

**BENEFICIAR: DIRECTIA GENERALA ARHITECTURA, URBANISM SI RELATII
FUNCIARE A CONSILIULUI MUNICIPAL CHISINAU**

PROIECTANT: IMP "CHISINAUPROIECT"

PROIECT NR. 3556

VOLUMUL IV

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**aferent Planului urbanistic zonal (PUZ)
pentru teritoriul alăturat str. Industrială, tronsonul cuprins
între str. Uzinelor și str. Vadul lui Vodă, sectorul Ciocana,
mun. Chișinău**



Chișinău 2022

**BENEFICIAR: DIRECTIA GENERALA ARHITECTURA, URBANISM SI RELATII
FUNCIARE A CONSILIULUI MUNICIPAL CHISINAU**

PROIECTANT: IMP "CHISINAUPROIECT"

PROIECT NR. 3556

VOLUMUL IV

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**afereant Planului urbanistic zonal (PUZ)
pentru teritoriul alăturat str. Industrială, tronsonul cuprins
între str. Uzinelor și str. Vadul lui Vodă, sectorul Ciocana,
mun. Chișinău**

Administrator
I.M.P. "CHIȘINĂUPROIECT"

Anatolie **IZBÎNDA**

Arhitect șef
I.M.P. "CHIȘINĂUPROIECT"

Vitalie **Munteanu**

Chișinău 2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**afere Planului urbanistic zonal (PUZ)
pentru teritoriul alăturat str. Industrială, tronsonul cuprins
între str. Uzinelor și str. Vadul lui Vodă, sectorul Ciocana,
mun. Chișinău**

ADRESA : Teritoriul alăturat str.Industrială, tronsonul cuprins între
str.Uzinelor și str.Vadul lui Voda, sectorul Ciocana, mun. Chișinău

BENEFICIAR : Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare
a Consiliului municipal Chișinău

PROIECTANT GENERAL : Institutul Municipal de Proiectări "Chișinăuproiect"

FOAIE DE SEMNĂTURI

ARHITECT ȘEF PROIECT

Aliona **CUCERCA**

SPECIALIST PRINCIPAL

Elena **VITIU**

SPECIALIST PRINCIPAL

Marianna **ILIEVA**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**afereat Planului urbanistic zonal (PUZ)
pentru teritoriul alăturat str. Industrială, tronsonul cuprins
între str. Uzinelor și str. Vadul lui Vodă, sectorul Ciocana,
mun. Chișinău**

CONȚINUT

Titlul I - DISPOZIȚII GENERALE

Titlul II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

Titlul III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

**Titlul IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI
SUBZONELOR**

Titlul I - DISPOZIȚII GENERALE:

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor în intravilanul localității.

1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul urbanistic zonal, explică și detaliază prevederile cu caracter de reglementare din PUG.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice și se aprobă de Consiliul local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 835/1996.

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza P.U.Z.-ului aprobat pentru acea zonă este necesară modificarea Planului urbanistic zonal conform legii.

1.5. Modificarea Regulamentului local de urbanism se poate face numai corelat cu Planul urbanistic zonal respectând filiera de avizare aprobare urmată de documentația inițială.

2. Baza legala

2.1. La baza Regulamentului local de urbanism stau:

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

2.2. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile directorii cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, cu păstrarea concepției generale a acestora.

3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei de studiu care cuprinde teritoriul alăturat str. Industrială, tronsonul cuprins între str. Uzinelor și str. Vadul lui Vodă, sectorul Ciocana, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 298,0 ha, conform Planului Urbanistic General al orasului Chișinău.

Titlul II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE:

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

Autorizarea executării de construcții se va face cu respectarea normelor legale referitoare la ocuparea rațională a terenului în condițiile respectării art.11.5.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării art.11.5.2.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării art.11.5.2.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, incendiu, radiații, surpări de teren ori poluare a aerului, apei sau solului.

5.3 Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale în condițiile respectării art.11.5.2.3 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se face în condițiile respectării art.11.5.2.4 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie, în condițiile respectării art.11.5.2.5 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită în RLU aferent PUZ și se calculează în condițiile respectării art.11.5.2.6 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de urbanism și amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform Legii, în condițiile respectării art.11.5.2.7 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

6. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale în condițiile respectării art.11.5.2.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) și normelor specifice.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

6.2 Ampasarea față de drumuri publice

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare influențează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a drumurilor publice se permite în condițiile respectării art.11.6.1.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) și normelor specifice.

6.3. Amplasarea față de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Condițiile privind amplasarea construcțiilor față de aliniament sunt detaliate în art.11.6.1.7 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

În sensul prezentului Regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul parcelei este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii între hotarele terenurilor și construcțiilor sunt stabilite prin Codul Civil și NCM B.01.05:2019 "Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale".

b) distanțele minime necesare de siguranță la foc, în funcție de gradul de rezistență la foc, precum și distanțele minime necesare accesului autospecialelor de intervenție la incendii, în funcție de înălțime, conform avizului pentru obținerea certificatului de urbanism la proiectare, emis de organele supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor.

