REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORAŞULUI CHIŞINĂU

CHIŞINĂU 2007

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORAŞULUI CHIŞINĂU

Aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chişinău nr._____din _____200_

Elaboratorii:	• SC „LINIA NOVA” SRL
Beneficiar	• Consiliul Municipal Chişinău
Anul realizării	2007
Administrarea regulamentului	DIRECȚIA DE ARHITECTURĂ ŞI URBANISM A CONSILIULUI MUNICIPAL CHIŞINĂU

HOTARÂREA DE ZONARE

Prevederi Generale

Utilitatea documentului

Prezentul document a fost stabilit pe baza Ghidului de Zonare a Municipiului Chişinău. Obiectivul regulamentului este următorul: de a pune la dispoziția Primăriei un instrument de lucru privind modul de zonare a teritoriului oraşului, bazat pe compatibilitățile funcționale şi densitățile urbane cu scopul de a oferi informații utile persoanelor fizice sau juridice pentru a putea decide asupra:

- Condițiilor de amplasare pentru investițiile solicitate
- Condițiilor privind densitatea acceptată în diferite zone a oraşului
- Condițiilor de regulament de ocupare a terenului
- Condițiilor de procedură de administrare a regulamentului

Conținutul documentului

Capitolul 1 conține Hotărârea de Zonare a oraşului Chişinău cuprinzând Planşele Zonării, Regulamentul Zonării (Codurile zonelor funcționale)

Capitolul 2 conține Administrarea Zonării precizând responsabilitățile, procedurile administrative şi lista de formulare.

Capitolul 3 conține criteriile de schimbare a Hotărârii Zonării.

Capitolul 4 conține dicționarul zonării pentru explicarea termenilor folosiți în Hotărârea de Zonare.

ZONAREA FUNCȚIONALĂ A ORAŞULUI CHIŞINĂU

- CUPRINS-

CAPITOLUL 1:
- HOTARAREA DE ZONARE :
- REGULAMENT şi PLANSE

CAPITOLUL 2:
- ADMINISTRAREA ZONĂRII

CAPITOLUL 3:
- CRITERII DE SCHIMBARE A HOTĂRÂRII ZONĂRII

CAPITOLUL 4:
- DICȚIONAR DE TERMENI

ZONAREA FUNCȚIONALĂ A ORAŞULUI CHIŞINĂU

- Capitolul 1: Hotărârea de Zonare -

- SECȚIUNEA 1: CONȚINUTUL HOTARÂRII
- SECȚIUNEA 2: REGULAMENTUL ZONĂRII
- SECȚIUNEA 3: PLANŞELE ZONĂRII

SECȚIUNEA 1: CONȚINUTUL HOTARÂRII DE ZONARE

Articolul 1: Precizări generale

Regulamentul zonării oraşului Chişinău reprezintă (1). un instrument de implementare a strategiei de dezvoltare, a obiectivelor şi a politicilor cuprinse în planul general de dezvoltare a municipiului Chişinău şi (2). un instrument administrativ de control a modului de utilizare a terenului urban prin care se reglementează diferitele forme de utilizare a terenului prin precizarea densităților de utilizare a terenului (ex. zone rezidențiale individuale sau colective) şi a tipurilor de activități urbane (comerciale, industriale, etc.).

Zonarea propusă are ca scop general (1). Eliminarea efectelor externe negative/nedorite generate de unele funcțiuni urbane precum poluarea aerului şi a apei, nivelul ridicat al zgomotului, congestia traficului etc. (2). Asigurarea nivelului optim de servicii, utilități şi bunuri publice relaționate cu o suprafața de teren urban şi (3). Suportul tehnic pentru stabilirea valorii proprietăților imobiliare şi, implicit pentru impunerea valorii impozitelor pe proprietate.

Regulamentul de zonare cuprinde precizări privind (1). modul de utilizare a terenului, cu descrierea funcțiunilor urbane permise, tipul de lot urban pentru care se realizează regulamentul, suprafața lotului, condițiile de retragere față de limita lotului, condițiile de ocupare a lotului, intensitatea folosirii terenului, condițiile de parcare, spațiile verzi, (2). gabaritul clădirii ce se va realiza pe lot, şi (3). densitatea maximă admisă pe o anumită zonă urbană.

Articolul 2: Scopuri specifice

Scopurile specifice fiecărei zone reglementate prin planşele de zonare se încadrează în următoarea listă:

- separarea tipurilor de folosință a terenului în cadrul limitelor administrative date;
- evitarea apariției unor aglomerații prin stabilirea şi 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 a populației generate de panică;
- asigurarea respectării condițiilor de iluminare naturală şi de ventilare a zonelor urbane;
- asigurarea terenului pentru dezvoltări urbane viitoare pe tipuri de funcțiuni;

Articolul 3: Rolul zonării

Prin zonare se realizează:

- implementarea obiectivelor şi a politicilor cuprinse în planul general de dezvoltare a oraşului;
- listarea tipurilor de folosire permisă în zonele urbane;
- controlul densității dezvoltării urbane şi intensității folosirii terenului cu efect în reglementarea congestiei de trafic;
- ghidul dezvoltării urbane prin încurajarea celor mai adecvate utilizări ale terenului din punct de vedere economic, social şi de mediu;
- posibilitatea locuitorilor de a-şi exprima punctul de vedere în luarea deciziilor privind alocarea terenului pentru diferite utilități urbane;
- protejarea spațiilor verzi de distrugere prin dezvoltare urbană necontrolată.

Zonarea nu poate fi folosită pentru:

- interzicerea unor grupuri de locuitori de a se localiza în anumite arii urbane;
- favorizarea unor locuitori;
- modificarea activităților specificate prin alte regulamente, hotărâri, legi elaborate la nivel raional şi național;
- impunerea acesteia de către, sau prin intervenția unor persoane/organizații din afara localității, pentru care se elaborează zonarea.

Articolul 4: Conținut

Prezenta zonare constă dintr-o hotărâre municipală de zonare şi dintr-o procedură administrativă de aplicare a acestei hotărâri. Hotărârea constă din (**A**). plan şi (**B**). un regulament. Planul împarte zona oraşului în zone de folosință rezidențială, comercială, industrială şi specială. Regulamentul specifică restricțiile care se aplică în fiecare zonă a planului.

A. Planul:

Planul de zonare cuprinde următoarele elemente grafice:

- Liniile de demarcație a zonei: Sunt propuse demarcații între zone bazate pe linii de proprietate, distanțe de protecție față de obiective speciale (ex. Rezervoare de apă). în viitor pentru fiecare amendament adus acestor demarcații se va institui procedura de actualizare a planului cu înscrierea numelor consilierilor care au aprobat amendamentul şi data aprobării acestui amendament.

- Identificarea zonei: Fiecare zonă are coduri specifice de identificare. De exemplu :"**R**" pentru rezidențial, "**C**" pentru comercial, "**I**" pentru industrial, "**S**" pentru special şi "**Re**" pentru revitalizare. Sunt 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 planului: Planul are un titlu, care cuprinde: Codul planşei, denumirea autorității care a adoptat sau a amendat planul, (denumirea, sigla şi ştampila care atestă această autoritate), numele persoanelor care au format această autoritate în momentul adoptării şi amendărilor ulterioare, data la care planul a fost adoptat şi data aprobării fiecărui amendament realizat ulterior.

- Legenda planului: Legenda planului prezintă explicații privind codul terenurilor zonate, liniile folosite în desemnarea hotarelor localității, liniile de graniță dintre zone şi denumirea străzilor.

- Punctele cardinale: Planul conține obligatoriu "direcția NORD".

B. Regulament[1]:

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

- Reglementări privind densitatea zonei: mărimea lotului de teren, frontul la stradă, tipul de lot (de colț, de front, cu ieşire 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 maxim admis pe un hectar, folosințe auxiliare permise, condiții de parcare, bonusuri oferite prin coeficientul de utilizare al terenului, dacă sunt aduse, îmbunătățite de către aplicant, condiții estetice (unde este cazul), de circulație sau de mediu.

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

- Reglementări privind folosirea terenului: se referă la tipurile de folosință a terenului. Aceste tipuri sunt următoarele:

B.1. Zone cu funcțiune de locuință:

- Zona pentru locuințe izolate unifamiliale se referă la zonele rezidențiale liniştite cu densitate redusă şi cu terenuri libere adiacente acestora. în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități şi spații deschise care deservesc rezidenții din zonă.

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

- Zona pentru locuințe cuplate sau înşiruite pentru una sau două familii se referă la zonele rezidențiale cu densitate mai mare, cu fronturi continue nu mai lungi de 60 metri. În interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități şi spații deschise care deservesc rezidenții din zonă.

- Zona pentru locuințe cuplate sau înşiruite pentru una sau două familii se referă la zonele rezidențiale cu densitate mai mare, cu fronturi continue nu mai lungi de 60 metri. În interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, facilități şi spații deschise care deservesc rezidenții din zonă. În acest caz CUT este mai mare cu cca. 10% decât la R4.

- Zonă cu locuințe colective se referă la zone de blocuri cu densitate medie. CUT atinge max. 5 iar POT 80% (lot de colț) şi 70% lot de mijloc, cu standarde în ceea ce priveşte densitatea, înălțimea, spații libere şi distanțele între clădiri.

B.2. Zone comerciale şi servicii:

- Zona comercială locală se referă la zonele care asigură comerțul cu amănuntul şi unele servicii pentru o cerere cu caracter frecvent şi repetat (pâine, lapte, etc.).

- 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 intersecțiilor comerciale intense. Se vor evita amplasări lângă zone rezidențiale.

- Zona comercială/servicii cu restricții se referă la clădirile de birouri, la marile magazine şi la funcțiunile conexe acestora, amplasate în zonele centrale de afaceri şi care servesc întregul municipiu. Această zonă cuprinde şi funcțiuni manufacturiere de mare valoare aflate de obicei în legătură cu activitățile comerciale en detail.

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

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

- Zona de birouri tampon se referă la zone exclusiv de birouri cu folosință private, publică sau semipublică. Se normează ca zone tampon între zone rezidențiale şi zone comerciale foarte aglomerate, sau alte funcțiuni nerezidențiale. Pot fi de tip ”coridor” sau ”cartier”

- Zona de servicii generale se referă la zone care sunt realizate să furnizeze servicii la o scară mai mare decât 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 şi de vânzări en detail.

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

B.3. Zone industriale[3]:

- Zona de industrie uşoară 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 şi pentru a asigura rezervă de teren pentru dezvoltări economice viitoare.

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

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

B.4. Zone speciale de folosință:

Aceste zone sunt propuse 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 municipiului Chişinău dar şi pentru locuitorii Republicii Moldova[4]. Lista zonelor speciale cuprinde:

- Aeroporturi, eliporturi
- Biserici, mănăstiri, parohii, etc.
- Instituții de educație
- Instituții de sănătate
- Instituții de justiție, puşcării, etc.
- Clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice
- Ambasade, Consulate
- Clădiri publice în scop recreativ şi cultural
- Cimitire
- Utilități publice şi servicii incluzând:
- Terminal transport, capete de linii, garaje de autobuze, depouri de tramvaie, stații de tramvaie şi de autobuze
- Gări de cale ferată
- Cale ferată
- Stații electrice
- Linii electrice
- Poliție
- Pompieri
- Galerii publice şi 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 şi terenuri de joacă
- Stadioane, auditorii şi arene

---

[3] / Din punct de vedere al amplasamentului aceste funcțiuni pot fi urbane sau suburbane.

[4] / O cerere pentru o astfel de zonă va fi aprobată numai dacă sunt îndeplinite următoarele condiții:

- Specificul locului este potrivit funcțiunii propuse
- 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/revitalizare viitoare[5]

Planul zonării cu acest cod conține terenuri urbane destinate pentru investiții viitoare şi pentru cele care sunt subiect de revitalizare economică şi socială. În acest caz normele de zonare nu trebuie să fie rigide, lăsând proiectantului libertatea de negociere a planului cu administrația. 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 şi acceptabil în ceea ce priveşte caracterul zonei;
- proiectul trebuie să asigure norme privind spațiile libere, de recreere şi 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 şi amplasamentul structurilor propuse, spațiile de parcare, amplasamentul altor funcțiuni necesare zonei, pe baza unor informații pertinente privind nivelul de dotare al zonelor învecinate şi a prognozei creşterii populației;
- terenul ce va fi construit trebuie să fie clar din punct de vedere juridic, fie în proprietatea aplicatului, fie într-o schemă de parteneriat;
- față de funcțiunea rezidențială proiectul trebuie să asigure cu prioritate spații pentru funcțiuni publice;
- elemente publicitare privind intenția de dezvoltare/revitalizare vor fi prezentate în proiect;

B.6. Alte tipuri de control în zona oraşului:

- Controlul unor aspecte în acele zone în care sunt normate anumite funcțiuni, sau elemente conexe ale acestor acțiuni, care ar deranja sau ar supraîncărca zona[6];
- Controlul în zone de conservare a siturilor şi 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[7].
- Controlul respectării limitelor de construcție a străzilor existente şi cele propuse pentru dezvoltare. Sunt reglementate activități precum reparațiile, reabilitările, dezvoltarea, iluminatul, montarea de semne/anunțuri şi control în limita străzilor (liniile roşii).

B.7. Zone neconforme cu reglementările existente

Aceste zone sunt listate şi se identifică pentru următoarele funcțiunii:

- folosirea neconformă, cu normele aprobate, a unui teren liber (ex. parcaje);
- folosirea unor semne, reclame, antene, sau alte structuri uşoare;
- folosirea neconformă a unor clădiri neconforme (ex. un mic magazin într-o casă dintr-o zonă normată ca rezidențială);
- folosirea neconformă a unei clădiri proiectate 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.
- Utilizarea necorespunzătoare a terenului şi clădrilor:

  Orice teren de pământ, clădire sau edificiu existente la momentul aprobării Regulamentului de urbanism dar care nu corespunde exigențelor de utilizare a terenului sau de construire poate exista până la apariția necesității sau posibilității modificării acestora.

