

INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETĂRI ȘI PROIECTĂRI ÎN
DOMENIUL AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI
ȘI ARHITECTURII, CU FUNCȚII TERITORIALE
“URBANPROIECT”

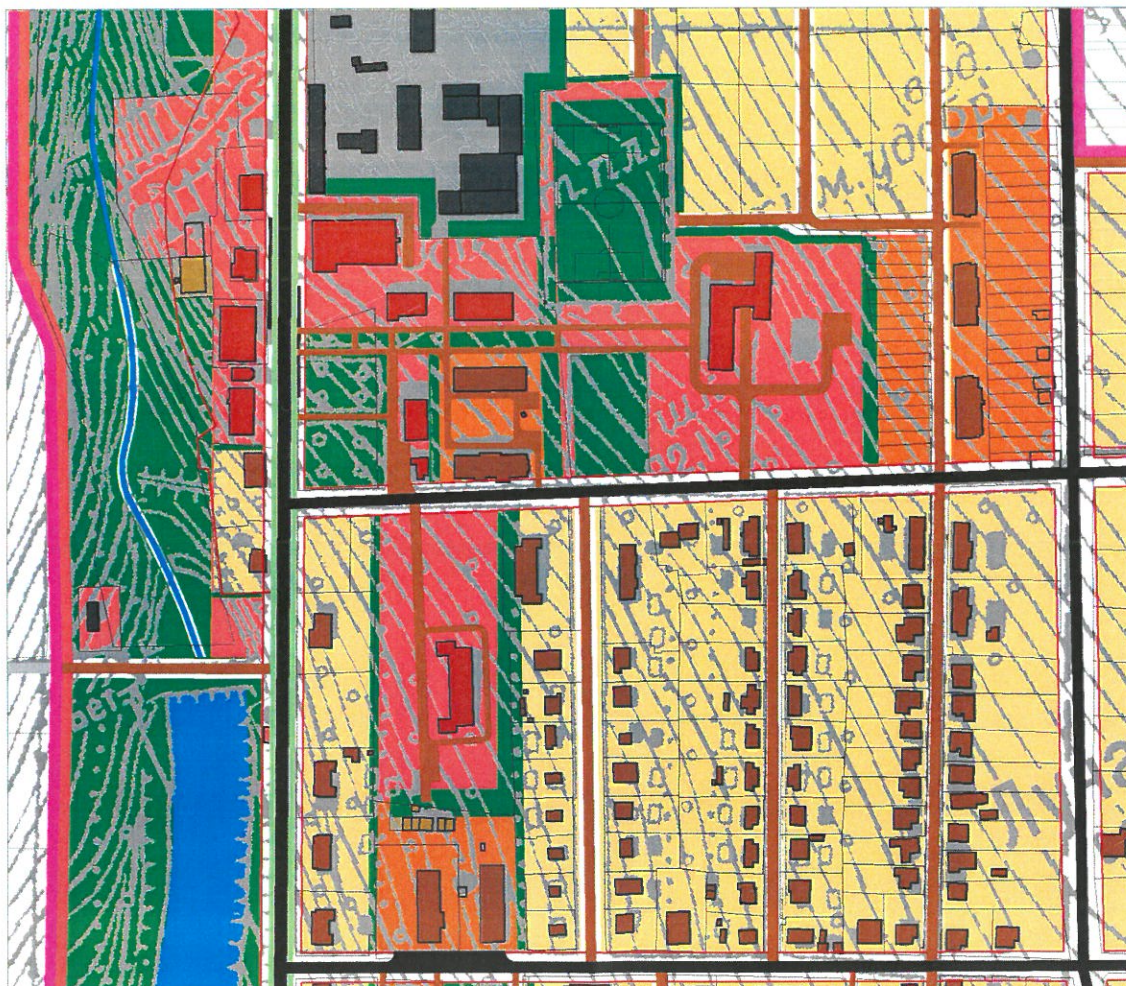
MD-2012, Chișinău, str. Constantin Tănase, 9, tel: 022-24-21-64
Licență seria A MMII nr.026517

