prin stabilirea și înscrierea pe planurile urbanistice a densităților maxime admisibile;

■ asigurarea condițiilor de siguranță a populației în cazul producerii unor calamități naturale (alunecări de teren, foc, inundații, cutremure), sau în cazul unor manifestări necontrolate ale populației generate de panică;

■ asigurarea respectării condițiilor de iluminare naturală și de ventilare a zonelor urbane;

■ asigurarea terenului pentru dezvoltări urbane viitoare pe tipuri de funcțiuni;

■ asigurarea ofertei de teren pentru construcții temporare solicitate de evenimente neprevăzute (catastrofe naturale).

CAPITOLUL DOI

ROL

Prin zonare se poate realiza:

■ implementarea obiectivelor și a politicilor cuprinse în planul general de dezvoltare

■ ghidul dezvoltării urbane prin încurajarea celor mai adecvate utilizări ale terenului;

■ protejarea zonelor critice precum terenul agricol de primă calitate, zone puternic împădurite, etc. de distrugere prin dezvoltare necontrolată;

■ posibilitatea locuitorilor de a-și exprima punctul de vedere în luarea deciziilor privind alocarea terenului pentru diferite folosiri urbane;

■ listarea tipurilor de folosire permisă în zonele urbane;

■ controlul densității dezvoltării urbane și intensității folosirii terenului;

■ reglementări de reducere a congestiei de trafic.

Zonarea nu poate fi folosită pentru:

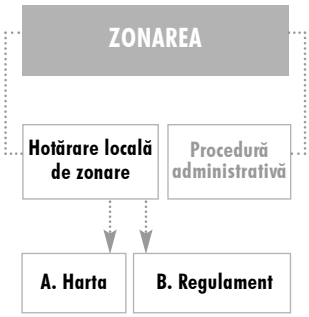
■ interzicerea unor grupuri de locuitori de a se localiza în anumite arii urbane pe considerente etnice;

■ favorizarea unor locuitori;

■ modificarea activităților specificate prin alte regulamente, hotărâri, legi elaborate la nivel raional și național;

■ impunerea acesteia de către, sau prin intervenția unor persoane/organizații din afara localității, pentru care se elaborează zonarea.

Conținut



Zonarea constă dintr-o (1). hotărâre locală de zonare și dintr-o (2). procedură administrativă.

Hotărârea constă dintr-o (A). Hartă și (B). un Regulament.
Harta împarte municipiul în zone de folosință rezidențială, comercială, agricolă, industrială sau specială.
Regulamentul specifică restricțiile care se aplică în fiecare zonă a hărții, precum și informații generale pentru administrarea lor.

Procedura administrativă conține procedurile de aprobare/schimbare a cazurilor conforme și neconforme, structura unei hotărâri de Regulament, lista de formulare, fișa postului de Consiler Zonare și definiții de termeni.

A. Harta:

O hartă de zonare cuprinde următoarele elemente:

Liniile de demarcație a zonei

Demarcațiile între zone trebuie să fie clare, iar fiecare amendament adus, în timp acestor demarcații necesită actualizarea hărții cu scrierea numelor consilierilor care au aprobat amendamentul și data aprobării acestui amendament.

Identificarea zonei

Fiecare zonă trebuie să aibă coduri specifice de identificare. De exemplu : "A" pentru agricultură, "R" pentru rezidențial, "C" pentru comercial, "I" pentru industrial, ș.a.m.d. Vor fi introduse gradații de intensitate de folosire a terenului, densități, în cadrul fiecărei categorii, cum ar fi " R-1" (rezidențial cu densitate scăzută), " R-2" (rezidențial cu densitate medie), etc.

Titulatura hărții

Harta are un titlu, care cuprinde denumirea autorității care a adoptat sau a amendat harta, numele persoanelor care au format această autoritate în momentul adoptării și amendărilor ulterioare, data la care harta a fost adoptată și data aprobării fiecărui amendament realizat ulterior.

Scara și legenda hărții

Harta va fi desenată la o scară care va fi precizată. Legenda va aduce explicații privind codul zonelor, liniile folosite în desemnarea hotarelor localității, liniile de graniță dintre zone și liniile indicatoare ale sensului de circulație pe străzi.

B. Regulament[1]:

Textul regulamentului asigură informații privind definirea terminologiei folosite, criteriile, normele și procedurile de control al folosirii terenului pentru fiecare zonă existentă pe hartă:

Reglementări privind densitatea zonei

Reglementări privind densitatea zonei: mărimea lotului de teren, frontul la stradă, tipul de lot (de colț, de front, cu ieșire pe două străzi) înălțimea clădirii, retragerea de la limitele proprietății, unghiul de însorire[2], procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, numărul de locuințe (sau de camere) maxim admis pe un hectar, numărul minim de metri pătrați alocați unei locuințe sau camere (uneori se specifică și numărul maxim de persoane, sau de familii/hectar), folosințe auxiliare permise, semne convenționale, condiții de parcare, standarde privind calitatea clădirii, bonusuri oferite prin coeficientul de utilizare al terenului, dacă sunt îmbunătățite de către aplicant, condiții estetice, de circulație sau de mediu.

Reglementări privind folosirea terenului

Reglementări privind folosirea terenului: se referă la tipurile de folosință a terenului. Acestea variază de la localitate la localitate. Pentru municipiul Chișinău propunem următoarele:

1. Precizăm că acest regulament se referă la teren și nu la clădiri.
2. Acest unghi normează planul de însorire a străzii, obținut prin stabilirea înălțimii peretelui clădirii pe limita admisă prin regulament și prin stabilirea retragerii părții superioare a clădirii.

B.1. Zone cu funcțiune de locuință

Cod

Zona pentru construcții în zonă agricolă

Zona pentru construcții în zonă agricolă se referă la acele zone neconstruite din afara intravilanului în care se permite construirea unor locuințe unifamiliale și a anexelor sau a unor întreprinderi agricole. Sunt precizate condițiile sanitare de realizare. Normele care guvernează această zonă sunt diferențiate pe tipul de clădire.

Cod R1 - R2

Zona pentru locuințe izolate unifamiliale

Zona pentru locuințe izolate unifamiliale se referă la zonele rezidențiale liniștite cu densitate redusă și cu terenuri libere adiacente acestora. In interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, facilități și spații deschise care deservesc pe rezidenții din zonă.

Cod R3

Zona pentru locuințe izolate sau cuplate, pentru două familii

Zona pentru locuințe izolate sau cuplate, pentru două familii se referă la zonele rezidențiale liniștite cu densitate redusă și cu terenuri libere adiacente acestora. In interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, facilități și spații deschise care deservesc pe rezidenții din zonă.

Cod R4

Zona pentru locuințe cuplate sau înșiruite pentru una sau două familii

Zona pentru locuințe cuplate sau înșiruite pentru una sau două familii se referă la zonele rezidențiale cu densitate mai mare și fără terenuri libere adiacente pe o distanță nu mai mare de 60 metri. In interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, facilități și spații deschise care deservesc pe rezidenții din zonă.

Cod R5

Zona pentru locuințe cuplate sau înșiruite pentru una sau două familii

Zona pentru locuințe cuplate sau înșiruite pentru una sau două familii se referă la zonele rezidențiale cu densitate mai mare și fără terenuri libere adiacente pe o distanță nu mai mare de 60 metri. In interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, facilități și spații deschise care deservesc pe rezidenții din zonă. In acest caz CUT este mai mare cu cca. 10% decît la R4.

Cod R6 - R7

Zona pentru locuințe colective

Zonă cu locuințe colective se referă la zone de blocuri cu densitate medie. CUT atinge max. 5 iar POT 80% (lot de colț) și 70% lot de mijloc, cu standarde potrivite pentru fiecare zonă în ceea ce privește densitatea, înălțimea, spațiile libere și distanțele între clădiri.

Cod Rc

Zona pentru locuințe convertibile funcțional

Zona pentru locuințe convertibile funcțional se referă la acele zone în care sunt permise, în viitor, reconversii de la locuința unifamilială la locuința cu două sau mai multe familii.

3 / Se normează în funcție de tipul lotului: lot de front, sau lot de colț Dacă ne referim la un lot de colț se va specifica dimensiunea cea mai mare a lotului care se desfășoară de-a lungul arterei cu rang superior sau inferior.

4 / Se normează în funcție de rangul arterei.

5 / Suprafața se poate realiza în interiorul clădirii sau în exteriorul acesteia.

6 / Sunt normate funcțiuni precum colectarea și depozitarea gunoiului, reciclarea și depozitarea gunoiului pe fiecare etaj și numărul de echipamente de spălat per unitatea de locuit.

7 / După cum am mai precizat ordonanța de zonare se referă la teren. Pentru a construi în conformitate cu zona, proiectantul va prezinta obligatoriu pachetul standardelor/normelor privind clădirea, pachet care este menționat de la început la fișa zonei.

Exemplu

Zone cu funcțiune de locuință

Vă prezentăm un exemplu de fișă descripitivă a unui lot pentru care se cere autorizație de construcție având funcțiunea de locuire:

Locuință:

- Tipul locuinței (unifamilială pe lot în sistem izolat, cuplat, înșiruit sau colectiv în sistem bloc)
- Suprafața lotului: (mp)
- Tipul lotului (colț, front, intrări de pe străzi diferite)
- CUT maxim permis:
- POT maxim permis[3]: (%)
- Retragere de la stradă[4]: (m)
- Retragere de la fundul lotului: (m)
- Retragere pe lateralele lotului: (m)
- Suprafața lotului per unitate de locuință: (mp)
- Număr de unități de locuit permise: (nr. apartamente)
- Locuri de parcare cerute să se realizeze pe lot: (nr. mașini)
- Suprafața de spațiu liber cerută să se realizeze pe lot[5]: (mp)
- Suprafața plantată cerută să se realizeze pe lot (mp) sau (%)
- Suprafața de utilități necesare clădirii[6]:
- Pachetul de standarde privind calitatea construcției[7]

B.2. Zone comerciale și servicii

Zona comercială locală

Zona comercială locală se referă la zonele care asigură comerțul cu amănuntul și unele servicii pentru o cerere cu caracter frecvent și repetat.

Zona de servicii locale

Zona de servicii locale se referă la acele zone care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate.

Zona comercială generală

Zona comercială generală se referă la centrele comerciale, pentru nevoi familiale ocazionale, sau pentru servicii esențiale cerute de clădiri de afaceri amplasate pe o arie mai largă decât zona în discuție. Sunt amplasate în vecinătatea interesecțiilor comerciale intense. Se vor evita amplasări lângă zone rezidențiale.

Zona comercială cu restricții

Zona comercială cu restricții se referă la clădirile de birouri, la marile magazine și la funcțiunile conexe acestora, amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întreaga arie metropolitană. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere de mare valoare aflate de obicei în legătură cu activitățile comerciale en detail.

Zona comercială centrală

Zona comercială centrală se referă la zonele în care sunt permise vânzarea cu amănuntul, birouri, recreere, servicii, manufactură mică. Nu sunt permise funcțiuni care solicită cantități mari de transportat și de depozitat.

Zona comercială de recreere

Zona comercială de recreere se referă la zonele care permit realizarea de parcuri de distracții și comerciale.

Zona de birouri tampon

Zona de birouri tampon se referă la zone exclusiv de birouri cu folosință privată, publică sau semi-publică. Se normează ca zone tampon între zone rezidențiale și zone comerciale foarte aglomerate, sau alte funcțiuni nerezidențiale. Pot fi de tip “coridor” sau “pateu”

Zona servicii generale

Zona de servicii generale se referă la zone care sunt realizate să furnizeze servicii la o scară mai mare decat cele prevăzute în zona de servicii locale. Datorită unor factori obiectivi de zgomot proveniți din trafic greu, manipularea de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.

Zona de recreere lânga oglinzi de apă

Zona de recreere lângă oglinzi de apă se referă la zone cu funcțiuni legate de pescuit și navigare permițand funcțiuni de închiriere, depozitare de bărci, servicii, etc. realizate în apropierea apei.

Exemplu

Zone comerciale și servicii

Vă prezentăm un exemplu de fișă descripitivă a unui lot pentru care se cere autorizație de construcție avand funcțiune comercială:

- Funcțiune comercială[8]
- Tipul funcțiunii:
- Suprafața lotului: (mp)
- Tipul lotului (colț, front, intrări de pe străzi diferite)
- CUT maxim permis:
- Suprafața etajelor permisă a fi realizată: (mp)
- CUT maxim permis cu bonus[9]:
- POT maxim permis[10]: (%)
- Retragere de la stradă[11]: (m)
- Retragere de la fundul lotului: (m)
- Retragere pe lateralele lotului: (m)
- Inălțimea maximă a fațadei pe linia retragerii de la stradă: (m)
- Suprafața retragerilor[12]: (%)
- Locuri de parcare cerute să se realizeze pe lot: (nr. mașini)
- Pachetul de standarde privind calitatea construcției[13]

8 / Noțiunea de comercial include toate acele clădiri care se vând sau se închiriază și nu numai spațiile care permit activități de vânzare. De exemplu clădiri de birouri, hoteluri, etc sunt clădiri comerciale, pentru că prin exploatarea lor se obțin venituri. De aceea normatorul unor terenuri pentru astfel de clădiri trebuie să aibe în vedere relația dintre costurile de producție a unei clădiri și veniturile pe care aceasta le poate realiza pe piață. Dacă normele vor fi prea restrictive atunci ele vor micșora oferta de teren, vor ridica prețul terenului, vor deprima cererea de terenuri și vor reduce investițiile.