  Toate modificările se permit de a fi efectuate numai în corespundere cu exigențele Regulamentului şi numai în scopul obținerii sau atingerii la maxim a normelor şi standardelor de utilizare sau construire, stabilite de Regulament pentru o anumită zona.

B.8. Standarde

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

B.9. Categorii de utilizare:

Grup de folosință nr. 1
Locuință (unifamilială, izolată, cuplată, înşiruită şi locuințe colective)

Grup de folosință nr. 2
Facilități pentru educație precum sunt şcoli, 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 sunt biserici, centre de informații şi comunicare, sănătate, recreere sau alte funcțiuni care sunt esențiale unei comunități şi 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 interzis în zonele rezidențiale şi industriale.

Grup de folosință nr. 6
Comerț en detail şi servicii precum sunt alimentația, mici magazine de îmbrăcăminte, curățătorii uscate, frizerii-coafură, etc.

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

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 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 şi în zone de servicii în afara zonei centrale.

Grup de folosință nr. 10

[5] / 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, şcoli, etc). Rolul acestui tip de instrument de control este acela al reducerii costurilor de construcție şi 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 construire de artere majore prin sau în vecinătatea zonelor de locuințe (ex. Locuințe de joasă densitate tip vile) şi de evitare a realizării de drumuri necorespunzătoare ca sistem de scurgere a apei.)

[6] 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. În alte cazuri sunt limitate numărul de automobile care pot intra în zonă şi care variază în funcție de relația dintre zonă şi proprietarul maşinii: locuitor, vizitator, cumpărător, angajat.

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

Clădiri comerciale (ex. magazine universale) care servesc o arie urbană mai întinsă. Incompatibile cu zone comerciale şi 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. şi volum de trafic. Sunt compatibile cu zonele comerciale ale oraşului.

Grup de folosință nr. 12
Facilități de recreere (ex. arene multifuncționale, patinoare acoperite) caracterizate printr-un număr mare de locuitori, servicii şi 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 şi care nu solicită şi existența magazinelor.

Grup de folosință nr. 14
Servicii legate de sporturi nautice şi 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 şi trafic.

Grup de folosință nr. 16
Zone semi-industriale (ex. ateliere de reparații maşini, ateliere de sudură) care deservesc zonele rezidențiale şi comerciale din oraş dar care nu sunt compatibile cu aceste zone din motive de zgomot, praf, miros, etc.

Grup de folosință nr. 17
Activități industriale uşoare, 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 desfăşurată.

SECȚIUNEA 2: REGULAMENTUL ZONARII

TIPOLOGIA ZONELOR: În oraşul Chişinău se desfăşoară activități economice, sociale şi culturale cu următoarele coduri: funcțiuni de locuire codificate "**R**", funcțiuni comerciale şi servicii codificate "**C**", funcțiuni industriale "**I**" precum şi funcțiuni speciale codificate "**S**". Pentru activități viitoare zonele rezervate pe plan vor fi codificate "**D**" reprezentând zone de dezvoltare/investiții pe terenuri libere, sau "**Re**" reprezentând zone de revitalizare funcțională.

Lista zonelor cu funcțiuni rezidențiale organizate pe coduri de tip: cod R

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

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

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

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

Lista zonelor cu funcțiuni comerciale şi/sau servicii organizate pe coduri de tip: cod C

Cod C1
Zona C1 cuprinde funcțiunile care asigură comerțul cu amănuntul şi/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent şi 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 şi 2. Se acceptă amplasări lângă zone rezidențiale de tip R5, R6 şi R7.

Cod C4
Zona C4, comercială cu restricții, cuprinde clădirile de birouri, marile magazine şi funcțiunile conexe acestora, amplasate în zonele centrale de afaceri şi care servesc întregul oraş. Această zonă cuprinde şi 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 şi de producție nepoluantă la scară mică. Nu sunt permise funcțiuni care solicită cantități mari de transportat şi de depozitat.

Cod C6
Zona C6, comercială de recreere, cu 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 poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe şi de vânzări en detail.

Lista zonelor cu funcțiuni industriale organizate pe coduri de tip: cod I

Cod I1
Zona I1, de industrie uşoară, 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 şi activități conexe acestora care se desfăşoară la un nivel mediu de poluare 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 şi facilități comune.

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

Lista zonelor cu funcțiuni speciale organizate pe coduri de tip: 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 acelaşi tip. Lista zonelor speciale cuprinde:

Aeroporturi, eliporturi (clădiri şi piste) Biserici, mănăstiri, parohii, etc. Instituții de educație Instituții de sănătate Instituții de justiție, puşcării, incinte cu restricții de acces Clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice Clădiri publice în scop recreativ şi cultural Cimitire	Utilități publice şi 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 şi terenuri de joacă ▪ Stadioane, auditorii şi arene

Lista zonelor de dezvoltare/revitalizare organizate pe coduri de tip: cod D şi Re

Zonele **D** şi **Re** cuprind terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz regulamentul de zonare se stabileşte prin corespunderea tipului de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor prezentului regulament de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale şi industriale. Zonele de tip **D** şi **Re** sunt aprobate de către consiliul municipiului pe baza Planului Urbanistic de Detaliu elaborat pentru cartierul care va deveni subiect fie de dezvoltare, fie de revitalizare.

Cod R1

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

R1: Locuință unifamilială, izolată: planşele B5, C5, C6, D4, D5, D6, D7, D8, D10, D11, E3, E5, E6, E7, E8, E9, E10, F3, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, G4, G6, G7, G8, G9, G10, G11, H2, H3, H4, H5, H6, H8, H9, H10, H11, I2, I3, I4, I6, I8, I9, I13, J3, J5, J9, J10, J11, J13, J14, K2, K3, K7, K9, K10, K11, K12, L3, L4, L11, M3, M4, M5, M6, N5, N6, N14, N15, O15, O16, P16, P17.

1. R1-a: Locuință unifamilială, izolată pe lot, cu patru fațade libere:

   - Mărimea minimă a lotului : 850 mp
   - Front la stradă : minim 30 m
   - POT maxim : 35%
   - CUT maxim : 0.5
   - Maxim locuințe/ha : 10
   - Retragere liniii rosii : 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 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 linii rosii : 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 m maxim (50% din suprafață, plin)

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

- Plantări arbori/arbuşti : 10% din suprafața lotului

Cod R2

Pentru codul R2 se prescriu următoarele condiții generale:

R2: Locuință unifamilială, izolată sau cuplată: planşele B5, C11, C12, C5, C6, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, E2, E3, E5, E6, E7, E8, E9, E10, F2, F3, F5, F6, F7, F8, F9, F10, G4, G6, H3, H4, H6, H7, H8, H9, H10, H11, I2, I3, I4, I5, I6, I8, I9, I11, J5, J7, J8, J9, J10, J11, J13, J14, K6, K7, K9, K10, K11, L4, L6, L7, L10, L11, L12, M3, M4, M5, M11, M12, O15, O16.

- Mărimea minimă a lotului : 350 mp
- Front la stradă : 15 m
- POT maxim : 35%
- CUT maxim : 0.5
- Maxim locuințe/ha : 27
- Retragere linii rosii : 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
- Înălțime gard perimetral : 2 m maxim (50% din suprafață, plin)

Pentru codul R2 se prescriu următoarele condiții specifice:

- Plantări arbori/arbuşti : 10% din suprafața lotului

Cod R3

Pentru codul R3 sau după caz, R3-a, 3-b, 3c se fac următoarele condiții generale:

R3: Locuință unifamilială, izolată sau cuplată: planțele B5, D5, D6, D7, E5, E7, E8, F6, F7, G6, G7, H3, H4, H5, H6, H7, I4, J5, J9, J10, K10, K11, L5, L12, M4, M5, M11, O15.

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 linii rosii : 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 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 linii rosii : max. 4,5 m
- Retragere spate : 9m minim.
- Retragere laterală : 2,4mp sau 10% din lungime fațadă

R3-c: Locuință unifamilială sau pentru două familii înşiruită:
- 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 linii rosii : max. 4,5 m
- Retragere spate : 9 m minim.
- Retragere laterală : 2,4mp sau 10% din lungime fațadă

Alte condiții comune:
- Înălțime maximă : 10,5 m
- Înălțime gard perimetral : 2 m maxim (50% din suprafață plin)
- Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință
- Lungime front la stradă pentru locuințe înşiruite: max. 36m

Cod R4

Pentrul codul R4 se prescriu următoarele condiții generale:

R4: locuință izolată: planşele D3, D5, E9, F6, G6, G7, G8, G9, H5, H6, H7, H8, H9, H11, I6, I7, I8, I9, J8, J9, K7, K10, K11, L8, M12, O15, O16, P16.

- 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 linii rosii : max 4,5 m (la străzi cu transport public unde se admite retragere 0 m, ieşirea din garaj se semaforizează).
- Retragere spate : 9m
- Retrageri laterale : total 4m, cu minim 1,5 metri pe o latură

Alte condiții comune:

- Înălțime maximă : 10,5 m
- Înălțime gard perimetral : 2 m maxim (50% din suprafață plin)
- Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință
- Lungime front la stradă pentru locuințe înşiruite: max. 60 m

Cod R5

Pentru codul R5 se prescriu următoarele condiții generale:

R5: locuință izolată: planşele C4, F9, G8, H6, H7, I6, I7, J5, J12, K2, K3.

- Mărimea minimă a lotului : 350 mp
- Front la stradă : 10 - 12 m
- POT maxim : 55%
- CUT maxim : 1,25
- minim teren/locuință : 55 mp
- Maxim locuințe/ha : 180
- Retragere linii rosii : max 4 m (la străzi cu transport public unde se admite retragere 0 m, ieşirea din garaj se semaforizează).
- Retragere spate : 9 m
- Retrageri laterale : total 4 m, cu minim 1,5 metri pe o latură

Alte condiții comune:

- Înălțime maximă : 9 m
- Înălțime gard perimetral : 2,5 m (50% din suprafață plin)
- Parcaj obligatoriu : 85% din numărul de locuințe
- Lungime front la stradă pentru locuințe înşiruite: max. 60m

COD R6

Pentru codul R6 se prescriu următoarele condiții generale:

R6 : Locuință colectivă: planşele B5, C4, C5, C6, C9, D4, D5, D6, D7, D9, D10, E4, E5, E6, E7, F4, F5, F6, F7, F9, F10, G3, G6, G7, G8, G9, G10, G11, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11, J2, J3, J4, J5, J6, J7, J8, J9, J10, J11, J12, K2, K3, K4, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, L3, L4 , L5, L6, L7, L8, L9, L10, L11, L12, M3, M4, M5, M9, M12, N14, O16.

- 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 linie rosie : 2,4m – 4,5m
- Parcaj obligatoriu : 70% din numărul de locuințe
- Program privind calitatea locuirii: obligatoriu

Cod R7

Pentru codul R7 se prescriu următoarele condiții generale:

R7 : Locuință colectivă: planşele D4, E5, E6, E7, F6, F9, G6, G7, G9, G10, G11, H5, H6, H7, H8, H10, H11, I3, I4, I6, I7, I8, I10, I11, I12, I13, J3, J4, J5, J11, J12, K2, K3, K4, K12, L3, L4, L11, M3, M11, O16.

- 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 linie rosie : 2,4m – 4,5 m
- Inălțimea maximă până la prima retragere: 22 m
- Parcaj obligatoriu : 70% din numărul de locuințe
- Program privind calitatea locuirii: obligatoriu

COD C1

Pentru codul C1 se prescriu următoarele condiții generale:

C1: Zone comerciale de vecinătate: planşele C11, D3, D5, D6, D10, D11, E5, E6, E7, E10, F3, F5, F6, F7, F8, F9, F10, G7, G8, G9, G10, H4, H5, H7, H8, H9, H10, H11, I2, I3, I4, I6, I7, I8, I9, I10, I11, I12, J4, J5, J6, J8, J9, J10, J11, J12, K5, K8, K9, K10, K11, L4, L5, L6, L7, L9, L10, L11, M3, M4, M5, M9, M10, M11, M12, N14, O16, P16, R17.

- CUT comercial maxim: 1 (în zone R1-R5) şi 2 (în zone R6-R7)
- Parcaj: nenormat pe străzi cu circulație intensă şi normat în zone cu densitate redusă, în conformitate cu planul de trafic al municipiului Chişinău.

COD C2

Pentru codul C2 se prescriu următoarele condiții generale:

C2: Zone comerciale: planşele B3, B5, C4, C5, C6, D4, D5, D6, D9, D10, E5, E6, E7, E8, F2, F4, F5, F6, F7, F9, F10, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I10, I11, I12, J3, J4, J5, J6, J7, J8, J9, J10, J11, J12, K3, K4, K5, K6, K7, K9, K10, K11, K12, L3, L4, L5, L6, L9, M4, M5, M9, M10, N10.

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

Cod C3

Pentru codul C3, după caz 3-a, 3-b, 3-c, se prescriu următoarele condiții generale:

C3: Zonă comercială în construcții independente: planşele B5, C5, C11, C12, D4, D5, D6, D10, E4, E5, E6, F5, F7, F10, G5, G6, G7, G9, G10, H2, H5, H6, H7, H9, H11, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I11, J3, J4, J5, J6, J7, J8, J9, J10, J11, J12, K3, K4, K5, K12, L4, L5, L6, M3, M4.

C3-a: Zonă comercială la marginea oraşului
- 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

Cod C4

Pentru codul C4 se prescriu următoarele condiții generale:

C4: Zonă comercială de interes orăşenesc: planşele F7, G6, G7, G8, G9, H6, H7, H8, I6, I7, I8, J4, J5, J10, J11, L4.