PLANUL URBANISTIC GENERAL S. PELIVAN, R-NUL ORHEI

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

OBIECT nr.15919



or. CHIȘINĂU 2019

INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETĂRI ȘI PROIECTĂRI
ÎN DOMENIUL AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI
ȘI ARHITECTURII, CU FUNCȚII TERITORIALE
" URBANPROIECT "

MD-2012, Chișinău, str. Constantin Tănase, 9, tel: 0(22) 24-21-64
Licență seria A MMII nr. 026517

Obiect nr. 15919

**PLAN URBANISTIC GENERAL
AL SATULUI PELIVAN**

**Volumul II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Director general
INCP "Urbanproiect"



Iu. Povar

Inginer-șef
INCP "Urbanproiect"

V. Carlov

Șef departament



L. Mămăligă

Arhitect șef proiect

L. Mămăligă

Chișinău 2019
CUPRINS

GENERALITĂȚI.....	3
I. PRESCRIPTII GENERALE.....	4
II. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE.....	8
III. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE.....	9
1. P - Zona teritoriu de utilitate publică și alte funcțiuni complementare.....	9
2. C - Zona de instituții, servicii și activități aferente zonelor de locuit.....	12
3. R1 - zona rezidențială cu regim mic de înălțime și terenuri pentru dezvoltare.....	14
4. R2 - zona rezidențială multietajată și terenuri pentru dezvoltare.....	15
5. E - zona unităților economice (industriale sau agricole) și terenuri de rezervă....	17
6. V1 - Zona verde cu rol general.....	20
7. V2 - Zona verde cu rol de protecție sanitară.....	21
8. V3 - Zona verde cu rol de agrement și dotări sportive.....	22
9. G - Zona gospodărie comunală.....	24
10. T - Zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente.....	26
11. A - zona suprafețe acvatice.....	28
IV. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	29

GENERALITĂȚI

1. Prezentul regulament se asociază Planului Urbanistic General al satului Pelivan avînd destinația de a explica și detalia sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) prevederile PUG-ului, în vederea realizării. Regulamentul local de urbanism se corelează cu prevederile PUG-ului și se aprobă împreună cu acesta.

2. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism 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 satului Pelivan.

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

- Intravilan, inclusiv zone necesare a fi rezervate în vederea unor viitoare lucrări de interes general. Eventualele propuneri de modificare a hotarelor administrativ - teritoriale, stabilite prin lege, ce se evidențiază ca obștuni ale administrației publice locale, se vor legaliza în condițiile stabilite de legislație.

4. Relațiile între Planul Urbanistic General și Regulament aferent se stabilesc prin intermediul unităților teritoriale de referință (UTR).

UTR reprezintă suprafețe din localitate, delimitate convențional pe criterii de funcțiune, omogenitate, construire, etc. și asupra cărora se pot institui reglementări generale valabile pe suprafața examinată. Întregul teritoriu cuprins în intravilanul satului și zonele de dezvoltare este împărțit în 5 unități teritoriale de referință.

5. Regulamentul este structurat pe următoarele capitole:

- Capit. I. Prescripții generale;
- Capit. II. Prescripții specifice zonelor funcționale;
- Capit. III. Prevederi la nivel de zone funcționale.

6. În procesul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului local de urbanism, 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-una din unitățile teritoriale de referință (întreaga suprafața cuprinsă în intravilanul satului a fost împărțită în U.T.R-uri);
- Din fișa unității teritoriale de referință prezentată de Regulament și în care s-a indicat obiectul cererii se extrag prevederile UTR respective (permisiuni, restricții, prescripții specifice, limitele ocupării și utilizării terenului, etc.).

Pentru operativitate, fiecare fișă din Regulament conține desenul UTR respectiv, vecinătăți și subzonele ei specifice.

I. PRESCRIPTII GENERALE

1 Prin Regulamentul local de urbanism al Planului Urbanistic General 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 satului urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diverse zone funcționale;
- limitele intravilanului și utilizarea rațională a teritoriului.

