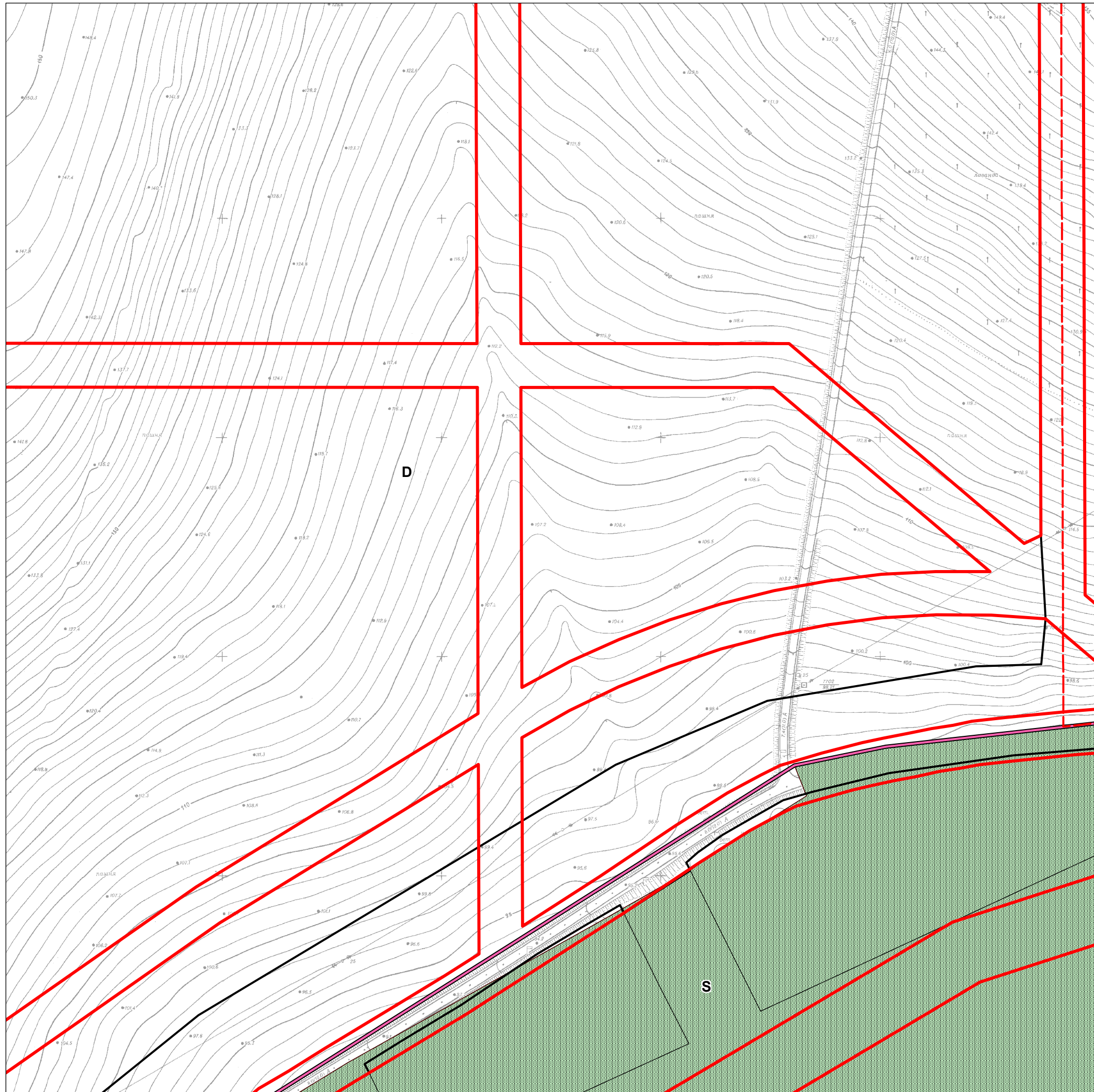


**LEGENDA:**








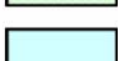
- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcţională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcţii existente
- Spaţii verzi
- Suprafeţe acvatice

**Amendamente:**

n/o	N.P	data	temei	semnătura



**LEGENDA:**








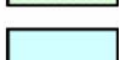
-  Hotarul sectorul administrativ
-  Hotarul proiectat al sectorului administrativ
-  Linia roșie
-  Zona funcțională urbană
-  Parcele cadastrale
-  Construcții existente
-  Spații verzi
-  Suprafețe acvatice

**Amendamente:**

n/o	N.P	data	temei	semnătura

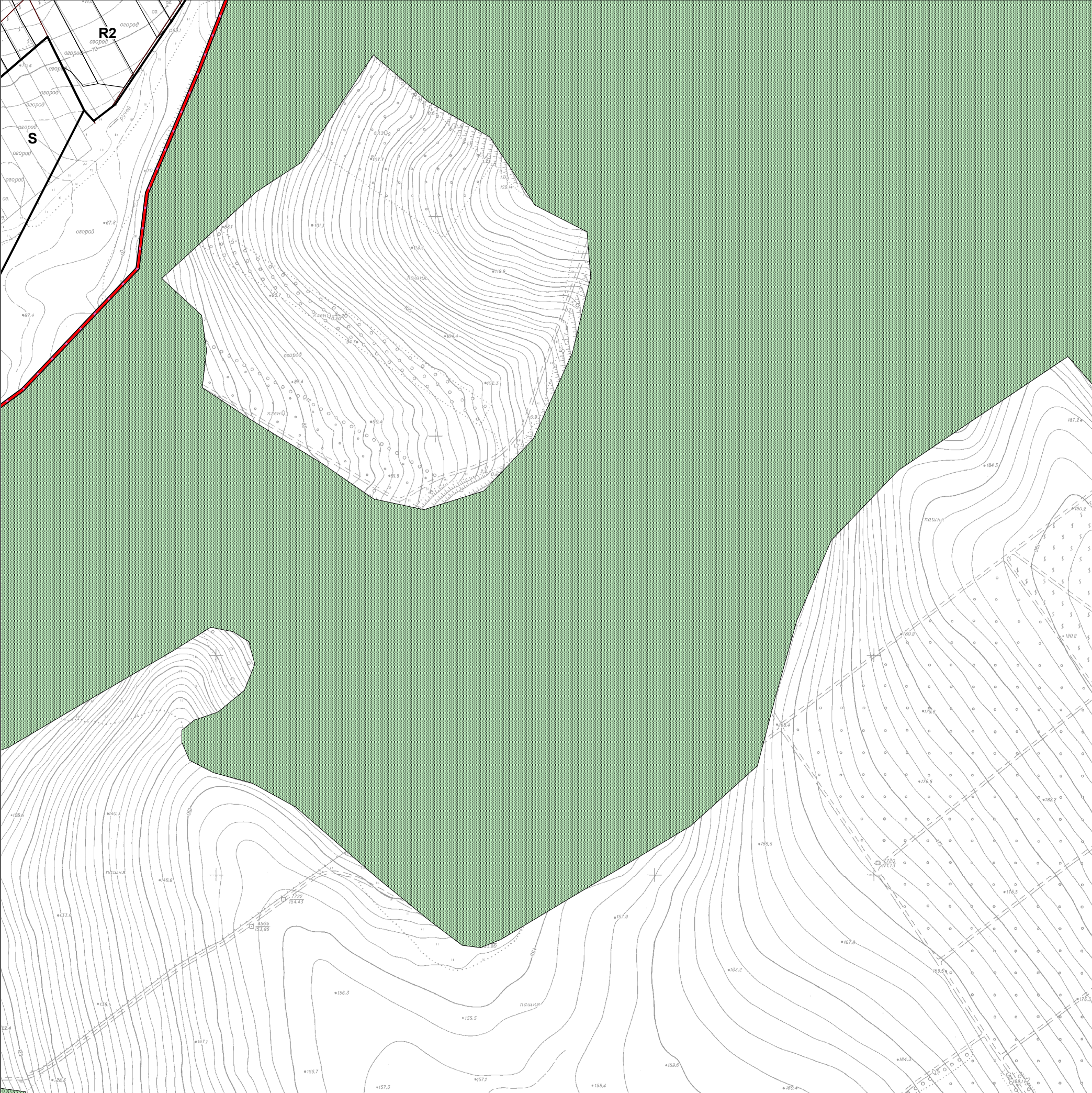


**LEGENDA:**




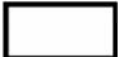




-  Hotarul sectorul administrativ
-  Hotarul proiectat al sectorului administrativ
-  Linia roșie
-  Zona funcțională urbană
-  Parcele cadastrale
-  Construcții existente
-  Spații verzi
-  Suprafețe acvatice