- 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

Cod C5

Pentru codul C5 se prescriu următoarele condiții generale:

C5: Zone comerciale în zone centrale: planşele E7, E8, F5, F6, F7, F8, G5, G6, G7, G8, H7, H8, I7, I8, J8.

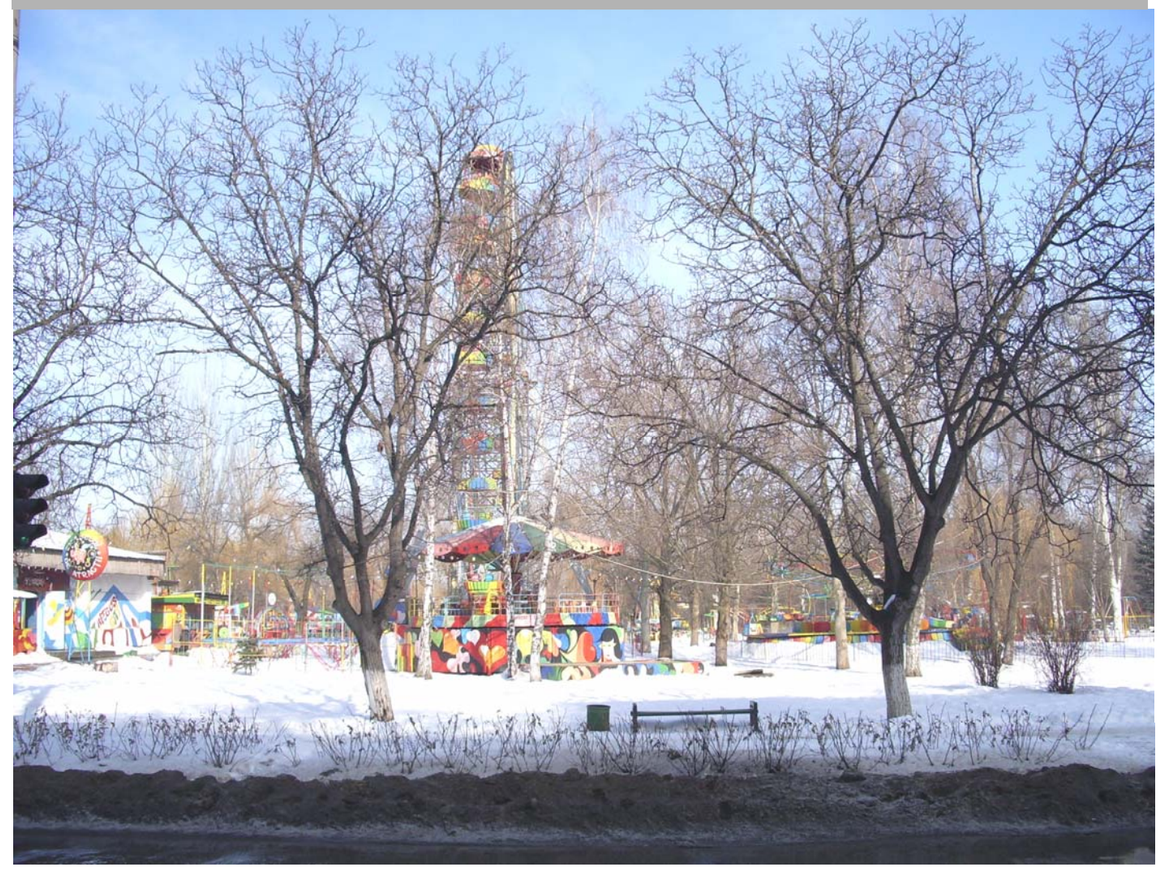
În afara zonei de afaceri centrale:
- CUT comercial maxim: 5
- CUT locuințe maxim: 3 (7 cu bonus)

În 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%

În interiorul zonei centrale cu limitare de înălțime în zone istorice (conform PUD)

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

Cod C6



Pentru codul C6 se prescriu următoarele condiții generale:

C6: zone comerciale în zone de agrement: planşele D4, E4, E5, E8, F7, G7, G8, H10, H11, I4, I9, I10, I11, J3, J4, J9, J10, J12, J13, K3, K4, K5, K6, K12, K13, L3, L4.

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

Cod C7

Pentru codul C7 se prescriu următoarele condiții generale:

C7: Zone comerciale cu trafic intens: planşele B1, B2, B3, B5, C1, C2, C3, C4, C5, C6, C11, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D10, D11, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E10, F2, F3, F4, F5, F9, F10, G3, G4, G5, G7, G8, G9, G10, H2, H3, H4, H5, H6, H8, H9, H10, H11, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I11, I12, I13, J2, J3, J4, J5, J6, J7, J8, J9, J11, J12, J13, K3, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, K12, L1, L2, L4, L5, L6, L7, L8, L9, L10, M1, M2, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, N9, N10, N11, N12, N14, N15, O9, O11, O15, P15, P16, R17, R18, S17, S18.

- CUT maxim: 5
- Parcaje: normate în dependență de funcțiune şi de normele zonelor din vecinătate.

C7-p: Autoparcări cu multe nivele

Cod I1

Pentru codul I1 se prescriu următoarele condiții generale:

I1: Zonă industrială uşoară: planşele D5, E3, E4, E5, F3, F5, F9, G4, G5, G6, H11, H6, H7, H8, I4, I5, I7, I8, J10, J11, J3, J4, J5, J7, J8, J9, K10, K11, K12, K7, K8, K9, L10, L11, L12, L5, L8, M10, M11, M12, M7, M8, M9, N10, P15, P16.

Amplasate lângă zone de locuințe de joasa densitate:
- CUT: 1
- Parcaje: condiționat de planul de trafic municipal privind zona centrală, condiții de orar

Zone industriale vechi:
- CUT: 2
- Parcaje: condiționat de planul de trafic municipal privind zona centrală, condiții de orar

Sau

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

Localizate în zonă centrală:
- CUT: max. 2
- Parcaje: condiționat de planul de trafic municipal privind zona centrală, condiții de orar

Localizat în clădiri existente în zona centrală:
- CUT: max. 3
- Parcaje: condiționat de planul de trafic municipal privind zona centrală, condiții de orar

Localizat în clădiri existente:
- CUT: max. 4
- Parcaje: condiționat de planul de trafic municipal privind zona centrală, condiții de orar

Cod I2

Pentru codul I2 se prescriu următoarele condiții generale:

I2: Industrie cu poluare medie (performanțe tehnologice medii): planşele E5, F5, G5, J11, K7, K8, K12, L7, L8, M7, M10, N10.

In zone industriale vechi:
- CUT: 2
- Parcaje: condiționat de politica de trafic municipală privind traficul greu

In zone cu ieşire la apă:
- CUT: 5
- Parcaje: condiționat de politica de trafic municipală privind traficul

Localizate în zonă centrală:
- CUT: 2
- Parcaje: condiționat de planul de trafic municipal privind zona centrală, condiții de orar

Cod I3

Pentru codul I3 se prescriu următoarele condiții generale:

I3: Industrie grea cu performanțe tehnologice coborâte:

În zone cu industrie grea:
- CUT: 2
- Parcaje: condiționat de planul de trafic municipal privind zona centrală, condiții de orar

În zone centrale industriale:
- CUT: 2
- Parcaje: condiționat de planul de trafic municipal privind zona centrală, condiții de orar

Cod D

Re: Dezvoltarea zonei: planşe B1, B2, B3, B5, C2, C3, C4, D2, D3, E3, E4, F3, F4, J2, J13, J14, K2, K14, L13, L14, M1, M2, M3, M4, M5, M8, M9, M13, M14, M15, N4, N5, N9, N10, N11, N14, O3, O4, O11, O15.

Pentru codul D vor fi întocmite planuri urbanistice de detaliu cu respectarea condițiilor funcționale şi de densitate prezentate la secțiunea 1, articolul 4, punctul B5 şi B7.

Cod Re

Re: Revitalizarea zonei: planşe A4, A5, B5, C5, D7, D10, D11, E5, E6, E7, E8, E9, E10, F5, F6, F7, F9, F10, G5, G8, G9, G10, G11, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9, H10, H11, H12, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9, I11, I12, J5, J6, J7, J8, J9, J10, J11, J12, K5, K6, K7, K8, K9, K10, K11, L8, L9, L10, L11, L12, M5, M6, M9, M10, M11, M12, N9, N10, N11, N13, N14, O14, O15.

Pentru codul Re vor fi întocmite planuri urbanistice de detaliu cu respectarea condițiilor funcționale şi de densitate prezentate la secțiunea 1, articolul 4, punctul B5 şi B7.

SECȚIUNEA 3: PLANUL ZONĂRII

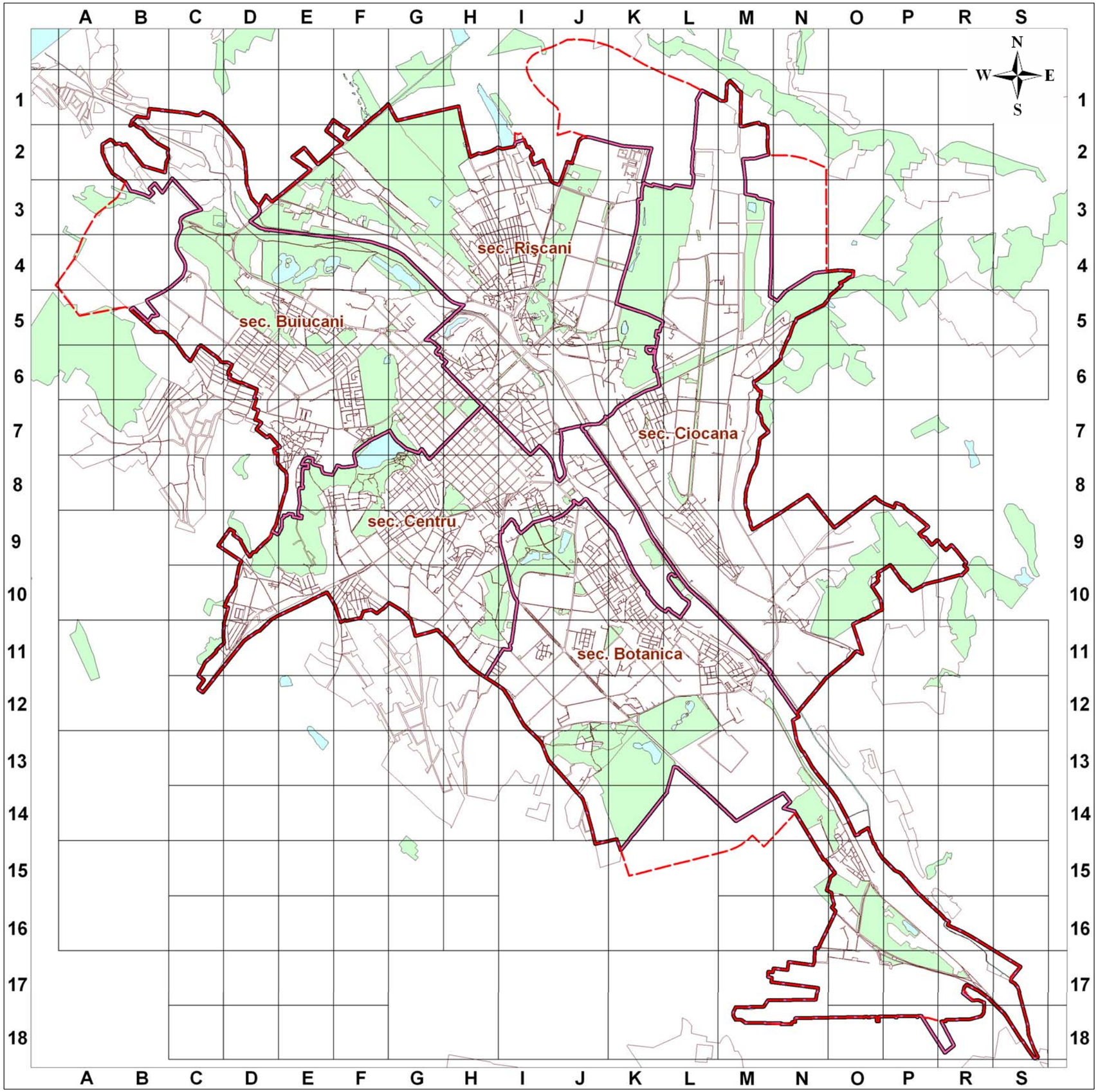
Secțiunea 2 a prezentei Hotărâri conține următoarele documente în conformitate cu informațiile prezentate la secțiunea 1, articolul 4 al prezentului document:

1. Planul oraşului Chişinău cu prezentarea nomenclatorului de planşe

2. Planşele prezentate în ordine de la numărul A2 la numărul S18 cu indicarea codului de zonare după cum urmează:

- Zone rezidențiale de tip R detaliate pe coduri
- Zone comerciale de tip C detaliate pe coduri
- Zone industriale de tip I detaliate pe coduri
- Zone speciale de tip S
- Zone de dezvoltare/revitalizare de tip D şi Re

PREZENTAREA NOMENCLATORULUI DE PLANŞE



LEGENDA:

- Hotarul sectoarelor administrative
- Hotarul proiectat al sectoarelor administrative
- Spaţii verzi
- Suprafeţe acvatice

