



**MINISTERUL INFRASTRUCTURII ȘI DEZVOLTĂRII
REGIONALE AL REPUBLICII MOLDOVA**

**IP OFICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI,
URBANISM, CONSTRUCȚII ȘI LOCUINȚE**

Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism

Obiectul nr. 16123

PROIECT

**Planul Urbanistic Zonal
al teritoriului mun. Hîncești cuprins între străzile
Mihalcea Hîncu, 31 August 1989 și Chișinăului**

**Volumul II
REGULAMENT AFERENT**

Director

N. Lupușor

Șef DATU

L. Mămăligă

Arhitect Șef Proiect

A. Chicu

Chișinău, 2024

Pricipalii elaboratori:

- L. Mămăligă - Șef Departamentul Amenajarea Teritoriului și Urbanism
Certificat seria 2022-P nr. 0835
- A. Chicu - Specialist principal în domeniul urbanism
Certificat seria 2020-P nr. 0572
- O. Ganicenco - Arhitect coordonator
Certificat seria 2020-P nr. 0573

Borderou proiect:

A. Piese scrise:

- Volumul I. Memoriu general
- Volumul II. Regulament aferent Planului Urbanistic Zonal

B. Piese desenate:

- | | | |
|-------------|---|-------------|
| Planșa 1. | Încadrarea în localitate. Date Generale.
(Extras din PUG Hîncești) | Sc. 1:20000 |
| Planșa 2. | Situația existentă. Disfuncționalități și priorități | Sc. 1:2000 |
| Planșa 2/1. | Situația existentă. Analize ale fondului construit existent | Sc. 1:2000 |
| Planșa 3. | Analiza geotehnică | Sc. 1:2000 |
| Planșa 4. | Reglementări. Zonificarea teritoriului | Sc. 1:1000 |
| Planșa 4/1. | Modificarea Unității Teritoriale de Referință UTR-8 (Extras din Regulament Local de Urbanism al or. Hîncești) | Sc. 1:5000 |
| Planșa 5. | Reglementări. Alimentare cu apă | Sc. 1:1000 |
| Planșa 5/1. | Reglementări. Canalizare | Sc. 1:100 |
| Planșa 6. | Reglementări. Alimentare cu energie electrică | Sc. 1:1000 |
| Planșa 6/1. | Reglementări. Alimentare cu gaze | Sc. 1:2000 |
| Planșa 7. | Obiecte de utilitate publică. Circulația terenurilor | Sc. 1:2000 |

Cuprinsul:	Pag.
Generalități	4
Referințe normative.....	5
I. Prescripții generale	6
II. Prescripții specifice zonelor funcționale	15
III. Prevederi la nivel de zone funcționale	16
P - Zona obiectelor de interes public și funcțiuni complementare.....	16
C - Zona de instituții de comerț, servicii și activități.....	19
R1 - Zona rezidențială, locuințe în regim mic de înălțime, și funcțiuni complementare.....	22
R2 - Zona rezidențială, locuințe în regim mediu și mare de înălțime și funcțiuni complementare.....	27
V1 - Zona spații verzi de utilitate cotidiană.....	30
V2 - Zona verde cu rol de protective sanitară.....	31
G - Zona gospodărie comunală	32
T - Zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente	35
E - Zona unităților economice (industriale sau agricole) și terenuri de rezervă.....	39
TDS - Zona teritoriilor cu destinație special.....	42
IV. Prescripții specifice a zonei examinate	44

GENERALITĂȚI

1. Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal privind „Planul Urbanistic Zonal al teritoriului mun. Hîncești cuprins între străzile Mihalcea Hîncu, 31 August 1989 și Chișinăului”, avînd destinația de a explica și detalia sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) prevederile PUZ-ului, în vederea realizării.

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal se corelează cu prevederile PUZ-ului și se aprobă împreună cu acesta.

„Planul Urbanistic Zonal al teritoriului mun. Hîncești cuprins între străzile Mihalcea Hîncu, 31 August 1989 și Chișinăului”.

2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul mun. Hîncești.

3. Teritoriul acoperit de PUZ și Regulament se compune din:

- Documentația tehnică cadastrală, planuri cadastrale: nr. cad. 53012061535 (0,27 ha); 53012061060 (0,051 ha) și 5301204513 (0,175 ha); inclusiv terenul proprietate publică adiacent.

4. Regulamentul este structurat pe următoarele capitole:

- Capitolul I. Prescripții generale;
- Capitolul II. Prescripții speciale zonelor funcționale;
- Capitolul III. Prevederi la nivel de zone funcționale.

5. În procesul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent, organele locale arhitectură și urbanism ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

- obiectul cercetării privind eliberarea certificatului de urbanism și autorizației de construire, precum și alte cereri ale comunității (succesiuni, protejări, înstrăinări, etc), se încadrează într-o zonă examiată în PUZ;
- din fișa zonei prezentate de Regulament și în care s-a indicat obiectul cererii se extrag prevederile respective (permisiuni, restricții, prescripții specifice, limitele ocupării și utilizări terenului, etc.).

Regulamentul aferent PUZ, este elaborat în baza următoarelor documente și acte:

- Deciziei nr.23/10 din 22.08.2024 „Cu privire la inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal al teritoriului mun. Hîncești cuprins între străzile Mihalcea Hîncu, 31 August 1989 și Chișinăului” și includerea în PUZ a terenului cu nr. cad. 5301204513, care prevede modificarea codului urbanistic de reglementare.
- Tema-program pentru elaborarea documentației de urbanism (PUZ) aprobată de Primăria mun. Hîncești;

- Studiu de justificare privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal al teritoriului mun. Hîncești cuprins între străzile: Mihalcea Hîncu, 31 August 1989 și Chișinăului. Nr. 14170/24-44 (2024);
- Planul Urbanistic General al mun.Hîncești elaborat de INCP „Urbanproiect”, Obiect nr. 15815 (2017);
- Documentația tehnică cadastrală, planuri cadastrale: nr. cad. 53012061535 (0,27 ha); 53012061060 (0,051 ha) și 5301204513 (0,175 ha); eliberate de Agenția Servicii Publice. Serviciul cadastral teritorial.

REFERINȚE NORMATIVE

Legislația și normativele în vigoare:

- *Codul urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova nr. 434, din 28 decembrie 2023*
- *Legea nr.835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;*
- *Legea nr.435/2006 privind descentralizarea administrativă;*
- *Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală;*
- *Codul Funciar nr.828/1991;*
- *Legea nr.1515 din 16.06.1993 privind protecția mediului înconjurător;*
- *Legea drumurilor Nr. 509 din 22.06.1995;*
- *Legea nr.411-XIII cu privire la Ocrotirea Sănătății;*
- *Legea nr. 591 din 23.09.1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale;*
- *Legea nr. 267/1994 privind apărarea împotriva incendiilor;*
- *Legea nr. 271/1994 cu privire la protecția civilă;*
- *Hotărârea Guvernului nr.847/2022 cu privire la aprobarea Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova;*
- *Hotărârea Guvernului nr.514 din 23.04.2002 despre aprobarea Regulamentului cu privire la protecția rețelelor electrice;*
- *NCM B.01.01:2019 ”Sistematizarea teritoriului și localităților. Termeni și definiții”;*
- *NCM B.03.02:2014 ”Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor”;*
- *NCM B.01.02:2016 ”Sistematizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”;*
- *NCM B.01.05:2019 ”Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale”;*
- *NCM B.01.06:2019 ” Sistematizarea teritoriului și localităților. Norme privind componența-cadru a compartimentului «Protecția mediului» în cadrul planurilor urbanistice”;*
- *NCM D.02.01:2015 ”Proiectarea drumurilor publice”;*
- *CP D.02.11-2014 ”Recomandări privind proiectarea străzilor și drumurilor din localități urbane și rurale”;*

I. PRESCRIȚII GENERALE

1. Prin Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile și măsurile urbanistice privind amenajarea complexă ținând cont de:

- promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice, care contribuie la organizarea structurii urbane a localității;
- respectarea zonificării teritoriului cartierului urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diverse zone funcționale;

2. Activitatea de construire se va desfășura numai pe terenuri situate în limitele teritoriului examinat:

- pe teren liber;
- prin schimbarea destinației terenului și a construcțiilor existente;
- prin restructurarea și modernizarea fondului existent degradat.