2. Activitatea de construire se va desfășura numai pe terenuri situate în intravilan:

- pe teren liber;
- prin schimbarea destinației terenului și a construcțiilor existente;
- prin renovarea fondului construit existent;
- 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 de orice tip în albiile minore ale cursurilor de ape și ale cuvelor lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, a drumurilor de traversare a albiilor, precum și a lucrărilor de gospodărie a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărie a apelor și cu asigurarea măsurilor de protecție a construcțiilor respective contra inundațiilor a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de ape și față de lucrările de gospodărie și de captare a apelor;

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

3.5. 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.

3.6. Conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit în cadrul zonelor indentificate de protecție a monumentelor istorice. Emiterea autorizației de construire în zonele de protecție se va face cu respectarea reglementărilor în domeniu, privind măsurile ce se impun în vederea împiedicării degradării, distrugerii, precum și a protejării bunurilor imobile cu valoare de patrimoniu în baza unor documentații de urbanism aprobate.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

3.9.1. 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 drumurilor 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 transportare gaze sau alte produse petroliere, electricitate, de telecomunicații și infrastructuri sau alte instalații precum și construcții de acest gen.

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fișiile de siguranță și fișiile de protecție. Zonele de protecție a drumurilor în cadrul localității se stabilesc prin Planul Urbanistic General 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.

3.9.2. Echiparea tehnico-edilitară.

- Existența rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetul local se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați. Se permite autorizarea construcțiilor cu funcțiune rezidențială pe terenuri ce nu dispun de asigurarea rețelelor tehnico - edilitare publice, cu condiția în care beneficiarii sunt de acord să suporte personal cheltuielile pentru realizarea acestora. Pentru executarea construcțiilor și amenajărilor cu altă destinație, beneficiarii sunt obligați să participe la dezvoltarea infrastructurii orașului. În cazul unor investiții (parcelării, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc.) se pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea lucrărilor de construcție nu se va efectua decât după asigurarea surselor de finanțare necesare. Se vor respecta zonele și distanțele de protecție față de rețelele tehnico-edilitare, în special pentru obiectivele și rețelele magistrale situate în extravilan.

3.9.3. Forma și dimensiunile parcelei:

- Sunt considerate parcelele construibile, loturile la care se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 15 m pentru clădirile cuplate sau izolate.
- suprafața minimă a parcelei care poate fi considerată ca bun imobil este de 600 m p.
- adâncime mai mare sau cel puțin 26,5m.

• 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) decât 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 800 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 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 favorabilă ale viitoarelor construcții și cu respectarea prevederilor tehnice și juridice legate față de vecinătăți.

3.9.4. 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.

- Amplasarea în interiorul parcelei.

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

- a) în regim închis (înșiruite în regimul curților), cuplate pe ambele laturi cu construcțiile de pe parcelele învecinate.

- b) în regim cuplat (alipite la 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.

- 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 calcanе 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 limita 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, constînd din obligația de a păstra o distanță de minim 2,0 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.

3.9.5. Regim de înălțime:

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să nu depășească clădirile imediat învecinate.

- fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

- înălțimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălțimilor la cornișă a construcțiilor existente în vecinătatea terenului.

3.9.6. Aspectul exterior al construcțiilor:

- organizarea volumetrică a construcțiilor se va efectua în mod individual cu aplicarea unor mijloace arhitectonice excesive care să corespundă specificului și funcțiunii obiectului. În scopul considerării (amplificării) expresivității se va utiliza coloritul, se va urmări sporirea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectului urbanistic al zonelor în care sunt amplasate.

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

3.9.7. Parcaje:

- Parcaje aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în conformitate cu reglementările tehnice ale Republicii Moldova.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora.

- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform reglementărilor tehnice în vigoare.

3.9.8. 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 împrejmurilor decorative transparente sau din gard viu.

- Porțile se vor deschide spre incintă.

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre stradă nu va depăși 2,0m, iar între proprietăți învecinate 2,5m. Împrejmuirile transparente pot avea un soclu opac de maxim 1/3 din înălțime.