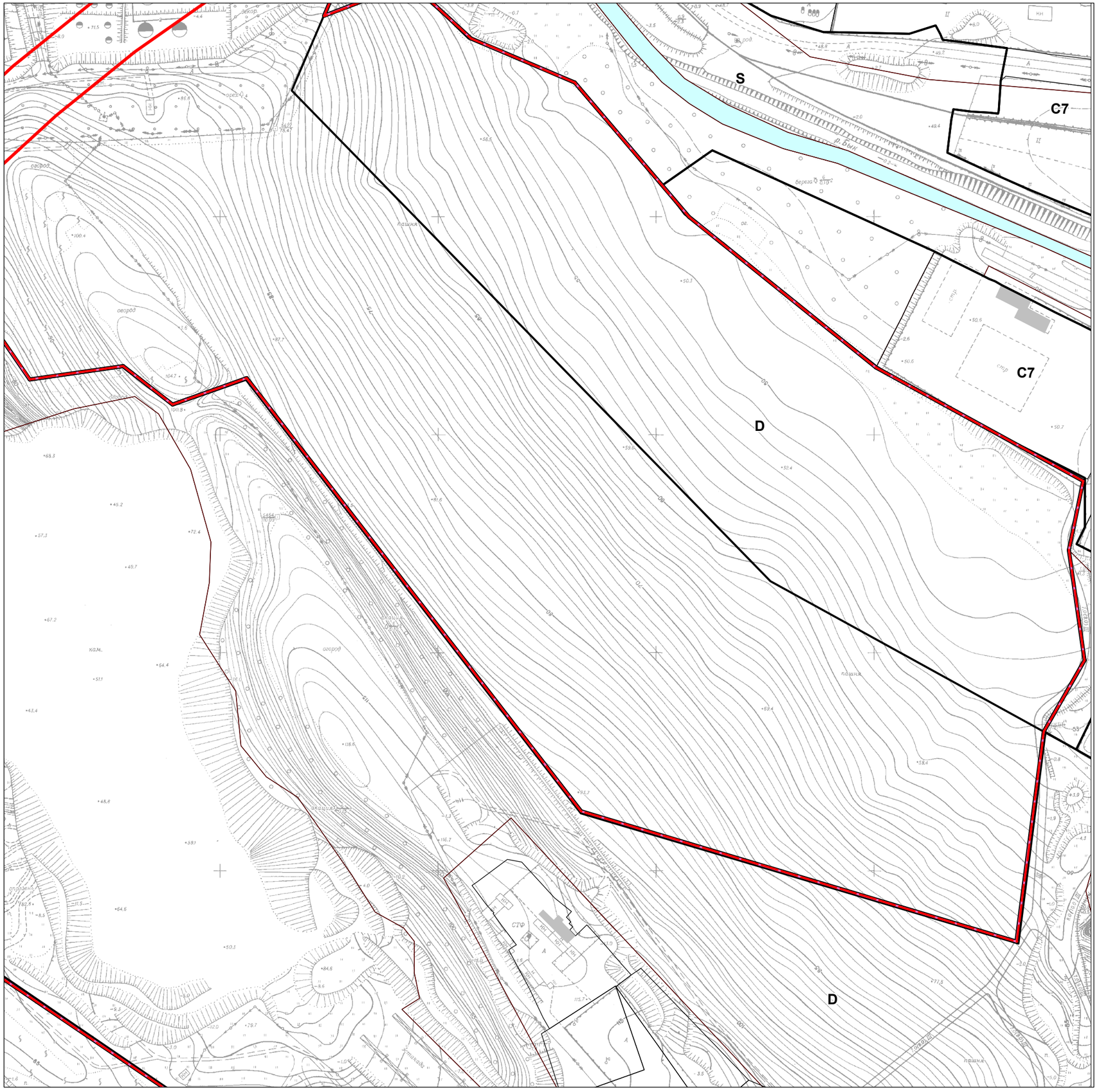
Planşa	B1

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura



Planșa	B2

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

Planşa	B3

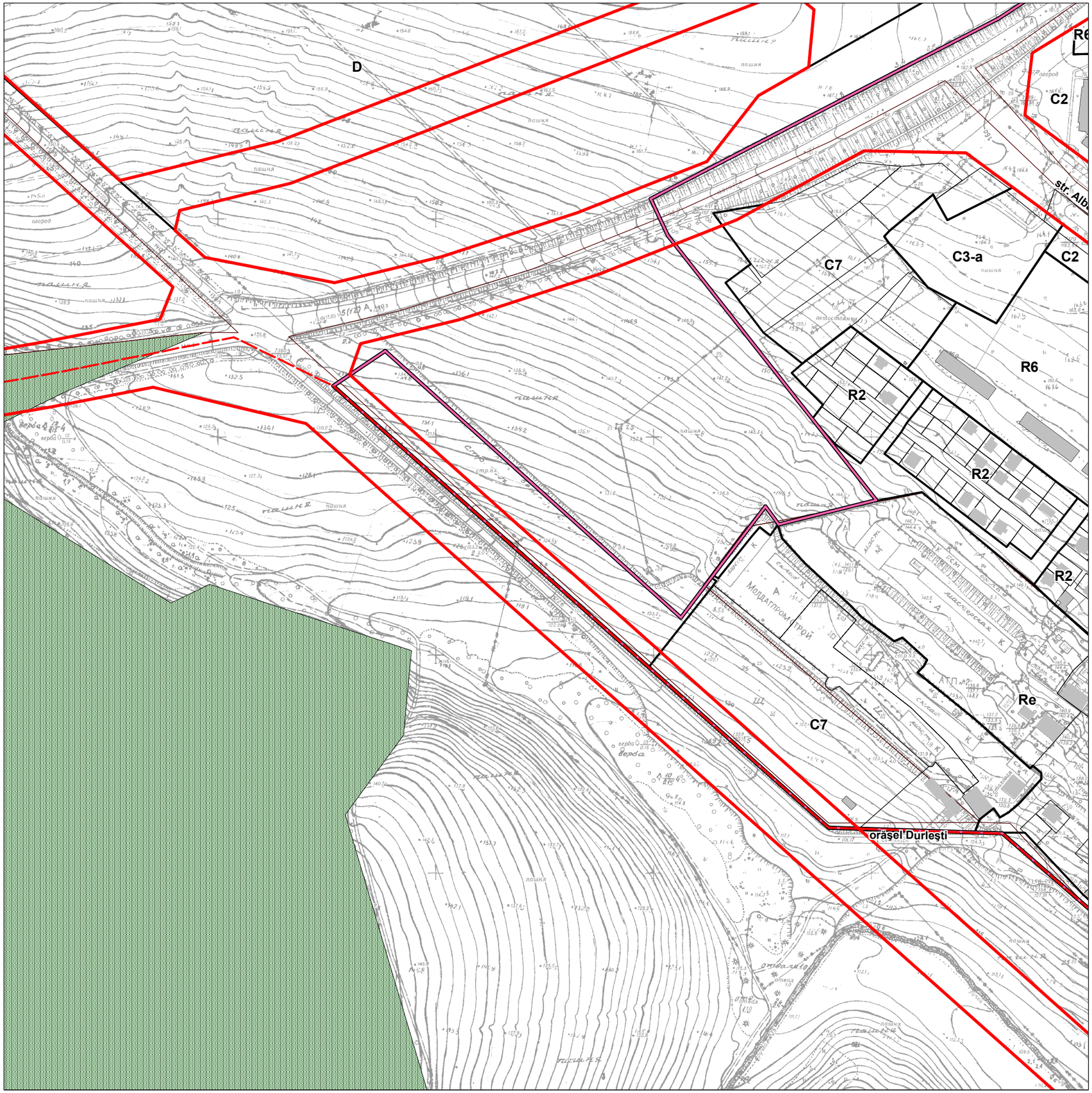
LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

Planșa	B5



LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

Planşa	C1

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

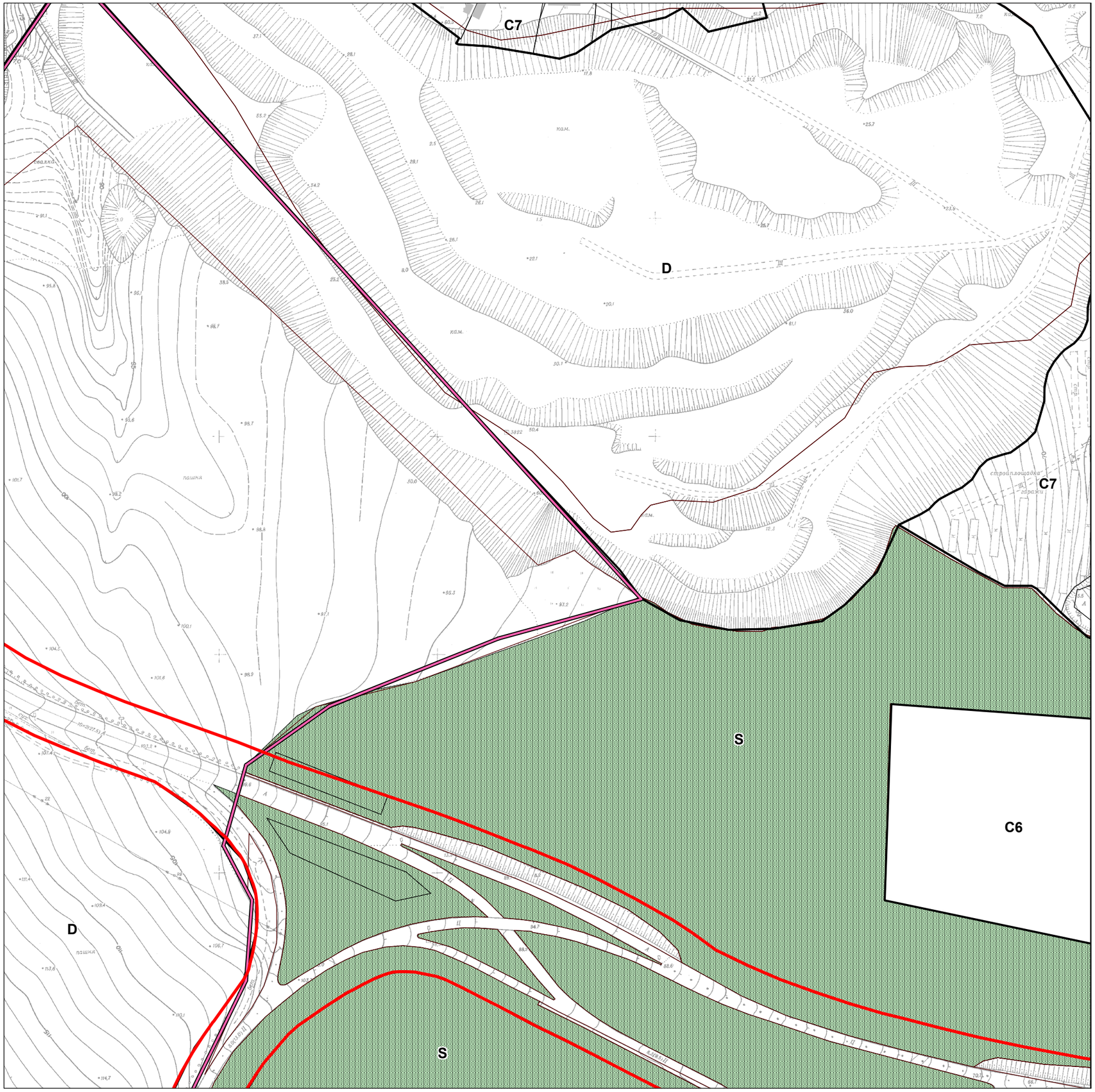
Planşa	C2

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura



Planșa	C3

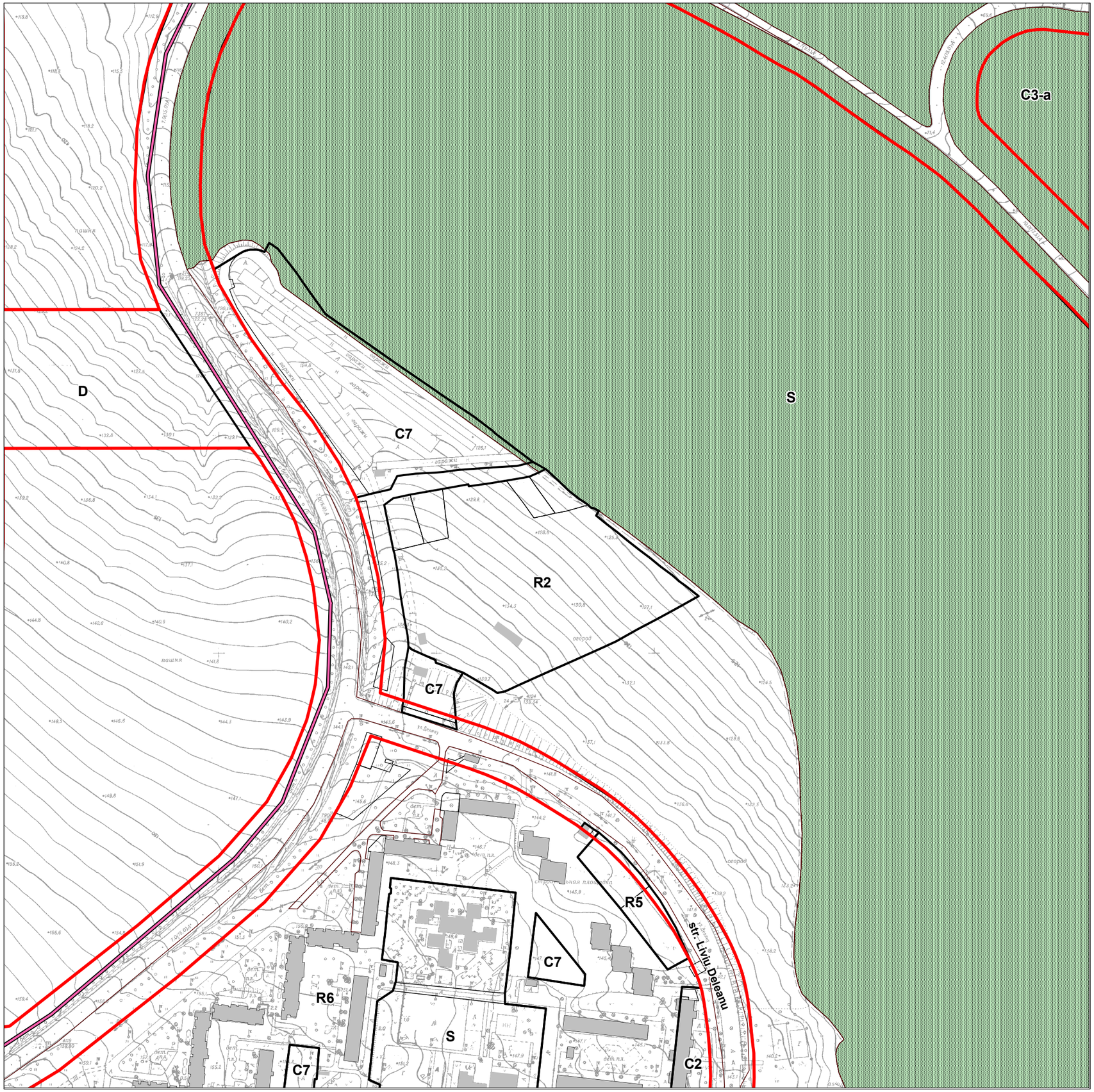
LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