9 / Bonusurile reprezintă numărul de metri pătrați oferiți în plus față de normă, celui care construiește. Acest bonus este și el normat. In schimbul acestui bonus, cel ce construiește va realiza niște îmbunătățiri. De exemplu se acordă un bonus de la CUT=6 , la CUT=9 pentru realizarea unei plazza, sau a unui portic, sau pentru plantarea teraselor care rezultă din retragerea clădirii.

10 / Se normează în funcție de tipul lotului: lot de front, sau lot de colț. Dacă ne referim la un lot colț se va specifica dimensiunea cea mai mare a lotului, care se desfășoară de-a lungul arterei cu rang superior sau inferior.

11 / Se normează în funcție de rangul arterei.

12 / Exemplu: peste o clădire tip bară se acceptă realizarea unui turn care să nu depășască, din motive de însorire a vecinătăților, 45% din suprafața unui etaj standard.

13 / După cum am mai precizat ordonanța de zonare se referă la teren. Pentru a construi în conformitate cu zona proiectantul va prezenta obligatoriu pachetul standardelor/normelor privind clădirea și care este diferit de normele privind terenul.

B.3. Zone industriale[14]

Zona de industrie ușoară

Zona de industrie ușoară se referă la zone cu funcțiuni manufacturiere diverse conforme cu standarde performante (vezi "Standarde"). Acest tip de zonă poate fi utilizat ca tampon cu zone comerciale sau rezidențiale. Nu sunt admise în interiorul zonei funcțiuni rezidențiale pentru a proteja locuitorii de un mediu neprielnic și pentru a asigura rezervă de teren pentru dezvoltări economice viitoare.

Zona de industrie de performanțe medii

Zona de industrie de performanțe medii se referă la funcțiuni manufacturiere și activități anexe acestora care se desfășoară la un nivel mediu de performanțe (vezi "Standarde"). Pot fi amplasate la granița cu zone rezidențiale. Nu sunt acceptate în interiorul zonei funcțiuni de locuire sau facilități comune.

Zona de industrie grea

Zona de industrie grea se referă la zone în care sunt amplasate funcțiuni industriale care generează pericole și riscuri. Nu sunt permise alte funcțiuni urbane.

14 / Din punct de vedere al amplasamentului aceste funcțiuni pot fi urbane sau suburbane.

15 / Se normează în funcție de tipul lotului: lot de front, sau lot de colț. Dacă ne referim la un lot colț, se va specifica dimensiunea cea mai mare a lotului care se desfășoară de-a lungul arterei cu rang superior sau inferior.

16 / Se normează în funcție de rangul arterei.

17 / Pentru a construi în conformitate cu zona, proiectantul va prezenta obligatoriu pachetul standardelor/normelor privind clădirea și cele care se referă la protecția mediului (vezi "Standarde").

Exemplu

Zone industriale

Un exemplu de fișă descripitivă având funcțiune industrială:

- Funcțiune industrială:
- Tipul funcțiunii:
- Sprafața lotului: (mp)
- Tipul lotului (colț, front, intrări de pe străzi diferite)
- CUT maxim permis:
- POT maxim permis[15]: (%)
- Suprafața etajelor permisă a fi realizată
- Retragere de la stradă[16]: (m)
- Retragere de la fundul lotului: (m)
- Retragere pe lateralele lotului: (m)
- Locuri de parcare cerute să se realizeze pe lot: (nr. mașini)
- Numărul de rampe de încărcare/descărcare
- Pachetul de standarde privind calitatea construcției[17]

B.4. Zone speciale de folosință

Aceste zone sunt acceptate pentru un anume tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale, ori industriale. Existența lor este necesară pentru viabilitatea socio-economică a comunității[18].

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. Lista zonelor speciale cuprinde:

- Aeroporturi, heliporturi
- Biserici, mânăstiri, parohii, etc.
- Instituții de educație
- Instituții de sănătate
- Instituții de justiție, pușcării, etc
- Clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice
- Clădiri publice în scop recreativ și cultural
- Cimitire
- Utilități publice și servicii incluzând:
- Terminal transport, capete de linii, garaje de autobuze, depouri de tramvaie, stații de tramvaie și de autobuze
- Gări de cale ferată
- Cale ferată
- Stații electrice
- Linii electrice
- Poliție
- Pompieri
- Galerii publice și muzee
- Biblioteci
- Rezervoare de apă / apeducte
- Stații de pompare a apei
- Stații de tratare a apei
- Stații de reglare gaze
- Antene de radio/TV cu clădirile anexe
- Turn de telecomunicații cu clădirile anexe
- Parcuri și terenuri de joacă
- Stadioane, auditorii și arene

18 / O cerere pentru o astfel de zonă va fi aprobată numai dacă sunt îndeplinite următoarele condiții:
* Specificul locului este potrivit cu funcțiunea propusă
* Funcțiunea propusă nu are efecte negative asupra vecinătăților
* Nu vor exista pericole sau dezagremente pentru pietoni sau automobile
* For fi asigurate facilități adecvate pentru buna folosire a funcțiunii propuse

Administrația care va aproba funcțiunea solicitată poate să solicite față de normele zonei următorele condiții pentru a asigura siguranța vecinilor:
* Norme mai stricte decât cele ale zonei pentru retragerile clădirii față de limitele lotului
* Cererea de a ecrana zonele de parcaje cu ziduri, garduri, zone verzi, etc
* Modificări ale exteriorului clădirii sau ale formei structurii
* Limitarea numărului de ocupanți ai clădirii, programul sau metoda de utilizare a funcțiunii, extinderea de facilități
* Reglementări peste normele specifice zonei privind numărul, forma, amplasmentul parcajelor realizate pe stradă, sau alte facilități în legătură cu funcțiunea solicitată.

B.5. Zone de dezvoltare viitoare[19]

Harta zonării trebuie să conțină terenurile alocate pentru dezvoltări viitoare. In acest caz normele de zonare nu trebuie să fie rigide, lăsând proiectantului libertatea de negociere. Sunt enumerate condițiile care trebuie respectate în cazul unei zone de dezvoltare:

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

19 / Dezvoltările viitoare sunt însoțite de un alt instrument de control: parcelarea. Prin parcelare se stabilesc dimensiunile minime privind suprafața terenului, frontul minim la stradă, adâncimea minimă, caracteristicile drumurilor (lățimi, curbe, pante), extinderi de utilități publice (apă, canal, etc), alocarea de teren pentru facilități (parcuri, școli, etc). Rolul acestui tip de instrument de control este acela al reducerii costurilor de construcție și de întreținere (curățare, înlăturarea zăpezii, etc.) pentru străzi supradimensionate prevăzute prin proiecte, de înlăturare a pericolului realizării de drumuri subdimensionate față de cerințele comunității, de înlăturarea a pericolului de costruire de artere majore prin sau în vecinătatea zonelor de locuințe (ex. Locuințe de joasă densitate tip vile) și de evitare a realizării de drumuri necorespunzătoare ca sistem de scurgere a apei.)

B.6. Standarde ale zonelor de vecinătate

Pentru a evita uniformizarea zonelor, două vecinătăți pot aproba norme diferite de folosință, fără ca aceasta să însemne că și alte zone similare sunt obligate să le adopte.[20]

20 / Acest fapt pleacă de la experiența statelor care folosesc zoningul și care au constat că diferențele sociale, culturale, istorice și de vârstă ale locuitorilor oferă, în cadrul normelor generale, răspunsuri diferite.

B.7. Alte tipuri de control în zonare

- Controlul unor aspecte variate se face în acele zone în care sunt normate anumite funcțiuni, sau elemente conexe ale acestor acțiuni, care ar deranja sau ar supraâncărca zona[21].
- Controlul în zone speciale determinat de funcțiuni specifice[22] sau afectate de inundații, sau de alte dezastre naturale.
- Controlul în zone agricole sau împădurite asigură nu numai protecția acestor zone în fața dezvoltărilor urbane, sau distrugerilor efectuate de om, dar realizează și programe de revigorare a acestor zone[23].
- Controlul în zone de conservare a siturilor și a monumentelor istorice sau a clădirilor cu valori arhitecturale. Sunt reglementate activități precum demolările, reparațiile, reabilitările, redecorările, realizarea de accesorii necesare, iluminatul, montarea de semne/anunțuri cu diferite scopuri[24].

21 / Exemplu: în zone rezidențiale pot fi limitate numărul de animale de curte care pot perturba condițiile de trai în zonă din punct de vedere al curățeniei, sănătății, al poluării sonore sau al apei. In alte cazuri sunt limitate numărul de automobile care pot intra în zonă și care variază în funcție de relația dintre zonă și proprietarul mașinii: locuitor, vizitator, cumpărător, angajat.

22 / Exemplu: limitarea înălțimii clădirilor în apropierea unui aeroport.

23 / Aceste norme sunt coroborate cu nivelul impozitelor și taxelor pe teren și pe activitățile agricole.

24 / Normele privind valorile estetice pot fi aplicate și pe principiul compensațiilor: o clădire care folosește materiale estetice, sau are o formă estetică prin proiect poate primi bonificații deoarece înfrumusețează zona în care va fi realizată. Pentru ca aceste compensații să fie transparente, aceste bonificații se normează în cadrul ordonanței de zonare.

B.8. Zone neconforme cu normele existente

Aceste zone se identifică după cinci criterii:

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

Aceste norme țin seama că aceste situații se bucură de o poziție de monopol în care alți competitori sunt excluși. Pentru a rezolva această situație, normele introduse țin seama de durata de amortizare a clădirii[25].

25 / Exemplu de plan de amortizare a unor funcțiuni neconforme într-o zonă normată rezidențială:

Folosință neconformă	Perioadă de amortizare
Folosință industrială într-o clădire nerezidențială	35 ani
Folosință a terenului neconformă (depozit fiare vechi)	10 ani
Folosință industrială în clădire de locuit	10 ani
Folosințe diverse și reclamă	2 ani

B.9. Standarde

Controlul folosinței terenului este realizat și prin efectul acestei folosințe asupra vecinătăților. Standardul se aplică la nivelul de poluare, zgomot, vibrații, fum, miros, praf, toxicitate, risc de producere de incendiu și explozie, umiditate, căldură, iradiere și luminozitate.

B.10. Categorii de utilizare

Grup de folosință nr. 1 — Locuință (unifamilială, izolată, cuplată, înșiruită și locuințe colective)[26]

Grup de folosință nr. 2 — Facilități pentru educație precum, școli, biblioteci, expoziții etc. care funcționează cel mai bine în zone de locuit, sau care nu sunt respinse de această funcțiune.

Grup de folosință nr. 3-4 — Alte facilități necesare unei comunități precum, biserici, centru de informații și comunicare, sănătate, recreere sau alte funcțiuni care sunt esențiale unei comunități și nu sunt respinse de funcțiunea de locuire.

Grup de folosință nr. 5 — Hoteluri de tranzit. Este permis în toate zonele comerciale mai puțin în zonele de recreere de lângă oglinzi de apă. Este interzisă în zonele rezidențiale și industriale.

Grup de folosință nr. 6 — Comerț en detail și servicii precum alimentație, mici magazine de îmbrăcăminte, curățătorii uscate, frizerii-coafură, etc.

Grup de folosință nr. 7 — Magazine cu produse de întreținere și reparații ale locuințelor (ex. electrice, sanitare, etc.) care servesc comunitatea din împrejurimi. Aceste funcțiuni sunt interzise în zone de comerț en detail de lux deoarece întrerup continuitatea frontului parterului.

26 / În acest grup de folosință, precum și în cele care urmează, în funcție de tipul de folosință și de densități, sunt utilizate pentru definirea zonei coduri diferite. De exemplu dacă alegem R pentru zone rezidențiale, putem avea R-1 pentru locuințe individuale în zone suburbane, sau R-9 pentru locuințe colective în clădiri înalte, amplasate în zone centrale.