- Înălțimea și tipul împrejmuirilor se va preciza prin certificatul de urbanism.

3.9.9. 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 fiecărei Unități Teritoriale de referință (UTR) separat.

- În zonele construite de orice destinație proprietarii acestora sunt obligați, pe cont propriu.

- a) să planteze și să amenajeze terenul aferent.

- b) să mențină în ordine terenul, inclusiv porțiunea adiacentă de trotuar și gazon.

- Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilitate publică să se asigure:

- a) plantarea unui arbore la fiecare 200m.p.

- b) plantarea unor arbori la fiecare 100m.p. în zona rezidențială și de clotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

3.9.10. Prioritatea publică asupra infrastructurii:

- 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.

- Extinderile de rețele sau sporurile de capacitate se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în integru, în condițiile contractelor încheiate cu autoritățile administrației publice locale.

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

II. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

1. Zonele funcționale stabilite în :

- P** - zona-teritoriu obiectelor de utilitate publică și alte funcțiuni complementare.
- C** - zona de instituții, servicii și activități aferente zonelor de locuit.
- R1** - zona rezidențială cu regim mic de înălțime și terenuri pentru dezvoltare.
- R2** - zona rezidențială multietajată și terenuri pentru dezvoltare
- E** - zona unităților economice (industriale sau agricole) și terenuri de rezervă.
- V1** - zona verde cu rol general.
- V2** - zona verde cu rol de protecție sanitară.
- V3** - zona verde cu rol de agrement și dotări sportive.
- G** - zona de gospodărie comunală.
- T** - zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente.
- A** - zona suprafețe acvatice.

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

2.1 Permisii:

- 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 terenului (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 aport cu funcțiunea dominantă a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncții, prin PUG.

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

III. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE.

P - Zona teritoriu de utilitate publică și alte funcțiuni complementare.

1. GENERALITĂȚI

a) Tipurile de subzone funcționale sunt:

- instituții și servicii publice;
- servicii profesionale sociale și personale;
- construcții de cult;
- unități de 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 chioșcuri (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 CONFORMARE A 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 durata minimă de însorire de 2 ore și 30 min., la echinocliul de toamnă, prin divizarea parcelelor, în cadrul studiilor de urbanism necesare.

b) Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile pe străzi prevazute prin PUG.

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 UTR.

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 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 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 privesc 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 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 superioară stabilită prin PUG, iar în zona centrală se pot atinge valori maxime prevăzute de :reglementările tehnice.

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 respectiv;
- 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 fișiiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.

C - Zona de instituții, servicii și activități aferente zonelor de locuit.

1. GENERALITĂȚI

a) Tipurile de subzone funcționale sunt:

- funcțiuni comerciale.

b) Amplasarea obiectivelor față de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute în PUG.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

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

b) Utilizări interzise:

- unitati economice poluante și care genereaza trafic intens;
- construcții pe parcele care nu corespund condițiilor de suprafață minimă, front la stradă și asigurarea tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante;
- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public.

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 specific UTR.

b) Amplasarea obiectivelor în interiorul parcelei:

- suprafața unei parcele construibile este de 200 mp.
- 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 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.

d) 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 P + 2 nivele, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor;
- se pot accepta și construcții cu un regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

e) 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 clădiri 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, decroșurile, 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;
- împrejmuirea construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.

f) 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 superioară stabilită prin PUG și se va conforma reglementărilor tehnice.

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

- 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;
- 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 (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

h) Utilizări interzise:

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă;
- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri (domeniul public).

R1 - Zona rezidențială cu regim mic de înălțime și terenuri pentru dezvoltare.

1. GENERALITĂȚI

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

- locuințe individuale, cu regim mic 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 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+2, în condițiile respectării normelor.

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 lucrarilor și rețelelor tehnico-edilitare: secțiunea 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) Amplasarea față de drumurile publice:

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

b) Amplasarea față de căile ferate:

- orice construcție care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu aviz al Căilor Ferate din Moldova;
- pe terenurile libere din zona mai sus-mentionată se recomandă plantarea unor perdele de protecție – arbori cu coroana mare;
- se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de siguranță (100 m) din axul CF, cu excepția construcțiilor care deservesc căile ferate.