Planșa	C4



LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

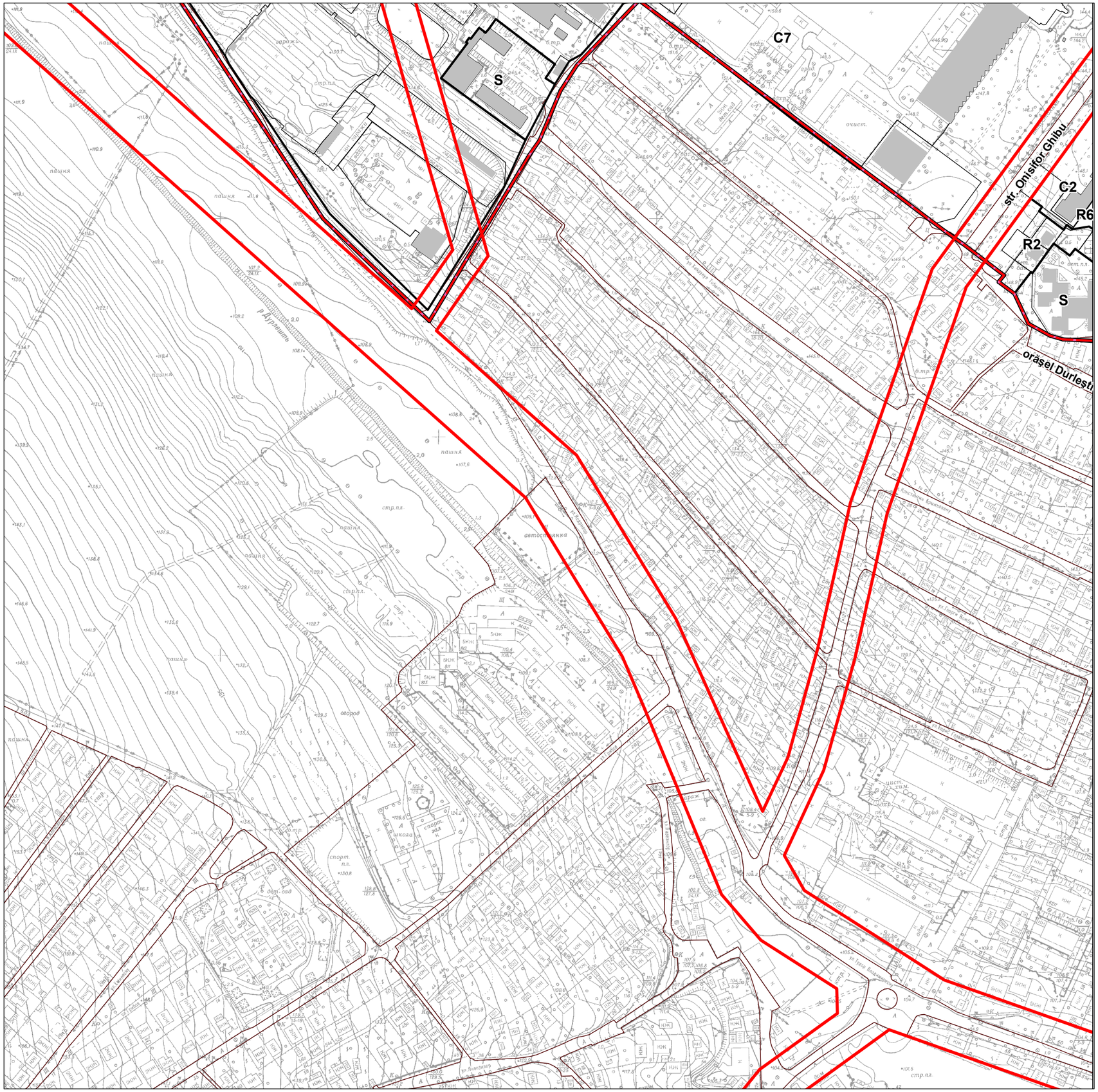
Planşa	C5

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura



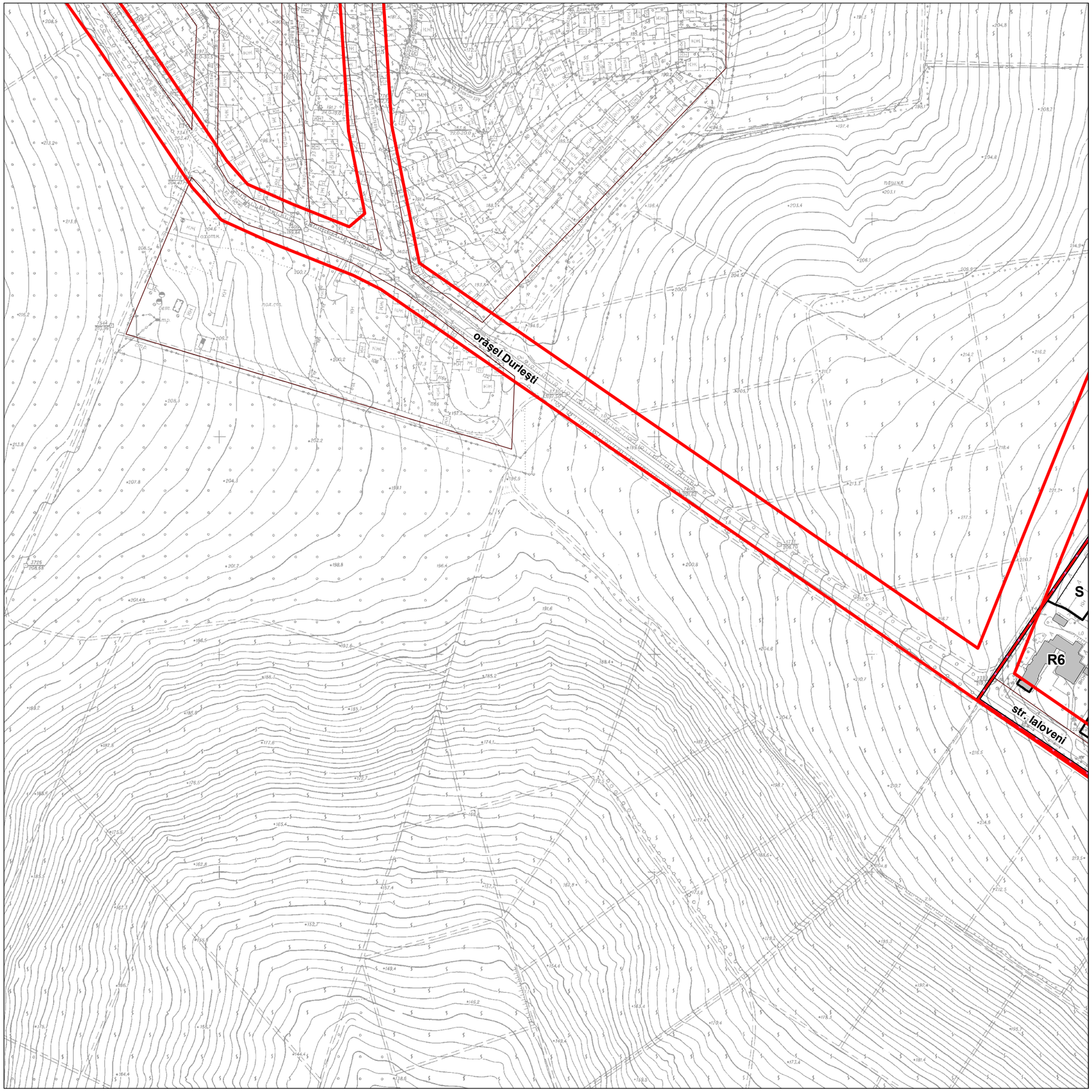
Planșa	C6

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura



Planșa	C9

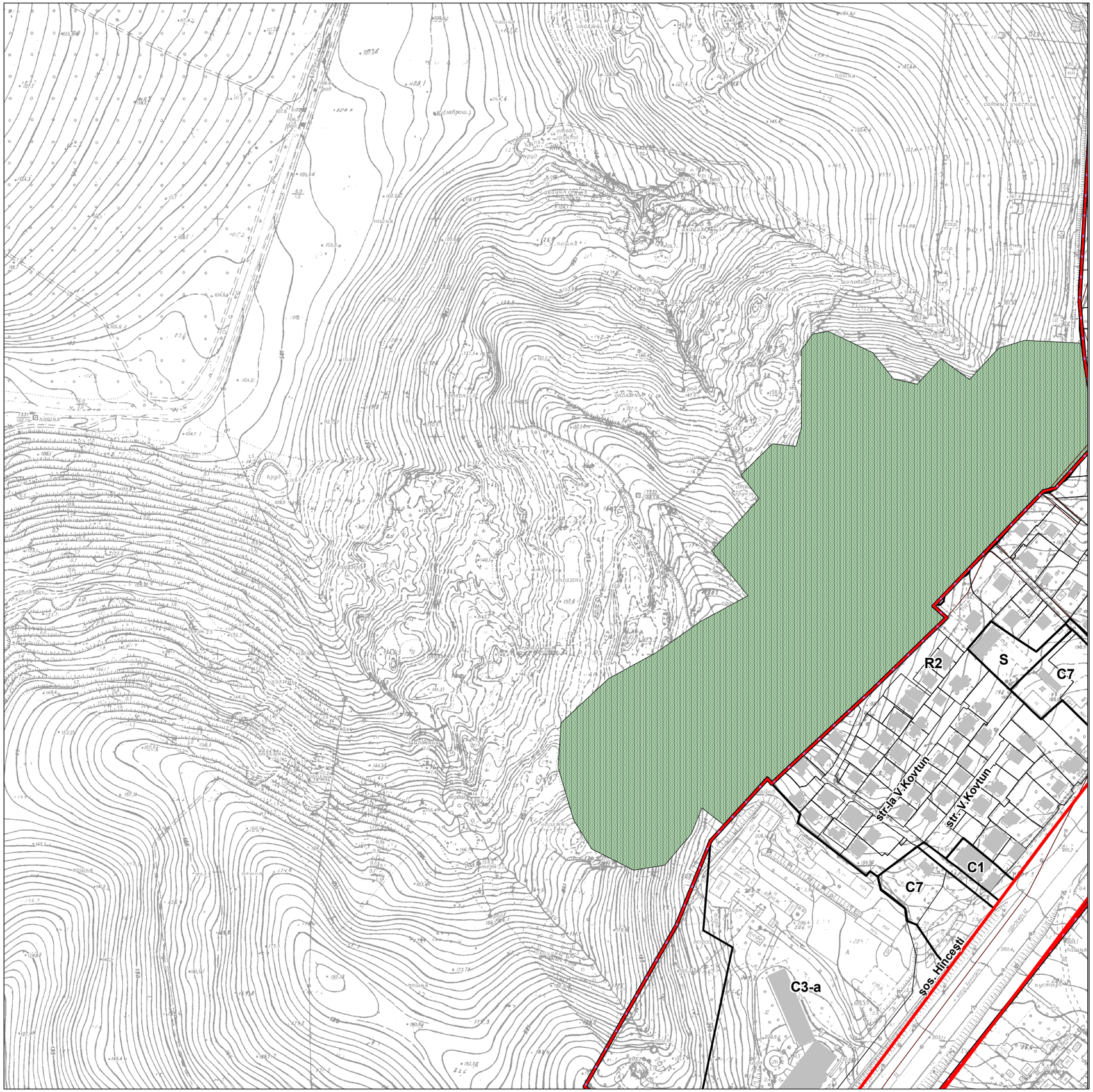
LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