3. La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenului cuprinse în acte legislative și normative, reglementări tehnice, care stabilesc direct sau indirect utilizarea și ocuparea teritoriului în intravilanul localității.

Se va avea în vedere:

3.1. Păstrarea și protejarea mediului natural și mediului antropic, precum și depistarea și dimensionarea surselor de poluare în scopul ameliorării factorilor de mediu.

3.2. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

3.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

3.4. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

3.5. Securitatea construcțiilor, realizarea acestora în conformitate cu normativele în vigoare, precum și prevederea unor terenuri și spații în scopul realizării de adăposturi pentru protecția populației în caz de calamități, se va face cu avizul organelor protecției civile.

3.6. Respectarea interesului public prin realizarea lucrărilor publice, a exproprierilor pentru o cauză de utilitate publică precum și ținând cont de asigurarea compatibilității funcțiunilor se va efectua conform prevederilor legale în vigoare.

3.7. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

3.7.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Autorizarea executării construcțiilor se face respectând condițiile și recomandările de orientare față de punctele cardinale.
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale, se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
 - asigurarea însoririi (inclusiv aportul termic);
 - asigurarea iluminatului natural;
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confortul psihologic);
 - asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

3.7.2. Amplasarea față de aliniament:

- clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile trebuie să respecte obligatoriu alinierea la clădirile existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de această aliniere este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
 - c) în cazul intersecțiilor retragerea obligatorie este de minim 3 – 4 m. În scopul asigurării vizibilității, de asemenea, aceeași retragere minimă este necesară și pentru obiectivele de interes public.
- autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Prin aliniament se înțelege limita între domeniul privat și domeniul public. Dispun de excludere de la aceste prevederi construcțiile care au fost cuprinse în documentații de urbanism (PUD/PUZ) aprobate.

3.7.3. Amplasarea în interiorul parcelei:

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

- a) Distanțele minime obligatorii între hotarele terenurilor și construcții / rețele edilitare sunt stabilite de normele antiincendiare, sanitare (respectarea zonelor de protecție sanitară față de clădiri de depozitare, comunale, dar și normelor de însorire și iluminat natural), riscuri naturale, estetice, invizibilitate (intimitate), confort psihologic (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), dar și

urbanistic (necesități de conservare a specificului țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor, în regim izolat, cuplat, înșiruit sau în sistemul curților închise sau deschise);

b) Distanțele minime necesare de siguranță la foc, în funcție de gradul de rezistență la foc, precum și distanțele minime necesare accesului autospecialelor de intervenție la incendii, în funcție de înălțime, conform NCM B.01.19 și NCM E.03.02, dar și conform avizului pentru obținerea certificatului de urbanism la proiectare, emis de organele supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor;

Pentru prevenirea și stingerea incendiilor, e necesar de prevăzut în fazele următoare de proiectare detaliată (proiect de execuție), montarea hidranților de incendiu exteriori pentru alimentarea autospecialelor de intervenție în caz de incendiu, precum și asigurarea cu căi de acces pentru autospecialele de intervenție, conform CHuII 2.04.02-84 (pct 2.13) și respectiv NCM E.03.02-2014 (pct 8.2).

Poziția construcțiilor principale și a anexelor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.

- Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate „la aliniament” (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiția zonei.

- În relațiile cu limitele laterale ale parcelei construcțiile pot fi amplasate astfel:

a) în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate;

b) în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei).

c) în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Prevederile de mai sus se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei.

Retragerile impuse au un caracter minimal și sunt necesare pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;

- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;

- respectarea condițiilor de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului autospecialelor de intervenție la incendii și a autoscărilor de intervenție la incendii, după caz;

- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul în care parcela se va învecina cu surse de poluare (amenajări comerciale);

• Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale sau posterioare a parcelei conform legislației în vigoare:

a) clădirea se cuplează la două calcane învecinate formînd un front continuu.

b) clădirea se cuplează la un calcan al clădirii de pe parcela vecină (clădiri cuplate).

c) clădirile din zona de producere sau din unități de producție izolate se retrag față de limitele parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la 6m.

d) se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit chiar dacă acestea prezintă calcan spre parcela unității de producere.

- se instituie servitutea de vedere, care este o limitare a dreptului de proprietate, constând din obligația de a păstra o distanță de minimum 2,0 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.

3.7.4. Străzi, drumuri și accese:

- organizarea circulației va fi efectuată în conformitate cu propunerile proiectului dat. Rețeaua de drumuri și străzi se va realiza conform actelor normative ce reglementează, direct sau indirect acest domeniu;
- în zonele drumuri publice se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate următoarele lucrări:
 - construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, garaje și stații cu resurse de energie (inclusiv funcțiunile complementare: magazine, restaurante etc.);
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, rețele termice, electricitate, de telecomunicații și infrastructuri sau alte instalații precum și construcții de acest gen.

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. Zonele de protecție a drumurilor în cadrul localității se stabilesc prin Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. 4.1.1, cu avizul organelor supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor.
- numărul și configurația se stabilește conform reglementărilor urbanistice.
- orice acces la drumurile publice se face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

3.7.5. Accese pietonale.

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.
- în sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legislației.

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

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse și alcătuite structural, în funcție de caracterul funcțional, condițiile locale și de încadrarea urbană, sunt de mai multe categorii și anume:

- trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii;
- alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă, acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule
- Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

3.7.6. Echiparea tehnico-edilitară.

Racordarea la rețelele centralizate publice de echipare edilitară existente:

- Autorizarea construirii pe parcelele studiate este permisă cu condiția branșării/racordării construcției (nou consumator) la rețele edilitare care vor fi extinse în zonă.

Instalațiile și echipamentele situate în amenajabilul parcelei pentru:

- Alimentare cu apă potabilă; (branșament direct din rețeaua publică, cămin de branșament și apometru);
- Canalizarea menajeră în sistem centralizat;
- Telefonie (branșament la rețea);
- Alimentare cu energie electrică (racord la rețeaua publică, branșament și contor măsurare consum);
- Alimentare cu energie termică (centrala termică proprie);
- Alimentare cu gaze naturale (branșament și contor măsurare consum);

Pozițiile în amenajabil și distanțele față de clădiri și/sau de limitele parcelei ale căminelor de branșament și racord, a firidelor de branșament și contor vor fi stabilite prin proiecte de specialitate la faza PE.

- Clădirile obiectivelor de utilitate publică vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele tehnico-edilitare necesare, existente în zonă;
- În lipsa rețelelor edilitare publice, se admite autorizarea executării construcțiilor dacă realizarea de soluții de echipare individuală vor respecta normele sanitare și de protecție a mediului, iar beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza;
- Trasarea rețelelor edilitare sau reconstrucția celor existente cu creșterea capacității acestora, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială (dacă există fonduri în bugetul local) a acestor lucrări de către investitorii interesați.
- În lipsa fondurilor publice, beneficiarul își asumă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

- Pentru executarea construcțiilor și amenajărilor cu altă destinație, beneficiarii sunt obligați să participe la dezvoltarea infrastructurii;

Realizarea de rețele edilitare:

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în integral, după caz, în condițiile contractate cu consiliile locale.
- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face respectând prevederile legale, precum și normativele tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- Amplasarea rețelelor edilitare în raport cu construcțiile și amenajările (zonele și distanțele de protecție) se execută în conformitate cu NCM B.01.05.