Grup de folosință nr. 8	Spații de distracții / relaxare (ex. bowling), sau servicii de reparații (ex.tip tapițerii). Sunt compatibile cu zone de servicii locale, sau zone comerciale generale de cartier. Nu sunt compatibile cu zone comerciale cu restricții, sau cu zone comerciale centrale.
Grup de folosință nr. 9	Servicii pentru clădiri de afaceri sau alte servicii care sunt legate de activități de comerț pe o zonă întinsă. Sunt compatibile cu centre comerciale și în zone de servicii în afara zonei centrale.
Grup de folosință nr. 10	Clădiri comerciale (ex. magazine universale) care servesc o arie urbană mai întinsă. Incompatibile cu zone comerciale și de servicii locale datorită traficului pe care îl generează.
Grup de folosință nr. 11	Ateliere manufacturiere (ex. artizanat, bijuterii, produse din metale prețioase, etc) care nu generează poluare sonoră, vibrații, noxe, etc, și volum de trafic. Sunt compatibile cu zonele comerciale centrale.
Grup de folosință nr. 12	Facilități de recreere (ex. arene multifuncționale, patinoare acoperite) caracterizate printr-un număr mare de locuitori, servicii și trafic. Sunt compatibile cu zonele comerciale centrale. Nu sunt compatibile cu zonele comerciale locale sau zonele comerciale centrale cu restricții.
Grup de folosință nr. 13	Zone puțin construite sau spații deschise (ex. terenuri de golf, parcuri mici de joacă pentru copii, stații de benzină) care atrag vizitatori pentru scopuri precise și care nu solicită și existența magazinelor.
Grup de folosință nr. 14	Servicii legate de sporturi nautice și alte activități care sunt compatibile zonelor de recreere de lângă oglinzi de apă.
Grup de folosință nr. 15	Parcuri mari de distracții care generează zgomot și trafic.
Grup de folosință nr. 16	Zone semi-industriale (ex. atelire de reparații mașini, ateliere de sudură) care deservesc zonele rezidențiale și comerciale din oraș, dar care nu sunt compatibile cu aceste zone din motive de zgomot, praf, miros, etc.
Grup de folosință nr. 17	Activități industriale ușoare, nepoluante, care sunt compatibile cu zonele rezidențiale adiacente.
Grup de folosință nr. 18	Industrii cu pericol de foc, explozii sau alte accidente. Sunt subiect de analiză privind încadrarea în norme de performanță privind activitatea desfășurată.

CAPITOLUL TREI

HOTĂRÂREA DE ZONARE

VOLUM 2

ZONAREA URBANĂ

CUPRINS

CAPITOLUL 1. DATE GENERALE

CAPITOLUL 2. HOTĂRÂREA DE ZONARE - PRECIZĂRI

CAPITOLUL 3. HOTĂRÂREA DE ZONARE

A. HARTA

DOSARUL HĂRȚILOR

B. REGULAMENT

TIPURI DE ZONE

FIȘE "R", "C" ȘI "I"

CAPITOLUL 4. ADMINISTRAREA ZONĂRII

CAPITOLUL 5. CRITERII DE SCHIMBARE A HOTĂRÂRII ZONĂRII

CAPITOLUL 6. DICȚIONAR DE TERMENI

A. Harta

Harta de zonare cuprinde următoarele elemente:

Liniile de demarcație a zonei Demarcațiile între zone trebuie să fie clare, iar fiecare amendament adus, în timp, acestor demarcații necesită actualizarea hărții cu scrierea numelor consilierilor care au aprobat amendamentul și data aprobării acestui amendament.

Identificarea zonei Fiecare zonă trebuie să aibă coduri specifice de identificare. De exemplu : "A" pentru agricultură, "R" pentru rezidențial, "C" pentru comercial, "I" pentru industrial, ș.a.m.d. Vor fi introduse gradații de intensitate de folosire a terenului, densități, în cadrul fiecărei categorii, cum ar fi " R-1" (rezidențial cu densitate scăzută), " R-2" (rezidențial cu densitate medie), etc.

Titulatura hărții Harta are un titlu, care cuprinde denumirea autorității care a adoptat sau a amendat harta, numele persoanelor care au format această autoritate în momentul adoptării și amendărilor ulterioare, data la care harta a fost adoptată și data aprobării fiecărui amendament realizat ulterior.

Scara și legenda hărții Harta va fi desenată la o scară care va fi precizată. Legenda va aduce explicații privind codul zonelor, liniile folosite în desemnarea hotarelor localității, liniile de graniță dintre zone și liniile indicatoare ale sensului de circulație pe străzi.

Dosarul Hărților

Prima pagină (copertă)

Prima pagină cuprinde o hartă a teritoriului administrativ al municipiului Chișinău împărțit în carouri cadastrale numerotate de la 1 la n și care ulterior vor fi detaliate unul câte unul în interiorul dosarului. Vor fi menționate următoarele informații:

- Titlul hărții: Hărțile de Zonare a Municipiului Chișinău
- Data aprobării hărților și numărul hotărârii de aprobare
- Administratorul hărților

Pagina 2

A doua pagină cuprinde zonele așa cum sunt prezentate în Regulament:

- Zone rezidențiale detaliate pe coduri
- Zone comerciale detaliate pe coduri
- Zone industriale detaliate pe coduri
- Zone speciale
- Zone de dezvoltare/revitalizare

Pentru o mai clară înțelegere aceste coduri vor fi explicate într-o legendă, de exemplu: (cod R1, R2,) Zona pentru locuințe izolate unifamiliale

Pagina 3 ... n

Începând cu pagina a treia sunt realizate pentru fiecare din carourile numerotate de la 1 la n harta zonării, conținând elemente de identificare a zonelor și liniile de demarcație a acestora.

Harta conține un număr înregistrat în dreapta jos a paginii, numele autorității administrative teritoriale care administrează hărțile și o legendă prin care sunt aduse explicații pentru fiecare tip de line trasă pe hartă, cu accent pe explicarea liniilor de demarcație dintre zone.

Aceste hărți, în sucesiune istorică, vor conține toate amendamentele care vor fi aprobate de consiliul local, precizând numărul, data hotărârii și consilierii care au aprobat amendamentul.

B. Regulament

1. TIPURI DE ZONE

In intravilanul municipiului Chișinău se desfășoară activități economice, sociale și culturale cu următoarele coduri: funcțiuni de locuire codificate "R", funcțiuni comerciale și servicii codificate "C", funcțiuni industriale și agricole codificate "I" și "A" precum și funcțiuni speciale codificate "S". Pentru activități viitoare zonele rezervate pe plan vor fi codificate "D" sau "Re" după cum urmează:

- funcțiuni de locuire codificate "R", **R**
- funcțiuni comerciale și servicii codificate "C", **C**
- funcțiuni industriale codificate "I" **I**
- funcțiuni agricole codificate "A" **A**
- funcțiuni speciale codificate "S". **S**
- funcțiuni de dezvoltare codificate "D" **D**
- funcțiuni de revitalizare codificate "Re" **Re**

1.1. Zone cu funcțiuni rezidențiale (cod R) R

Cod R1 - R2 Zonele R1 și R2 cuprind funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade.

Cod R3 Zona R3 cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe izolate și/sau cuplate, pentru două familii.

Cod R4 Zona R4 cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate mai mare decât zona R3. Sunt permise locuințe cuplate sau înșiruite, pentru una sau două familii.

Cod R5 Zona R5 cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate mai mare, cu un C.U.T. cu circa 10% peste zona R4. Sunt permise locuințe cuplate sau înșiruite pentru una, sau două familii.

Cod R6 - R7 Zonele R6 și R7 cuprinde funcțuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.

1.2. Zone cu funcțiuni comerciale și/sau servicii (cod C)

C

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

Cod C2 Zona C2 cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate.

Cod C3 Zona C3, comercială generală, cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona în discuție. Zona C3 se află în vecinătatea arterelor de grad 1 și 2. Se acceptă amplasări lângă zone rezidențiale de tip R5, R6 și R7.

Cod C4 Zona C4, comercială cu restricții, cuprinde clădirile de birouri, marile magazine și funcțiunile conexe acestora, amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întreagul oraș. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activitățile comerciale en detail.

Cod C5 Zona C5, comercială centrală, 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.

Cod C6 Zona C6, comercială de recreere, cuprinde funcțiuni de recreere, tip parcuri de distracții.

Cod C7 Zonele C7 de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluarii sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.

1.3. Zone industriale (cod I)

I

Cod I1

Zona I1, de industrie ușoară, cuprinde zone cu funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluante. Zona I1 poate fi utilizată ca tampon cu zone comerciale sau rezidențiale. Nu sunt admise în interiorul zonelor cu funcțiuni rezidențiale.

Cod I2

Zona I2, de industrie cu performanțe de producție medii, se referă la funcțiuni productive manufacturiere și activități conexe acestora care se desfășoară la un nivel mediu de poluarea acceptat de autoritățile de Protecție a Mediului. Zona I2 poate fi amplasată la granița cu zone rezidențiale, dar niciodată în interiorul zonelor rezidențiale sau cu servicii și facilități comune.

Cod I3

Zona I3, de industrie grea, se referă la zone în care sunt amplasate funcțiuni industriale care generează pericole și riscuri de producere de accidente de mediu, foc, explozii. In zona I3 nu sunt permise alte funcțiuni urbane.

1.4. Zone agricole (cod A)

A

Cod A

Zonele A, agricole, se referă la terenurile agricole cu construcțiile aferente, locuințe sau anexe gospodărești. Se găsesc atât în intravilan, cât și în extravilan (în limita teritoriului administrativ al municipiului Chișinău). Locuințele se supun regulamentului zonei R1.

1.5. Zone speciale de folosință (cod S)

S

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.

Lista zonelor speciale cuprinde:

- Aeroporturi, heliporturi (clădiri și piste)
- Biserici, mânăstiri, 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
- Utilități publice și servicii incluzând:
    - Terminal transport, capete de linii, garajele de autobuze, depouri de tramvaie
    - Gări de cale ferată
    - Cale ferată
    - Stații electrice
    - Linii electrice
    - Rezervoare de apă/apeducte
    - Stații de pompare a apei
    - Stații de tratare a apei
    - Stații de reglare gaze
    - Antene de radio / TV cu clădirile anexe
    - Turn de telecomunicații cu clădirile anexe
    - Parcuri și terenuri de joacă
    - Stadioane, auditorii și arene

1.6. Zone de dezvoltare/revitalizare (cod D și Re)

D Re

Cod D

Zonele D cuprind terenuri din municipiu sau de la marginea municipiului care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz, regulamentul de zonare se stabilește coroborând tipul de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor prezentului regulament de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și industriale.

1.7. Tipuri de folosințe ale terenului permise pe tipuri de zone

	Rezidențial		Facilități locale		Comerț							Recreere				Servicii generale	Industrii	
Denumire zonă	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
unifamiliale izolate	■		■	■														
locuințe colective	■	■	■	■														
comerț local	■	■	■	■	■	■												
servicii locale	■	■	■	■	■	■	■	■										
recreere lângă oglinzi/cursuri de apă	■	■	■	■									■					
comerț general	■	■	■	■	■	■		■	■	■		■						
comerț cu restricții în zona centrală	■	■	■	■	■	■			■	■	■							
comerț recreere	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	■	■	■		
servicii generale				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■		
industrie ușoară				■		■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	
industrie medie						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
industrie grea						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

R1

1. Zona R1 este reprezentată pe hartă în conformitate cu situația existentă. Se precizează, prin text, unde în municipiu există acest tip de zonă.

2. Se va descrie tipul de locuire, (locuință unifamilială, izolată) și minimul de front la stradă. Dacă această lățime variază semnificativ, atunci codul R1 se subdivide în R1-a și R1-b.

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona R1.

Condiții generale

Pentru codul R1 sau după caz, R1-a și R1-b, se prescriu următoarele condiții generale:

1. R1-a: Locuință unifamilială, izolată pe lot, cu patru fațade libere: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod R1.)

- Mărimea minimă a lotului : 850 mp
- Front la stradă : minim 30 m
- POT maxim : 35%
- CUT maxim : 0.5
- Maxim locuințe/ha : 10
- Retragere stradă : 6 m minim
- Retrageri laterale : în total 10,5m. Minim pe o latură: 4,5 m
- Retragere spate : 9 m min.
- Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință
- Înălțime gard perimetral : 2.5 m maxim (50% din suprafață, plin)

2. R1-b: Locuință unifamilială, izolată pe lot, cu patru fațade libere: carouri cadastrale nr... (se menționează lista codul carourilor cadastrale în care se află zone cu cod R1.)

- Mărimea minimă a lotului : 550mp
- Front la stradă : 18m
- POT maxim : 30%
- CUT maxim : 0.5
- Maxim locuințe/ha : 17
- Retragere stradă : 6m min.
- Retrageri laterale : în total 6 m. Minim pe o latură: 2,4 m
- Retragere spate : 9 m min.
- Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință
- Înălțime gard perimetral : 2.5m maxim (50% din suprafață, plin)

Condiții specifice

Pentru codul R1 sau după caz, R1-a și R1-b, se prescriu următoarele condiții specifice:

- Plantări arbori/arbuști : 10% din suprafața lotului

R2

1. Zona R2 este reprezentată pe hartă în conformitate cu situația existentă. Se precizează, prin text, unde în municipiu există acest tip de zonă.

2. Se va descrie tipul de locuire, (locuință unifamilială, izolată). Lățimea la stradă a lotului nu este mai mare de 12 metri. In această zonă densitățile sunt mai ridicate deși CUT este la fel ca în R1.

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona R2.

Condiții generale

Pentru codul R2 se prescriu următoarele condiții generale:
R2: Locuință unifamilială, izolată sau cuplată: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod R2.)

- Mărimea minimă a lotului : 350 mp
- Front la stradă : 30 m
- POT maxim : 35%
- CUT maxim : 0.5
- Maxim locuințe/ha : 27
- Retragere stradă : 4,5 m min.
- Retrageri laterale : în total 4 m. Minim pe o latură: 2,4 m
- Retragere spate : 9 m min.
- Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință

Condiții specifice

Pentru codul R2 se prescriu următoarele condiții specifice:

- Plantări arbori/arbuști : 10% din suprafața lotului

R3

1. Zona R3 este reprezentată pe hartă în conformitate cu situația existentă. Se precizează, prin text, unde în municipiu există acest tip de zonă.