Planşa	C11



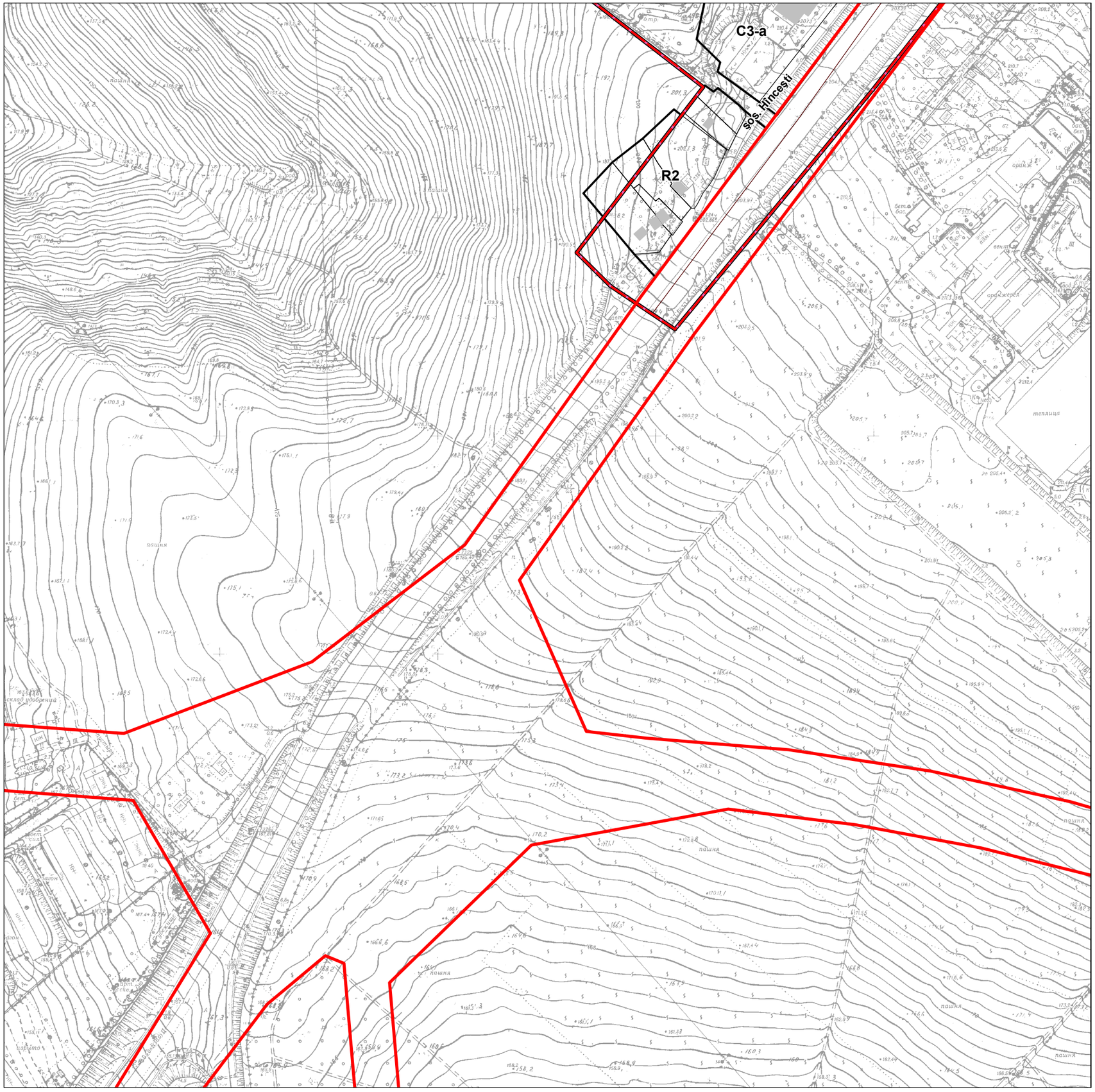
LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

Planşa	C12

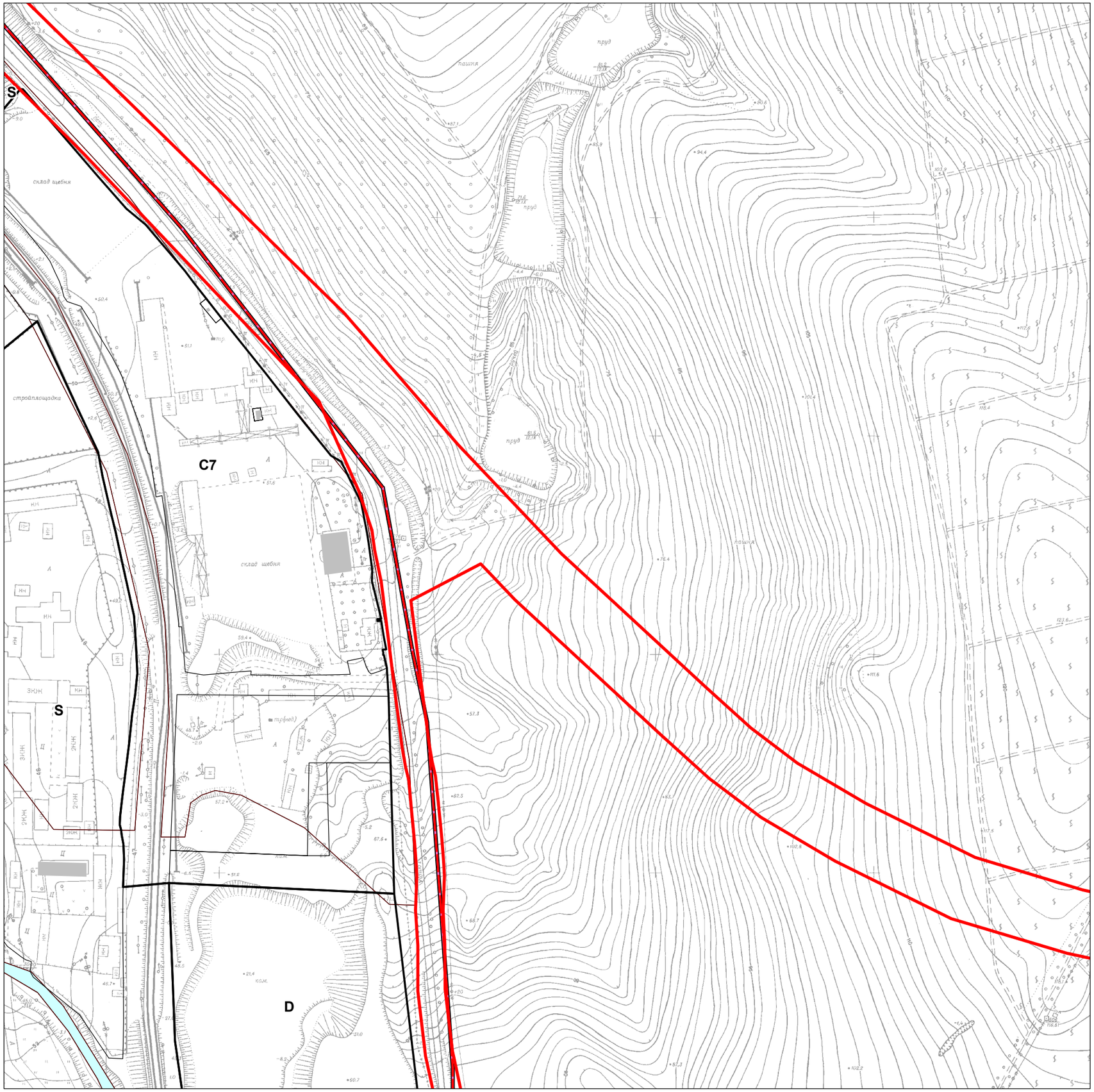


LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura



Planşa	D2

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

Planşa	D3

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

Planşa	D4

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

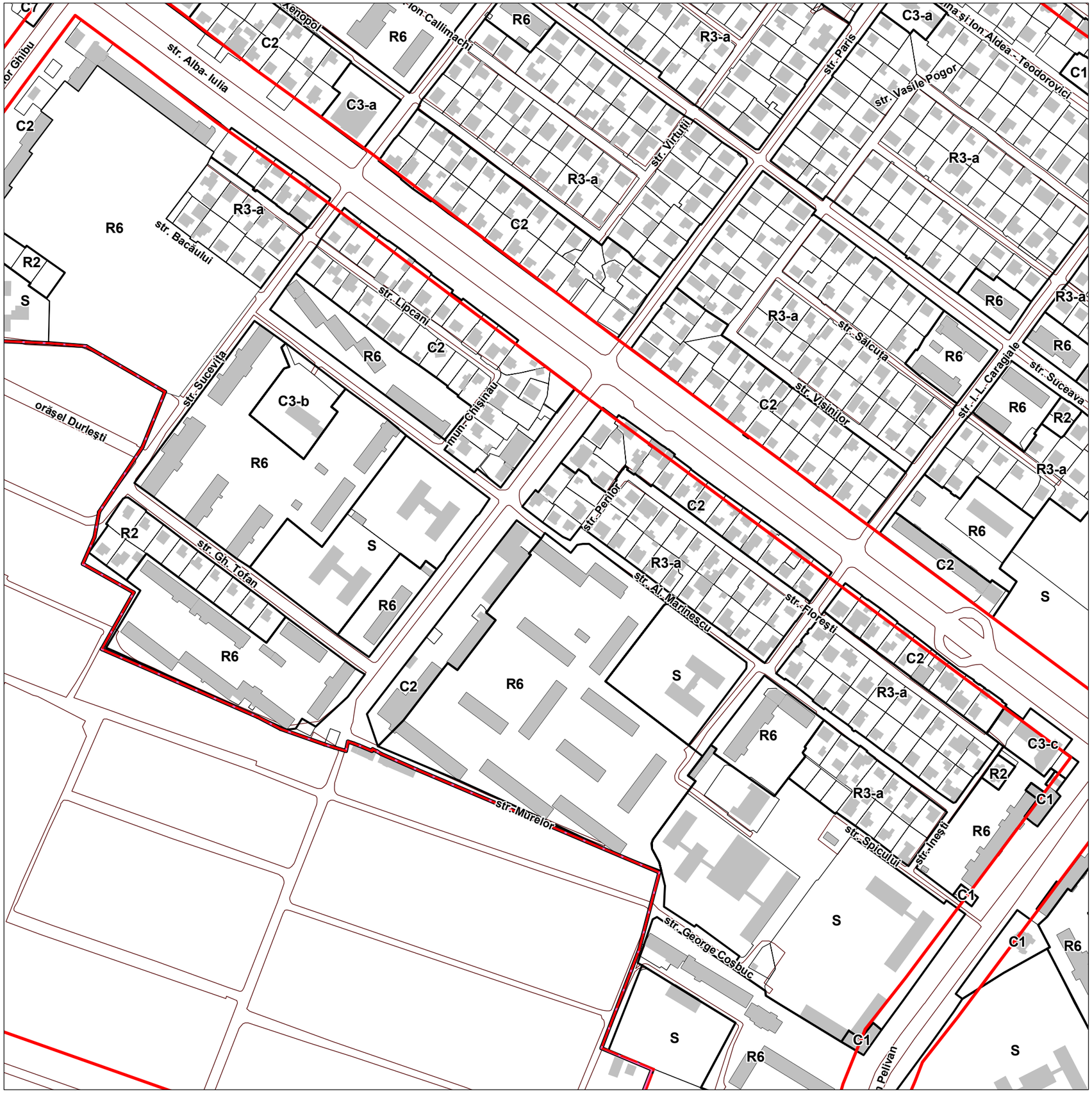
Planşa	D5

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura



Planşa	D6

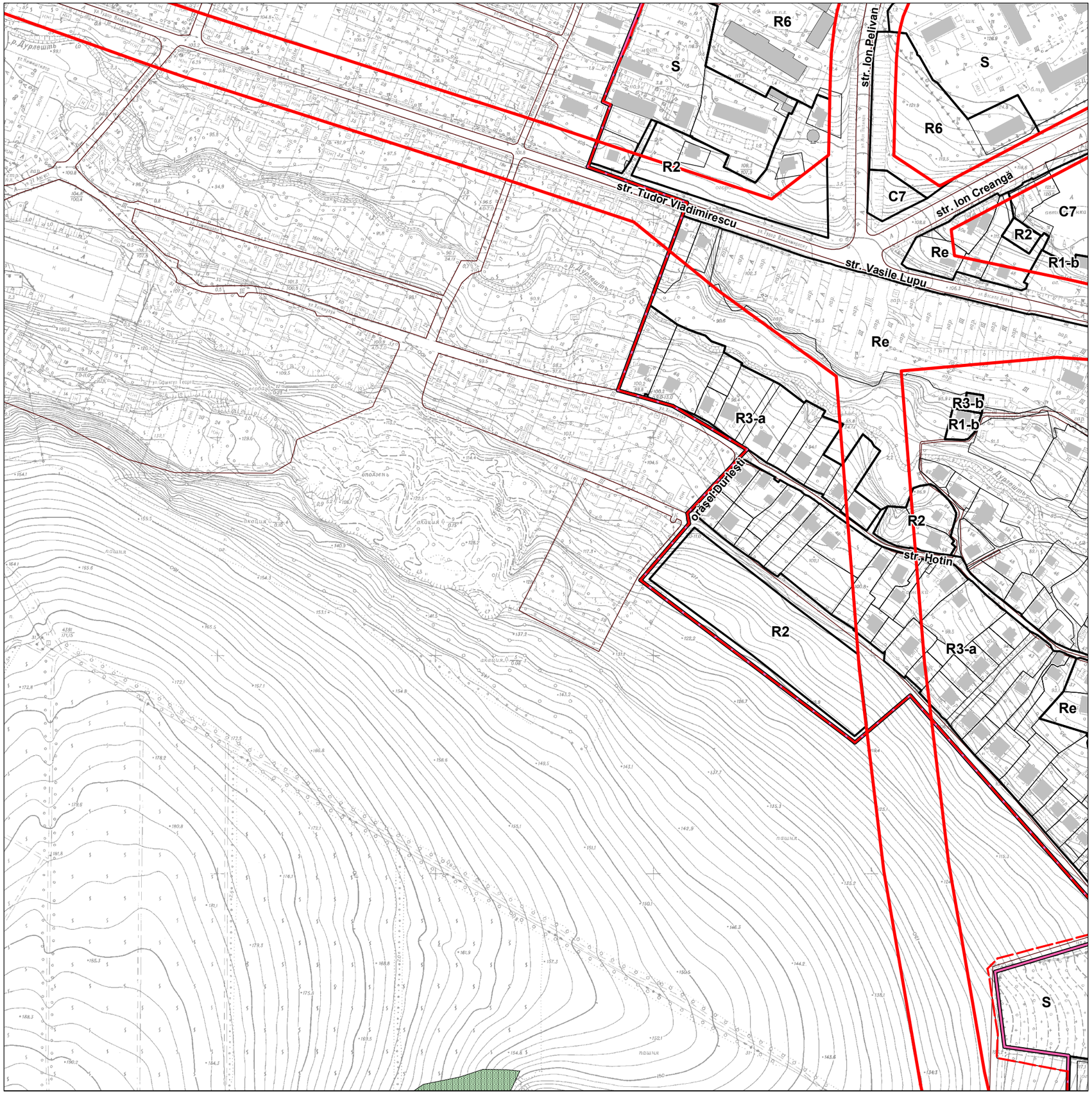
LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcţională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcţii existente
- Spaţii verzi
- Suprafeţe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