NOTA:

În blocurile multietajate vor fi amenajate adăposturi de protecție civilă, ce vor putea fi utilizate pentru adăpostirea persoanelor și bunurilor în condițiile situațiilor excepționale.

3.7.7. Proprietate publică asupra rețelelor edilitare:

- rețelele edilitare și drumurile publice aflate în serviciul public, indiferent de modul de finanțare a lucrărilor, sunt proprietate publică municipală, dacă legea nu dispune altfel;
- indiferent de modul de finanțare, rețelele edilitare intră în proprietatea publică.
- extinderile de rețele sau sporurile de capacitate se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau integral, în condițiile contractelor încheiate cu autoritățile administrației publice locale.
- lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului administratorului rețelei cât și a autorității administrației publice specializate.

3.7.8. Parcelarea. Forma și dimensiunile parcelei:

- sunt considerate parcelele construibile, loturile la care se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite;
 - front la stradă de minimum 12 m pentru clădirile cuplate;
 - front la stradă de minimum 20 m pentru clădirile izolate;
 - aria parcelei de minimum 150 m² pentru clădiri înșiruite; de minimum 300m² pentru clădiri cuplate și respectiv de minimum 500m² pentru clădiri amplasate izolat, cu condiția ca soluțiile arhitecturale și inginerești asigură normativele tehnice
- Parcelele vor respecta regula ca lungimea lor să fie mai mare decât lățimea sau cel mult egală cu aceasta;
- Forma parcelelor se recomandă a fi pe cât posibil de dreptunghiulară.

- actele vizînd orice formă de împărțire a unui teren construit nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii în vigoare (organul cadastral OCT, notar public) decît însoțite de certificatul de urbanism informativ emis de Primărie.
- extinderea construcțiilor se va efectua cu respectarea particularităților specifice ale țesutului urban actual, pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1200 m p.
- autorizația de construire se emite numai în baza unor documentații de urbanism (PUG, PUD/PUZ) aprobate.
- în zonele supuse operațiunilor de restructurare parcelele rezultate vor trebui să asigure condițiile minime de construibilitate, în caz contrar se va proceda la asocierea sau consolidarea cîtorva parcele învecinate.
- în zonele propuse pentru parcelare, parcelele vor fi astfel dimensionate încît să permită amplasarea în bune condiții ale viitoarelor construcții (însorire, vînturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor tehnice și juridice legate față de vecinătăți.

3.7.9. Regim de înălțime:

- înălțimea clădirilor proiectate este stabilită prin prezentul Regulament.

3.7.10. Aspectul exterior al construcțiilor:

- este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, respectând principiile de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, are în vedere următoarele: conformarea construcției; materialele de construcții utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare; culorile ansamblului și ale detaliilor; conformarea fațadelor și amplasarea golurilor, forma acoperișurilor.
- paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la construcțiile din zonă vor fi prevăzute astfel încât să asigure unitatea ansamblului și în concordanță cu specificul arhitecturii locale.

3.7.11. Parcaje:

- autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- în cazul obiectivelor ce prestează servicii publice, transportul vizitatorilor poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri;
- parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în conformitate cu reglementările tehnice ale Republicii Moldova;
- suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform reglementărilor tehnice în vigoare;
- parcajele se vor amplasa în interiorul parcelei pe care se realizează construcția, asigurând accesele carosabile și pietonale;

- parcajele pentru clienți și angajați, parcaje și garaje private se vor amplasa pe terenurile proprietate privată. Amenajările făcute din contul terenului public vor fi de utilitate publică, cu acces liber;
- vor fi respectate normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;
- nu se admite amplasarea locurilor de parcare de-a lungul căilor de acces pentru autospecialele de intervenție la incendii, precum și în locuri destinate pentru amplasarea autoscărilor și autoelevatoarelor de incendiu;
- pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulației din zonă, sănătății publice cât și asupra mediului înconjurător

3.7.12. Împrejmuiri:

- este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice;

b) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva introziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și să nu deprecieze valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului. În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejmuirile tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor;
- pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se recomandă realizarea împrejmuirilor decorative transparente sau din gard viu;
- porțile se vor deschide spre incintă;
- înălțimea maximă a împrejmuirilor spre stradă nu va depăși 2,0 m, iar între proprietăți învecinate 2,5 m. Împrejmuirile transparente pot avea un soclu opac de maxim 1/3 din înălțime;
- În cazul când denivelările de cote între parcele diferă (0,5-1m) și mai mult, i-ar soclul împrejmuirii servește și drept perete de suport, înălțimea împrejmuirii (2,5 m) -se consideră de la cota superioară planificată a parcelei învecinate.
- Înălțimea și tipul împrejmuirilor se va preciza prin certificatul de urbanism

3.7.13. Spații verzi și plantate:

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției reglementate în cadrul Unității Teritoriale de referință (UTR)
- La realizarea investițiilor, spațiile rămase libere, în special a celor vizibile de pe domeniul public, vor fi plantate și amenajate.
- În zonele construite de orice destinație proprietarii acestora sunt obligați, pe cont propriu, să planteze și să amenajeze terenul aferent, dar și să mențină în ordine terenul, inclusiv porțiunea adiacentă de trotuar și gazon. Distanțele de la arbori și

arbuști pînă la clădiri, rețele, limitele parcelei învecinate, se vor calcula conform tab.4 din NCM B.01.05.2019.

- În amenajabilul parcelei se vor organiza spații plantate de tipul: grădini de agrement (flori și arbuști); plantații de arbori și/sau pomi fructiferi cu respectarea distanțelor de plantare.
- Se recomandă ca în spațiile libere de clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilitate publică să se asigure amenajarea cu spațiu plantat a minim 40% din suprafața dintre aliniament și clădiri, plantarea unor arbori la fiecare 200 mp; plantarea unor arbori la fiecare 100 mp în zona rezidențială și de dotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

II. PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

1. Zonele funcționale stabilite în prezentul Regulament:

- P** - Zona obiectelor de interes public și funcțiuni complementare.
- C** - Zona de instituții de comerț, servicii și activități.
- R1** - Zona rezidențială, locuințe în regim mic de înălțime și funcțiuni complementare;
- R2** - Zona rezidențială, locuințe în regim mediu și mare de înălțime și funcțiuni complementare;
- V1** - Zonă spații verzi de utilitate cotidiană.
- V2** - Zona verde cu rol de protecție sanitară.
- G** - Zona gospodărie comunală.
- T** - Zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente.
- E** - Zona unități economice (industriale sau agricole) și terenuri de rezervă.
- TDS** - Zona teritoriilor cu destinație specială

2. Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului se grupează în următoarele capitole, cuprinzând reglementări specifice:

2.1 Permisuni:

- funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare;
- tipul admis de utilizare a terenurilor;
- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

2.2 Condiționări și restricții:

- funcțiuni compatibile și incompatibile;
- condiționări prin acte normative;
- interdicții temporare sau definitive de construire;
- indicatori maximi admisibili:
 - a) procentul de ocupare a teritoriului (POT).
 - b) coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

3. Autorizarea realizării construcțiilor se va face cu respectarea funcțiunilor dominante ale zonelor instituite.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații, complementare sau diferite în raport cu funcțiunea dominantă a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodități sau disfuncții.

Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin PUZ.

III. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

P - Zona obiectelor de interes public și funcțiuni complementare.