2. Se va descrie tipul de locuire, (locuință unifamilială izolată sau cuplată, sau pentru 2 familii, cuplată sau înșiruită).

3. In această zonă densitățile sunt mai ridicate iar suprafața etajului 1 este de minim 75% din suprafața parterului.

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona R3.

Condiții generale

Pentru codul R3 sau după caz, R3-a, 3-b, 3c se fac următoarele condiții generale:
R3: Locuință unifamilială, izolată sau cuplată: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod R3.)

R3-a : Locuință unifamilială sau pentru două familii, izolată sau cuplată
- Mărimea minimă a lotului : 350 mp
- Front la stradă : 12 m
- POT maxim : 35%
- CUT maxim : 0.5 + 0.1 mansardă
- Maxim locuințe/ha : 105
- Retragere stradă : max. 4,5 m
- Retragere spate : 9 m minim.
- Retragere laterală : total 4m, cu minim 1,5 metri pe o latură

R3-b : Locuință unifamilială sau pentru două familii, izolată sau cuplată
- Mărimea minimă a lotului : 160 mp
- Front la stradă : 8 m
- POT maxim : 35%
- CUT maxim : 0.5 + 0.1 mansardă
- Maxim locuințe/ha : 105
- Retragere stradă : max. 4,5 m
- Retragere spate : 9 m minim.
- Retragere laterală : 2,4mp sau 10% din lungime fațadă

R3-c: Locuință unifamilială sau pentru două familii înșiruită:
- Mărimea minimă a lotului : 135 mp
- Front la stradă : 8 m
- POT maxim : 35%
- CUT maxim : 0.5 + 0.1 mansardă
- Maxim locuințe/ha : 105
- Retragere stradă : max. 4,5 m
- Retragere spate : 9m minim.
- Retragere laterală : 2,4mp sau 10% din lungime fațadă

Alte condiții comune:
- Înălțime maximă : 10,5m
- Inălțime gard perimetral : 2,5m (50% din suprafață plin)
- Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință
- Lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite: max. 35m

R4

1. Zona R4 este reprezentată pe hartă în conformitate cu situația existentă. Se precizează, prin text, unde în municipiu există acest tip de zonă. Această zonă este servită de transportul public.

2. Se va descrie tipul de locuire, (locuință cuplată sau înșiruită pentru una sau 2 familii). Densitatea crește cu 50% iar înălțimea nu depășește 3 etaje. Orice parte a clădirii ce depășește 8 m se retrage sau se mansardează.

3. In această zonă densitățile sunt mai ridicate iar suprafața etajului 1 este de minim 75% din suprafața parterului.

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona R4.

Condiții generale

Pentrul codul R4 sau după caz, R4-a și R4-b se prescriu următoarele condiții generale:
R4-a: locuință izolată: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod R4.)

- Mărimea minimă a lotului : 350 mp
- Front la stradă : 12 m
- POT maxim : 45%
- CUT maxim : 0.75 + 0.15 mansardat
- Maxim teren/locuință : 87mp
- Maxim locuințe/ha : 110
- Retragere stradă : max 4,5 m (la străzi cu transport public unde se admite retragere 0 m, ieșirea din garaj se semaforizează).
- Retragere spate : 9m
- Retrageri laterale : total 4m, cu minim 1,5 metri pe o latură

R4-b: locuință cuplată, înșiruită: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod R4.)

- Mărimea minimă a lotului : 160 mp
- Front la stradă : 8 m sau nu mai puțin de 6 m
- POT maxim : 45%
- CUT maxim : 0.75 + 0.15 mansardat
- Maxim teren/locuință : 87mp
- Maxim locuințe/ha : 110
- Retragere stradă : max 4,5 m (la străzi cu transport public unde se admite retragere 0 m, ieșirea din garaj se semaforizează).
- Retragere spate : 9 m
- Retrageri laterale : min 2,4 m sau 10% din lungimea fațadei

Alte condiții comune:

- Înălțime maximă : 10,5 m
- Inălțime gard perimetral : 2,5 m (50% din suprafață plin)
- Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință
- Lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite: max. 55 m

R5

1. Zona R5 este reprezentată pe hartă în conformitate cu situația existentă. Se precizează, prin text, unde în municipiu există acest tip de zonă. Această zonă este servită de transportul public.

2. Se va descrie tipul de locuire, (locuință izolată, cuplată sau înșiruită pentru una sau 2 familii). Densitatea crește cu 50% iar înălțimea nu depășește 3 etaje. Orice parte a clădirii ce depășește 8 m se retrage sau se mansardează.

3. In această zonă densitățile sunt mai ridicate iar suprafața etajului 1 este de minim 75% din suprafața parterului.

Condiții generale

Pentrul codul R5 sau după caz, R5-a și R5-b se prescriu următoarele condiții generale:

R5-a: locuință izolată: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod R5.)

- Mărimea minimă a lotului : 350 mp
- Front la stradă : 12 m
- POT maxim : 55%
- CUT maxim : 1,25
- Minim teren/locuință : 55 mp
- Maxim locuințe/ha : 180
- Retragere stradă : max 4 m (la străzi cu transport public unde se admite retragere 0 m, ieșirea din garaj se semaforizează).
- Retragere spate : 9 m
- Retrageri laterale : total 4 m, cu minim 1,5 metri pe o latură

R5-b: locuință cuplată, înșiruită: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod R5.)

- Mărimea minimă a lotului : 250 mp
- Front la stradă : 8 m
- POT maxim : 55%
- CUT maxim : 1,25
- Minim teren/locuință : 55 mp
- Maxim locuințe/ha : 180
- Retragere stradă : max 4 m (la străzi cu transport public unde se admite retragere 0 m, ieșirea din garaj se semaforizează).
- Retragere spate : 9 m
- Retrageri laterale : min 2,4 m sau 10% din lungimea fațadei

Alte condiții comune:

- Înălțime maximă : 9 m
- Inălțime gard perimetral : 2,5 m (50% din suprafață plin)
- Parcaj obligatoriu : 85% din numărul de locuințe
- Lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite: max. 55m

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona R5.

R6

1. Zona R6 este reprezentată pe hartă în conformitate cu situația existentă. Se precizează, prin text, unde în municipiu există acest tip de zonă. Această zonă este servită de transportul public.

2. Se va descrie tipul de locuire, colectiv, în clădiri între 4 și 10 etaje. Densitatea crește, CUT fiind cuprins între 1 și 2,5 iar numărul de locuințe/ha se dublează față de R5. POT se stabilește la cca. 30% din Adc.

Condiții generale

Pentrul codul R6 se prescriu următoarele condiții generale:

R6 : Locuință colectivă: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod R6.)

- POT maxim pentru:
  - Lot de colț : 80%
  - Lot de front : 60-65%

- CUT : 2-3
- Maxim locuințe/ha : 300-450
- Număr de camere /ha : 950-1050
- Teren/cameră : 9- 10mp
- Retragere de la stradă : 2,4m - 4,5m în funcție de lățimea străzii
- Parcaj obligatoriu : 70% din numărul de locuințe
- Program privind calitatea locuirii: obligatoriu

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona R6.

R7

1. Zona R7 este reprezentată pe hartă în conformitate cu situația existentă. Se precizează, prin text, unde în municipiu există acest tip de zonă. Această zonă este servită de transportul public.

2. Se va descrie tipul de locuire, colectiv, în clădiri între 8 și 14 etaje.

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona R7.

Condiții generale

Pentrul codul R7 se prescriu următoarele condiții generale:

R7 : Locuință colectivă: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod R7.)

- POT maxim pentru:
  - Lot de colț : 80%
  - Lot de front : 65-70%
- CUT : 3-5
- Maxim locuințe/ha : 450-750
- Număr de camere /ha : 1250-1350
- Teren/cameră : 7- 8 mp
- Retragere de la stradă : 2,4m - 4,5 m în funcție de lățimea străzii
- Inălțimea maximă până la prima retragere: 22 m
- Parcaj obligatoriu : 70% din numărul de locuințe
- Program privind calitatea locuirii: obligatoriu

C1

1. Zona C1 este reprezentată pe hartă în conformitate cu situația existentă. Se va preciza, prin text unde în municipiu există acest tip de zonă. Spațiile comerciale de tip alimentară, mici restaurante, frizerii, farmacii, curățătorii, etc. se vor amplasa la parter și la etajul 1 al clădirii.

2. Magazine cu vânzări en-detail și cu servicii de strictă folosință. Se amplasează în vecinătatea zonelor de locuit de tip R1-R5 în general de-a lungul arterelor de circulație.

3. Spațiile comerciale sunt de tip front sau grupări. Fronturile comerciale nu vor fi întrerupte de magazine de reparații, etc. pentru a nu scădea valoarea spațiilor comerciale.

4. Condițiile privind POT și retrageri și înălțimi se înscriu în prescripțiile zonelor R1-R5.

Condiții generale

Pentrul codul C1 se prescriu următoarele condiții generale:

C1: Zone comerciale de vecinătate: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod C1.)

- CUT comercial maxim: 1 (în zone R1-R5) și 2 (în zone R6-R7)
- Parcaj: nenormat pe străzi cu circulație intensă și normat în zone cu densitate redusă, în conformitate cu politica de trafic a municipiului Chișinău.

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona C1.

C2

1. Se va preciza, prin text unde în municipiu există acest tip de zonă. Spațiile comerciale se vor amplasa la parter și la etajul 1 al clădirilor. C2 permite amplasarea de magazine comerciale și de servicii care se adresează unei zone urbane mai mari decât zona rezidențială din vecinătate.

2. Condițiile privind POT și retrageri și înălțimi se înscriu în prescripțiile zonelor R6-R7.

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona C2.

Condiții generale

Pentrul codul C2 se prescriu următoarele condiții generale:

C2: Zone comerciale: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod C2.)

- CUT comercial maxim: 1 (în zone R1-R5) și 2 (în zone R6-R7)
- Parcaj: nenormat pe străzi cu circulație intensă și normat în zone cu densitate redusă

C3

1. Se va preciza, prin text unde în municipiu există acest tip de zonă. Zonele comerciale din C3 se dispun în afara zonelor de afaceri din zona centrală.

2. C3 cuprinde magazine generale, teatre, etc. în construcții independente. Nu sunt permise funcțiuni de tip servicii de reparații și/sau de întreținerea locuințelor.

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona C3.

Condiții generale

Pentru codul C3, după caz 3-a, 3-b, 3-c, se prescriu următoarele condiții generale:
C3: Zonă comercială în construcții independente: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod C3.)

C3-a: Zonă comercială la marginea orașului

- CUT comercial maxim: 1

C3-b: Zonă comercială în zone cu densitate ridicată

- CUT comercial maxim: 3

C3-c: Zonă comercială în zone centrale

- CUT comercial maxim: 5, cu bonus

C4

1. Se va preciza, prin text unde în municipiu există acest tip de zonă. C4 este cu preponderență zonă comercială (locuințe, magazine, birouri) de interes orășenesc în care continuitatea frontului de vânzare este urmărită.

2. C4 cuprinde magazine generale, birouri, clădiri cu funcțiuni mixte. Nu sunt permise funcțiuni servicii de tip reparații și/sau de întreținere.

3. In C4 nu sunt condiții speciale de parcare atâta timp cât zona se află pe trasee rutiere importante.

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona C4.

Condiții generale

Pentrul codul C4 se prescriu următoarele condiții generale:

C4: Zonă comercială de interes orășenesc: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod C4.)

- CUT comercial maxim: 4
- CUT locuințe maxim: 7 (9 cu bonus)
- Înălțime maximă admisă la stradă: 25 m, după care se realizează prima retragere, funcție de lățimea străzii
- POT retragere: 40%
- Parcaj obligatoriu
- Locuințe: 50% din nr. apartamente
- Magazine: nenormat

C5

1. Se va preciza, prin text unde în municipiu există acest tip de zonă. C5 este cu preponderență zonă de birouri de lux, hoteluri mari, spații de distracții, galerii comerciale, locuințe în clădiri mixte.

2. In C5 nu sunt condiții speciale de parcare atâta timp cât zona se află pe trasee rutiere importante.

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona C5.

Condiții generale

Pentrul codul C5, după caz C5-a, C5-b, sau C5-c, se prescriu următoarele condiții generale:

C5: Zone comerciale în zone centrale: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod R2.)

C5-a: În afara zonei de afaceri centrale:

- CUT comercial maxim: 5
- CUT locuințe maxim: 3 (7 cu bonus)

C5-b: In interiorul zonei centrale:

- CUT comercial maxim: 6
- CUT locuințe maxim: 5
- Înălțime maximă admisă la stradă: 25 m, după care se realizează prima retragere, funcție de lățimea străzii
- POT retragere: 40%

C5-c: In interiorul zonei centrale cu limitare de înălțime în zone istorice (conform PUZ)

- Condiții parcare:
  - Birouri: 1 loc la 350mp Adc
  - Comerț: 1 loc la 100 mp Adc
  - Locuințe: 70% din numărul de apartamente

C6

1. Se va preciza, prin text unde în municipiu există acest tip de zonă.

2. Se va descrie tipul de folosință a terenului, recreere, marină, plajă, comerț. Construcții de locuințe în C6 se pot realiza conform normelor R3.

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona C6.