Retragerile impuse trebuie să asigure respectarea normelor de însorire și iluminat natural, respectarea condițiilor de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire, respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților, necesitatea conservării specificului tesutului urban.

Condițiile privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei sunt detaliate în art.11.6.1.8 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) și normelor specifice.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor menționate, cu avizul organelor supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor.

Condițiile privind asigurarea acceselor carosabile sunt detaliate în art.11.6.2.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) și normelor specifice.

7.2. Accese pietonale

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

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

Accesele pietonale trebuie să se conforme astfel, încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

Condițiile privind asigurarea acceselor pietonale sunt detaliate în art.11.6.2.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executării construcțiilor se permite numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, gaze naturale, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Condițiile privind racordarea la rețelele publice de echipare edilitară sunt detaliate în art.11.6.3.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau integral, după caz, în condițiile contractate cu consiliile locale.

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

Condițiile privind realizarea rețelelor publice tehnico-edilitare sunt detaliate în art.11.6.3.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a satului, comunei, orașului sau raionului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la aliniatul precedent, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

9.1 Parcelarea

Parcelarea este operația de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă, care trebuie să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Condițiile privind forma și dimensiunile terenurilor sunt detaliate în art.11.6.4.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

9.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face respectând înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat.

Condițiile de stabilire a înălțimii construcțiilor sunt detaliate în art.11.6.4.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Caracteristicile esențiale care determină aspectul exterior al construcțiilor sunt descrise în art.11.6.4.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2013).

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

10.1 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri.

Condițiile privind amenajarea parcajelor sunt detaliate în art.11.6.4.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

10.2 Spații verzi și spații plantate

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

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

10.3 Împrejuriri.

În condițiile prezentului Regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Titlul III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

Zona funcțională conform PUG orasului Chișinău aprobat prin decizia Consiliului municipal Chisinau nr.68/1 - 2 din 22.03.2007 este determinată ca zona industrială/de depozitare, precum menținerea și dezvoltarea zonelor verzi, amplasarea serviciilor publice/comerciale/ administrative.

În urma conversiei parțiale funcționale propuse funcția dominantă este zonă mixtă - de producere, depozitare, comerț cu funcțiuni de producere/ depozitare/ comerț; parțial - zona industrială cu funcțiuni de producere și depozitare; zona comercială cu funcțiuni de comerț și servicii; zona verde de folosință generală cu funcțiuni de recreere și sport.

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

Cod C3 - Zona comercială generală în construcții independente, 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, conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere).

Cod C3-b

- Subzona comercială în zone cu densitate ridicată.

Cod C7 - Zona 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 poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.

Cod C7-m (mixt)

- Subzona de mica producere, depozitare și comerț en-gros

Cod C7-cf

- Subzona calea ferată

Cod C7-p

- Subzona parcuri/garaje

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 poluare acceptat de autoritățile de Protecție a Mediului. Zona I2 poate fi amplasată la granița cu zone rezidențiale dar nici odată în interiorul zonelor rezidențiale sau cu servicii și facilități comune.

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

Cod S-u

- Subzona utilitati publice (LEA 110 kV, CET2)

Cod S-v

- Subzona spațiilor verzi cu acces nelimitat, în regim de parc cu caracter specializat și interes municipal

Cod S-c

- Subzona cimitir

Titlul IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR:

Cod C3 - Zona comercială generală în construcții independente, 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, conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere)

Cod C3-b - Subzona comercială în zone cu densitate ridicată

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din funcțiuni comerciale, servicii, hoteliere, alimentație publică, recreere.

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

- amplasarea unor clădiri și construcții cu funcții noi, care nu au fost prevăzute la faza inițială de proiectare a ansamblului;

- clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către diverse societăți economice.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- centre comerciale;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- comerț cu amanuntul;
- sport și recreere în spații acoperite;
- biblioteci, mediateci;
- activități asociative diverse etc;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- moteluri, pensiuni, agenții de turism;
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizari:

- locuințe;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- terenul minim este de **5000** m.p.;
- obiectivele pot fi dispuse pe un lot comun, având acces direct dintr-o circulație publică;
- în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate mai multe parcele.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage cu minim **5.00** metri de la aliniament.

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioară la o distanță de cel puțin **5.00** metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi care necesită lumina naturală.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă a clădirilor este de P+5.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țina seama de particularitățile sitului, de

caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitară se va face conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100** m.p.;

- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime.

11. ÎMPREJMUIRI

- nu se recomandă separarea terenurilor cu garduri.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60-65%

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 3.5-4.5

Cod C7 - Zona 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 poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.