1. GENERALITĂȚI

a) Tipurile de subzone funcționale sunt:

- construcții de cult;
- unități învățământ;
- unități sanitare-medicale.

b) Funcțiunile complementare admise sunt:

- servicii profesionale, sociale și personale;
- activități productive nepoluante.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a) Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- instituții publice;
- servicii profesionale, sociale și personale;
- activități nepoluante conform normelor;
- oricare din funcțiuni cu condiția existenței unui proiect elaborat conform legii.

b) Utilizări interzise:

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă;
- amenajări provizorii sau chioscuri pe domeniul public;
- oricare din construcțiile admise pînă la elaborarea și aprobarea PUZ;
- orice fel de construcții, anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare în ceea ce privește obiectele de utilitate publică.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR.

a) Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni:
 - pentru construcții administrative și financiar-bancare se preferă o orientare care să asigure însorire;
 - pentru construcții comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public, pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai

favorabilă, se va asigura durată minimă de însorire de 2 ore și 30 min. la echinocțiul de toamnă prin rezolvarea parcelărilor și rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.

b) Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile pe străzi prevăzute prin PUZ.

c) Amplasarea față de aliniament:

- aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat;
- regimul de aliniere este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii);
- în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus pentru conformare cu normele de igienă și securitate a construcțiilor;
- se va respecta regimul de aliniere prezentat în secțiunile pe străzi specifice.

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe, clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile normelor de prevenire a incendiilor.

e) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- pentru tipurile de construcții prevăzute în zonă (construcții administrative, construcții financiar-bancare, construcții de cult, construcții pentru cultură) în care stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:
 - destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament;
 - caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componență și caracterul traficului în zonă;
 - asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;
 - asigurarea legăturii la rețeaua de circulație din localitate sau din teritoriu;
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat; caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
 - căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane.

f) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru cazurile când se depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute de autorizațiile publice locale.

g) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor:

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privește atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului);
- condițiile de construibilitate sunt:
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare.

h) Procentul de ocupare al terenului:

- procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat;
- valoarea acestuia, în principiu, nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUZ (vezi plan - Unitate teritorială de referință).

i) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei centrale) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului;
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact.

j) Spații verzi:

- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate astfel;
- este obligatorie respectarea fișilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.

1. GENERALITĂȚI

a) Tipurile de subzone funcționale sunt:

- funcțiuni comerciale;
- b) Amplasarea obiectivelor față de drumurile publice:
- se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute prin PUZ.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a) Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- servicii sociale și profesionale;
- turism;
- parcuri publice și aferente funcțiunilor admise.

b) Utilizări interzise:

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu corespund condițiilor de suprafață minimă, front la stradă și asigurarea tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante;
- construcții provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public.
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a) Amplasarea obiectivelor față de aliniament:

- regimul de aliniere este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii);
- în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus pentru conformare cu normele de igienă și securitate a construcțiilor;
- se va respecta regimul de aliniere prezentat în secțiunea străzilor.

b) Amplasarea obiectivelor în interiorul parcelei:

- suprafața unei parcele construibile este de minim 200 m.p;
- poziția obiectivelor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care corespund normelor de prevenire a incendiilor.

c) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut (servitute) prin una din proprietățile învecinate; să se prevadă accesul și intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

d) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- pentru clădirile cu caracter public se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru cea ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute de autoritatea publică locală.

e) Înălțimea construcțiilor:

- se va corela cu reglementările privind POT (în temeiul normelor respective) și CUT conform calculelor;
- pentru clădirile cu interes comercial se va accepta un regim de înălțime maxim 3 nivele asupra terenului (P+E, P+2E, P+E+M), cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor;
- se pot accepta și construcții cu un regim de înălțime mai mare, dacă vor fi susținute prin studii punctuale (PUD și/sau geotehnic) care să justifice realizarea de clădiri mai înalte decât media zonei înconjurătoare.

f) Aspectul exterior al construcțiilor:

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții la eliberarea certificatului de urbanism;
- se vor prezenta obligatoriu desfașurări ale fronturilor stradale cuprinzând cel puțin 3 cladiri alăturate;
- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către companii autorizate, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică arhitecturală, care au ca obiect următoarele:
 - conformarea construcțiilor - volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, décroșurile, scările exterioare;
 - materialele de construcție pentru finisaje exterioare - (în vederea evitării exceselor privind varietatea acestora);
 - culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;
 - împrumuirea construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.

h) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrumui:

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei centrale) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;
- asigurarea spațiilor minime pentru parcajele sau garajele se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform reglementărilor tehnice în vigoare Anexa 7, NCM B.01.05
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului inconjurator).

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

a) procentul de ocupare a teritoriului (POT).

- Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat; valoarea acestuia, în principiu, nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUZ și se va conforma reglementărilor tehnice.

POT_{max} – 80 %

b) Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul între suprafața totală a tuturor etajelor construcțiilor mai sus de cota 0.000 și aria terenului.

CUT_{max} – 1.0 – 3.0 .

Indicii maximi admisibili se vor stabili la faza de elaborare PUD, în dependență de funcția obiectivului.

R1 - Zona rezidențială, locuințe în regim mic de înălțime, și funcțiuni complementare

1. GENERALITĂȚI

a) Funcțiunea dominantă a zonei este, locuirea compusa din:

- locuințe individuale, cu regim redus de înălțime;

b) Funcțiunile complementare admise sunt:

- instituții și servicii complexe;
- activități nepoluante;
- circulații pietonale;
- spații verzi: scuaruri;

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a) Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- locuințe individuale izolate/cuplate/înșiruite cu regim redus de înălțime: P, P+M, P+E sau P+E+M, cu restricții în zone de protecție;
- instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale, comert;
- activități nepoluante, conform unui studiu de impact;
- anexe gospodărești cu regim de înălțime P+1, în condițiile respectării normelor.
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale, comert;

b) Utilizări admise cu condiționări:

- mansardarea construcțiilor existente, cu luare în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

c) Utilizări interzise:

- orice unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refofosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- amplasarea magaziiilor cu prezența substanțelor explozibile și ușor inflamabile, precum și întreprinderilor de deservire social în care se utilizează lichide ușor inflamabile

Interdicții:

- orice fel de construcție nouă în zonele de protecție sanitară;
- orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: secțiunea străzilor, rețelele apeduct, canalizare, gaze, produse petroliere și în zonele de protecție a cursurilor de apă;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a) Orientarea față de punctele cardinale:

- pentru construcțiile de locuințe noi, se va evita orientarea spre nord a zonelor de dormit sau camerelor de zi.

b) Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute prin P.U.Z. - reglementări urbanistice/zonificare, corelate cu indicațiile din planșe (profile stradale);
- se vor respecta regimurile de aliniere ale majorității construcțiilor existente dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranță.

c) Amplasarea față de aliniament:

- aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat;
- regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și în reper existent (axul străzii);
- în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus, pentru conformare cu normele de igienă și securitate a construcțiilor. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii;
- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzilor și se vor respecta distanțele de protecție stabilite de 3-5 m pentru locuințe și peste 5 m cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri - în cazul clădirilor cu funcțiuni publice precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții;
- în zonele care necesită elaborarea de studii urbanistice zonale, se va urmări respectarea aceluiași principii determinate de aspecte funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

- suprafața minimă a unei parcele construibile pentru construcția caselor de locuit individuale cu unul, două sau trei niveluri este de:

- 500 m² pentru case de locuit individuale separate;
- 300 m² pentru case de locuit individuale cuplate;
- 150 m² pentru case de locuit înșiruite;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale; cladirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile normelor de prevenire a incendiilor;
- Pe teritoriile caselor de locuit individuale, distanțele de la ferestrele încăperilor locative (camere, bucătării și verande) până la pereții caselor și construcțiilor auxiliare (șuri, garaje, băi), amplasate pe loturile vecine, vor fi minim 6 m (cu respectarea exigențelor invizibilității reciproce și de umbrire a terenurilor limitrofe), Distanțele de la hotarele lotului vor fi minim: 3 m - până la peretele casei de locuit; 1 m - până la construcțiile gospodărești. În lipsa sistemului centralizat de canalizare distanța între closet și pereții casei vecine va fi minim 12 m, până la sursa de apă potabilă - minim 25m.

e) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- parcelele vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranța precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fara acces public direct se va asigura servitutea de trecere prin zonele (terenurile) proprietati private vecine;
- se interzice autorizarea constructiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal.

f). Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, dispun obligatoriu de posibilitatea racordării, realizării rețelei de alimentare cu apă și canalizare, racordare la rețele de alimentare cu energie electrică și de îndepărtare și neutralizare a apelor menajere uzate;
- pentru locuințe existente, în cazul în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zona, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru locuințe noi, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;

g). Înălțimea construcțiilor:

- se va corela cu reglementările privind CUT = până la 0,8 max (pentru case individuale separate sau cuplate); până la 1.2max (pentru case înșiruite)
- pentru locuințe individuale noi se va accepta un regim maxim de P+1+M.
- înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren nu va depăși 10 m.

h). Aspectul exterior al construcțiilor:

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții la eliberarea autorizației de construire:
 - se va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
 - culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban. Se recomandă evitarea culorilor reci.

i) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei pe platforme amenajate.