Condiții generale

Pentrul codul C6 se prescriu următoarele condiții generale:

C6: zone comerciale în zone de agrement: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod C6.)

- CUT comercial maxim: 0,5
- Parcaj: normat prin studii de specialitate

C7

1. Se va preciza, prin text unde în oraș există acest tip de zonă.

2. C7 se referă la funcțiuni comerciale cu consum de teren care fac trecerea către zone de producție: servicii comerciale grele, producătoare de zgomot, vânzări și/sau prezentări mașini, depozite.

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Condiții generale

Pentrul codul C7 se prescriu următoarele condiții generale:

C7: Zone comerciale cu traffic intens: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod C7.)

- CUT maxim: 5
- Parcaje: normate în funcție de funcțiune și de normele zonelor din vecinătate.

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona C7.

I1

1. Se va preciza, prin text unde în oraș există acest tip de zonă.

2. I1 se referă la funcțiuni manufacturiere/comerciale cu consum de teren urban care fac trecerea către zone de producție: servicii comerciale grele, producătoare de zgomot, vânzări și/sau prezentări mașini, depozite. Activitățile zonate I1 sunt de tip industrie ușoară, cu performanțe tehnologice și nepoluante. Un număr limitat de locuințe este permis.

Condiții generale

Pentrul codul I1 se prescriu următoarele condiții generale:

I1: Zonă industrială ușoară: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod I1.)

Amplasate lângă zone de locuințe de joasa densitate: I1-a

- CUT: 1
- Parcaje: condiționat de politica de trafic municipală privind zona centrală, condiții de orar

Zone industriale vechi: I1-b

- CUT: 2
- Parcaje: condiționat de politica de trafic municipală privind zona centrală, condiții de orar

Sau

Zone industriale vechi:I1-c

- CUT: 4
- Parcaje: condiționat de politica de trafic municipală privind zona centrală, condiții de orar

Localizate în zonă centrală: I1-d

- CUT: max. 2
- Parcaje: condiționat de politica de trafic municipală privind zona centrală, condiții de orar

Localizat în clădiri existente în zona centrală: I1-e

- CUT: max. 3
- Parcaje: condiționat de politica de trafic municipală privind zona centrală, condiții de orar

Localizat în clădiri existente: I1-f

- CUT: max. 4
- Parcaje: condiționat de politica de trafic municipală privind zona centrală, condiții de orar

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona I1.

I2

1. Se va preciza, prin text unde în oraș există acest tip de zonă.

2. Se referă la funcțiuni manufacturiere/comerciale cu consum de teren care fac trecerea către zone de producție: servicii comerciale grele, producătoare de zgomot, vânzări și/sau prezentări mașini, depozite.
Activitățile zonate I2 sunt de tip industrie, cu performanțe tehnologice medii, cu grad de poluare.

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona I2.

Condiții generale

Pentrul codul I2 se prescriu următoarele condiții generale:

I2: Industrie cu poluare medie (performanțe tehnologice medii): carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod I2.)

In zone industriale vechi: I2-a

- CUT: 2
- Parcaje: condiționat de politica de trafic municipală privind traficul greu

In zone cu ieșire la apă: I2-b

- CUT: 5
- Parcaje: condiționat de politica de trafic municipală privind traficul

Localizate în zonă centrală: I2-c

- CUT: 2
- Parcaje: condiționat de politica de trafic municipală privind zona centrală, condiții de orar

I3

1. Se va preciza, prin text unde în oraș există acest tip de zonă.

2. I3 se referă la funcțiuni industriale cu consum de teren care fac trecerea către zone de producție: servicii comerciale grele, producătoare de zgomot, vânzări și/sau prezentări mașini, depozite. Activitățile zonate I3 sunt de tip industrie cu performanțe tehnologice reduse, cu grad ridicat de poluare.

Axonometrie lot

Se desenează o axonometrie a lotului cu indicarea poziției străzii față de lot, a amplasării locuinței pe lot și cu precizarea, prin cote în centimetri, a lungimii frontului la stradă, a adâncimii lotului, a retragerilor de la limitele de proprietate (față, spate, și laterale).

Fotografie lot

Pentru o mai bună înțelegere, se anexează o poză cu tipul de clădire din zonă care va constitui un reper acceptabil volumetric și ca stil, pentru clădirile care urmează să se construiască în zona I3.

Condiții generale

Pentrul codul I3 se prescriu următoarele condiții generale:

I3: Industrie grea cu performanțe tehnologice coborâte: carouri cadastrale nr... (se menționează lista carourilor cadastrale în care se află zone cu cod I3)

In zone cu industrie grea: I3-a

- CUT: 2
- Parcaje: condiționat de politica de trafic municipală

In zone centrale industriale: I3-b

- CUT: 2
- Parcaje: condiționat de politica de trafic municipală

CAPITOLUL PATRU

ADMINISTRAREA ZONĂRII

VOLUM 2

ZONAREA URBANĂ

CUPRINS

CAPITOLUL 1. DATE GENERALE

CAPITOLUL 2. HOTĂRÂREA DE ZONARE - PRECIZĂRI

CAPITOLUL 3. HOTĂRÂREA DE ZONARE

CAPITOLUL 4. ADMINISTRAREA ZONĂRII

FUNCTII-RESPONSABILITATI

PROCEDURI ADMINISTRATIVE

LISTA DE FORMULARE

ANEXA 1

CAPITOLUL 5. CRITERII DE SCHIMBARE A HOTĂRÂRII ZONĂRII

CAPITOLUL 6. DICȚIONAR DE TERMENI

Funcții-Responsabilități

Consilier zonare

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului, din cadrul primăriei municipiului Chișinău, propune în cadrul organigramei proprii postul de "Consilier de Administrarea Zonării", post subordonat directorului Direcției, în conformitate cu legislația care guvernează relațiile de muncă, funcționarea instituțiilor publice, statutul funcționarului public și cu prescripțiile fișei postului.[27]

27 / Vezi anexa 1. (Fișa acestui post este relativ complexă. In esență persoana care va lucra pe acest post va trebui, după aprobarea Hotărârii de Zonare, să constate dacă fiecare solicitare de Certificat de Urbanism corespunde normelor planului de zonare în vigoare. Dacă nu, atunci va trebui să declanșeze procesul de discutarea a cazului prin Comisia de Urbanism. In plus Consilierul inspectează și administrează formularistica specifică zonării, prin care face legătura dintre administrația locală și comunitate).

Atribuțiile acestui post sunt legate de:

(1). Verificarea încadrării solicitărilor în contextul Hotărârii de Zonare aprobate,
(2). Transmiterea de informații privind zonarea,
(3). Explicarea procedurile zonării și
(4). Recomandări oferite Comisiei de Urbanism, asupra necesităților de modificare a regulamentului de zonare, atunci când este cazul.

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului (DUAT), din cadrul primăriei municipiului Chișinău are următoarele responsabilități:

- verificarea încadrării solicitărilor în contextul Hotărârii de Zonare aprobată de Consiliul Local,
- transmiterea de informații privind zonarea municipiului către părțile interesate,
- explicarea procedurilor zonării,
- oferirea de recomandări Comisiei de Urbanism a Consiliului Local, asupra necesităților de modificare a regulamentului de zonare, atunci când este cazul.

Comisia Tehnică de Urbanism

Comisia Tehnică de Urbanism (CTU), din momentul emiterii Hotărârii de Zonare, are responsabilități în analiza solicitărilor privind includerea în cadrul Certificatului de Urbanism a regulamentului zonării în vigoare. Comisia este formată din reprezentanți de seamă ai comunității, nu neapărat specialiști în domeniu, dar de mare probitate morală și își poate desfășura activitatea în ședințe publice. Rolul comisiei este acela de:

- a conduce adunările publice și a decide pe baza Hotărârii de Zonare aprobate, solicitările non-conforme cu aceasta,
- a propune amendamente la regulamentul în vigoare fără a afecta planul general de dezvoltare a localității,
- a trimite spre aprobare Consiliului Local recomandările făcute în ședințele publice în scopul legalizării acestora prin hotărâri ale Consiliului Local.

Comisia este numită printr-un act administrativ emis în acest scop. Acest document prevede numărul și criteriile de eligibilitate a membrilor, puterea Consiliului, modul de lucru al Consiliului și modul de recompensare a membrilor acestuia.

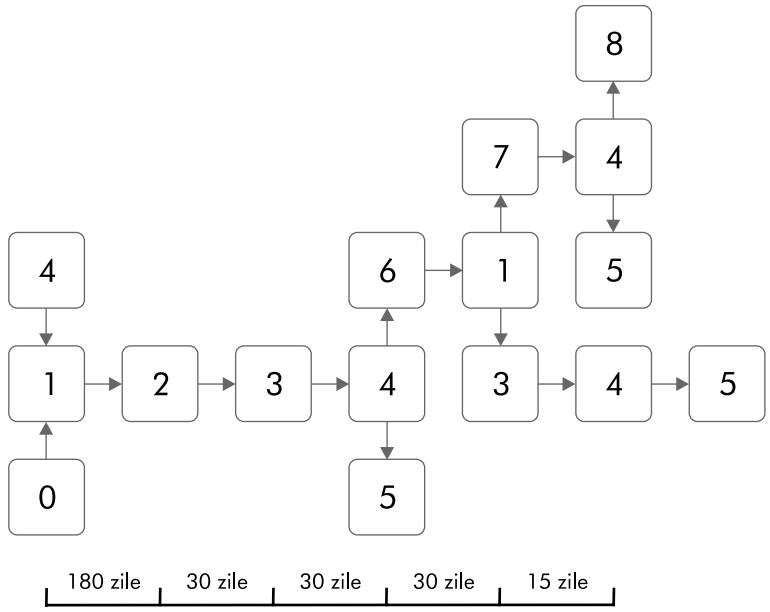
Lista membrilor Comisiei Tehnice de Urbanism aprobată prin: (se precizează actul aministrativ de numire, aprobat de consiliul municipiului Chișinău).

Nr. crt	Numele	Locul de muncă	Responsabilitatea în Comisie
1 2 3 . . . n			

Proceduri administrative

Procedura de înlocuire sau de schimbare a hotărârii de zonare sau a unor părți din aceasta (hartă, regulament):

0 = Petent
1 = DUAT
2 = Prezentare RZ în ședință publică
3 = Introducere recomandări
4 = Consiliul Local
5 = Consiliul aprobă RZ
6 = Consiliul amendează RZ
7 = Dezacord al DUAT
8 = Nu aprobă



ETAPA 1.
Inițiativa înlocuirii Hotărârii de Zonare o poate avea (1). DUAT, atunci când, prin Consilierul Zonării constată o creștere din ce în ce mai mare a numărului de solicitări de modificare a hărții și a regulamentului (2). Consiliul Local, atunci când obiectivele socio-economice nu mai sunt atinse prin zonarea existentă și (3). Cetățeni domiciliați în municipiul Chișinău. DUAT are inițiativa și realizează, prin resurse proprii sau prin subcontractarea unor firme specializate, actualizarea hărții și a regulamentului inițial după actualizare PUG.

Durată: max. 180 zile

ETAPA 2.
După întocmirea hărții și a regulamentului, DUAT, prin Consilierul Zonării, organizează o/mai multe ședințe publice pentru culegerea punctelor de vedere ale populației (persoane fizice și juridice) plătitori de impozite pe proprietate în municipiul Chișinău.

Durată: 30 zile

ETAPA 3.
Recomandările rezultate din aceste întâlniri sunt introduse pe hartă și în regulamentul de zonare, subiect de înlocuire, numai dacă se constată că aceste recomandări nu încalcă, sau nu contravin unor alte acte normative sau legi în vigoare.

Durată: 30 zile

ETAPA 4.

Harta și regulamentul zonării, completate cu recomandările rezultate din sedințele publice, sunt prezentate, cu aprobarea Comisiei de Urbanism, în ședința Consiliului Local al municipiului Chișinău.

ETAPA 5.

Consiliului Local al municipiului Chișinău aprobă Harta și regulamentul zonării.

ETAPA 6.

In cazul în care Consiliul Local nu este de acord cu documentele prezentate, are dreptul să facă recomandări care vor fi înscrise în raportul ședinței.

In acest caz DUAT va introduce recomandările Consiliului Local și îl va prezenta în ședința următoare de Consiliu, unde va fi aprobat. Consiliul va emite o nouă Hotărâre privind zonarea municipiului Chișinău.