Cod C7-m (mixt) - Subzona de mica productie, depozitare si comert en-gros

Zona este constituită din terenuri pentru unități industriale și depozite cu funcțiuni de mica producere cu risc minim de poluare, depozitare, comert en-gros și cele complementare.

Pentru obiectivele existente va fi necesar să se elaboreze PUD-uri având următoarele obiective:

- amplasarea unor clădiri și construcții cu funcții noi, care nu au fost prevăzute la faza inițială de proiectare a obiectivului, cu condiția încadrării în reglementările zonei C7.

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

- amplasarea unor clădiri și construcții cu funcții noi, în afara reglementărilor zonei C7, care nu au fost prevăzute la faza inițială de proiectare a obiectivului;

- clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- unități de industrie mică și servicii diversificate, nepoluante;
- unități de producție și de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante;
- spații pentru administrația coordonatoare a zonei;
- spații polifuncționale;
- complexe comerciale cu vânzări en-gros;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- construcții pentru gospodărie comunală;
- staționări auto.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea spre stradă funcțiuni care admit accesul vizitatorilor în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- locuințe;

- servicii hoteliere, sociale și administrative (de interes public);
- depozitari de materiale refolosibile;
- unități ce prezintă riscuri tehnologice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice în dependență de capacitatea obiectivului.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

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

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;
- se va asigura accesul din circulațiile publice;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării obiectivelor se admite numai în interiorul parcelei conform normelor specifice.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși P+3.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **50 m.p.**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurată cu un gard viu de **1,20** metri înălțime.

11. ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente.

POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50-60%

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.5-2.5

Cod C7-p - Subzona parcare/garaje

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din terenuri pentru garaje individuale.

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

- amplasarea unor clădiri și construcții cu funcții noi, care nu au fost prevăzute la faza inițială de proiectare a obiectivului;
- clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- garaje la sol;
- parcuri subterane; supraterane; multinivelate;
- spații libere pietonale;
- instalații, construcții provizorii.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcțiile vor avea spre stradă funcțiuni care admit accesul vizitatorilor în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizari:

- locuințe;
- comerț cu amanuntul, alimentație publică, terase sezoniere;
- servicii hoteliere, sociale și administrative;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice în dependență de capacitatea obiectivului.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

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

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;

- se va asigura accesul din circulațiile publice;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- nu este necesar.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă după caz în dependența de condițiile geologice a terenului.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **50** m.p.

11. ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT - 80%

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT - 4.0

Cod C7-cf - Subzona calea ferata

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona constituită din terenul cailor ferate existente destinată deservirii doar a agenților economici și întreprinderilor amplasate în zona P.U.Z.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- căi de comunicație feroviare;
- servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei;
- spații de depozitare aferente activităților de transport feroviar;
- construcții și amenajări, instalații necesare și specifice activităților feroviare.

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.

Zona constituită din terenul întreprinderii **S.R.L. SAVOARE FARM** (str. Industrială, 23).

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

- amplasarea unor clădiri și construcții cu funcții noi, care nu au fost prevăzute la faza inițială de proiectare a obiectivului;
- clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- unități de industrie alimentară (Distilarea, rafinarea și mixarea băuturilor alcoolice) și activități complementare - administrative, de depozitare, comerț angro, de cercetare - direct legate de funcția de bază;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- construcții pentru gospodărie comunală;
- staționări auto.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizari:

- locuințe;
- servicii hoteliere, sociale și administrative;
- alimentație publică, terase sezoniere;
- depozitari de materiale refolosibile;
- unități ce prezintă riscuri tehnologice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice în dependență de capacitatea obiectivului.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

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

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;
- se va asigura accesul din circulațiile publice;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării obiectivelor se admite numai în interiorul parcelei conform normelor specifice.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși P+3.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **50 m.p.**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurată cu un gard viu de **1,20** metri înălțime.

11. ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

In zone industriale vechi:

CUT - 2.0

Parcaje: condiționat de politica de trafic municipală privind zona centrala, conditii de orar

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 poluare acceptat de autoritățile de Protecție a Mediului. Zona I2 poate fi amplasată la granița cu zone rezidențiale dar nici odată în interiorul zonelor rezidențiale sau cu servicii și facilități comune.

Zona constituită din terenul întreprinderii **Î.M. GLASS CONTAINER COMPANY S.A.** (Uzinelor, 201).