**Amendamente:**

n/o	N.P	data	temei	semnătura



**LEGENDA:**

-  Hotarul sectorului 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

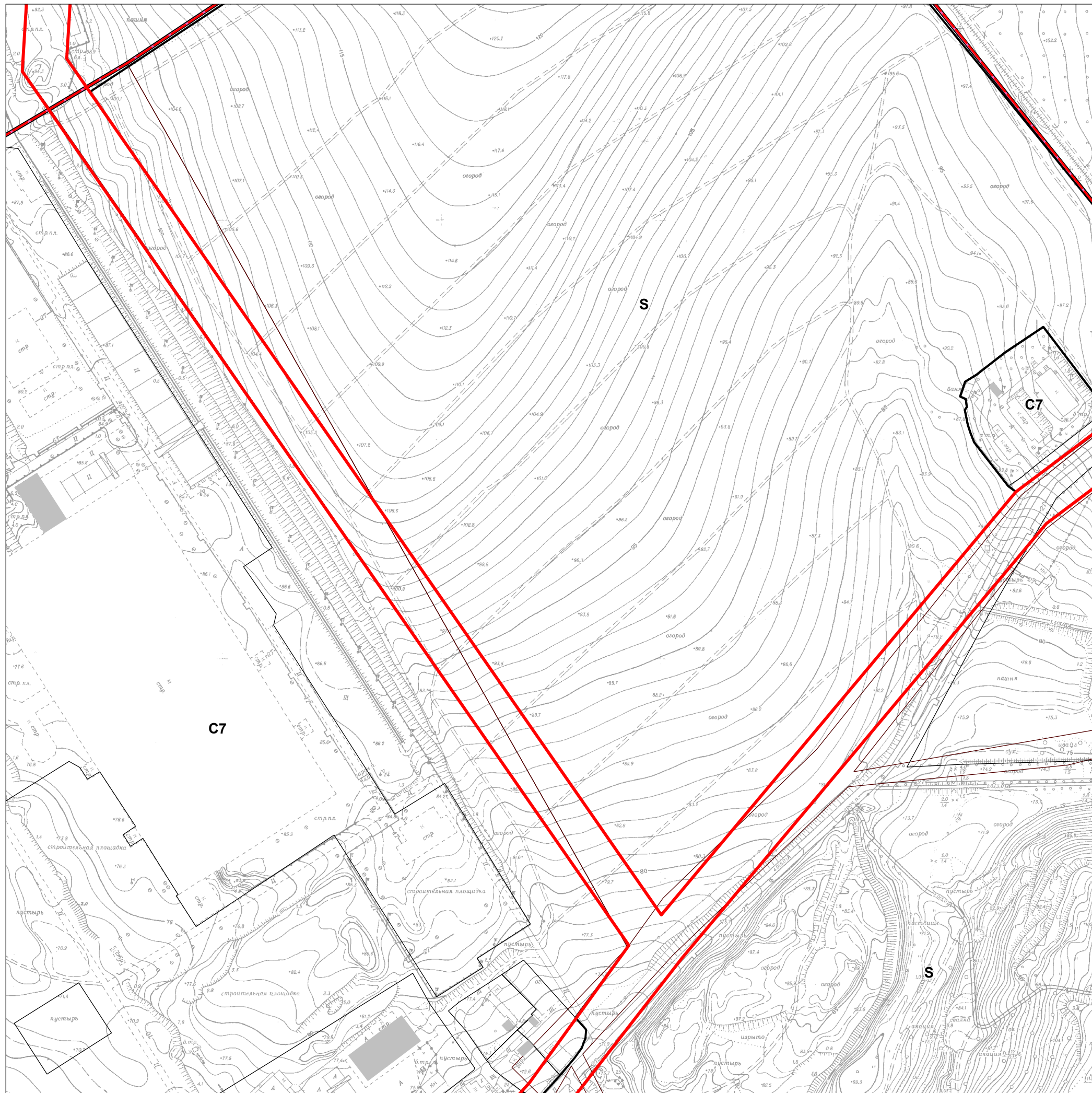


**LEGENDA:**

- 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

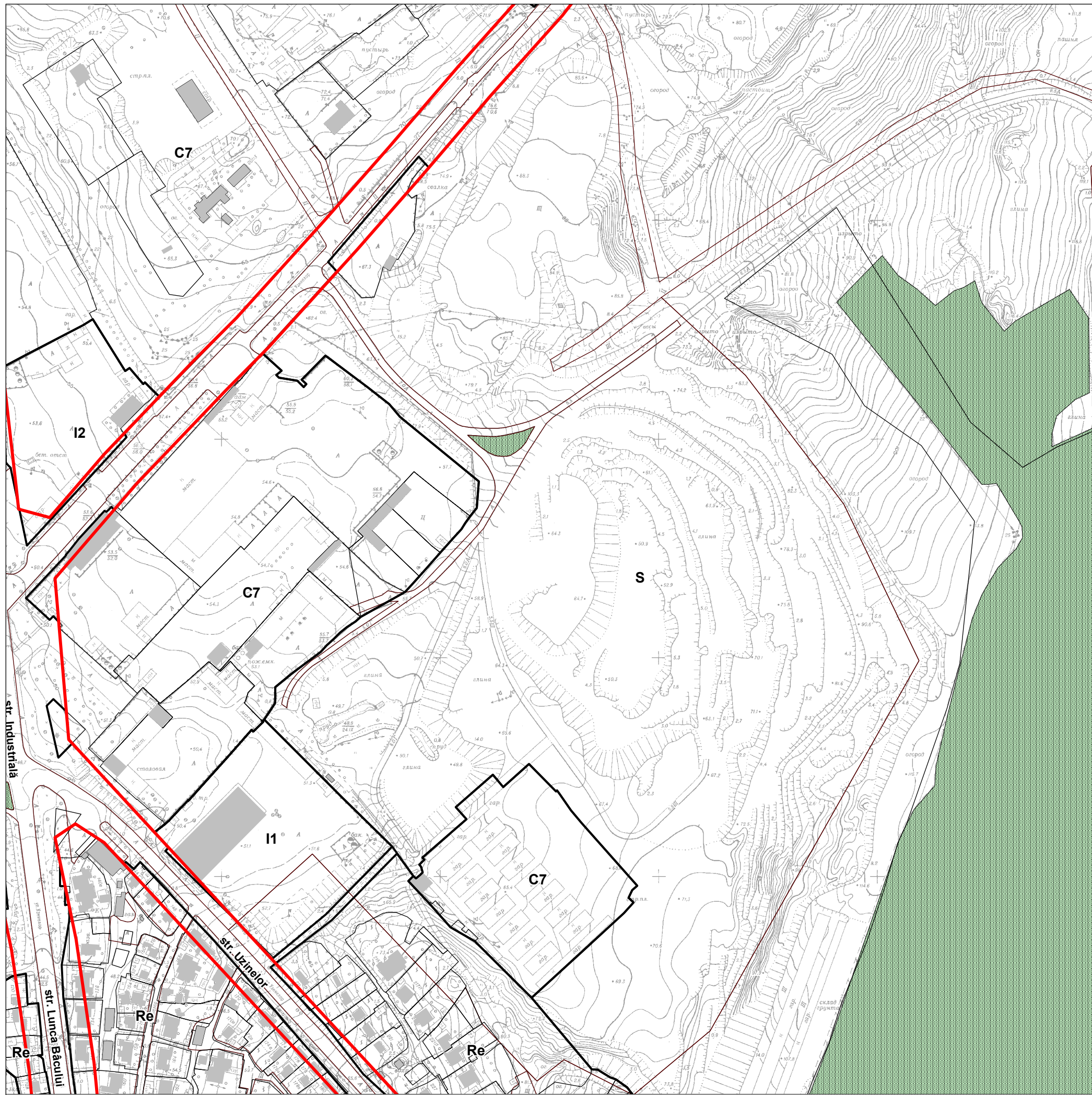


**LEGENDA:**




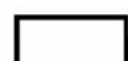

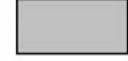


- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roşie
- Zona funcţională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcţii existente
- Spaţii verzi
- Suprafeţe acvatice

**Amendamente:**

n/o	N.P	data	temei	semnătura

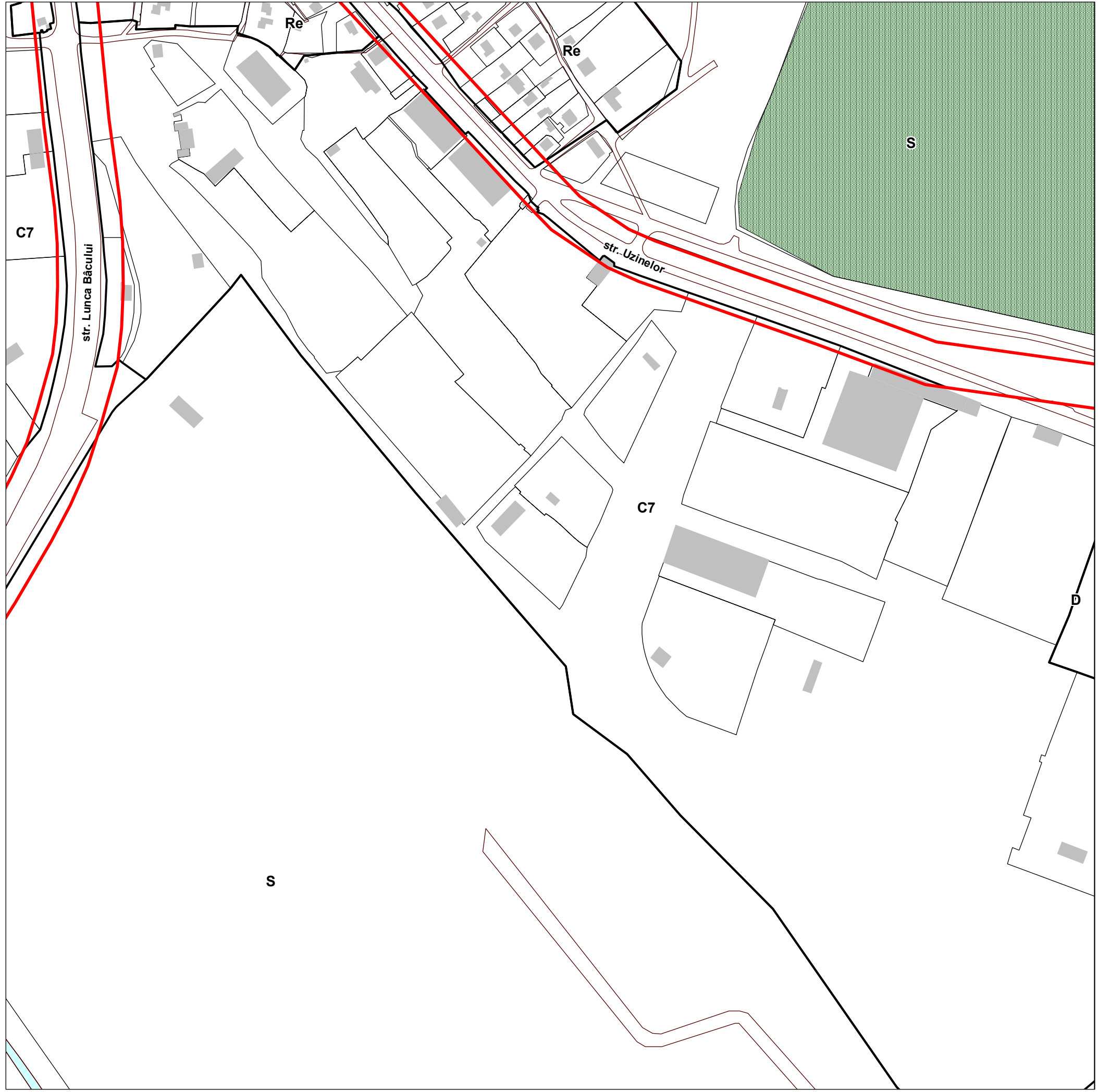


**LEGENDA:**




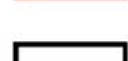
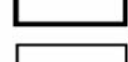

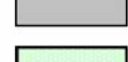
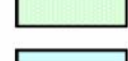
-  Hotarul sectorul administrativ
-  Hotarul proiectat al sectorului administrativ
-  Linia roșie
-  Zona funcțională urbană
-  Parcele cadastrale
-  Construcții existente
-  Spații verzi
-  Suprafețe acvatice