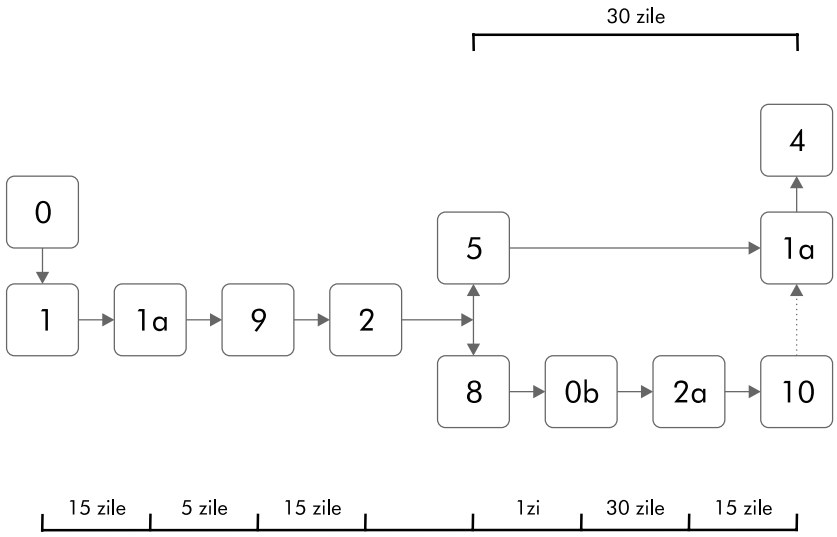
Durată: 30 zile

ETAPELE 7- 8

In situația în care anumite recomandări contravin cadrului normativ și/sau legislativ, DUAT va prezenta aceste aspecte Consiliului Local. In acest moment Consiliul Local hotărăște dacă aprobă înlocuirea zonării sau își asumă răspunderea să nu aprobe noua zonarea a municipiului Chișinău, sau a unor schimbări parțiale.

Durată: 15 zile

0	Solicitare
1	Inregistrare la DUAT
1a	Administrarea Zonării-DUAT
9	Anunț public privind solicitarea
2	Ședință publică
4	Consiliul Local
5	Aprobă propunerea
8	Respinge propunerea
0b	Solicitant
2a	Revenire la audiere publică
10	Hotărâre (Da sau Nu)



Procedura cazurilor neconforme cu zonarea existentă:

Structura unei Hotărâri de Regulament

O hotărâre completă privind zonarea municipiului Chișinău, aplicabilă începând cu anul 2005, va cuprinde următoarele șase secțiuni:

(1). Declarația privind scopul zonării,

(2). Prezentare generală, incluzând definirea termenilor folosiți,

(3). Identificarea și delimitarea zonelor de folosire a terenului,

(4). Reglementări pentru fiecare zonă identificată,

(5). Prezentarea condițiilor de administrare și de control,

(6). Prezentarea condițiilor de schimbare și de introducere de amendamente.

In detaliu structura cuprinde următoarele capitole:

CAPITOLUL PATRU

I. Titlul hotărârii

II. Scopul

- Secțiunea 201 - Scop general
- Secțiunea 202 - Stabilirea zonelor și explicații
- Secțiunea 202 - Harta cu zonele stabilite
- Secțiunea 202 - Granițele zonelor

III. Definiții

- Secțiunea 301- Lista termenilor folosiți
- Secțiunea 302- Definirea termenilor folosiți

IV. Utilizări permise

- Secțiunea 401- Definirea utilizărilor de teren permise
- Secțiunea 402- Tabelul utilizărilor permise

V. Dimensiuni/Gabarite

- Secțiunea 501- Reglementări pentru fiecare zonă
- Secțiunea 501- Reglementări speciale pentru fiecare zonă

VI. Regulamente generale

- Secțiunea 601- Regulamente care se aplică tuturor zonelor
- Secțiunea 602- Regulamente care se aplică unor zone specifice
- Secțiunea 602.1 - Agricultură
- Secțiunea 602.2 - Locuințe
- Secțiunea 602.3 - Comercial
- Secțiunea 602.4 - Industrial

VII. Regulamente speciale

- Secțiunea 701- Parcaje pe stradă, platforme, rampe
- Secțiunea 702- Semne, reclame, antene

VIII. Folosințe neconforme

IX. Administrarea

- Secțiunea 901- Impunerea hotărârii
- Secțiunea 902- Obținerea permisului de zonare
- Secțiunea 903- Certificat de ocupare
- Secțiunea 904- Înregistrare
- Secțiunea 905- Comisia de Apel a Ordonanței de Zonare

X. Interpretare

XI. Coordonare cu alte legi

XII. Abateri și penalități

XIII. Amendamente

XIV. Validarea hotărârilor

XV. Abrogări

Lista de Formulare

Formular tip de anunțare a ședinței publice care are ca scop înlocuirea Hotărâri de Zonare, parțial sau în întregime.

Formular de anunțare a unei ședințe publice (înlocuire)
(se va publica în 2 ziare locale)

Primăria municipiului Chișinău, prin Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului anunță că pe data de ....., la ora....., la sediul primăriei, în sala nr....., etaj nr...., se va ține ședința publică de prezentare a (se precizează după caz motivul: înlocuire sau schimbare parțială a Hotărârii de Zonare).

Teritoriul afectat de propunerea zonării este următorul:
.....
.....
.....
.....

Subiectul ședinței publice este pe scurt următorul:
.....
.....
.....

Primăria municipiului Chișinău

Primar

Formular tip (A4) de anunțare a ședinței publice care are ca scop amendarea unei părți de text din regulament

Formular de anunțare a unei ședințe publice (amendare)
(se publică în 2 ziare locale)

Primăria municipiului Chișinău, prin Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului anunță că pe data de ....., la ora....., la sediul primăriei, în sala nr....., etaj nr...., se va ține ședința publică pentru prezentarea amendamnetului privind textul Regulamentului de zonare nr. .....aprobat în ședința Consiliului Local din data de .....

Prezentul amendament a fost inițiat de Consiliul Local al municipiului Chișinău prin Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului. Amendamentul conține următoarele:
.....
.....
.....
Amendamentul afectează următorul teritoriu din municipiul Chișinău:
.....
.....
.....
Amendamentul poate fi examinat, înaintea ședinței, la sediul primăriei municipiului Chișinău, Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, parter, camera....., telefon nr.....dl/dna.....

Primăria municipiului Chișinău

Primar

Formular de solicitare a amendării Hotărârii de Zonare de către petenți.

(Se pune la dispoziție de DUAT)

Formular de amendare a zonării

Data înregistrării / Nr. de înregistrare

1. Nume,prenume.....
2. Adresa....., telefon.....
3. Fișa cadastrală, nr.....,
4. Data cumpărării-moștenirii, etc. proprietății.....
5. Adresa unde se află proprietatea.....
6. Descrierea proprietății și a modului de folosire a proprietății în prezent:

Propunerea de schimbare:

Din zona.....în zona....., pentru proprietatea conturată cu culoarea roșie pe schița cadastrală anexată prezentului formular.

Prezentare a modului în care schimbarea solicitată nu afectează vecinii solicitantului.

Mențiune cu precizarea dacă solicitantul a contactat vecinii proprietății pentru care solicită modificarea zonării.

Semnătura solicitantului

Formular privind organizarea audierilor publice de amendare a zonării la solicitarea unui petent

Formular de anunțare a unei audieri publice
(se va publica în 2 ziare locale)

Primăria municipiului Chișinău, prin Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului anunță că pe data de ....., la ora....., la sediul primăriei, în sala nr....., etaj nr...., se va ține ședința publică de amendare a zonării.

Prezentul amendament implică schimbarea categoriei zonării din zona.....în zona.....pentru următoarele proprietăți:

* (Lista proprietăților)

Sugestii sau obiecțiuni scrise privind conținutul amendamentului pot fi înregistrate la Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, parter, camera nr....., tel....., dl/d-na.....

Persoanele interesate să-și prezinte punctul de vedere asupra acestui amendament, au ocazia să-l facă public la această ședință.

Primăria municipiului Chișinău

Primar

ANEXA NR. 1:
Fișa Postului pentru Consilier Administrarea Zonării

Fișa 1:

Fișa Postului pentru Consilier Administrarea Zonării

Primăria Municipiului Chișinău / Serviciul Resurse Umane
Subiect: Fișa Postului DUAT- CAZ

Identificarea postului

Direcția	Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Biroul / Seviciul / Compartimentul	Compartimentul Administrarea Zonării
Denumirea postului	Consilier Administrarea Zonării
Competența postului	Executiv
Codul postului în organigrama primăriei	E-DUAT-CAZ
Categoria postului	
Gradul postului	
Clasa postului	
Treapta postului	
Numele funcționarului public	
Statutul postului	post nou: ☐ post exist.: ☐ post vacant: ☒

Locul postului în primărie - nivel executiv

Denumirea funcției	Nivelul
Consilier Administrarea Zonării	E-DUAT

Locul postului în primărie - susținerea activității de bază

Denumirea funcției	Nivelul
-	-

Numărul de salariați profesioniști aflați în subordine directă

Sub 5

Numărul de salariați de alte meserii aflați în subordine directă

0

Cărui post i se subordonează

DUAT-DIR

Listă semnături:

Ocupantul postului: Certificat de luare la cunoștința privind descrierea postului

Numele	Semnătura	Data

Director DUAT: Certificat de aprobare privind descrierea postului

Director DUAT	Semnătura	Data

Aprobare de clasificare a fișei postului

Primar	Director personal	Data

Fișa 2:

Nivelul și domeniul de pregătire universitară și de perfecționare postuniversitară solicitat de post

Studii universitare, curs postuniversitar de perfecționare în urbanism

Durata și experiența practică solicitată de post

min. 3 ani

Cunoșterea unor limbi străine solicitată de post

limba	satisfăcător	bine	foarte bine
Engleză			
Franceză			
Germană			
Rusă			

Operare pe computer

Microsoft Office

Indicați ariile de specializare și experiența dobândită în activități legate de natura postului

Activități în cadrul administrației publice locale și/sau centrale în domeniul cadastrului, controlului investițiilor și aprobarea planurilor de urbanism.

Stagiul militar

Pentru acest post se solicită ca stagiul militar să fie efectuat

Fișa 3:

Fișa cuprinde cele mai importante sarcini și responsabilități ale postului. Indatoririle vor fi prezentate, procentual, în ordinea descrescătoare a importanței lor.

Aprox. %	Sarcini și Responsabilități
	1. Trecerea într-un registru propriu compartimentului a informațiilor privind data înregistrării, adresa solicitantului, tipul solicitării, adresa pentru care se solicită certificatul de urbanism;
	2. Controlul, în 24 de ore al încadrării solicitărilor în cadrul normativ al prescripțiilor regulamentului de zonare și redactarea unui raport de specialitate privind punctul său de vedere asupra aprobării cererii sau a propunerii discutării acesteia în ședința Comisiei Tehnice de Urbanism ;
	3. Intocmirea listei Certificatelor de Urbanism și programarea acestora pentru cea mai apropiată ședință a Comisiei Tehnice de Urbanism (CTU);
	4. Redactarea imediat după ședința CTU pentru solicitările conforme cu prescripțiile din regulamentul de zonare;
	5. Inaintarea Certificatului de Urbanism către nivelurile ierarhice din cadrul DUAT pentru semnare;
	6. Modificarea regulamentului de zonare în conformitate cu prevederile hotărârilor Consiliului Local privind această activitate;
	7. Indeplinește activități de procedură precum: ■ participă la ședințele CTU ■ participa la susținerea documentației elaborate în cadrul biroului de Administrare a Zonării ■ semneaza documentele trimise către nivelurile ierarhice ■ transmite colectivului, în max. 24 de ore, informațiile, documentele primite ierarhic
	8. Indeplinește activități administrative: ■ răspunde de normele de protecția muncii și de PSI din jurisdicția colectivului pe care îl conduce ■ răspunde de fondurile fixe din dotarea colectivului său ■ răspunde de banca de date a colectivului pe care îl conduce ■ asigură necesarul de materiale pentru desfășurarea activităților de proiectare ■ verifică prezența la lucru a oamenilor din subordinea sa

Fișa 4:

Fișa cuprinde lista deciziilor, regulamentelor, procedurilor, care guvernează activitatea postului.

Lista deciziilor, regulamentelor, procedurilor:	▪ Legea Administrației Publice Locale ▪ Legea Statutului Funcționarilor Publici (dacă există) ▪ Legea Urbanismului. ▪ Hotărârea Consiliului local al municipiului Chișinău privind aprobarea Regulamentului de Zonare ▪ Organigrama DUAT și a primăriei municipiului Chișinău ▪ Hotărârea Consiliului local al municipiului Chișinău privind aprobarea procedurii de administrare a Regulamentului de Zonare ▪ Decizii scrise ale nivelelor ierarhice
Libertatea de a lua noi decizii:	Nu sunt admise abateri și interpretări ale acestor regulamente. Postul are dreptul de a propune ierarhic: ▪ Prescripții noi legate de condițiile de ocuparea a terenului (Procentul de Ocupare a Terenului, Coeficientul de Utilizare a Terenului, retrageri de la limitele de proprietate și condiții de parcare pe lot) ▪ Programe de pregătire a personalului profesional din sfera sa de activitate.

Fișa 5:

Relații de muncă: Indicați numele unității de lucru, scopul și frecvența contactelor cu persoane din imediata apropriere a unității de lucru de care aparține postul.