Spații libere și spații plantate

- spațiile libere vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor, vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Împrejurimi

- aspectul exterior al împrejurimilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și să nu deprecieze valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului. În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejurimile tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor; porțile se vor deschide spre incintă;
- înălțimea maximă a împrejurimilor spre stradă, de la sol sau de la cota planificată a reliefului nu va depăși 2,0m, iar între proprietăți învecinate 2,5 m.

- împrejuririle transparente pot avea un soclu opac de maxim 1/3 din înălțime.). Înălțimea și tipul împrejuririlor se va preciza prin certificatul de urbanism.
- în cazul când denivelările de cote între parcele diferă (0,5-1m) și mai mult, i-ar soclul împrejuririi servește și drept perete de suport, înălțimea împrejuririi (2,5m) - se consideră de la cota superioară planificată a parcelei învecinate.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

a) procentul de ocupare a terenului (POT).

- Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat; valoarea acestuia, în principiu, nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUZ și se va conforma reglementărilor tehnice.

– Case de locuit înșiruite cu curți private - POT max - 40%;

b) Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul între suprafața totală a tuturor etajelor construcțiilor mai sus de cota 0.000 și aria terenului.

– Case de locuit înșiruite cu curți private - CUT max – 1,5;

Indicii maximi admisibili se vor stabili la faza de elaborare PUD.

R2 - Zona rezidențială, locuințe în regim mediu și mare de înălțime și funcțiuni complementare.

1. GENERALITĂȚI

a). Funcțiunea dominantă a zonei este, locuirea compusă din:

- locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime;

b). Funcțiunile complementare admise sunt:

- instituții și servicii complexe;
- activități nepoluante;
- circulații pietonale;
- spații verzi, scuaruri.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a) Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale, comerț;
- activități nepoluante, conform unui studiu de impact.

b) Utilizări interzise:

- orice unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.

c) Interdicții:

- orice fel de construcție nouă în zonele de protecție sanitară;
- orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: secțiunile străzilor, traseu rețele apă-canal, gaze produse petroliere și în zonele de protecție a cursurilor de apă;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vederea îndeplinirii cerințelor: asigurarea însoririi, iluminatului natural, confortul psihologic, cerințelor specific legate de funcțiunea clădirii.
- *Durata minimă de însorire* pentru clădirile de locuit cerută de normele sanitare este de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie

b) Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute prin P.U.Z. - reglementări urbanistice/zonificare, corelate cu indicațiile din planșa cu profile stradale;
- se vor respecta regimurile de aliniere ale majorității construcțiilor existente dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranță, precum și prescripțiile „liniilor roșii,,.

c) Amplasarea față de aliniament:

- aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat;
- regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și în reper existent (axul străzii);
- în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus, pentru conformare cu normele de igienă și securitate a construcțiilor. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii;
- se va respecta regimul de aliniere prezentat în secțiunea străzilor și se vor respecta distanțele de protecție;
- în zonele care necesită elaborarea de studii urbanistice zonale, se va urmări respectarea aceluiași principii determinate de aspecte funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale; cladirile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile normelor de prevenire a incendiilor;

e) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat direct sau prin servitute, conform reglementărilor;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- fundăturile trebuie prevăzute cu platforma de întoarcere dimensionată corespunzător;

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevazute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranța precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fara acces public direct se va asigura servitutea de trecere prin zonele (terenurile) proprietati private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal.

f) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- terenurile destinate dezvoltarii localității, conform normelor sanitare, dispun obligatoriu de posibilitatea racordării, realizării alimentării cu apă, racordare la rețele de alimentare cu energie electrică și de îndepărtare și neutralizare a apelor menajere uzate;
- pentru locuințe existente, în cazul în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta urmatoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - în momentul realizării rețelei centralizate publice în zona, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru locuințe noi, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală.

g) Înălțimea construcțiilor:

c) se va corela cu reglementările privind

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - 4 max;

Procentul de ocupare a terenului (POT) – 35% max

Indicii maximi admisibili se vor stabili la faza de elaborare PUD.

i) Aspectul exterior al construcțiilor:

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții la eliberarea autorizației de construire:
 - culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându - se deprecierea peisajului natural și urban. Se recomandă evitarea culorilor reci.

j) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi și împrejmui

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicita autorizația de construire trebuie determinat conform normativului - raport între un loc de parcare/ garaje pe o unitate de locuit;
- nu se vor autoriza constructii de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesita studii de impact factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului inconjurator.

- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective.

V1 - Zona spații verzi de utilitate cotidiană

1. GENERALITĂȚI

- a) Funcțiunea dominantă este zona de spații verzi compusă din:
 - parc pentru odihnă.
- b) Funcțiunile complementare:
 - chioșcuri, umbrare, terenuri de joc și sport în aer liber.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- a) Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:
 - amenajări pentru sport, recreere, odihnă;
- b) Utilizări interzise:
 - nu se permit construcții voluminoase atât în zonele verzi existente, cât și în cele prevăzute prin reglementări.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- a) Amplasarea față de drumurile publice:
 - se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute prin PUZ.
- b) Amplasarea în interiorul parcelei:
 - plantațiile înalte vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- c) Accese pietonale:
 - toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
 - căile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane;
 - accesul pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor;
 - la realizarea acceselor pietonale, precum și la lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu dizabilități și necesități speciale.

1. GENERALITĂȚI

a) Funcțiunea dominantă, zona de spații verzi compusă din:

- perdele de protecție sanitară;
- perdele de protecție față de zona industrială.

b) Funcțiunile complementare:

- plantații de protecție.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a) Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- plantații de aliniament și de protecție între zone funcționale incompatibile și pentru utilizarea zonelor de protecție a rețelelor magistrale;
- plantațiile de protecție vor fi dimensionate astfel: - pentru protecția sanitară - conform normelor sanitare minime (specificate la funcțiunile respective) sau în urma studiilor de specialitate (cursuri de apă, captări sau instalații alimentare cu apă);
- pentru protecție rețele / căi de comunicație, conform normelor specifice deținător.

b) Utilizări interzise:

- orice altă funcțiune atât în zonele verzi existente, cât și în cele prevăzute prin reglementări;
- orice fel de utilizare în afara celor permise prin reglementări, inclusiv în zonele de protecție.
- orice fel de construcție în zonele de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnic edilitare: secțiunea străzilor;
- eliminarea vegetației malurilor este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a) Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute prin P.U.G și UTR.

b) Amplasarea în interiorul parcelei:

- plantațiile înalte vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

c) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

- amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice;
- eliberarea autorizațiilor de construire în V2, se va face doar pe baza unor studii de specialitate;
- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de corelarea amenajărilor cu normele de igienă și protecția mediului: corelarea se va face ținând cont de mărimea,

funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului.

- amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgere la vegetație, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale; se vor realiza pe baza unor studii de specialitate;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.