**Amendamente:**

n/o	N.P	data	temei	semnătura



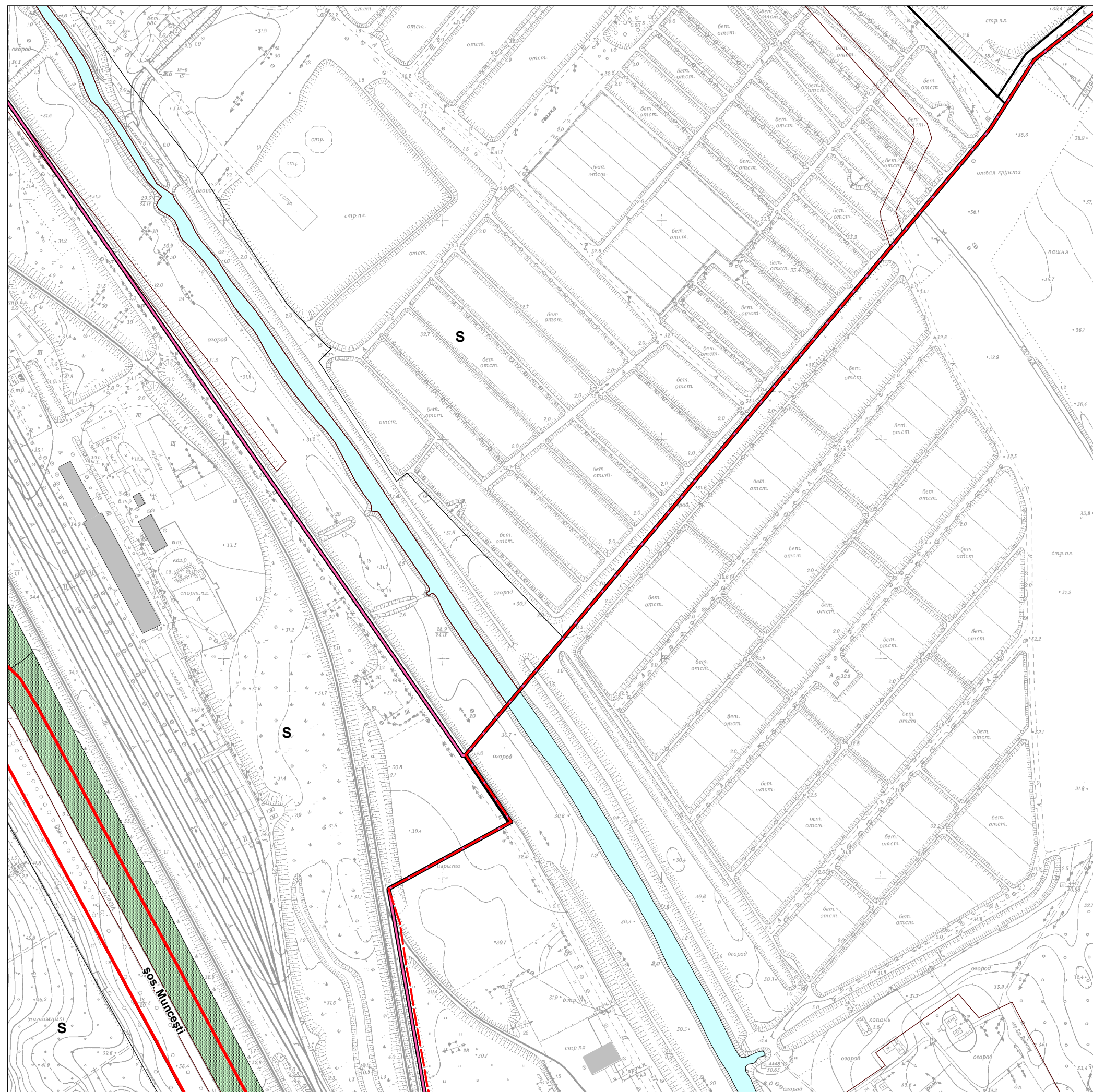
**LEGENDA:**

-  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



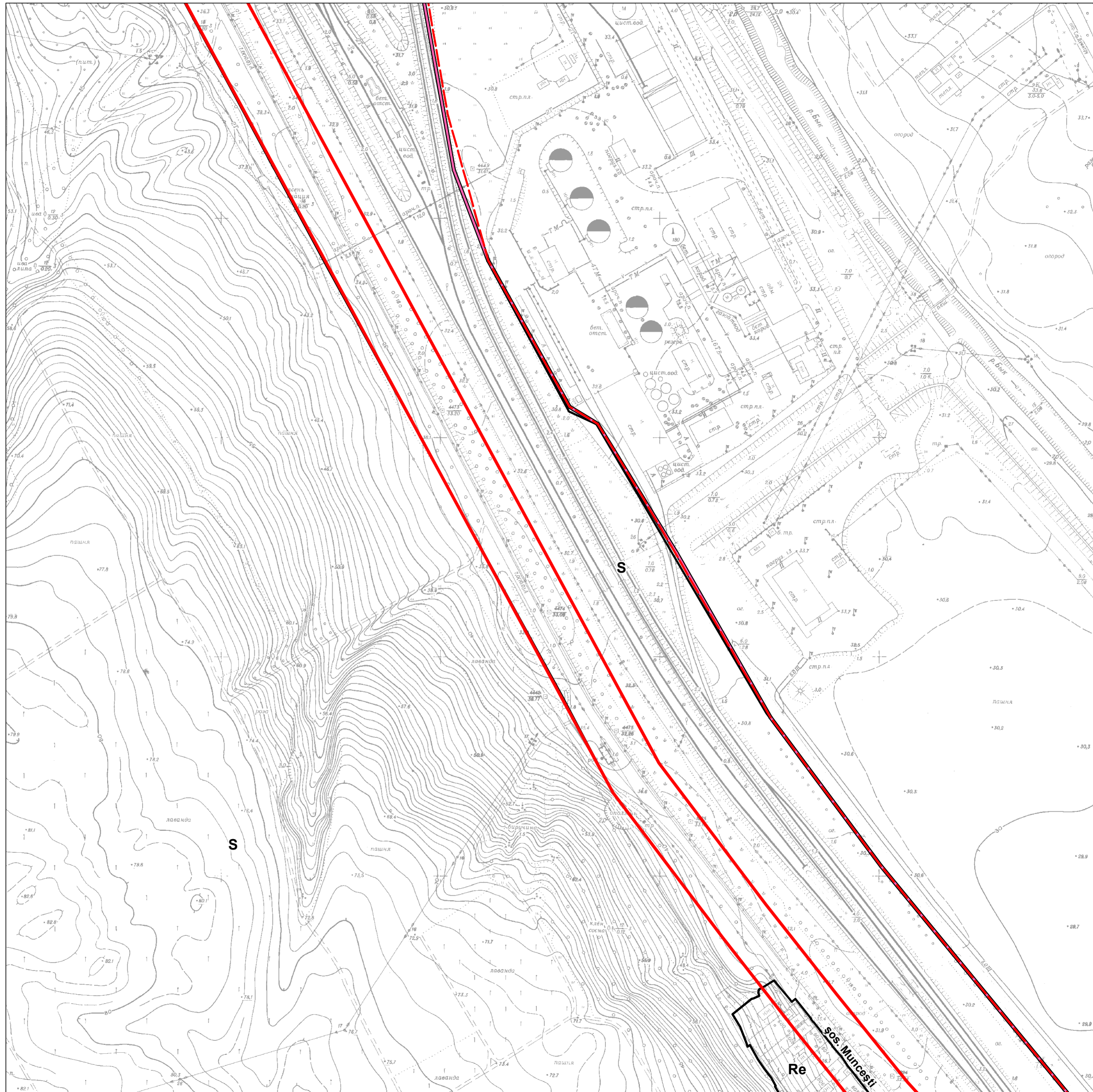


### LEGENDA:

-  Hotarul sectorului 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

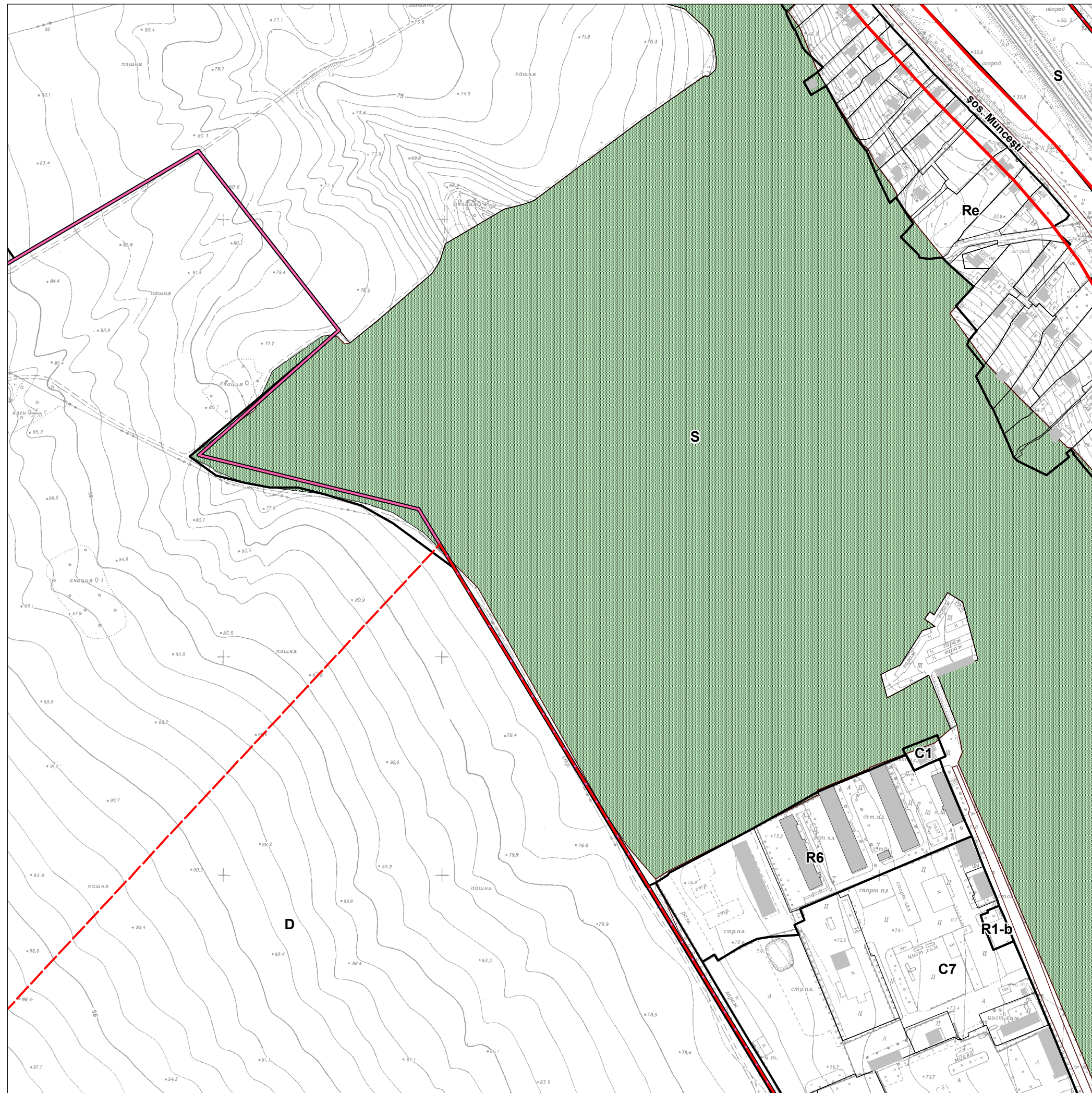


**LEGENDA:**

- 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

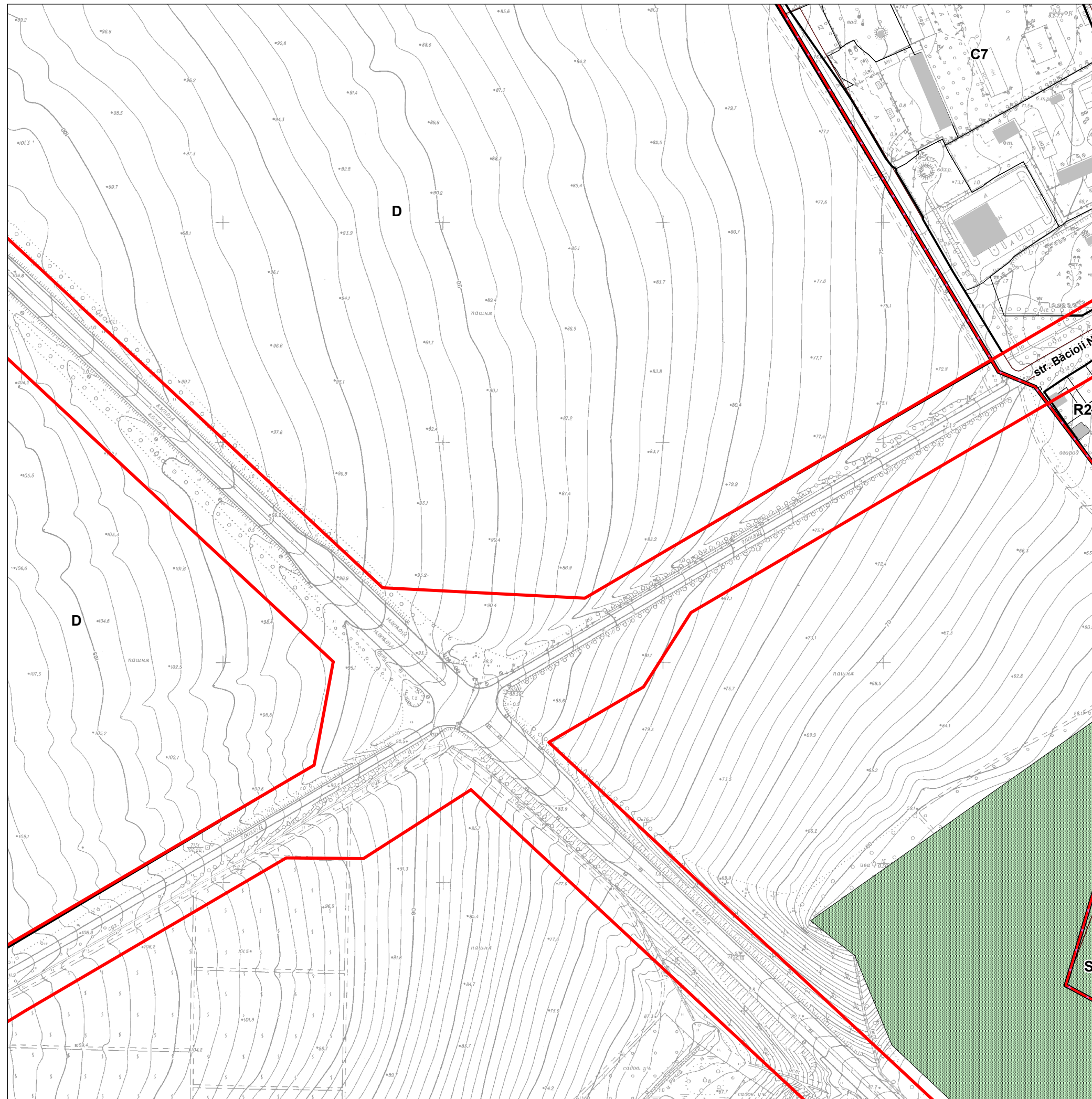


**LEGENDA:**

- 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



**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

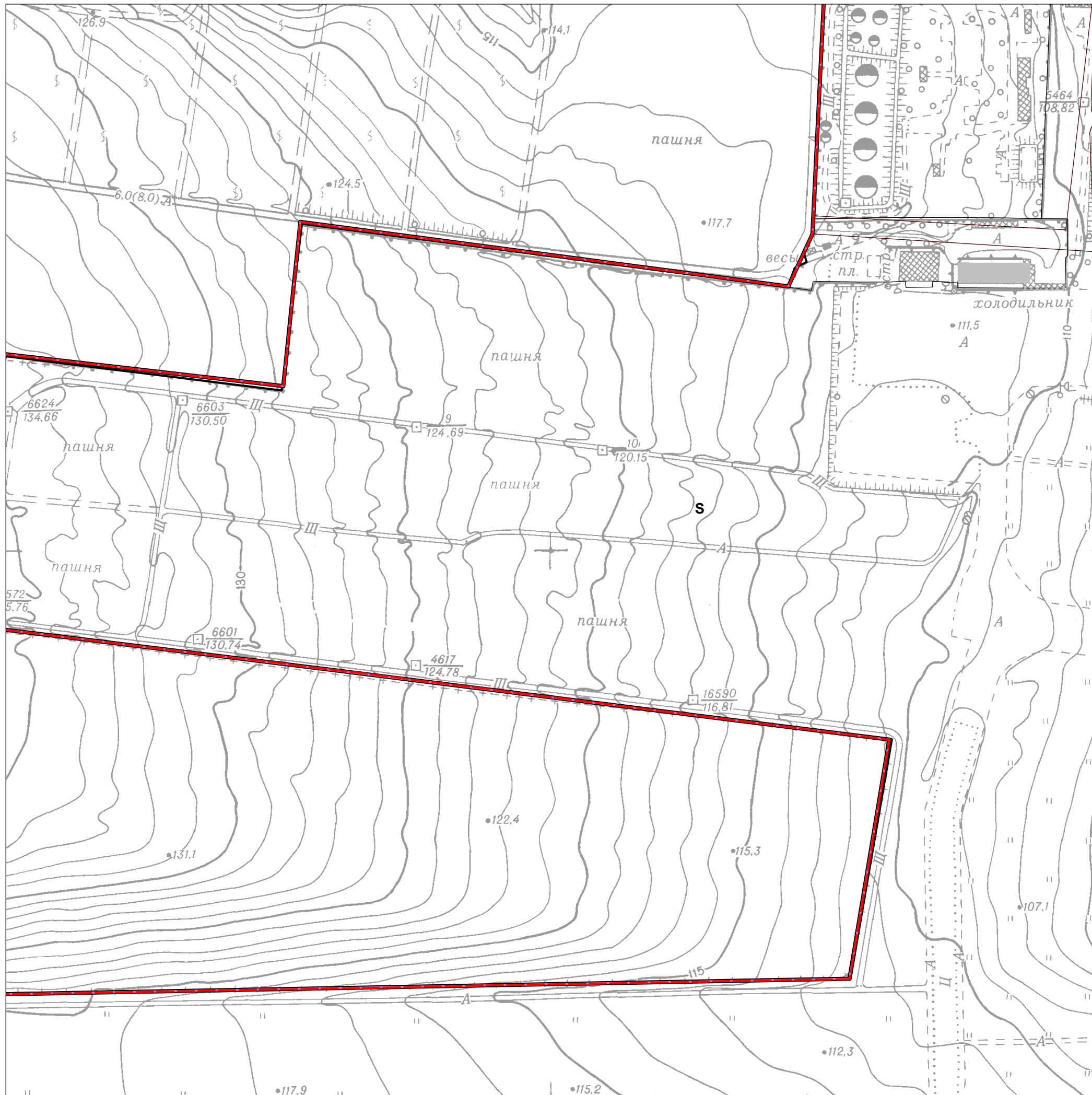


**LEGENDA:**

-  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