In interiorul primăriei

Denumirea unității funcționale	Scopul	Frecvența
▪ Compartimentul "Administrarea Zonării"	control/consiliere	Zilnic
	coordonare	Zilnic
▪ Colectivele cu altă specializare din cadrul DUAT	informare	Zilnic

In exteriorul primăriei

Denumirea unității funcționale	Scopul	Frecvența
▪ Instituții publice	obținere avize	
▪ Comisia Tehnică Urbanism	prezentare Certificate de Urbanism	
▪ Cetățeni	verificare pe teren a respectării condițiilor impuse de regulamentul de zonare	

Fișa 6:

Decizii și propuneri

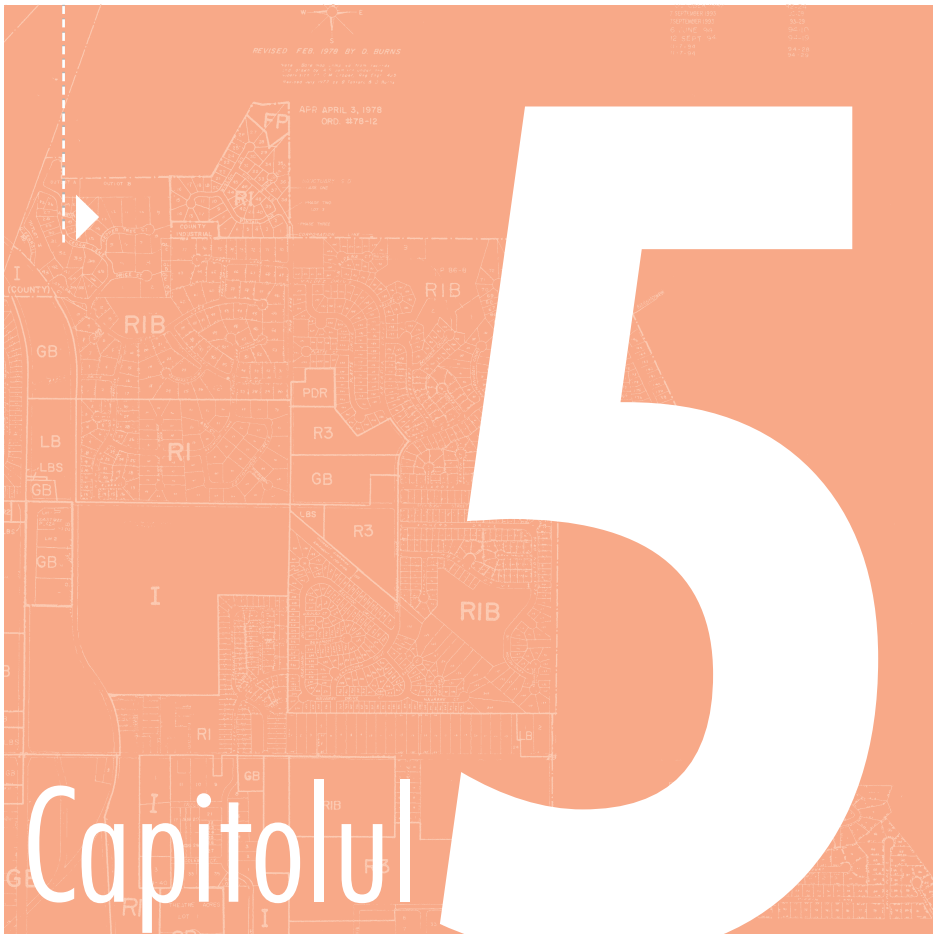
Descrieți tipul deciziei luată în mod regulat	■ controlul încadrării solicitărilor în Regulamentul Zonării; ■ încadrarea în graficul procedurilor de administrare a zonării; ■ controlul prezenței din compartimentul său;
Descrieți tipul de propuneri pe care le face în mod regulat	■ programarea la Comisia Tehnică de Urbanism; ■ modificare prescripții privind Regulamentul de Zonare; ■ propune măsuri privind creșterea capacității profesionale a salariaților din subordine
Descrieți erorile mai grave care se pot face involuntar	■ depășirea termenelor legale privind eliberarea certificatului de urbanism datorată supra solicitarii; ■ confuzie privind prescripțiile privind zonele industriale și comerciale

Fișa 7:

Descrieți verificările periodice care se fac pentru acest post	Evaluare anuală
Observații adiționale	■ Consilierul Zonării nu va efectua inspecții în teren fără anunțarea în prealabil a proprietarului subiect de inspecție; ■ După efectuarea inspecției Consilierul va informa în scris rezultatul inspecției menționând dacă au existat evenimente speciale.

CAPITOLUL CINCI

CRITERII DE SCHIMBARE A HOTĂRÂRII ZONĂRII



VOLUM 2

ZONAREA URBANĂ

CUPRINS

CAPITOLUL 1. DATE GENERALE

CAPITOLUL 2. HOTĂRÂREA DE ZONARE - PRECIZĂRI

CAPITOLUL 3. HOTĂRÂREA DE ZONARE

CAPITOLUL 4. ADMINISTRAREA ZONĂRII

CAPITOLUL 5. CRITERII DE SCHIMBARE A HOTĂRÂRII ZONĂRII

CONDIȚII SIMULTANE DE SCHIMBARE

CAPITOLUL 6. DICȚIONAR DE TERMENI

Condiții simultane de schimbare

Schimbarea unei Hotărâri de Zonare, emisă de Consiliul Local, poate fi făcută atunci când suma răspunsurilor "Da" este peste 50% din totalul întrebărilor următoare:

Nr. crt.	Listă de verificare a considerentelor după care se va schimba Hotărârea de Zonare	Da	Nu
1	Rezonarea va satisface nevoile publice de teren ?		
2	Rezonarea se conformează cu solicitările viitoare de utilizare a terenului conforme cu prevederile noului plan general ?		
3	Noile utilizări ale terenului urban vor corespunde fluxului corespunzător de trafic generat de noile funcțiuni urbane sau vor genera un efect negativ asupra proprietăților?		
4	Rezonarea ve asigura un teren urban suficient pentru parcaje amplasate pe domeniul public ?		
5	Există resurse pentru asigurarea de servicii și utilități publice pentru terenul rezonat ?		
6	Poate primăria să asigure finanțarea de la bugetul local pentru realizarea acestor servicii și/sau utilități ?		
7	Potențialele inconveniente generate de rezonarea municipiului sunt luate în considerație ?		

CAPITOLUL ȘASE

CAPITOLUL ȘASE

DICȚIONAR DE TERMENI

VOLUM 2

ZONAREA URBANĂ

CUPRINS

CAPITOLUL 1. DATE GENERALE

CAPITOLUL 2. HOTĂRÂREA DE ZONARE - PRECIZĂRI

CAPITOLUL 3. HOTĂRÂREA DE ZONARE

CAPITOLUL 4. ADMINISTRAREA ZONĂRII

CAPITOLUL 5. CRITERII DE SCHIMBARE A HOTĂRÂRII ZONĂRII

CAPITOLUL 6. DICȚIONAR DE TERMENI

Terminologie

Deoarece proprietarii de terenuri sunt diferiți din punct de vedere al capacității de percepere a legislației în domeniu, atunci administrația are obligația să realizeze odată cu Hotărârea de Zonare și un dicționar de termeni pe înțelesul tuturor.

Această terminologie care nu este tip pentru toate orașele, dar care are elemente de bază identice, este folosită de avocați specializați în zonare, atunci când au loc întâlnirile publice de prezentare a unei solicitări de amendare a zonării, sau în cadrul proceselor desfășurate în tribunal.

Dicționar de termeni:

Utilizare auxiliară

Se referă la acel tip de folosire care este evident incidentală și în mod obișnuit în legatură cu exploatarea principală. O astfel de folosire trebuie să fie direcționată asupra aceluiași lot de zonare ca și utilizarea principală la care se raportează, cu condiția ca aceasta să nu fi fost modificată prin reglementări din jurisdicții diferite.

Portic

Un portic este o zona acoperită continuă care se deschide într-o stradă sau piață. Este admis să ajunga la o înălțime de nu mai puțin de 3.60 metri și trebuie să fie accesibilă publicului tot timpul.

Cladire cuplată

O cladire cuplată este o clădire aflată pe un lot zonat care se mărginește cu două linii de lot altele decât o linie de stradă.

Admiterea mansardei ca suprafață utilă

În anumite zone, cu o densitate scăzuta se admite o creștere maximă a CUT-ului până la 20% din suprafața planșeului acoperit cu un plan înclinat și care lasă liber un spațiu funcțional cuprins între 1,55 m și 2,45 m.

Autorizație

O autorizație este o actiune luată cu discernământ de Comisia de Planificare a orașului, de obicei în a 30-a zi după informarea organizației nonguvernamentale care reprezintă comunitatea afectată. În general, o hotărâre care autorizează acțiunea este adoptată de Comisia de Urbanism într-o ședință publică.

Planul de bază

Planul de bază este planul orizontal de la care se măsoară înălțimea unei clădiri în districtele contextuale cu densitate scazută. Nivelul unui plan de bază poate fi cota curbei de nivel generală, cota curbei de nivel a curții din fața clădirii, sau media curbelor de nivel înconjurătoare clădirii.

Bloc

Un bloc este o suprafață de teren mărginită de străzi sau de o combinație de străzi, parcuri publice, cale ferată, linii de diguri și limite de aeroport.

Cladire

O clădire este o structură care are unul sau mai multe etaje, un acoperiș și este permanent încastrată în teren.

Anvelopa exterioară a clădirii

Invelișul exterior al clădirii este conturul maxim al unei clădiri, înalțime și retrageri de la limitele de proprietate amplasament, permis prin regulamentul de zonare.

Clădire cu funcțiune complexă

O clădire cu funcțiune complexă este o clădire într-un district comercial folosită parțial pentru uz rezidențial și parțial pentru facilități ale comunității sau uz comercial.

Pivnița

O pivniță este o porțiune de clădire care are mai mult de o jumatate de înalțime dintre podea și tavan, sub nivelul curbei de nivel.

Certificare

Certificarea este o precizare facută de primărie, că o solicitare este completă, în conformitate cu Hotărârea de Zonare și este pregatită pentru procedura oficiala de examinare publică. Este, de asemenea, o acțiune luată de catre DUAT în conformitate cu anumite prevederi ale Hotărârii de Zonare pentru realizarea obiectivelor specifice de planificare urbană.

Clădire comercială

Orice clădire ocupată doar pentru uz comercial este o clădire comercială.

Zonă comercială

O zonă comercială este zona desemnată pe harta de zonare prin litera C (de exemplu: C1-2, C3, C4, etc.).

Spațiu comercial

Un spațiu comercial este o mică porțiune dintr-un district rezidențial - de obicei etajele unu și doi ale clădirilor cu fațada spre bulevardele principale sau străzi largi, care este zonat pentru vânzare cu amănuntul și magazine utilitare. Un spațiu comercial figurează pe hărțile de zonare ca sistem suprapus pe un district rezidențial.

Construcție pentru facilitati oferite comunității

Se referă la orice clădire ocupată doar de funcțiuni în folosul comunității.

Zonare contextuală

Zonarea contextuală este zonarea care reglementează inălțimea și marimea constructiilor noi, distanța lor fata de linia strazii și intinderea fațadelor lor la stradă pentru a se conforma caracterului vecinătății.

Curtea

O curte este orice zonă deschisă, alta decat o grădină, sau o porțiune din aceasta, care este liberă de la cel mai de jos nivel pana la cer și care este marginită de zidurile clădirii sau de zidurile clădirii și una sau mai multe linii de proprietate.

Curba de nivel

Curba de nivel este curba de nivel intermediară care se invecinează cu lotul zonat. Aceasta asigură baza de la care se calculează înalțimea clădirii, distanța de retragere și se numără etajele cladirii.

Densitatea

Densitatea se referă la numarul maxim de unitați de locuit sau camere zonate permise a se realiza pe un lot. Ea este reglementată de numarul minim de metri pătrați ai zonei de teren necesar fiecărei unități de locuințe sau spațiu zonat.

Clădire izolată

O cladire izolată este o cladire independentă pe un teren zonat care nu este lipită de vreo altă cladire dintr-un teren zonat învecinat și la care toate laturile clădirii sunt înconjurate de spații deschise din cadrul terenului zonat sau al limitelor de proprietate.

Dezvoltare

O dezvoltare include: a) construcția unei noi clădiri sau altă structură pe un teren zonat; b) reamplasarea unei cladiri existente pe un alt teren; c) folosirea unei suprafețe de pământ pentru o nouă intrebuințare (reciclare funcțională).

Drept de dezvoltare sau drept de utilizare a spațiului aerian

Dreptul de Dezvoltare se referă, în general, la suprafața maximă construibilă permisă pe un teren zonat. Diferența între suprafața maximă construibilă, permisibilă și suprafața construită pe un teren zonat se numește "drept de dezvoltare nefolosit". Acesta poate fi transferat unui alt lot zonat din aceași zonă.

Unitate de locuit

O unitate de locuit constă din una sau mai multe încăperi aflate într-o clădire rezidențială sau o porțiune dintr-o clădire rezidențială, care conțin facilități sanitare și de pregătire a hranei permise prin regulamente.

Mărirea

O mărire este o clădire adăugată unei cladiri existente prin care se mărește suprafața construită la sol a acesteia.

Extinderea

O extindere este o expansiune a unei funcțiuni existente asupra totalului suprafeței clădirii în care se află.

Suprafața utilă

Suprafața utilă a unei cladiri este suma suprafeței totale a fiecarui etaj al clădirii, excluzând spațiul pivniței, spațiul din balcoanele deschise, liftul, ghenele de instalții și structura clădirii.

Coeficientul suprafeței utile

Coeficientul suprafeței utile (CUT) este totalul suprafeței utile realizat pe un lot de teren zonat impărțit la suprafața acelui teren. Fiecare clasificare zonală conține un CUT de control care, atunci când este multiplicat cu suprafața terenului zonat, determină suprafața maximă utilă admisă de a se realiza pe acel lot.