G - Zona gospodărie comunală

1. GENERALITĂȚI

- salubritate.
- stația de pompare a apelor uzate
- stația de reglare a agazelor

a) Funcțiunea dominantă a zonei este:

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală.

b). Funcțiunile complementare:

- nu sunt admise.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a). Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- salubritate și colectarea deșeurilor;

b). Utilizări permise cu condiții:

- oricare din utilizări cu condiția respectării legislației și a normelor sanitare în vigoare precum și a avizelor impuse de protecția mediului și a zonelor construite;

c) Utilizări interzise:

- oricare altă funcțiune în afara celor precizate prin PUZ.
- orice fel de construcție, inclusiv în zona de protecție sanitară.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a) Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute prin PUZ;

c). Amplasarea fata de aliniament:

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în secțiunile străzilor, specifice pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție stabilite prin studiul de impact;
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni functionale estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității);

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

- autorizarea de construire pentru construcții noi / extinderi va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu urbanistic, necesar pentru a proba construibilitatea parcelei pentru funcțiunea stabilită;
- se vor respecta normele de igienă:

e) Accese carosabile:

- stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:
 - destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament;
 - caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componentă și caracterul traficului în zonă;
 - asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru participanții la trafic;
 - asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu;

f) Accese pietonale:

- va fi cuplat cu accesul carosabil;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;

g) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

- unitățile de gospodărie comunală vor fi racordate la rețeaua electrică de joasă tensiune și la rețeaua publică de alimentare cu apă;
- extinderea rețelelor edilitare în zona unităților de gospodărie comunală cade în sarcina autorității publice locale;
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje/garaje;

h) Aspectul exterior al construcțiilor:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

i) Procentul de ocupare al terenului:

- nenormat

j) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

- se va asigura un spațiu verde și plantat;
- zona de protecție sanitara se recomandă a fi plantată cu arbori cu coroana mare;
- pentru celelalte unități de gospodărie comunală, va fi ocupat de zona verde și plantații de protecție;
- împrejuririle vor fi decorative, preferabil transparente și dublate de gard viu.

T - Zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente

1. GENERALITĂȚI

a) Funcțiunea dominantă a zonei este:

- construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere;

b) Tipurile de subzone funcționale sunt:

- căi rutiere;
- căi cu restricții în intersecții;
- parcări orașanești.

c) Funcțiunile complementare:

- În zona drumului public se pot autoriza cu avizul al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: moteluri, magazine, restaurante).

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a) Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public;
- parcajele publice;
- unități ale întreprinderilor de transporturi teritoriale.

b) Utilizări permise cu condiții:

- orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice se poate autoriza conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea sistemului constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;
- orice construcție, în condițiile paragrafului anterior, care prin amplasare și funcționare nu va afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice și pe căile ferate în condiții optime de capacitate, influența și siguranța; accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor specifice.

c) Utilizări interzise:

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare, organizare și desfășurare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- orice fel de construcție, care dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot acoperite de nici unul din factorii interesați;
- se va respecta zona de servitutea legal instituită, evidențiată în planurile din PUZ.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a) Amplasarea față de drumurile publice:

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale;
- elementele componente ale drumurilor sunt calea de rulare, ampriza, fișiiile de siguranță și zonele de protecție.

b) Amplasarea față de aliniament:

- vor fi respectate profilele transversale specificate în PUZ, determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

c) Amplasarea în interiorul parcelei:

- conform necesităților tehnice, normelor specifice și proiectelor de specialitate:
 - amplasarea panourilor publicitare se va face în baza unor studii de specialitate pentru evitarea blocării unor perspective interesante și pentru a nu împiedică circulația și vizibilitatea panourilor cu semne de circulație.

d) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;
- la realizarea acceselor pietonale, precum și la lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu dizabilități și necesități speciale.
- trecerile de pietoni și intersecțiile străzilor și drumurilor publice se vor adapta corespunzător cu nevoile persoanelor cu dizabilități vizuale și auditive.
- Panta rampelor exterioare de acces pe căile de circulație și la intrări în clădiri va fi de maxim 8% (1/12), pe porțiuni mici și pe coborârea de pe trotuar pe carosabil panta se majorează până la 10%

e) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri:

- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact;
- este obligatorie respectarea fișiiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație;
- pentru construcții specificate, eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate, cu rol de atenuare a poluării sonore.
- Autoritățile administrației publice locale trebuie să adapteze, să rezerve și să semnalizeze prin semnul internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de 2 locuri, pentru parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu dizabilități locomotorii în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, precum și în cele organizate.
- Locurile pentru transportul auto personal al persoanelor cu dizabilități se vor amenaja în apropierea intrării, adaptate pentru aceste persoane, pentru instituții – maxim 50 m, iar pentru clădiri locative – maxim 100 m

E - Zona unităților economice
(industriale sau agricole)
și terenuri de rezervă

1. GENERALITĂȚI

a) Funcțiunea dominantă este: zona pentru unități industriale:

- E - întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție, servicii nenocive, depozite etc.

b) Funcțiunile complementare admise sunt:

- zone verzi de protecție;
- servicii complexe;
- căi de circulație, parcări publice .

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a) Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- activități industriale nepoluante;
- depozite și anexe industriale;
- servicii pentru activități industriale;
- spații verzi, plantații de protecție;
- circulații, parcări.

b) Utilizări permise cu condiții:

- oricare din funcțiuni introduse în intravilan;
- oricare din funcțiuni, cu condiția existenței unui PUZ aprobat;
- oricare din funcțiuni, cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare;
- oricare din funcțiuni, cu condiția respectării zonelor de protecție și servituților stabilite prin reglementari.

c) Utilizări interzise:

- locuințe și instituții publice;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front a străzilor (caracteristici ale parcelelor);
- orice fel de construcție admisă în zonele de extindere a intravilanului, până la întocmirea și aprobarea PUG, realizarea infrastructurii necesare și posibilității racordării la utilități;
- oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora;
- orice fel de construcție admisă în zonele de extindere a intravilanului, până la întocmirea și aprobarea PUG, realizarea infrastructurii necesare și posibilității racordării la utilități;

- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea studiilor necesare (de folosință, de impact) și obținerea avizelor legale.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a) Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute prin P.U.G.
- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare sunt interzise depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricărui materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.

b) Amplasarea față de aliniament:

- zonele industriale necesită elaborarea de studii urbanistice zonale în cadrul cărora se vor respecta principiile de amplasare față de aliniament determinate de aspecte funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității), acestea stabilite prin studii de impact asupra mediului, cu condiția de a nu fi sub regimul de aliniere stabilit pentru UTR respectiv.

c) Amplasarea în interiorul parcelei:

- dimensiunile parcelelor condiționează funcțiunea clădirilor care se vor amplasa;
- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui PUZ, studiu urbanistic necesar pentru a aproba construibilitatea unei parcele în zona industrială stabilită;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale, construcții anexe și utilități, parcări și spații verzi de protecție perimetrare; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile normelor de prevenire a incendiilor;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;
- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 10 metri.

d) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- pentru tipurile de construcții prevăzute în zona în care stabilirea condițiilor, tipurilor dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:
 - destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament;
 - caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componența și caracterul traficului în zonă;
 - asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;
 - asigurarea legăturilor la rețeaua de circulație din localitate sau din teritoriu.

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

e) Accese pietonale:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:
 - pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;
 - pentru celelalte zone - conform prospectelor specifice prezentate.

f) Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară:

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritățile publice locale, investitori sau beneficiari parțial sau în întregime, după caz;
- lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

g) Înălțimea construcțiilor:

- autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri (6 m) clădirile imediat învecinate.

h) Aspectul exterior al construcțiilor:

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții la eliberarea certificatului de urbanism;
- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către companii autorizate, în condițiile respectării specificului zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică a arhitecturii;
- se interzice amplasarea către caile de comunicație publice a activităților care au aspect nespecific (depozite de deșeuri, de combustibili solizi etc.);
- toate fațadele vor avea același grad de finisare.

i) Procentul de ocupare a terenului:

- procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat; valoarea acestuia, în principiu nu trebuie să depășească limita maximă stabilită prin PUG;
- POT pentru unitățile noi propuse, va fi corelat, în raport cu funcțiunea clădirii, indicatorii admisibili determinați de necesități tehnologice și cu normele de protecție sanitară și protecție a mediului și se va stabili prin studiul de fezabilitate.