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 este de 400 m²;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale; 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:

- 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 prevăzute 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 fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

f) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- terenurile destinate dezvoltării 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 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 1,5 max.;
- pentru locuințe individuale noi se va accepta un regim maxim de P+2+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;
- 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) 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 superioară stabilită prin PUG.

- POT max = 40% max.

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

R2 - Zona rezidențială multietajată și terenuri pentru dezvoltare.

1. GENERALITĂȚI

a) Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din:

- locuințe colective cu regim mediu de înălțime (3-5 nivele).

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 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) Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute prin P.U.G. - reglementări urbanistice/zonificare, corelate cu indicațiile din planșele UTR (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”...

b) 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).

c) Amplasarea în interiorul parcelei:

- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale; 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.

d) 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 vor 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 prevăzute 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 siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

e) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- terenurile destinate dezvoltării 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 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 zonă, 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.

f) Înălțimea construcțiilor:

- se va corela cu reglementările privind CUT.

g) 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.

h) 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 superioară stabilită prin PUG.

- POT max 70% max .

i) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi și imprejurimi

- 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 - raport între un loc de parcare/ garaje pe o unitate de locuit;
- 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 înconjurător.
- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective.

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, parcuri 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, parcuri.

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 (vezi aprobarea PUZ, caracteristici ale parcelelor);
- orice fel de construcție admisă în zonele de extindere a intravilanului, până la întocmirea și aprobarea PUZ, 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 PUZ, 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.

b) Amplasarea față de calea ferată:

- lucrări de investiții ale agenților economici, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Administrației Căilor Ferate din Moldova;
- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă amplasarea oricărei construcții, plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare sunt interzise efectuarea oricăror lucrări, modificări, care prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări, ar afecta stabilitatea solului și ar echilibra pînzei freatice subterane;

- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare sunt interzise depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.

c) Amplasarea față de aliniament:

- zonele industriale necesită elaborarea de studii urbanistice zonale în cadrul cărora se vor respecta principii 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.

d) 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, parcuri și spații verzi de protecție perimetrală; 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.

e) 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;

f) 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 ca 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.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) 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.

k) 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 fișilor de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și a zonelor perimetrice 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.

V1 - Zona verde cu rol general.

1. GENERALITĂȚI

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

- spații verzi și plantate de folosință generală;
- zone cu risc de alunecări de teren;
- terenuri și zone cu regim special.

b) Funcțiunile complementare:

- protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și calității spațiilor verzi;
- elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare și realizarea lucrărilor pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- se recomandă plantarea zonelor verzi, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructuri și zone construite ale orașului.

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 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) 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, astfel;
- accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor.

V2 - Zona verde cu rol de protecție sanitară.

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 rețelilor 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 atît în zonele verzi existente, cît 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 rețelilor tehnic edilitare: secțiunea străzilor;
- eliminarea vegetației malurilor este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

3. CONDITII 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 ținînd 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 fișilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute, prin prospectele străzilor.

V3 - Zona verde cu rol de agrement și dotări sportive.

1. GENERALITĂȚI

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

- parcuri, scuaruri, grădini publice, amenajări pentru activități sportive;
- zone de agrement, reamenajări urbane;
- amenajări ale spațiului public, alei pietonale, terenuri de joacă pentru copii.

b) Funcțiunile complementare:

- construcții cu funcțiuni complementare, funcțiuni dominante pentru activități specifice: chioscuri, umbrare, locuri de joacă, terenuri de joc și sport în aer liber sau acoperite etc.;
- construcții anexe;
- parc, agrement, cu restricții de construire a obiectivelor ce ocupă suprafață majoră;
- dotări sportive.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- amenajări de parcuri și scuaruri;
- amenajări pentru sport, recreere, odihnă, promenadă inclusiv dotări aferente.

b) Utilizări permise cu condiții:

- oricare din funcțiuni cu condiția existenței unui proiect elaborat și verificat în modul stabilit.

c) Utilizări interzise:

- orice altă funcțiune atât în zonele verzi existente, cât și în cele prevăzute prin reglementări;
- orice fel de construcție în zonele de servitute și de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnico - edilitare: secțiunea străzilor, rețele gaze, apă - canal;
- orice fel de utilizare în afara celor permise prin reglementări, inclusiv în zonele de protecție;
- orice fel de construcții și anexe admise care nu respecta normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare și care nu respecta distanțele normate față de zona de locuit stabilite prin studiul de impact.