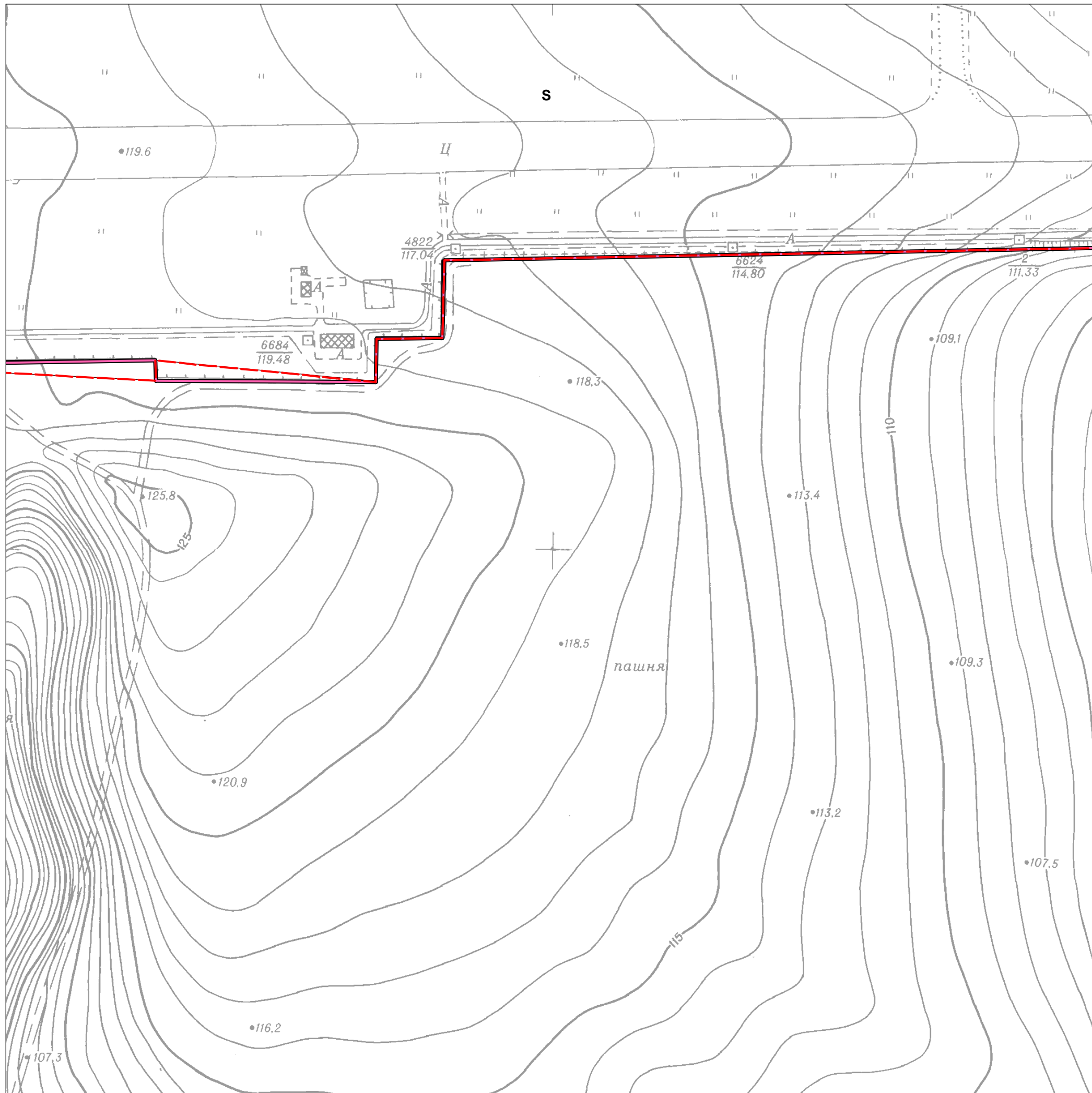


**LEGENDA:**

- 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

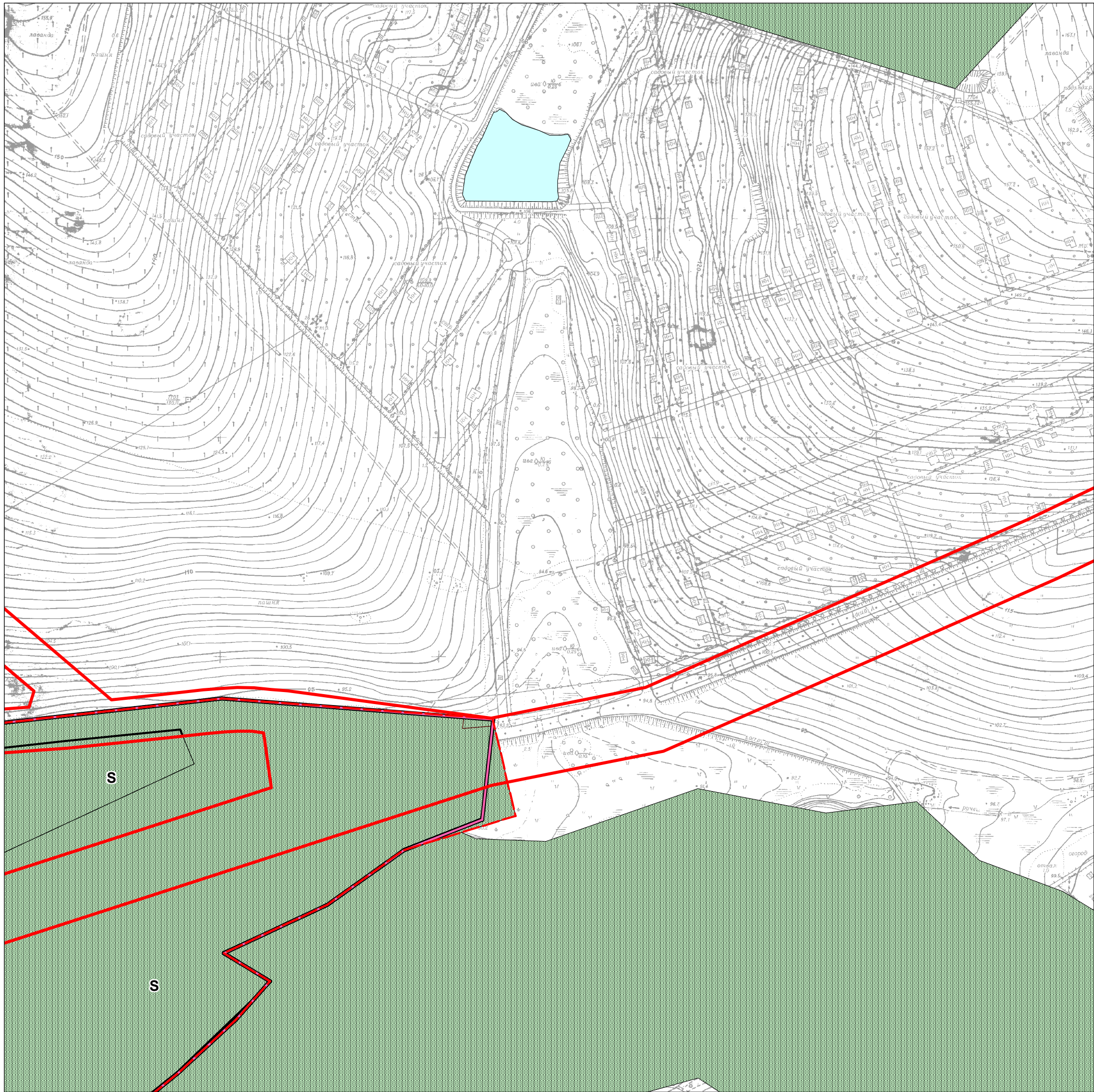


**LEGENDA:**




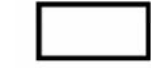


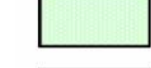

- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roșie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

**Amendamente:**

n/o	N.P	data	temei	semnătura



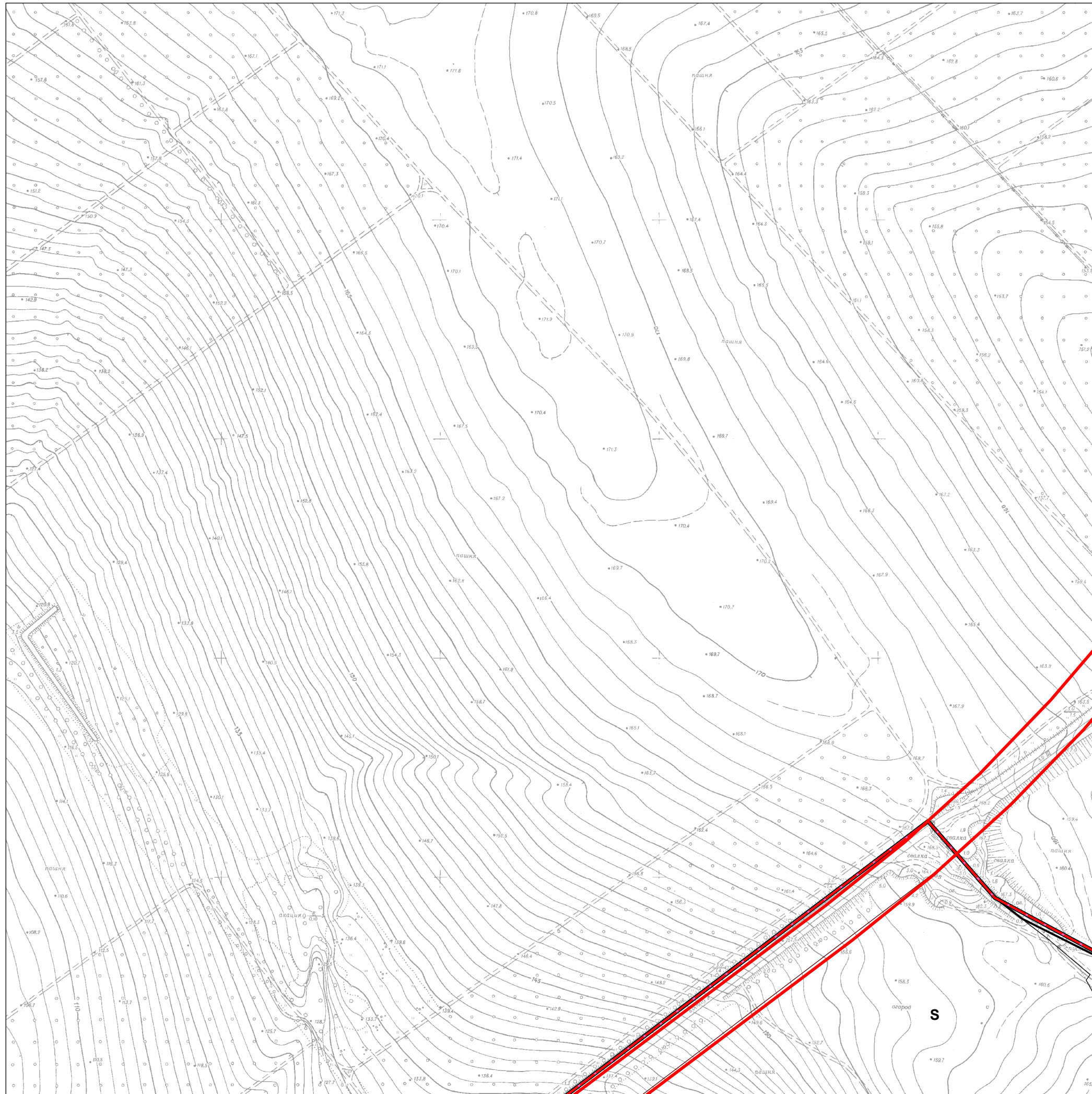
**LEGENDA:**

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







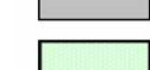
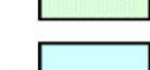
**Amendamente:**