Nota obligatorie POT și CUT se stabilesc definitiv în PUZ-PUD

- j) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective. Necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului;
 - eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective;
 - este obligatorie respectarea fâșiilor de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și a zonelor perimetrare plantate;
 - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi amenajate ca spații verzi;
 - suprafața minimă de spații verzi din incintele industriale va fi de 20% din suprafața totală a terenului.
 - pentru funcțiunea dominantă - conform necesităților de securitate;
 - spre spațiul public, împrejurimile vor fi decorative.

TDS - Zona terenurilor cu destinație specială

1. GENERALITATI

a) Tipurile de subzone funcționale sunt:
obiective cu destinație specială.

2.UTILIZARE FUNCTIONALA

a) Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor construcții și amenajări aferente funcțiunii dominante.

b) Utilizări permise cu condiții:

pe terenurile libere, pînă la realizarea obiectivelor, orice fel de construcții cu durata limitată de existență (provizorii).

c) Utilizari interzise:

orice fel de construcții, cu excepția celor ce corespunde zonei date.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a) Amplasarea fata de drumurile publice:

se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute în reglementari UTR.

b) Amplasarea in interiorul parcelei:

distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea maximă al clădirii;

pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe;

clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se inscriu în prevederile normelor de prevenire a incendiilor.

IV. PRESCRIPTII SPECIFICE A ZONEI EXAMINATE

Unitățile teritoriale de referință (UTR) – reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG or. Hîncești.

În cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se pot formula și aplica același set de prescripții.

Terenul studiat este situat în intravilan și intră în componența unității teritoriale de referință - UTR nr.8

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

PRESCRIPTII SPECIFICE A ZONEI EXAMINATE Sc. 1:2000



2. ZONE FUNCȚIONALE:

- P** - Zona centrala, zona obiectivelor de interes public și funcțiuni complementare.
- R1** - Zona rezidențială, locuințe în regim mic de înălțime și funcțiuni complementare.
- R2** - Zona rezidențială, locuințe în regim mediu și mare de înălțime și funcțiuni complementare.
- C** - Zona instituții de comerț, servicii și activități
- V1** - Zonă utilitate cotidiană.
- V2** - Zona verde cu rol de protecție sanitară.
- G** - Zona gospodărie comunală.
- T** - Zona căi de comunicații rutiere și construcții aferente.
- E** - Zona unități economice (industriale sau agricole) și terenuri de rezervă.
- TDS** - Zona teritoriilor cu destinație specială



LEGENDĂ

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | LIMITA ZONEI DE STUDIU | | ZONA OBIECTIVELOR DE INTERES PUBLIC /EXISTENT/PROPUS/ |
| | Hotarul terenului existent conform planului geometric - propus spre anulare | | ZONA LOCUINȚE ÎN REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE /EXISTENT/ |
| | HOTARUL TERENULUI 1 (BLOC LOCATIV S+2D+P+14E)/PROPUS/ | | ZONA LOCUINȚE ÎN REGIM MEDIU ȘI MARE DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE /EXISTENT/PROPUS/ |
| | HOTARUL TERENULUI 2 (BLOC LOCATIV 9E)/PROPUS/ | | ZONA COMUNALĂ /EXISTENT/ |
| | CLĂDIRI /EXISTENTE/ | | ZONA SPAȚII VERZI /EXISTENT/ |
| | CLĂDIRI /PROPUS/ | | ACCESE AUTO /PROPUS/ |
| | LINII ROȘII CONFORM PUG MUN. HÎNCEȘTI | | ACCESE PIETONALE /PROPUS/ |
| | LINII ROȘII /PROPUS/ | | CODUL URBANISTIC AL ZONEI |
| | ZONA DE ODIHNĂ ȘI RECREERE, SPAȚII DE JOACĂ PENTRU COPII /PROPUS/ | | |
| | PARCĂRE AUTO /PROPUS/ | | |

EXPLICAȚIA CLĂDIRILOR ȘI A OBIECTIVELOR

Nr. pe PG	Denumirea obiectivelor	Suprafața terenului, ha	Suprafața construc. m.p.	Starea obiectiv.	Regim de înălțime
1	2	3	4	5	6
1-00	Teren comasat pentru amplasarea unui bloc locativ cu spații comerciale, parcări subterane	0.32			
	Teren nr. cad. 53012061535	0.27		teren liber de construcții	
	Teren nr. cad. 53012061060	0.05			
	<i>Inclusiv:</i>				
1-00.1	Bloc locativ		1051	propus	S+2D+P+14E
1-00.2	Parcare auto				
1-00.3	Teren pentru odihnă și recreere, spații de joacă pentru copii			propus	
2-00	Teren pentru amplasarea unui bloc locativ nr. cad. 5301204513	0.32		propus	
	<i>Inclusiv:</i>				
2-00.1	Bloc locativ		500		9E

EXPLICAȚIA

- A. DOTĂRI ADMINISTRATIVE**
- A3. PROCUFATURA RAIONALĂ
 - A14. OFICIU
- G. DOTĂRI COMUNALE**
- G2. CASA DE DESERVIRE A POPULAȚIEI
- D. DOTĂRI SANITARE ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ**
- D5. FARMACIA
 - D8. CENTRUL DE MEDECINA "ARTI-DEMES"
- F. DOTĂRI COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII**
- F5. CAFENEA-BAR
- J. DOTĂRI MONUMENTE**
- J4. MONUMENTUL lui G.I.KOTOVSCHII (12.06.1881-06.08.1925) mon. ARHTECTURAL scp. L.Dublnovschii, anul fundării 1974

- 1. DELIMITARE**
- R1 POT - 40 % max.
CUT = pînă la 1.5 max.
 - R2 POT - 35 % max.
CUT = pînă la 4 max.
 - C POT - 80 % max.
CUT = pînă la 1-3 max.

Nota obligatorie: POT și CUT se stabilesc definitiv în PUD.

2. Subzone funcționale:

- P** - Zona obiectelor de interes public și funcțiuni complementare.
- R1** - Zona rezidențială, locuințe în regim mic de înălțime și funcțiuni complementare;
- R2** - Zona rezidențială, locuințe în regim mediu și mare de înălțime și funcțiuni complementare;
- C** - Zona de instituții de comerț, servicii și activități.
- V1** - Zonă spații verzi de utilitate cotidiană.
- V2** - Zona verde cu rol de protecție sanitară.
- G** - Zona gospodărie comunală.
- T** - Zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente.
- E** - Zona unități economice (industriale sau agricole) și terenuri de rezervă.
- TDS** - Zona teritoriilor cu destinație specială

3. Prescripții specifice subzonelor funcționale:

Conform prescripțiilor generale pentru subzonele respective P, C, R₁, R₂, V₁, V₂, G, T, E și TDS.

4. Prescripții specifice zonei examinate:

a) Permisuni:

- P** - Se permit construcția noilor obiective destinate acestei zone cât și renovare, modernizare lor. Repararea rețelelor edilitare atât externe cât și a edificiilor aferente.
Se permite amplasarea unui obiectiv pentru deservirea populației.
- C** – subzona respectivă permite amplasarea unor spații comerciale și de servicii, care deservește zonele urbane;
 - concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente de acest profil;
 - se permit lucrări de reparare și modernizare a rețelelor edilitare exterioare și interne, înlocuirea utilajului uzat;
 - se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei, plantarea florilor și ierburilor multianuale;
 - se permit lucrări de organizare a scurgerilor de suprafață și evacuarea acestora.
 - organizarea și amenajarea acceselor suficiente pentru aceste subzone și obiecte este obligatorie;
- R₁** – înălțimea locuințelor și a unităților comerciale și de deservire se admite până la P+E+M;
 - se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcțiile existente (locuințe și construcții de gospodărie), precum și amplasarea noilor locuințe de acest gen pe terenuri libere.