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 față de aliniament:

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în secțiunea străzilor din PUG și UTR.

c) Amplasarea în interiorul parcelei:

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

d) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- 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 alcatuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:
 - pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate în modul stabilit;
 - pentru celelalte zone - conform secțiunilor specifice prezentate pentru străzi.

- accesele 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 de orice categorie;
- 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;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

e) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

- echiparea tehnico-edilitară a spațiilor plantate amenajate prin racord la rețeaua edilitară existentă cade în sarcina autorității publice locale;
- în spațiile plantate amenajate se pot realiza rețele tehnico-edilitare pentru întreținerea spațiilor verzi, cu suportul autorităților publice locale;
- rețelele edilitare (alimentare cu apă și iluminat public) aparțin patrimoniului public al unității teritorial-administrative.

f) Spații verzi:

- eliberarea autorizațiilor de construire în V3, 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 protecție a mediului: corelarea se 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, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale; se vor realiza pe baza unor studii de specialitate;
- în vecinătatea monumentelor istorice, precum și în zonele de protecție ale acestora, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a obiectelor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată, sub aspectul stabilității;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate se va asigura un spațiu verde și plantat de min. 15% din parcelă; în zona unitatilor și surselor poluante se vor utiliza specii rezistente la nocivități;
- este obligatorie respectarea fișilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin secțiunile străzilor - precum și a zonelor perimetrare plantate de min. 10 m. la limita zonei funcționale pentru unități industriale sau agricole, în cazul în care nu au fost încă determinate printr-un studiu de impact.

G - Zona gospodărie comunală.

1. GENERALITĂȚI

a) Funcțiunea dominantă a zonei este:

- cimitire;
- garaje;
- teren pentru acumularea și utilizarea deșeurilor solide,
- rețele edilitare și obiective aferente;
- depozite;
- stații de pompare și epurare.

b) Funcțiunile complementare:

- nu sunt admise.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- cimitire cu amenajări și construcții aferente;
- 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 PUG.
- 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 PUG;

b) Amplasarea fata cai ferate:

- nu este cazul.

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 in 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:
la cimitire, între gard și morminte va fi lăsată o zona liberă de 3 m.

e) Accese carosabile:

- stabilirea condițiilor, tipurilor, dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de deconstrucții 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 fluenta, securitate, confort și o buna desfășurare a circulației generale pentru participanții la trafic;

- asigurarea legăturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu;

- în incinta cimitirelor vor fi prevăzute alei semicarosabile, care vor delimita locurile de veci.

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-edilitară:

- 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 autorităților 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;
- cimitirele sunt proprietate privată sau municipală de interes local și aparțin comunităților religioase, sau autorităților publice locale.

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;
- la cimitire se va ține cont de caracterul sobru al funcțiunii;

i) Procentul de ocupare al terenului:

- este de maxim 30% pentru cimitire și nenormat pentru celelalte funcțiuni.

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

- se va asigura un spațiu verde și plantat;
- zona de protecție sanitară (100 m la cimitire) 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;
- împrejurimile vor fi decorative, preferabil transparente și dublate de gard viu.

T - Zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente.

1. GENERALITĂȚI

a) Tipurile de subzone functionale sunt:

- cai rutiere;
- cu restricții în intersecții;
- parcuri orașanești.

b) Funcțiunea dominantă a zonei este de:

- construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere;

c) Funcțiunile complementare:

- În zona drumului public se pot autoriza cu avizul conform 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:

- oricare din construcții;
- 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, a acordurilor Ministerului Transporturilor și 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, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;
- se va respecta zona de servitute legal instituită, evidențiată în planurile din P.U.G.