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

- amplasarea unor clădiri și construcții cu funcții noi, care nu au fost prevăzute la faza inițială de proiectare a obiectivului;

- clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- unități de industrie (Producerea buteliilor și borcanelor din sticlă de culoare oliva, verde, cafenie și transparentă pentru vinuri, vinuri spumante, bere, băuturi tari și industria conservelor) și activități complementare - administrative, de depozitare, comerț angro, de cercetare - direct legate de funcția de bază;

- spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- construcții pentru gospodărie comunală;
- staționări auto.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- locuințe;
- alimentație publică, terase sezoniere;
- servicii hoteliere, sociale și administrative;
- depozitări de materiale re folosibile;
- unități ce prezintă riscuri tehnologice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice în dependență de capacitatea obiectivului.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

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

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;

- se va asigura accesul din circulațiile publice;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării obiectivelor se admite numai în interiorul parcelei conform normelor specifice.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși P+3.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **50** m.p.;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurată cu un gard viu de **1,20** metri înălțime.

11. ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

În zone industriale vechi:

CUT: 2

Parcaje: condiționat de politica de trafic municipală privind traficul greu

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

Cod S-u

- Subzona utilitati publice (LEA 110 kV, CET2)

Cod S-v

- Subzona spațiilor verzi cu acces nelimitat, în regim de parc cu caracter specializat și interes municipal

Cod S-c

- Subzona cimitir

Cod S-u - Subzona utilitati publice (CET2, LEA 110 kV)

Zona constituită din:

- terenurile întreprinderii S.A. „Termoelectrica” (str. Transnistria);
- terenurile destinate zonei de protecție a LEA 110 kV.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

- amplasarea unor clădiri și construcții cu funcții noi, care nu au fost prevăzute la faza inițială de proiectare a ansamblurilor.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

CET 2

- producerea energiei electrice;
- producerea, transportarea și distribuția energiei termice către consumatori, organizații ale fondului locativ municipal, instituții de stat, instituții bugetare/social-culturale, agenți economici ș.a..

LEA 110 kV

- transportul si distributia energiei electrice

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente din domeniul specific si in conformitate cu normele de protecție stabilite de legislatia in vigoare;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor de baza.

Pentru LEA 110 kV se instituie zona de protectie a liniei electrice aeriene (LEA):

zona de-a lungul LEA, constituită din terenul și spatiul aerian, limitate de planurile verticale, depărtate din ambele părți ale liniei de la conductoarele marginale fără devieri, la distanța de - 20 m;

În zonele de protecție a rețelelor electrice se interzice efectuarea, fără acordul în scris al ÎRE, a oricăror acțiuni ce pot conduce la perturbarea funcționării normale a rețelelor electrice, la deteriorarea acestora sau la accidente. (Regulamentul cu privire la protecția rețelelor electrice HGRM nr. 514/23 aprilie 2002).

Toate tipurile de lucrări în zonele de protecție se vor executa numai cu acordul ÎRE.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR - referire la întreprinderea CET 2

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice în dependență de capacitatea obiectivului avizate conform legii.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective avizate conform legii.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective avizate conform legii.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- numai pentru lucrari de interventie specifice in conformitate cu funcția de baza, avizate conform legii.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective avizate conform legii.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective avizate conform legii.

11. ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente.

POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu se instituie P.O.T. maxim.

Cod Sv - Subzona spațiilor verzi cu acces nelimitat, în regim de parc cu caracter specializat și interes municipal

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cu caracter civic prin poziția sa privilegiată în raport cu structura incintei și principalele interese publice locale.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public de folosință generală, sport și agrement constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- circulații pentru cicliști; role, scutere etc.;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- amenajări pentru sport în aer liber;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 591/1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale și cu normele de protecție stabilite pe plan local;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- se interzice comerțul, alimentația publică, terase sezoniere.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- nu este cazul;

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul;

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

- nu este cazul;

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- nu este cazul;

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;
- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- construcții provizorii care nu vor depăși un nivel (P);

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor se va încadra în zona verde;

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.
- construcțiile provizorii și amenajările vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate

condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

11. ÎMPREJMUIRI

- se recomanda imprejmuirea zonei cu gard transparent de 2 m inaltime pe soclu opac.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Nu se institue POT.

Cod S-c - subzona cimitir

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona existenta, constituită din terenul cimitirului functional "Ciocana" (str.Industrială).

Zona sanitara - 300 m

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- cimitire, capele, monumente funerare, clădire administrativă;
- construcții și instalații necesare bunei gospodării;
- accese carosabile, alei pietonale, parcaj;
- spații verzi.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- nu este cazul

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- nu este cazul

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

- nu este cazul

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- nu este cazul

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;
- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- - nu este cazul

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- nu este cazul

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- plantațiile înalte sunt interzise;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

11. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile la drumurile publice ale cimitirului sunt obligatorii și nu trebuie să depășească 2 m măsurată de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu

vor depăși 2,5 m. Partea opacă a împrejuririi va avea înălțimea maximă de 1,00 măsurată de la nivelul trotuarului.

POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu se instituie P.O.T. maxim.

Chișinău 2022