- se permite de trasat și de edificat obiective de alimentare cu apă, energie electrică, gaz, canalizare.
 - se permite de construit unități mici private de comerț și servire, precum și întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul și nu generează circulația.
 - se permite de organizat pentru un grup de locuințe un teren amenajat pentru acumularea deșeurilor solide, destinate evacuării de pe teritoriul cartierului locativ la locul de utilizare a lui după limitele orașului.
- R₂** – se permit lucrări de proiectare și construire a blocurilor locative multietajate (9E - P+14E).
- la parter se pot încorpora spații de deservire a populației.
 - în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri pentru jocuri la aer a copiilor, spații de recreere pentru odihna maturilor, terenuri sportive.
 - în unele cartiere locative pe terenuri libere se pot amplasa blocuri de garaje colective cât și terenuri amenajate pentru acumularea deșeurilor destinate evacuării din oraș la locul de utilizare.
- V₁** – organizarea, amplasarea și trasarea noilor scuaruri și gazoane, înverzirea terenurilor.
- se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
 - alte permisiuni și restricții pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.
- V₂** – Organizarea zonelor sanitare de protecție.
Se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
Alte permisiuni și restricții pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.
- G** – se permit lucrări de reparare și amenajare a obiectivelor aflate în această zonă.
- T** – se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect.
- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi a străzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse.
 - la intersecțiile străzilor cu părți carosabile cu îmbrăcăminte rutieră rigidă și trotuare se permite de a amenaja pante mici pentru accesul persoanelor cu mobilitate limitată, carucioarelor
 - se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață.
 - se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente ceea ce va avea rezultat la ameliorarea situației ecologice și sanitare în oraș.
- E** – Se permit lucrări de reânnoire.

Se permite schimbul utilajului uzat sau învechit cu altul modern, tehnologic la întreprinderile existente, ce reduce poluarea mediului.

Organizarea unor zone și fișii verzi de protecție sanitară și ecologică la noile întreprinderi reamplasate și propuse. Se permite la întreprinderi de producere exploatarea utilajului modern, tehnologic, care va reduce poluarea mediului.

TDS - Se permit activități cu profil special.

- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor, conform priorităților generale la nivelul localității.

- Aspect exterior - se recomandă ca noile clădiri să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect caracterul zonal în care se înscriu.

b) Restricții:

- P**
- Se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație.
 - Să se respecte aliniamentul (linia roșie) străzii și înălțimea clădirilor în conformitate cu înălțimea clădirilor învecinate.
 - Toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare.
 - Construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști - proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor inginerești (cercetări geologice, hidrogeologice sau geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.
 - Să se respecte normele de exploatare a construcțiilor construite.
 - Să se respecte graficul de evacuare a deșeurilor solide din subzonele respective după limitele orașului la locul de utilizare.
 - Terenul pentru containerele de acumulare a deșeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulația autocamionului specializat.
- C**
- se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație.
 - clădirile trebuie să fie amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta;
 - înălțimea construcției se va corela cu reglementările privind POT și CUT conform calculelor, se va ține cont de înălțimea construcțiilor învecinate, de normele de igienă și protecție împotriva incendiilor.
 - obiectivele de deservire și comerț trebuie să dispună de alimentare cu apă și canalizare, gaze, energie electrică și termică în mod centralizat.
 - construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști - proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor inginerești (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.
 - terenul pentru containerele de acumulare a deșeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulația autocamionului specializat;

- graficul de evacuare a deșeurilor solide din subzona respectivă trebuie să fie respectat cu strictețe, și transportat la locul de utilizare după limitele orașului;
 - descărcarea-încărcarea produselor alimentare se va efectua în condiții care să nu creeze disconfort locatarilor din zonă.
 - nu se permite de a amplasa obiective care vor genera sporirea intensității circulației, poluarea chimică și fonică a mediului.
- R₁** – distanța de la linia roșie până la locuința amplasată - nu mai mică de 4,0 m cu excepția obiectivelor de servire și comerț;
- în subzona respectivă orice intervenție în construcție se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau specialiști cu licență, după rezultatele lucrărilor de cercetare geologice și hidrogeologice executate sub fiecare locuință propusă.
 - nu se permite amplasarea construcțiilor auxiliare în afara terenului propriu
- R₂** – înălțimea blocurilor locative și a altor obiective este limitată până la P+14E (teren 1-00) și 9E (teren 2-00). Numai în unele cazuri, în caz de necesitate pentru a forma un accent urbanistic, poate fi înălțat blocul locativ în mai multe niveluri;
- amenajarea terenurilor pentru acumularea deșeurilor menajere solide trebuie să fie organizată după proiectele de specialitate, elaborate de instituții cu specialiști licențiați. Aceste terenuri trebuie să fie înzestrate cu containere și să dispună de accese amenajate.
 - în blocurile locative trebuie de prevăzut în conformitate cu normativele în vigoare: - alimentarea cu apă rece și caldă pentru consum menajer; - sisteme de evacuare a apelor uzate și apelor meteorice; - alimentare cu energie electrică, încălzire și ventilație; - sisteme antifumigene și instalații interioare de alimentare cu apă pentru combaterea incendiilor.
 - blocurile locative cu apartamente colective se amplasează în interiorul zonei locuibile la o distanță nu mai mică de 4m de aliniament (linie roșie), cu excepția obiectivelor de utilitate publică.
 - blocurile locative trebuie să dispună de accese suficiente pentru automobile de specialitate: ambulanță și antiincendiar.
 - terenurile cu blocurile locative multietajate trebuie să includă terenuri pentru jocuri la aer a copiilor de diferite vârste, inclusiv terenuri sportive, terenuri pentru odihna celor vârstnici, pentru uscarea albiturilor.
 - terenurile pentru parcare automobilelor se propun la intrarea în cartierul locativ.
 - în subzona respectivă orice intervenție în construcție se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau specialiști cu licență, după rezultatele lucrărilor de cercetare geologice și hidrogeologice executate sub fiecare locuință propusă;
- V₁** – nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețelelor edilitare.

V₂ – Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețelelor edilitare.

G – nu se vor accepta scurgeri de suprafață de pe acest teren. Se va ține cont de normele incluse la proiectarea acestei zone.

E – Se interzice amplasarea obiectelor activitatea cărora contribuie la poluarea chimică sau fonică a mediului cât și a solului.

TDS - Se va ține cont de aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar care sunt situate în intravilan.

T –

Denumirea străzii	Linie roșie	Partea carosabilă	Trotuar	Pista p/u bicicliști
Str. Mihalcea Hîncu	30 m	7 m	2 x 3 m	2 x 1,5 m
Str. 31 August 1989	30 m	7 m	2 x 3 m	2 x 1,5 m

Indici maximi admisibili:

Se propune modificarea regimului urbanistic al terenurilor la nivel de UTR nr.8 prin modificarea zonei funcționale a regimului urbanistic al terenurilor cu nr. cadastrale 53012061060; 53012061535 și 5301204513 din C- 8 (Zona de instituții de comerț, servicii și activități);

V₁ – 8 (Zona utilitate cotidiană) și **G - 8** (Zona gospodărie comunală) în **R₂ – 8** (Zona rezidențială, locuințe în regim mediu și mare de înălțime și funcțiuni complementare).

(R₂) - Procentul de ocupare a terenurilor (POT) – 35% max;

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) – 4 max.

pentru subzona rezidențială, de locuințe colective în regim mediu și mare de înălțime și funcțiuni complementare;

(R₁) - Procentul de ocupare a terenurilor (POT) –40% max;

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) –1,5 max.

pentru subzona rezidențială, de locuințe în regim redus de înălțime și funcțiuni complementare;