n/o	N.P	data	temei	semnătura



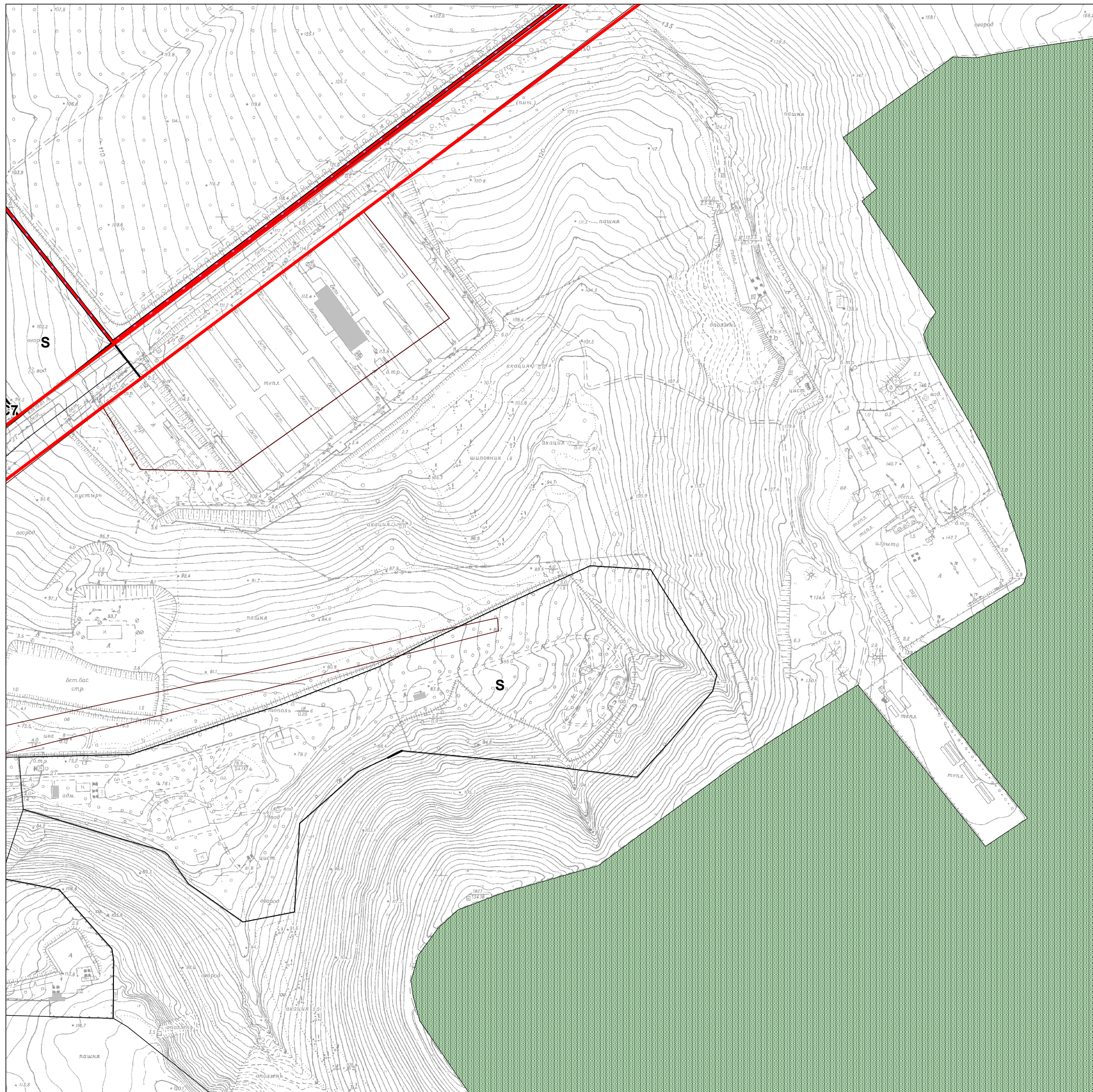


### LEGENDA:

-  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

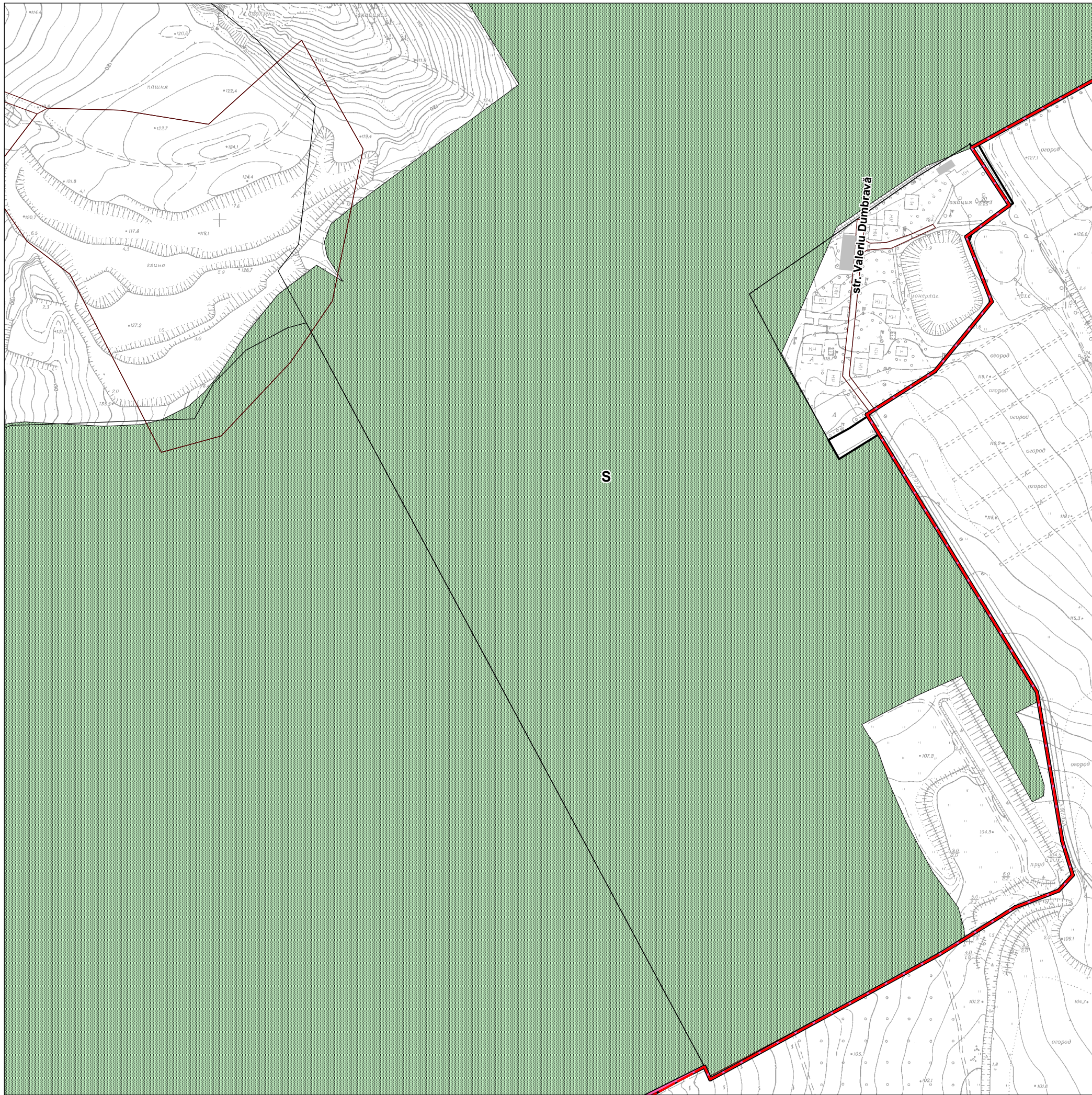


**LEGENDA:**

- 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



**LEGENDA:**




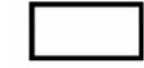




- Hotarul sectorul administrativ
- Hotarul proiectat al sectorului administrativ
- Linia roșie
- Zona funcțională urbană
- Parcele cadastrale
- Construcții existente
- Spații verzi
- Suprafețe acvatice

**Amendamente:**

n/o	N.P	data	temei	semnătura











**LEGENDA:**

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

**Amendamente:**

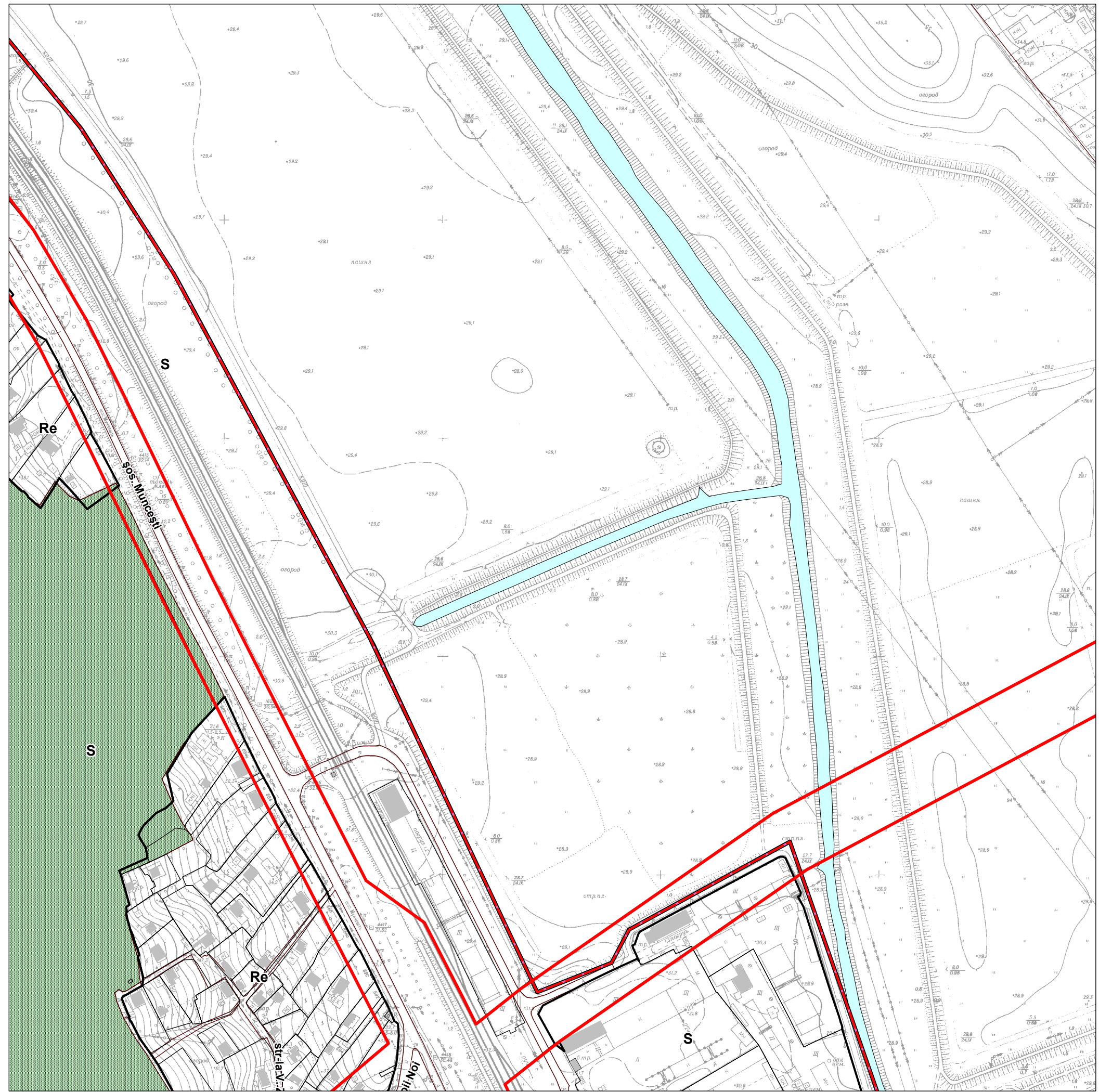
n/o	N.P	data	temei	semnătura

**LEGENDA:**




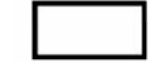




-  Hotarul sectorul administrativ
-  Hotarul proiectat al sectorului administrativ
-  Linia roșie
-  Zona funcțională urbană
-  Parcele cadastrale
-  Construcții existente
-  Spații verzi
-  Suprafețe acvatice