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 prospectele specificate pentru fiecare UTR, determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgometului, 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 handicap.

e) Procentul de ocupare al terenului:

- conform indicațiilor specifice UTR, posibil de modificat după necesități tehnologice.

f) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și imprejurimi:

- utilizarea domeniului public pentru parcare este interzisă în zonă;
- 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 prevăzute prin prospecte;
- 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.

A - Zona suprafețe acvatice.

1. GENERALITĂȚI

a) Tipurile de subzone funcționale sunt:

- terenuri aflate permanent sub ape.

b) Funcțiunea dominantă a zonei este de:

- construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape;
- lucrări de gospodărie a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- orice construcții și amenajări;
- lucrări de poduri și modernizări de poduri;
- autorizația de construire pentru lucrări se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii și cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite.

b) Utilizări interzise:

- orice fel de construcții cu excepția celor specificate în P.U.G;
- în zonele prevăzute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a) Amplasarea fata de drumurile publice:

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

b) Amplasarea fata 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 un reper existent: cursurile de apă.

c) Amplasarea în interiorul parcelei:

- conform normelor specifice.

IV. Prescripții specifice unităților teritoriale de referință

Având în vedere mărimea și complexitatea satului Pelivan teritoriul acestuia a fost împărțit în 5 unități teritoriale de referință (UTR) delimitate prin străzi, elemente de cadrul natural.

Principalele criterii de împărțire a teritoriului din intravilanul satului în unități teritoriale de referință sunt următoarele:

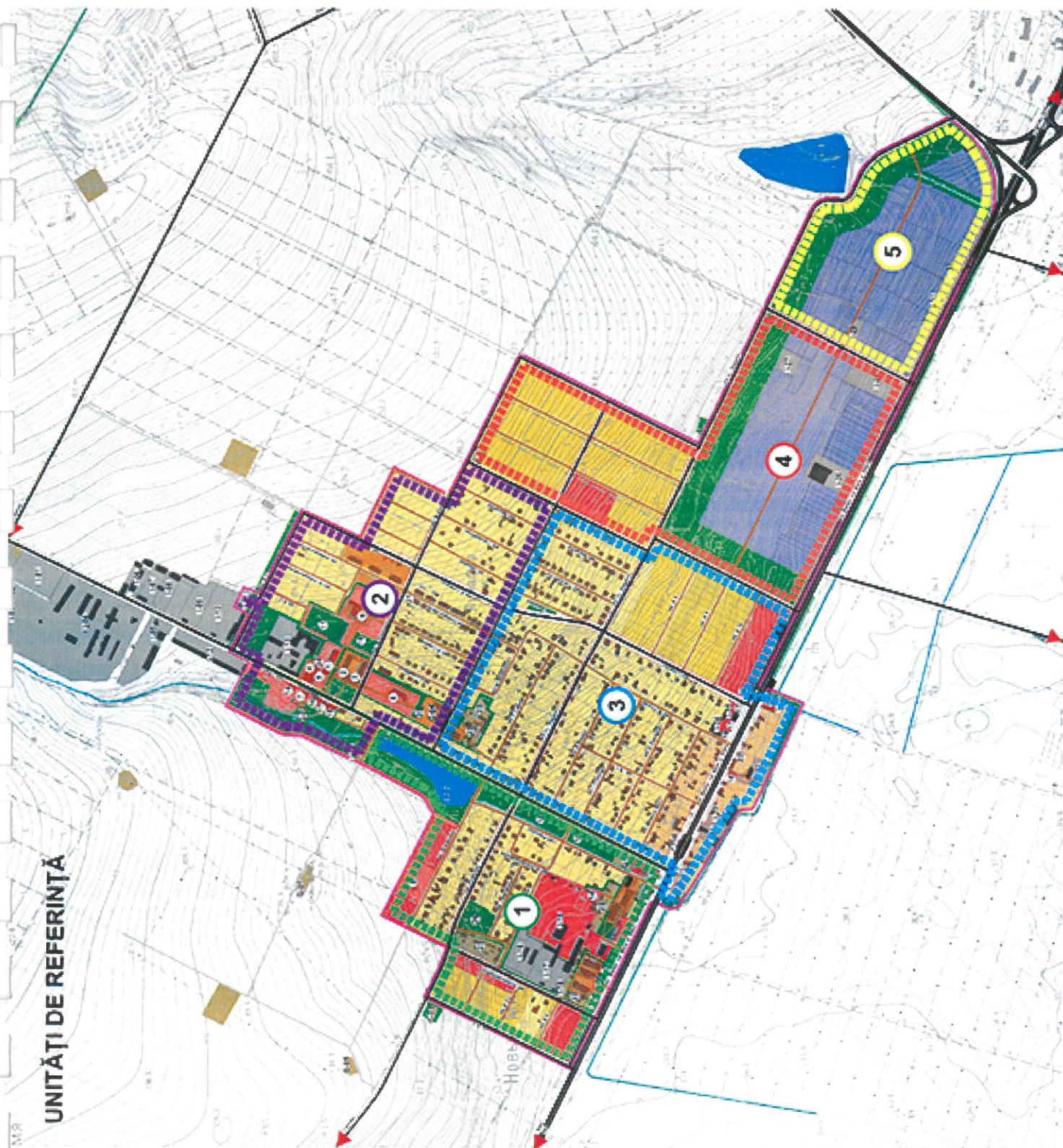
- funcțiunea predominantă a zonei,
- omogenitatea zonei;
- limitele fizice existente în teren.