Planşa	D7



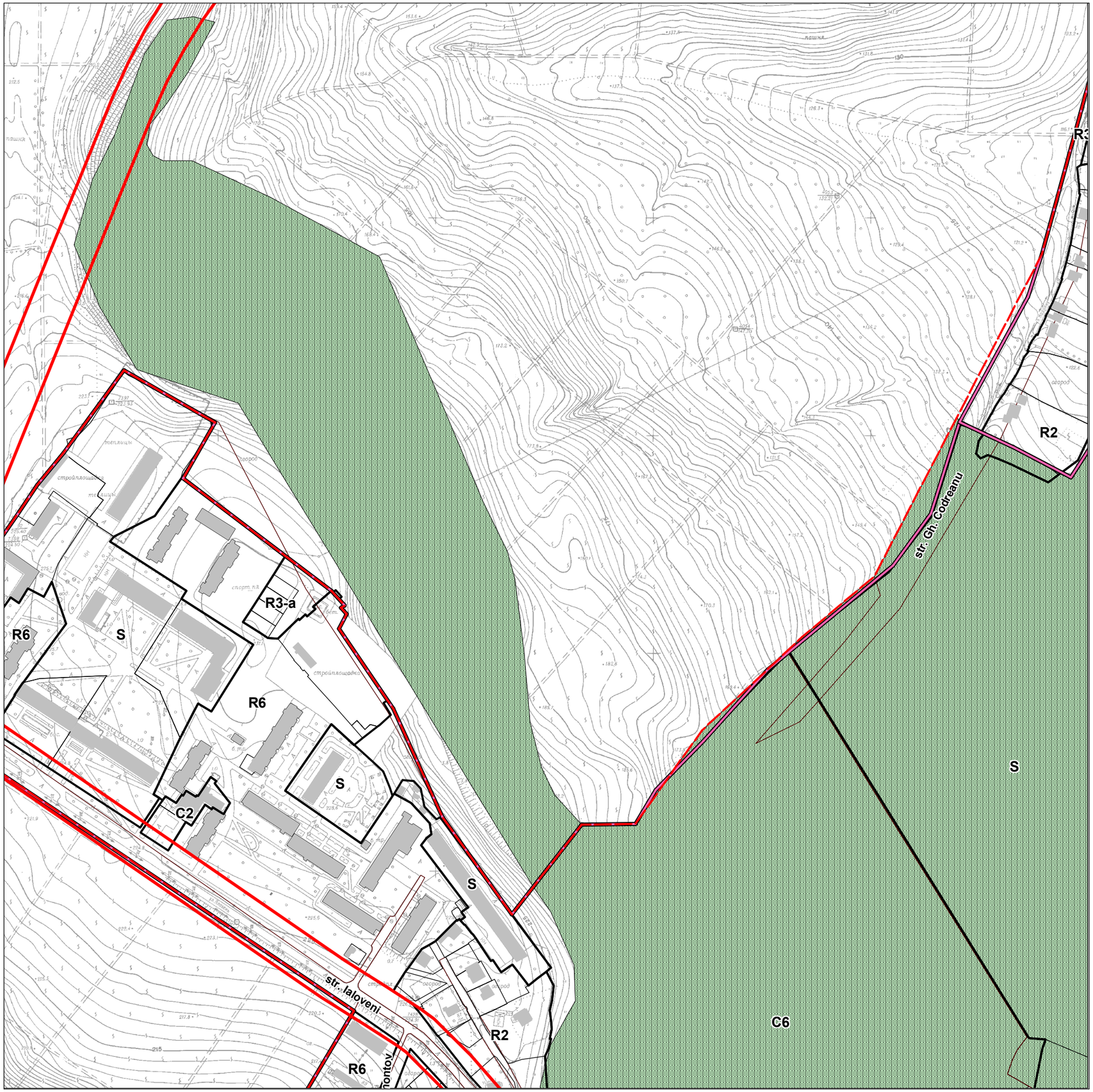
LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

Planşa	D9



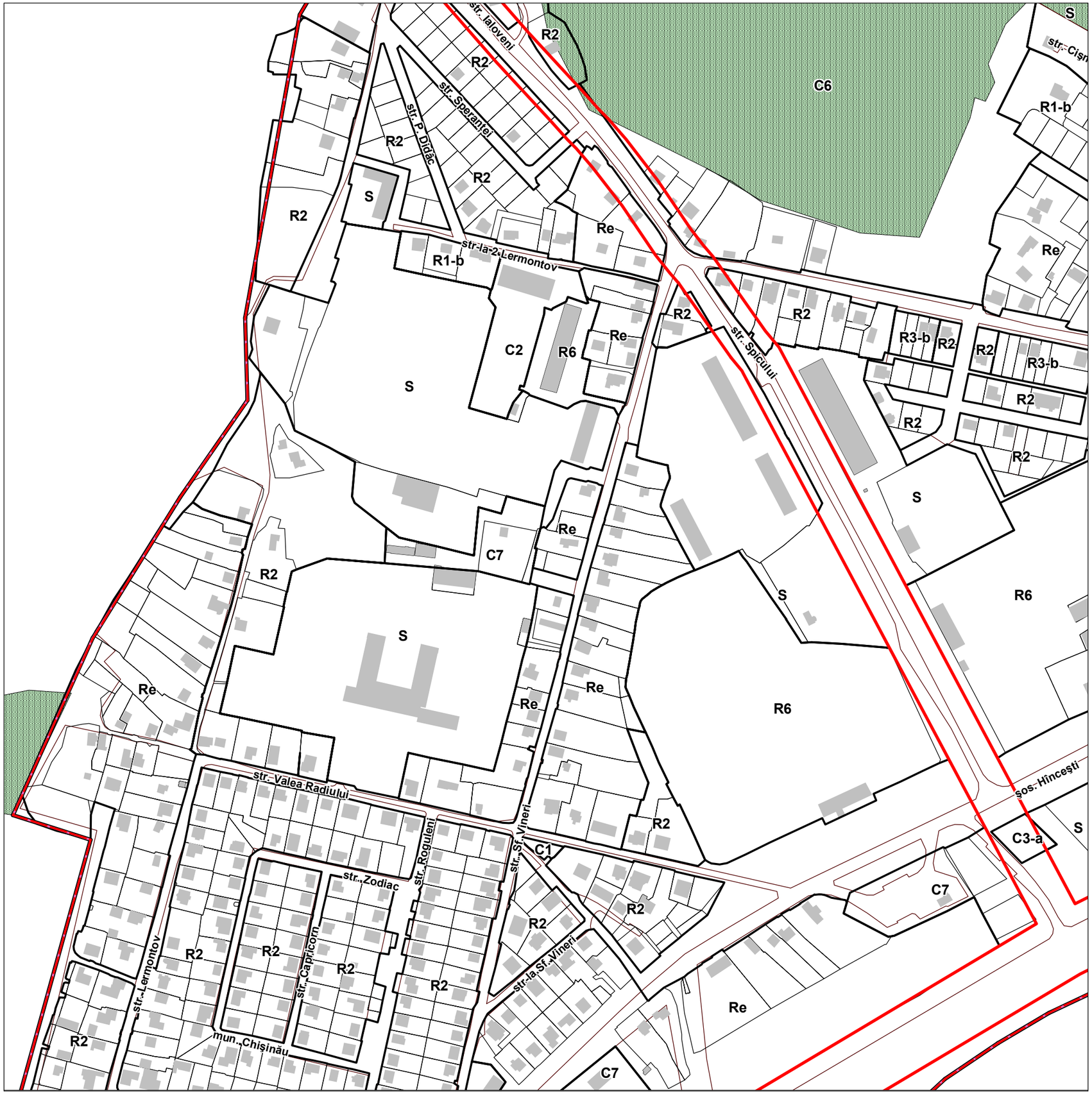
LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

Planşa	D10



LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

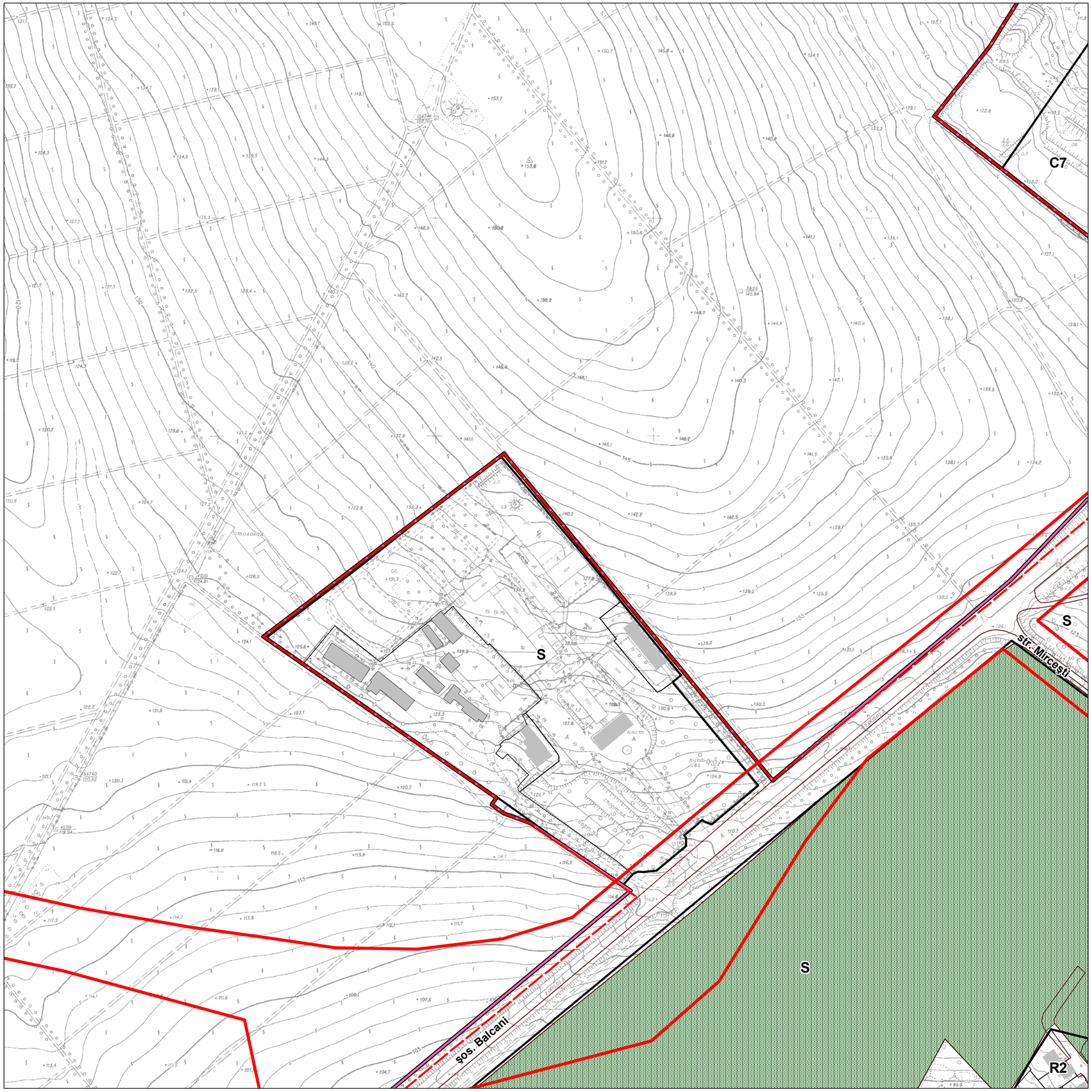
Planșa	D11

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roșie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura



Planșa	E2

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roșie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