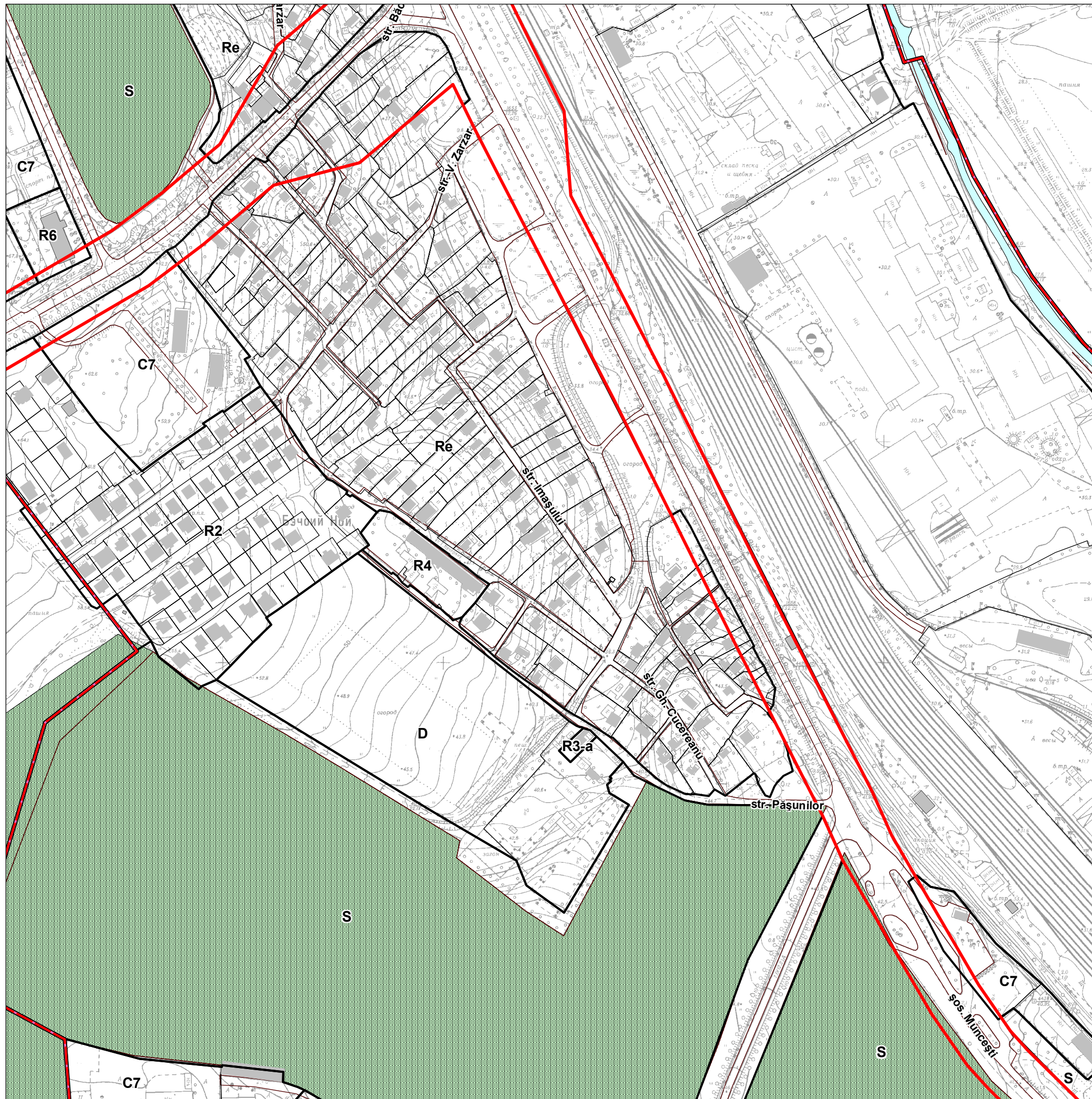
**Amendamente:**

n/o	N.P	data	temei	semnătura



**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



**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



**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











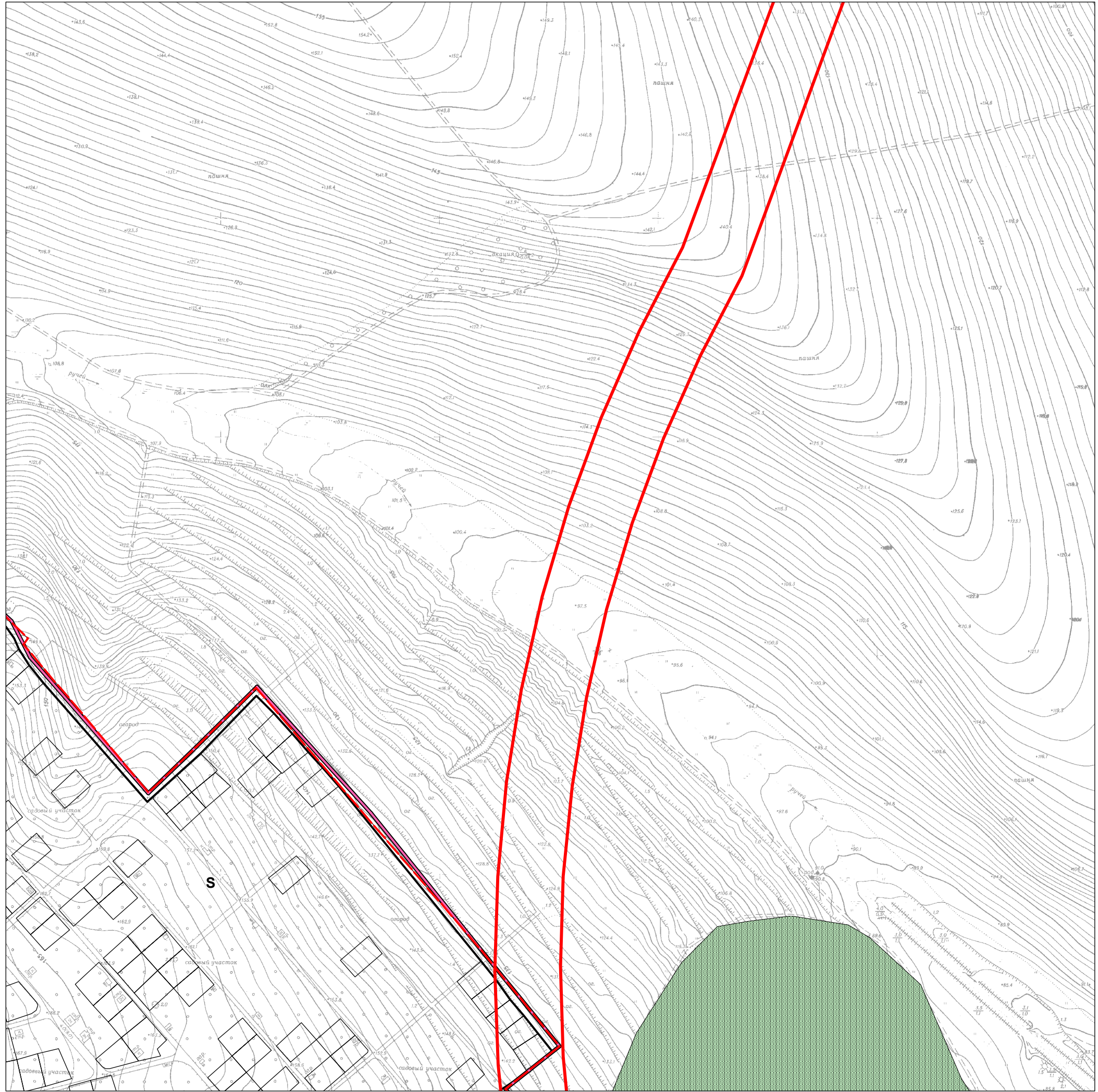











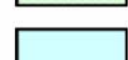






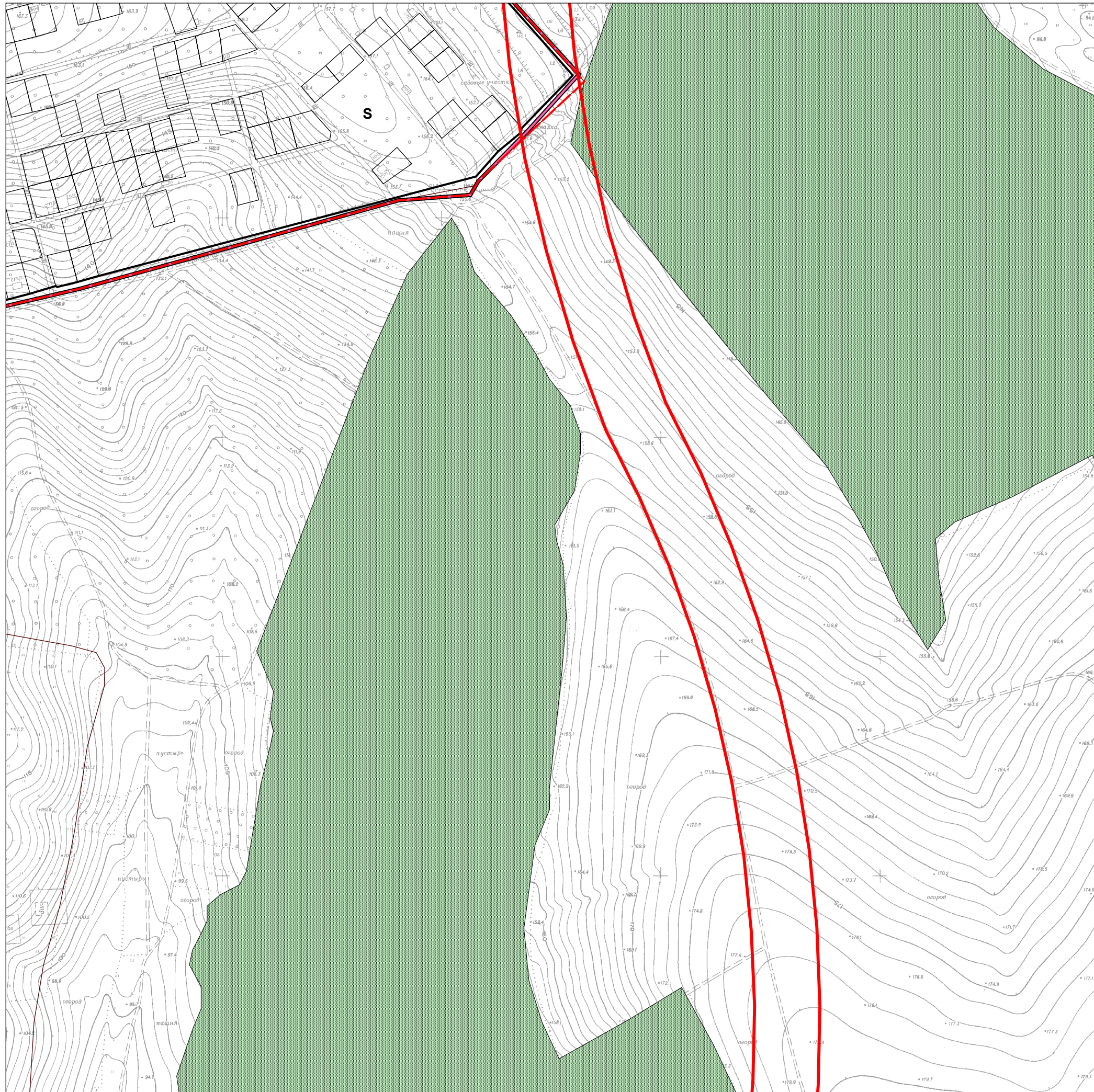


**LEGENDA:**









-  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

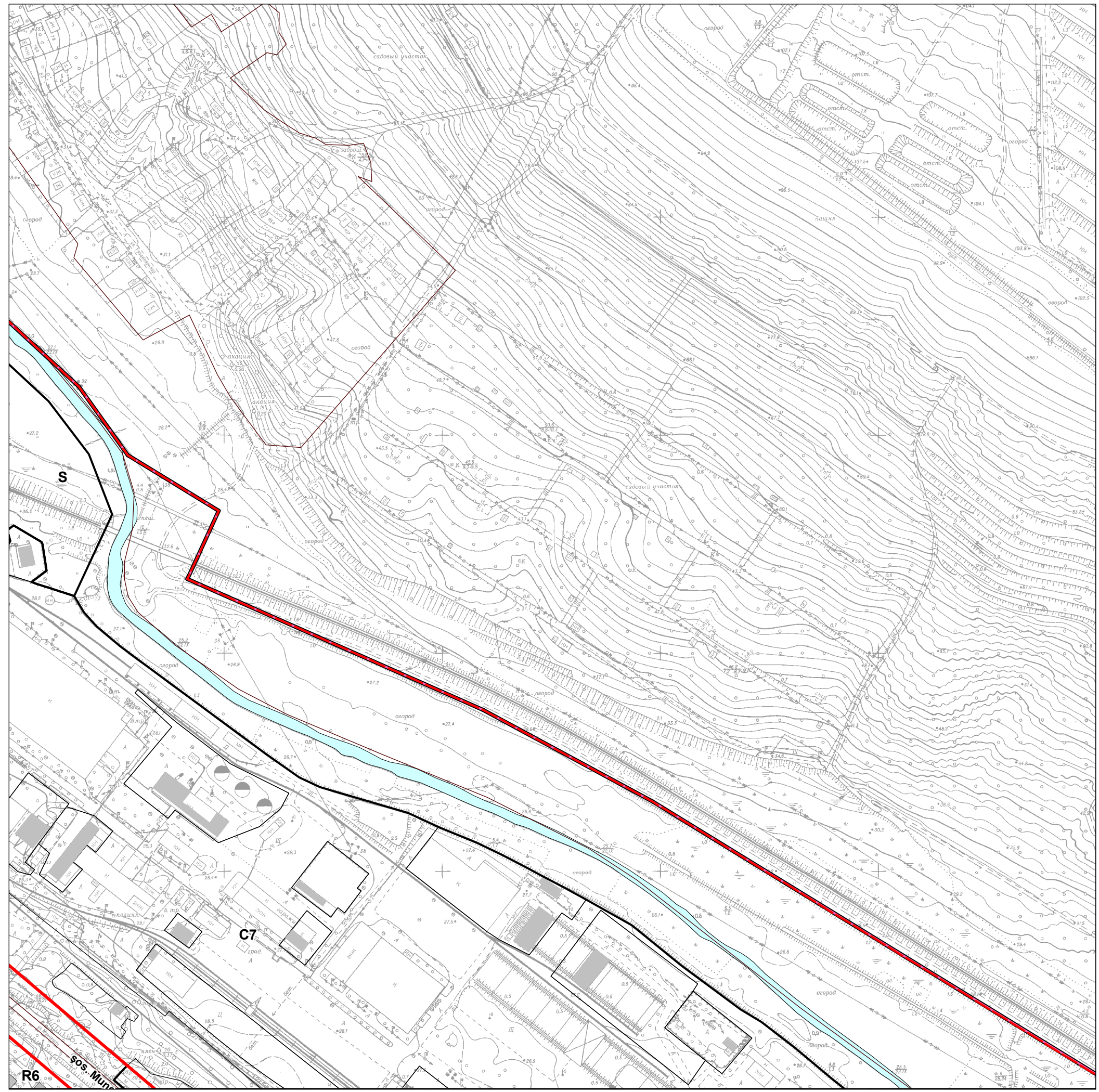


**LEGENDA:**




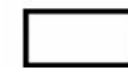

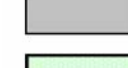
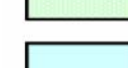