Facilitate pentru un grup de parcare

O facilitate pentru un grup de parcare este o construcție sau un teren folosit pentru parcarea a mai mult de un vehicul cu motor.

Factorul de înălțime

Factorul de înălțime a unei clădiri este egal cu totalul suprafeței utile a construcției împărțită la suprafața lotului.

Zonă cu limitarea înăltimii

Zonă cu limitarea înalțimii reprezintă o restricție impusă unor terenuri zonate prin care se limitează înălțimea unei cladiri în anumite zone declarate de catre Comisia Monumentelor și Siturilor Istorice.

Suprafața terenului
Se referă la un teren (lot zonat) aparținând unui proprietar și care se află amplasat in interiorul unui teritoriu limitat de străzi.

Suprafața terenului pe unitatea de locuit
Suprafața lotului pe unitatea de locuit reprezintă suprafața de teren necesară realizării unei unitați de locuit pe un teren zonat.

Suprafața terenului per încăpere
Suprafața terenului per încăpere reprezintă suprafața de teren raportată la fiecare încăpere locuibilă amplasată pe un teren zonat.

Teren de colț
Un teren de colț este fie un teren zonat mărginit în întregime de străzi, fie un teren zonal care se află la punctul de intersecție a două sau mai multe străzi. Singura parte a lotului zonat care poate fi calificat drept teren de colț este acea parte a sa care se află la 30,4 metri de liniile de intersectare a străzilor.

Teren interior
Un teren interior este acel teren zonat care nu este nici teren de colț nici teren cu accese din două stăzi.

Teren cu acces din două străzi
Un teren cu acces din două străzi este orice teren zonat care nu este de colț și care leagă două străzi paralele.

Teren fracționat
Un teren fracționat este un teren zonat amplasat în două sau mai multe zone cu reglementări diferite privind tipul funcțiunii, mărimea clădirilor, condițiile de parcare, etc.

Adâncimea terenului
Adâncimea terenului este distanța medie, măsurată pe orizontală, între linia frontală a terenului și linia spatelui terenului zonat.

Limita terenului
Limita terenului reprezită granițele unui teren zonat, indiferent de tipul funcțiunii.

Limita din față a lotului
Limita din față a lotului este linia străzii (marginea trotuarului către carosabil).

Limita din spate a lotului
Limita din spate a lotului este limita lotului zonat care este, in general, paralelă cu limita de demarcație stradală și care nu se intersecteaza cu o linie stradală.

Limita laterală a terenului

Limita laterală reprezintă oricare altă limită de teren care nu reprezintă limita din față sau din spate a unui lot zonat.

Lățimea terenului

Lățimea terenului este distanța orizontală, medie, între laturile liniilor terenului unui lot zonat.

Zona centrală

Centrul municipiului Chișinău este zona cuprinsă între străzile ..... la nord, străzile ..... la sud, străzile .....la est și străzile .....la vest. Centrul cuprinde zone cu coduri (se menționează lista codurilor).

Zonă industrială

O zonă industrială este desemnată prin litera "I".

Ne-conform sau ne-conformitate

O funcțiune ne-conformă legală este orice funcțiune conformă cu legea dar care în prezent nu mai respectă una sau mai multe reglementări locale actuale privind dimensiunea.

Ne-conformitatea rezultă atunci când o funcțiune nu este în conformitate cu vreuna din reglementările de zonare aplicabile ca atare.

Spațiu deschis

Spațiu deschis este partea unui teren zonat, inclusiv curțile și grădinile care este deschisă și neobstrucționată de la nivelul ei cel mai de jos pâna la cer, cu excepția obstrucțiilor specific enumerate și este pentru folosița persoanelor care ocupă unitațile de locuit de pe lotul zonat.

Peretele perimetral

Un perete perimetral este peretele exterior unei clădiri care înconjoară suprafața etajului clădirii și se ridică de la teren până la prima retragere a clădirii sau până la linia acoperișului.

Plaza

O plaza este o zonă deschisă, accesibilă publicului tot timpul. Nu trebuie în nici un punct să fie mai mare 1,5 metri peste și 3,5 metri sub curba de nivel a celei mai apropiate străzi invecinate. Nu trebuie să fie obstrucționată de la nivelul ei cel mai de jos pana la cer, cu excepția unor anumite construcții permise, cum ar fi arbori, copertine, fântâni ornamentale și stalpi pentru drapele.

Garaj pentru parcare publică

Un garaj pentru parcare publică este o clădire sau o parte de cladire în care:

- se asigură spațiul de parcare pentru vehicule cu excepția acelora cu utilitate comercială, publică, sau a celor abandonate;
- unele sau toate spațiile de parcare sunt pentru funcțiunea clădirii.

Un garaj pentru parcare publică poate cuprinde spații de parcare interzise de a se realiza pe stradă și care sunt auxiliare funcțiunilor unui lot de teren zonat aflat în vecinătate sau în altă zonă a orașului.

Teren pentru parcare publică

Un teren pentru parcare publică este orice fel de teren care:

- este folosit pentru parcare, cu excepția vehiculelor pentru utilitate publică și comercială sau a celor abandonate;
- nu este folosit numai pentru funcțiunea lotului de teren pe care se construiește.

Rezidența sau rezidențial

O rezidență este o cladire sau o parte a unei clădiri care conține unități de locuit sau unități de camere de închiriat, incluzând case pentru o familie sau pentru două familii, locuințe colective, pensiuni sau camere mobilate sau hoteluri cu apartamente.

Zonă rezidențială

O zonă rezidențială reprezintă o parte din oraș indentificat pe harta zonării prin litera R .

Rezidență pentru o singura familie

O rezidență pentru o singură familie este o clădire ce conține o unitate de locuit pentru o singură familie.

Rezidență pentru doua familii

O rezidență pentru două familii este o clădire care conține două unități de locuit ocupate de două familii.

Clădire cuplată

O clădire cuplată este o clădire pe un teren zonat care se invecinează și împarte o latură a zidului cu altă clădire de pe un teren zonat învecinat și în care părți ale clădirii sunt înconjurate de spații libere sau străzi.

Anunț reclamă

Un anunț de reclamă atrage atenția asupra unei afaceri, profesii, produs sau divertisment, conduse, vândute sau oferite în orice altă parte alta decât în același lot zonat.

Anunț afacere
O reclamă de afacere atrage atenția asupra unei profesii, afaceri, produs, servicii sau divertisment, conduse, vândute sau oferite pe același lot zonat.

Anunț luminos instantaneu (tip fulger)
O reclamă luminoasă definește orice tip de reclama indiferent dacă este statică sau se roteste, care își schimba lumina sau culoarea.

Anunț cu lumină continuă
O reclamă luminoasă care folosește lumină artificială sau lumină reflectată de o sursă artificială.

Plan de expunere către cer
Un plan de expunere este un plan teoretic înclinat, prin care înalțimea unei cladiri nu îl poate depăși și care este destinat să asigure lumina și aerul la nivelul străzii în zonele cu densitate medie și ridicată. El se ridică deasupra lotului zonal în raport cu distanța verticală și de cea orizontală stabilită prin reglementările zonale. Un plan de expunere către cer începe deasupra liniei străzii (sau unde este astfel indicată deasupra liniei curții din fața) la o înalțime bine determinată care reprezintă peretele străzii.

Etaj
Un etaj este o parte a unei clădiri între suprafața unui planșeu și plafonul imediat deasupra. Cu toate acestea o pivniță nu se socoteste etaj.

Strada
Orice drum, stradă, șosea, autostradă, bulevard, alee, bulevard plantat cu pomi, sau alt drum public așa cum apare pe harta orașului, sau o cale care este destinată uzului public și asigură un mijloc principal de acces pentru vehicule și pietoni de la un drum existent pe harta orașului, până la o clădire. Strada se referă la întregul drept de trecere (inclusiv trotuarele publice).

Linia străzii
O linie a străzii este o linie a lotului care separă strada de un lot de teren.

Stradă îngustă
O stradă îngustă este o stradă care are mai puțin de 22,5 metri lățime.

Peretele străzii
Un zid stradal reprezintă înălțimea unei cladiri cu fața la stradă.

Stradă lată

O stradă lată este o stradă care are în lățime 22,5 de metri sau mai mult.

Arcadă continuă

O arcadă continuă este o suprafață continuă conținută de o clădire prin se leagă o stradă cu alta stradă, sau cu o plaza (poate fi adiacentă clădirii).

Utilitate

O utilitate este orice activitate, ocupație, afacere sau operație executată sau destinată a fi întreprinsă într-o clădire sau pe o suprafață de teren.

Grupe de utilitate

Utilitățile care au caracteristici funcționale similare și/sau cu impact negativ sunt cuprinse în unul sau mai multe din cele 18 grupe care sunt enumerate de la utilitati rezidențiale pana la cele industriale.

Curte

O curte este o zonă deschisă pe un lot zonat de-a lungul liniilor de teren. O curte trebuie sa fie neobstrucționată de la cel mai de jos nivel și până la cer, cu excepția unor anumite obstrucții permise.

Curtea din față

O curte din față este o curte care se întinde de-a lungul întregii lungimi a liniei de front a lotului. În cazul unui teren de colț, orice curte care se întinde de-a lungul întregii lungimi a unei linii stradale este considerată o curte din față.

Curtea din spate

O curte din spate este o curte care se întinde pe întreaga lungime a unei linii din spate a terenului.

Curtea laterală

O curte laterală este o curte care se întinde de-a lungul unei linii laterale de teren de la curtea din fața cerută, sau de la linia frontală a lotului (daca nu se cere o curte în fața) până la curtea cerută (sau până la linia din spate a terenului, dacă nu se cere nici o curte în spate). În cazul unui teren de colț, orice curte care nu este o curte din fața trebuie să fie socotită o curte laterală.

Clădire amplasată pe linia de lot zero (Lot cuplat)

O clădire pe linia de lot zero este o clădire de pe un lot de zonat care se învecinează doar cu o linie laterală de teren și nu se învecinează cu nici o altă clădire de pe un lot de zonat alăturat.

Lot zonat

Un lot zonat este o suprafață de teren fie nesubdivizată, fie constând din două sau mai multe loturi adiacente înregistrate cadastral, amplasate între străzi, care atunci când se decide dezvoltarea, este destinată să fie folosită, sau pe care să construiască un singur proprietar. Dreptul de proprietate asupra unui lot zonal poate fi al unui singur proprietar ori o proprietate alternativă, așa cum au fost stabilite în definiția unui lot de zonare in secțiunea 12-10 a Hotărârii de Zonare.

Un lot de zonare poate fi subîmparțit in două sau mai multe loturi de zonare, cu conditia ca toate loturile de zonare rezultate și toate construcțiile de pe ele să fie în acord cu toate prevederile aplicabile ale Regulamentului de Zonare.

Harți de zonare

Hărțile de zonare sunt hărți care sunt incluse în prevederile Hotărârii de Zonare ca să indice amplasarea și limitele districtelor de zonare.

Bibliografie

Acioly Jr. Claudio, Davidson Forbes, Density in Urban Development, Lund University, volume 8, 1996

Area Plan Commitission, Unified Zoning Ordinance, Tippecanoe County, 1992

Curtney M. John, Land Use Regulation, Urban Land Policy, Issues and Opportunities, The World Bank, Oxford University Press1983

Darin-Drabkin Haim, Land Policy and Urban Growth, Pergamon Press, 1977

Delafons John, Land-Use Control in the United States, M.I.T. Press, 1969

Department of Metropolitan Development Neighborhood and Developemnt Services Division, Indianapolis, Zoning District, Synopsis, 1994

Ervin E. David, James B. Fitch, Godwin R. Kenneth, Shepard W. Bruce, Stoevener H. Herbert, land use Control: Evaluatinf Economic and Political Effects, Ballinger Publishing Co., 1977

Farvacque Catherine, McAuslan Patrick, Reforming Urban land Policies and Institutions in Developing Countries, The World Bank, 1991

Kelly Eric Damian, Enforcement Zoning & Land-Use Control, PAS report number 409, American Planning Association, 1987

Harvey Jack, Urban Land Economics, MACMILLAN, 1996

Kropf S. Karl, An Alternative Approach to Zoning in France: Typology, Historical Character and Development Control, European Planning Studies, vol.4. no.6 , 1996

Indiana Association of Cities and Towns, Association of Indiana Counties, Indiana Planning Association, The Community Planning Handbook, 1993

Le Plan d'Ocupation des Sols, Lois et Decrets, Editon 1978

Mandelker R. Daniel, Philosophy of zoning, The New zoning: Legal, Administrative, and economic Concepts and Techniques, Praeger Publishers,

Marion County, Indiana, The Commercial Zoning Ordinance, 1994

Marion County, Indiana, The Dwelling Districts Zoning Ordinance, 1995

Marion County, Indiana, The Sign Regulation, 1995

Marion County, Indiana, The Industrial Zoning Ordinance, 1985

Fragment din Ordonanța de Zonare a orașului Chicago

Fragment din Ordonanta de Zonare a orașului New York

Fragment din Oronanța de Zonarea orașului Oakland

Fragment din Ordonanța de Zonare a orașului San Francisco

Fragment din Ordonanța de Zonare a orașului Santa Clara