Planşa	E3

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

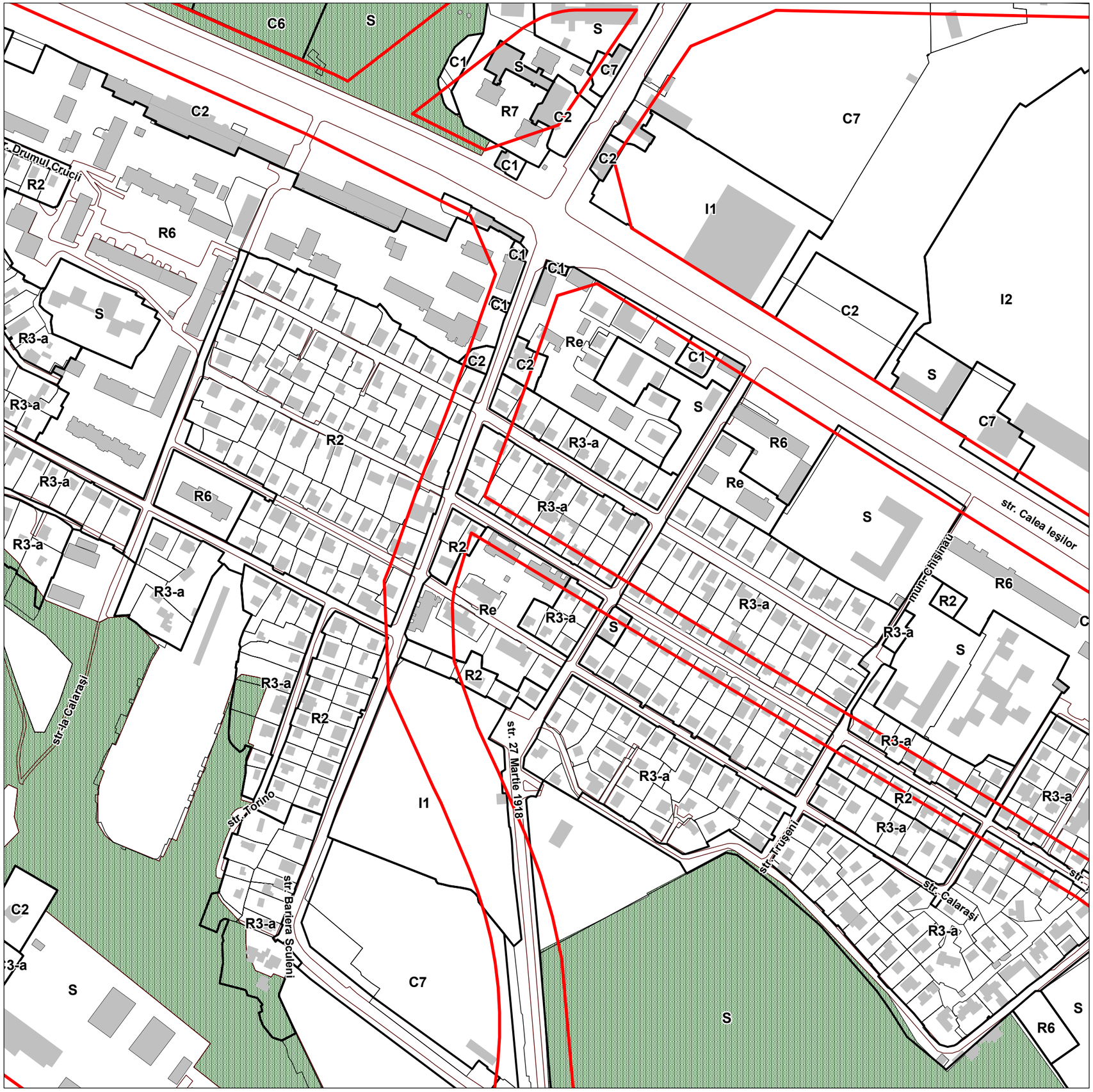
Planşa	E4

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcţională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcţii existente
- Spaţii verzi
- Suprafeţe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura



Planşa	E5

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

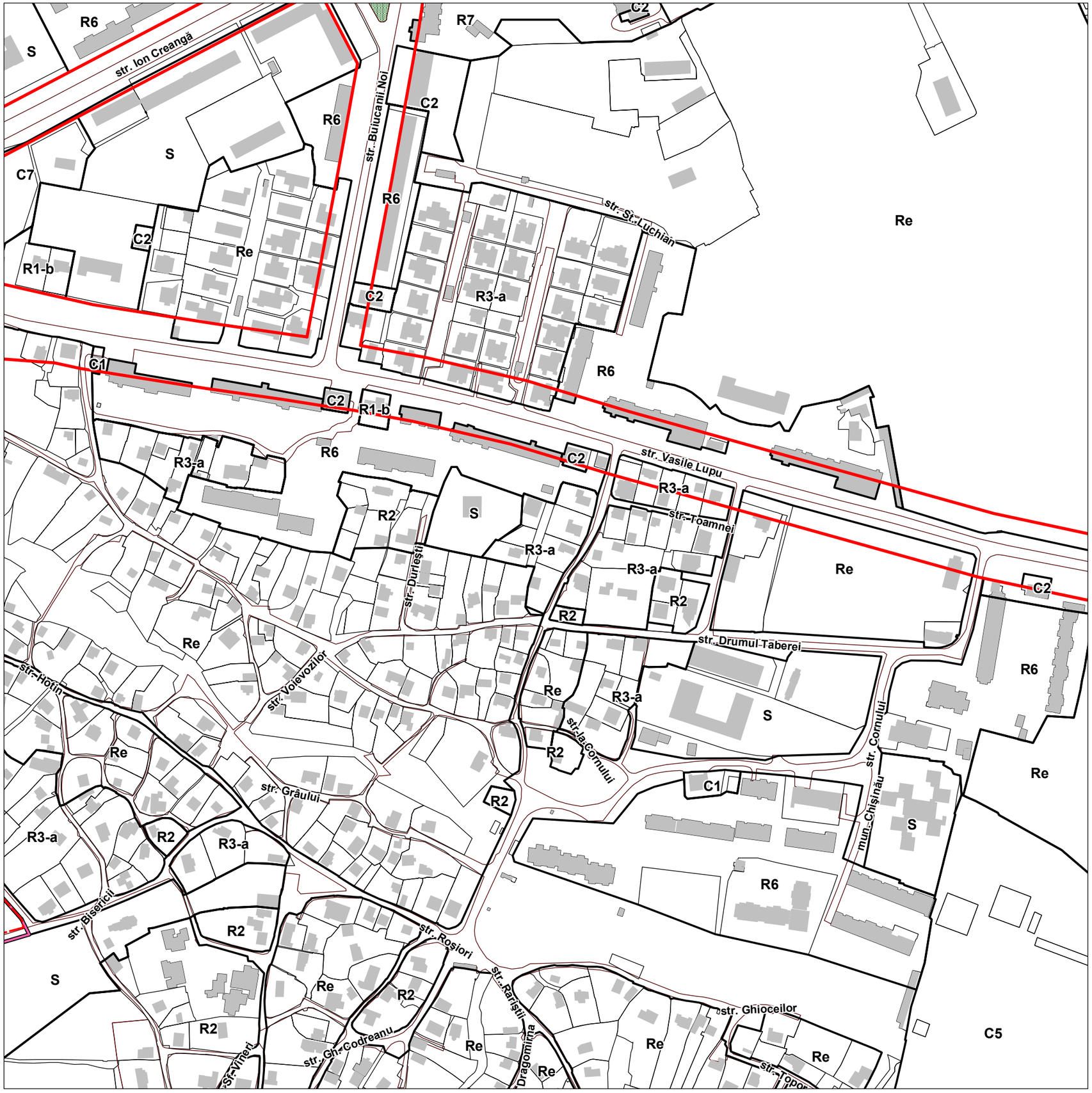
Planşa	E6

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura



Planşa	E7

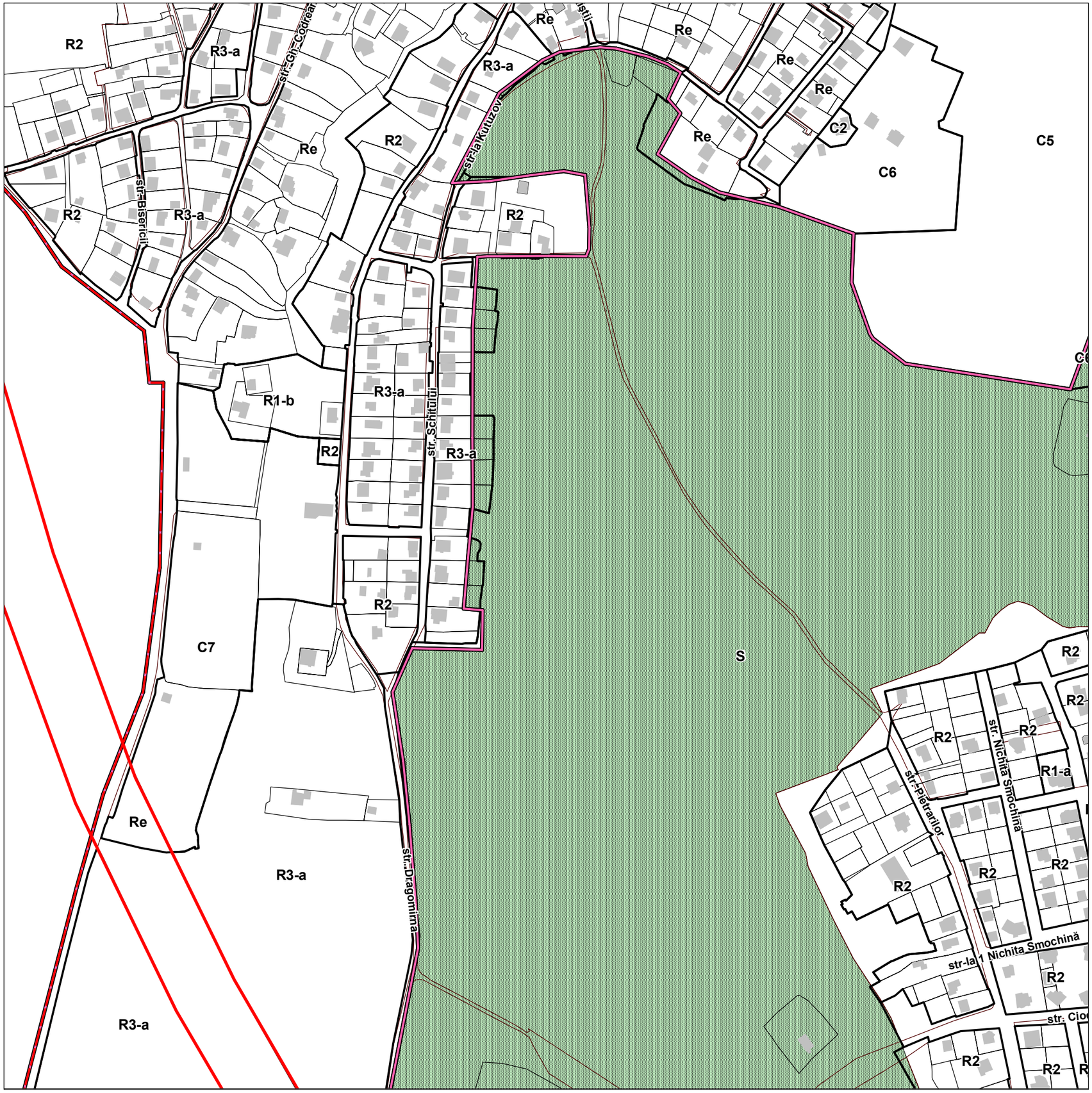
LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

Planşa	E8



LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

Planşa	E9

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura

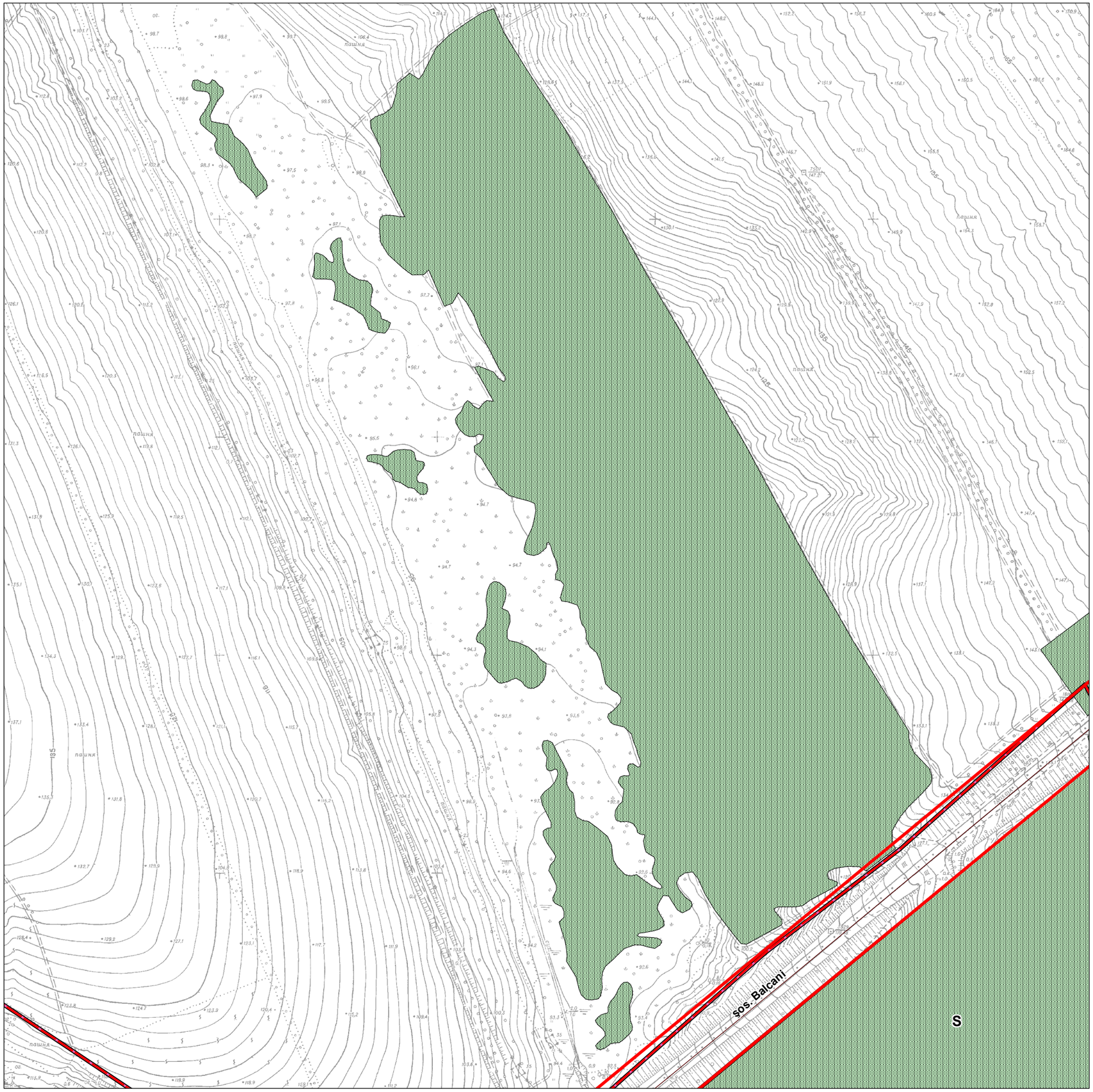
Planşa	E10

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcţională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcţii existente
- Spaţii verzi
- Suprafeţe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura



Planșa	F1

LEGENDA:

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

Amendamente:

n/o	N.P	data	temei	semnătura