-  Hotarul sectorul administrativ
-  Hotarul proiectat al sectorului administrativ
-  Linia roşie
-  Zona funcţională urbană
-  Parcele cadastrale
-  Construcţii existente
-  Spaţii verzi
-  Suprafeţe acvatice

**Amendamente:**

n/o	N.P	data	temei	semnătura






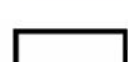
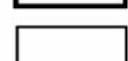



**LEGENDA:**

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

**Amendamente:**

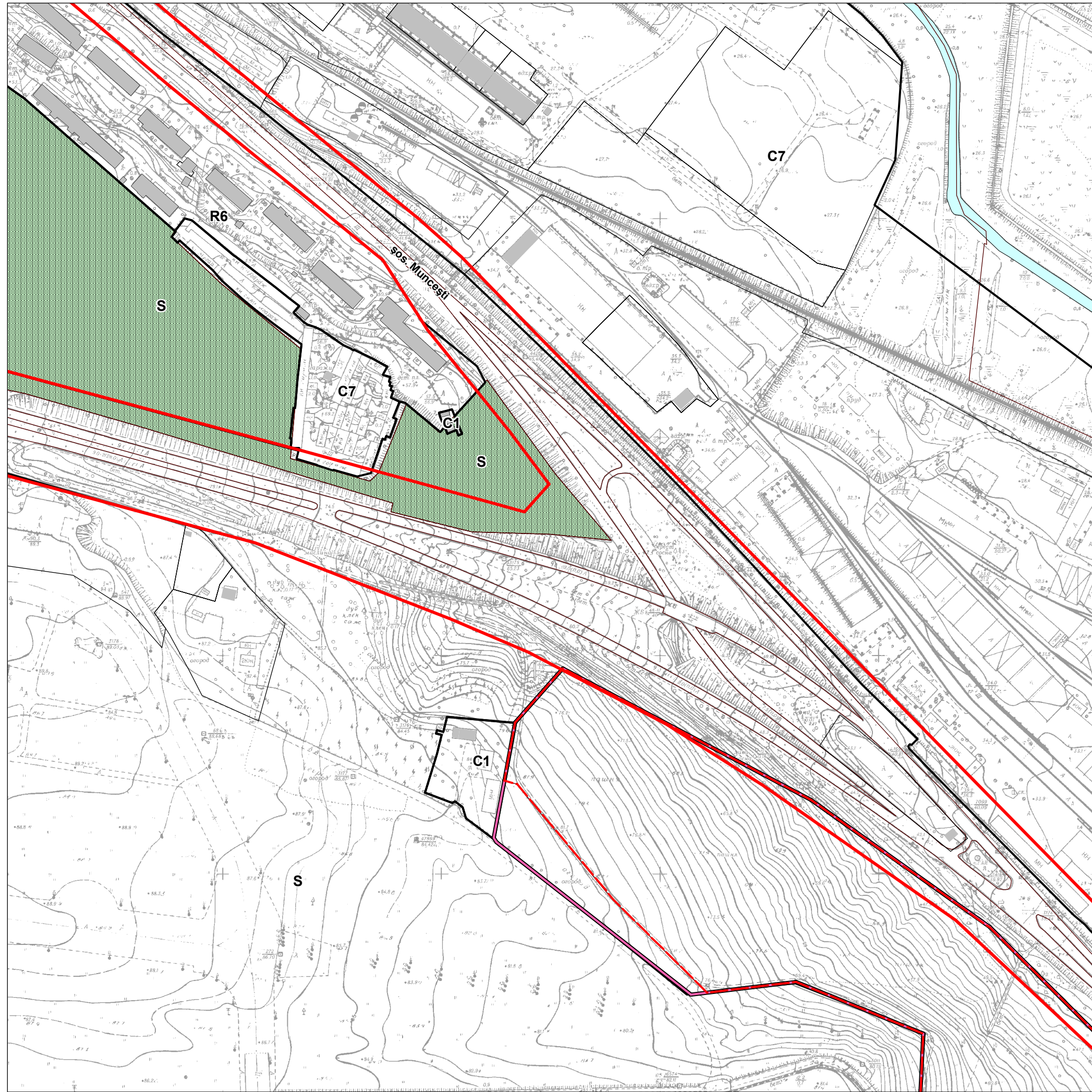
n/o	N.P	data	temei	semnătura

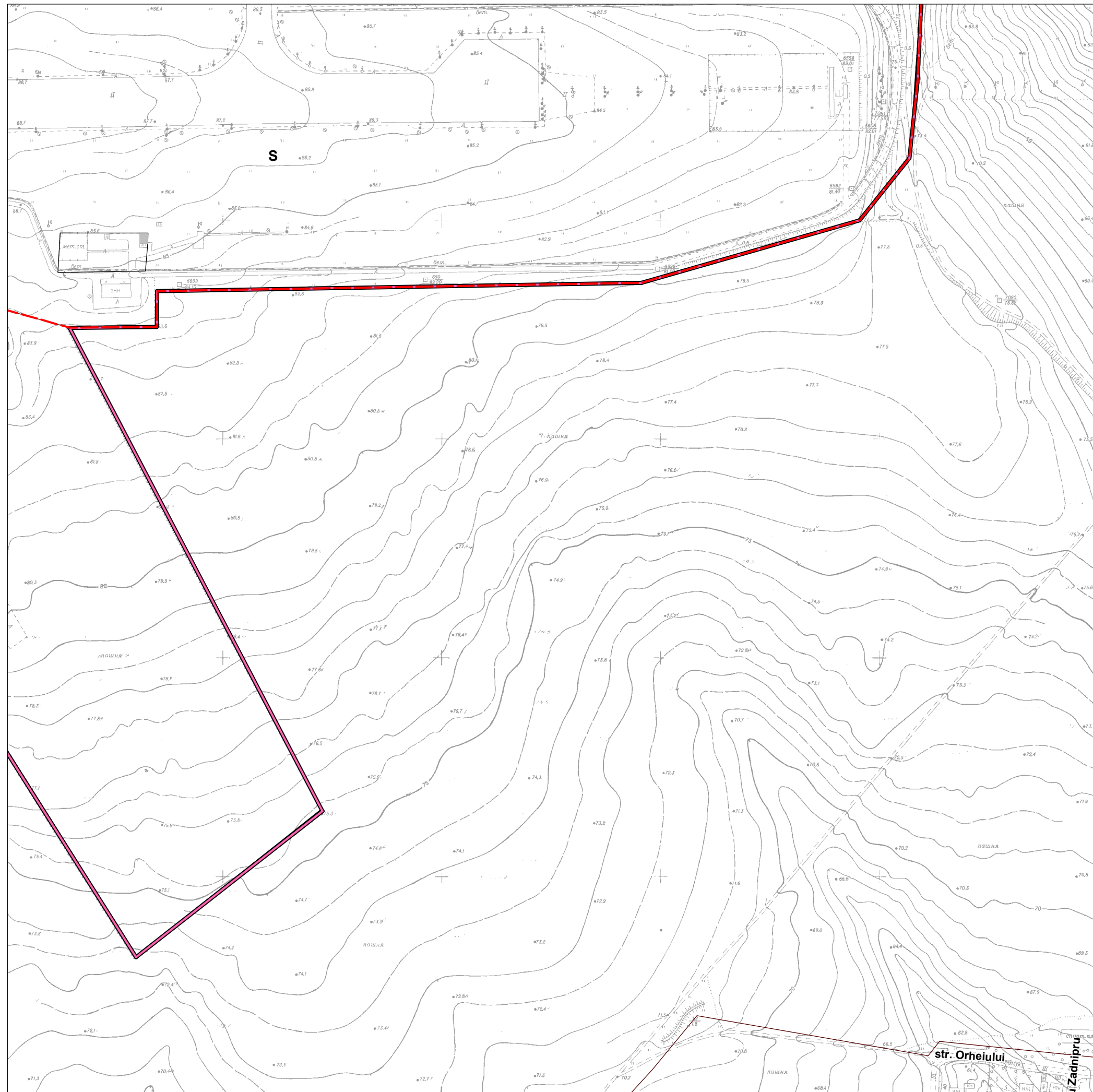
**LEGENDA:**

-  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





**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



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



**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

**Consilier zonare**

Direcția de Arhitectură și Urbanism, din cadrul Primăriei municipiului Chișinău, propune în cadrul organigramei proprii postul de “Consilier de Administrarea Zonării”, post subordonat șefului Direcției, în conformitate cu legislația care guvernează relațiile de muncă, funcționarea instituțiilor publice, statutul funcționarului public și cu prescripțiile fișei postului. Atribuțiile acestui post sunt legate de (1). Verificarea încadrării solicitărilor în contextul Hotărârii de Zonare aprobată, (2). Transmiterea de informații către public privind zonarea, (3). Explicarea procedurilor zonării și (4). Recomandări oferite Comisiei de Urbanism, asupra necesităților de modificare a regulamentului de zonare, atunci când este cazul.

**Direcția de Arhitectură și Urbanism**

Direcția de Arhitectură și Urbanism (DAU), din cadrul Primăriei municipiului Chișinău are următoarele responsabilități:

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

**Comisia Tehnică de Urbanism**

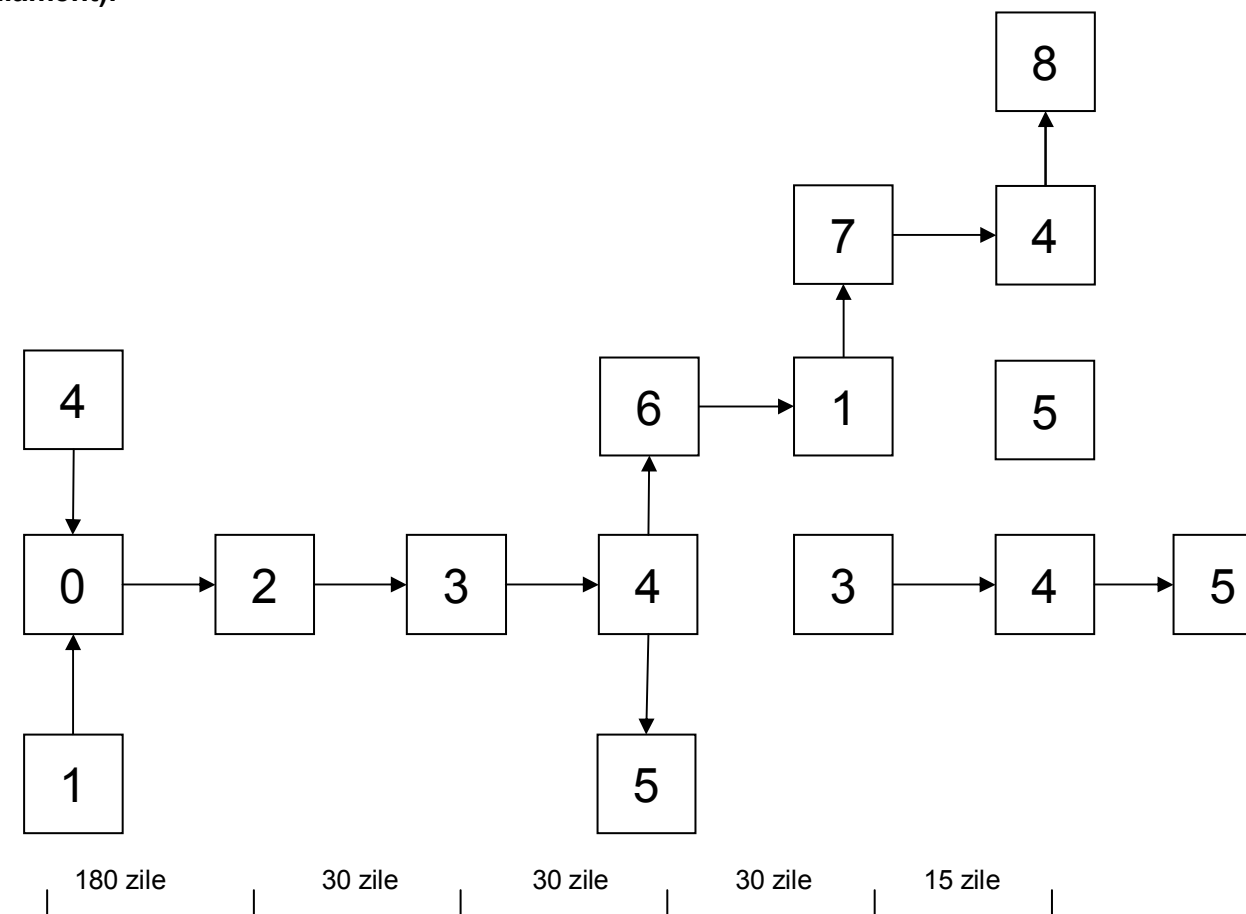
Comisia Tehnică de Urbanism (CTU), din momentul emiterii Hotărârii de Zonare, are responsabilități în analiza solicitărilor privind includerea în cadrul Certificatului de Urbanism a regulamentului zonării în vigoare. Comisia este formată din reprezentanți de seamă ai comunității, nu neapărat specialiști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

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

Comisia este numită printr-un act administrativ emis în acest scop. Acest document prevede numărul și criteriile de eligibilitate a membrilor, puterea Consiliului, modul de lucru al Consiliului și modul de recompensare a membrilor acestuia. Lista membrilor Comisiei Tehnice de Urbanism aprobată prin: (se precizează actul administrativ de numire, aprobat de Consiliul municipiului Chișinău).

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

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



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

**ETAPA 1.**

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

Durată: max. 180 zile

**ETAPA 2.**

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

Durată: 30 zile

**ETAPA 3.**

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

Durată: 30 zile



#### ETAPA 4.

Harta și regulamentul zonării completat cu recomandările rezultate din ședințele publice este prezentat, cu aprobarea Comisiei de Urbanism, în ședința Consiliului Local al municipiului Chișinău.

#### ETAPA 5.

Consiliul Local al municipiului Chișinău aprobă Harta și regulamentul zonării.

#### ETAPA 6.

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

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

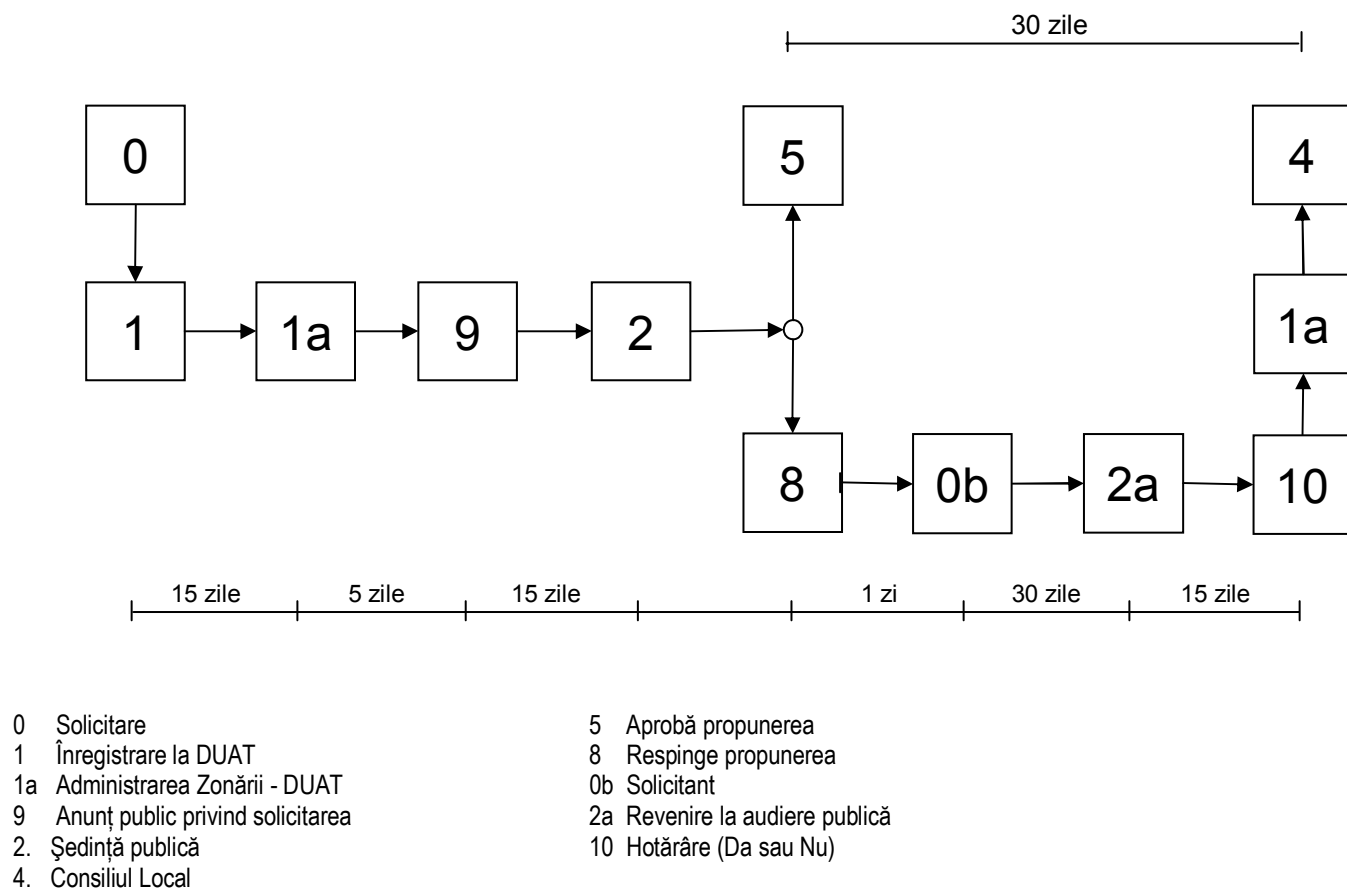
Durată: 30 zile

#### ETAPELE 7- 8

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

Durată: 15 zile

#### Procedura cazurilor neconforme cu zonarea existentă:



#### Lista de Formulare

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

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

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

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

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

Primăria municipiului Chișinău  
Primar

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

**Formular de anunțare a unei ședințe publice (amendare)**  
(se publică în minimum 2 ziare centrale)

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

Prezentul amendament a fost inițiat de Consiliul Local al municipiului Chișinău prin Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului. Amendamentul conține următoarele:  
.....  
.....

Amendamentul afectează următorul teritoriu din municipiul Chișinău:  
.....  
.....

Amendamentul poate fi examinat, înaintea ședinței, la sediul primăriei municipiului Chișinău, Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, parter, camera....., telefon nr. .... dl/d-na .....

Primăria municipiului Chișinău  
Primar

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

**Formular de amendare a zonării**

Data înregistrării / Nr. de înregistrare

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

Propunerea de schimbare:

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

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

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

Semnătura solicitantului

**D. Formular de anunțare a ședinței publice pentru amendarea hărții zonării.**

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

**Formular de anunțare a unei audieri publice**  
(se va publica în minimum 2 ziare centrale)

Primăria municipiului Chișinău, Direcția de Arhitectură și Urbanism anunță că pe data de ....., la ora....., la sediul primăriei, în sala nr....., etaj r....., se va ține ședința publică de prezentare a amendamentului zonării.

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

- (Lista proprietăților)

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

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

Primăria municipiului Chișinău

Primar

**CAPITOLUL 3:**

**CRITERII DE SCHIMBARE A HOTĂRÂRII ZONARII**

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

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

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

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

#### Dicționar de termeni:

##### Portic

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

##### Clădire cuplată

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

##### Admiterea mansardei ca suprafață utilă

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

##### Autorizație

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

##### Planul de bază

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

##### Bloc

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

##### Clădire

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

##### Anvelopa exterioară al clădirii

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

##### Clădire cu funcțiune complexă

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

##### Pivniță

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

##### Certificare

Certificarea este o precizare făcută de Primărie, că o solicitare este completă, în conformitate cu Hotărârea de Zonare și este pregătită pentru procedura oficială de examinare publică. Este, de asemenea, o acțiune luată de către DAU în conformitate cu anumite prevederi ale Hotărârii de Zonare pentru realizarea obiectivelor specifice de planificare urbană.

##### Clădire comercială

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

##### Zonă comercială

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

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

##### Construcție pentru facilități oferite comunității

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

##### Zonare contextuala

Zonarea contextuala este zonarea care reglementează înălțimea și mărimea construcțiilor noi, distanța lor față de linia străzii și întinderea fațadelor lor la strada pentru a se conforma caracterului vecinătății.

##### Curtea

O curte este orice zona deschisă, alta decât o gradina, sau o porțiune din aceasta, care este liberă de la cel mai de jos nivel al sau până la cer și care este mărginită de zidurile clădirii sau de zidurile clădirii și una sau mai multe linii de proprietate.

##### Curba de nivel

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

##### Densitatea

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

##### Clădire izolată

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

\* Prescurtare de la Coeficientul de Utilizare a Terenului

### Dezvoltare

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

### Drept de dezvoltare sau drept de utilizare a spațiului aerian

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

### Unitate de locuit

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

### Mărirea

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

### Extinderea

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

### Suprafață utila

Suprafață utila a unei clădiri este suma suprafeței totale a fiecărui etaj al clădirii, excluzând spațiul pivniței, spațiul din balcoanele deschise, liftul, ghelele de instalații și structura clădirii.

### Coeficientul suprafeței utile

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

### Facilitate pentru un grup de parcare

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

### Factorul de înălțime

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

### Zonă cu limitarea înălțimii

O zonă cu limitarea înălțimii reprezintă o restricție impusă unor terenuri zonate prin care se limitează înălțimea unei clădiri în anumite zone declarate de către Comisia Monumentelor și Siturilor Istorice.

### Suprafață terenului

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

### Suprafață terenului pe unitatea de locuit

Suprafață lotului pe unitatea de locuit reprezintă suprafața de teren necesară realizării unei unități de locuit pe un teren zonat.

### Suprafață terenului per încăpere

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

### Teren de colț

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

### Teren în interior

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

### Teren cu acces din două străzi

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

### Teren fracționat

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

### Adâncimea terenului

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

### Limita terenului

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

### Limita din față a lotului

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

### Limita din spate a lotului

Limita din spate a lotului este limita lotului zonat care este, în general, paralelă cu limita de demarcație stradala și care nu se intersectează cu o linie stradala.

### Limita laterală a terenului

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

### Lățimea terenului

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

### Zona centrală

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

### Zonă industrială

O zonă industrială este desemnată prin litera "I".

### Ne-conform sau ne-conformitate

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

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

#### Spațiu deschis

Spațiu deschis este partea unui teren zonat, inclusiv curțile și grădinile, care este deschisă și neobstrucționată de la nivelul ei cel mai de jos până la cer, cu excepția obstrucțiilor specific enumerate și este folosită de persoanele care ocupa unitățile de locuit de pe lotul zonat.

#### Peretele perimetral

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

#### Plază

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

#### Garaj pentru parcare publică

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

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

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

#### Teren pentru parcare publică

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

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

#### Rezidenta sau rezidențial

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

#### Zonă rezidențială

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

#### Rezidenta pentru o singura familie

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

#### Rezidenta pentru doua familii

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

#### Clădire cuplată

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

#### Anunț reclamă

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

#### Anunț afacere

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

#### Anunț luminos instantaneu (tip fulger)

O reclama luminoasă definește orice tip de reclama indiferent dacă este statică sau se rotește, care își schimbă lumina sau culoarea.

#### Anunț cu lumină continuă

O reclama luminoasă care folosește lumina artificială sau lumina reflectată de o sursă artificială.

#### Plan de expunere către cer

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

#### Etaj

Un etaj este o parte a unei clădiri între suprafața unui planșeu și plafonul imediat deasupra. O pivniță nu se socotește etaj.

#### Strada

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

#### Linia străzii

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

#### Stradă îngustă

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

#### Peretele străzii

Un zid stradal reprezintă înălțimea unei clădiri cu față la stradă.

#### Stradă lată

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

#### Arcada continuă

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

#### Utilitate

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

### Grupe de utilitate

Utilitățile care au caracteristici funcționale similare și/sau cu impacturi negative sunt cuprinse în unul sau mai multe din cele 18 grupe care sunt enumerate de la utilități rezidențiale până la cele industriale

### Curte

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

### Curtea din față

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

### Curtea din spate

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

### Curtea laterala

O curte laterala este o curte care se întinde de-a lungul unei linii laterale de teren de la curtea din față ceruta, sau de la linia frontala a lotului (daca nu se cere o curte în față) până la curtea ceruta (sau până la linia din spate a terenului, daca nu se cere nici o curte în spate). În cazul unui teren de colț, orice curte care nu este o curte din față trebuie să fie socotita o curte laterala.

### Clădire amplasată pe linia de lot zero (Lot cuplat)

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

### Lot zonat

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

Un lot de zonare poate fi subîmpărțit în doua sau mai multe loturi de zonare, cu condiția ca toate loturile de zonare rezultate și toate construcțiile de pe ele trebuie să fie de acord cu toate prevederile aplicabile ale Regulamentului de Zonare.

### Planșele de zonare

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

### Utilizare auxiliară

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