Atragem atenția, că s-au luat în considerație normativele în vigoare. Totodată s-au obținut indicatori maximi POT și CUT (pentru locuințe) puțin mai mari față de aceeași coeficienți semnalati în analiza situației existente.

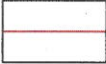
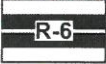
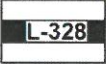
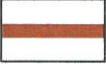
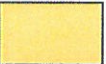
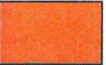
În satul Pelivan pentru locuințele individuale se repartizează o suprafață de 0,06 - 0,08 ha pentru o locuință, de aceea indicatorii maximi POT și CUT vor avea alte valori în comparație cu cele date mai sus, presupuse.

Pentru ca cele menționate mai sus să nu rămână doar la nivelul teoretic ar fi oportun să existe o bază legislativă de operare, în domeniul urbanistic, care să fie adoptată necesităților locale și corelată cu prevederile similare internaționale să permită creșterea nivelului calitativ al confortului rural în favoarea locuitorilor.

UNITĂȚI DE REFERINȚĂ



LEGENDĂ

	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN /PROPUS/
	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN /EXISTENT/
	LIMITA TERITORIULUI COMUNEI PELIVAN
	DRUM PUBLIC NAȚIONAL - DE INTERES REPUBLICAN
	DRUM PUBLIC LOCAL DE INTERES RAIONAL
	STRĂZI ȘI DRUMURI LOCALE
	DRUMURI DE CÎMP
	LIMITA ȘI NUMĂRUL TERITORIULUI UTR
	ZONA CU FUNCȚII COMPLEXE DE INTERES PUBLIC /EXISTENT/
	ZONA CU FUNCȚII COMPLEXE DE INTERES PUBLIC /PROPUS/
	ZONA CU FUNCȚII COMPLEXE DE INTERES PUBLIC DUPĂ TERMEN DE CALCUL
	ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
	ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE /PROPUS/
	ZONA LOCUINȚE MULTIETAJATE CU APARTAMENTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
	ZONA UNITĂȚI DE PRODUCERE /EXISTENT/
	ZONA UNITĂȚI DE PRODUCERE /PROPUS/
	ZONA GOSPODARII COMUNALE
	CIMITIR /PROPUS/
	ZONA PARCURI ȘI GRĂDINI PUBLICE
	SUPRAFEȚE ACVATICE

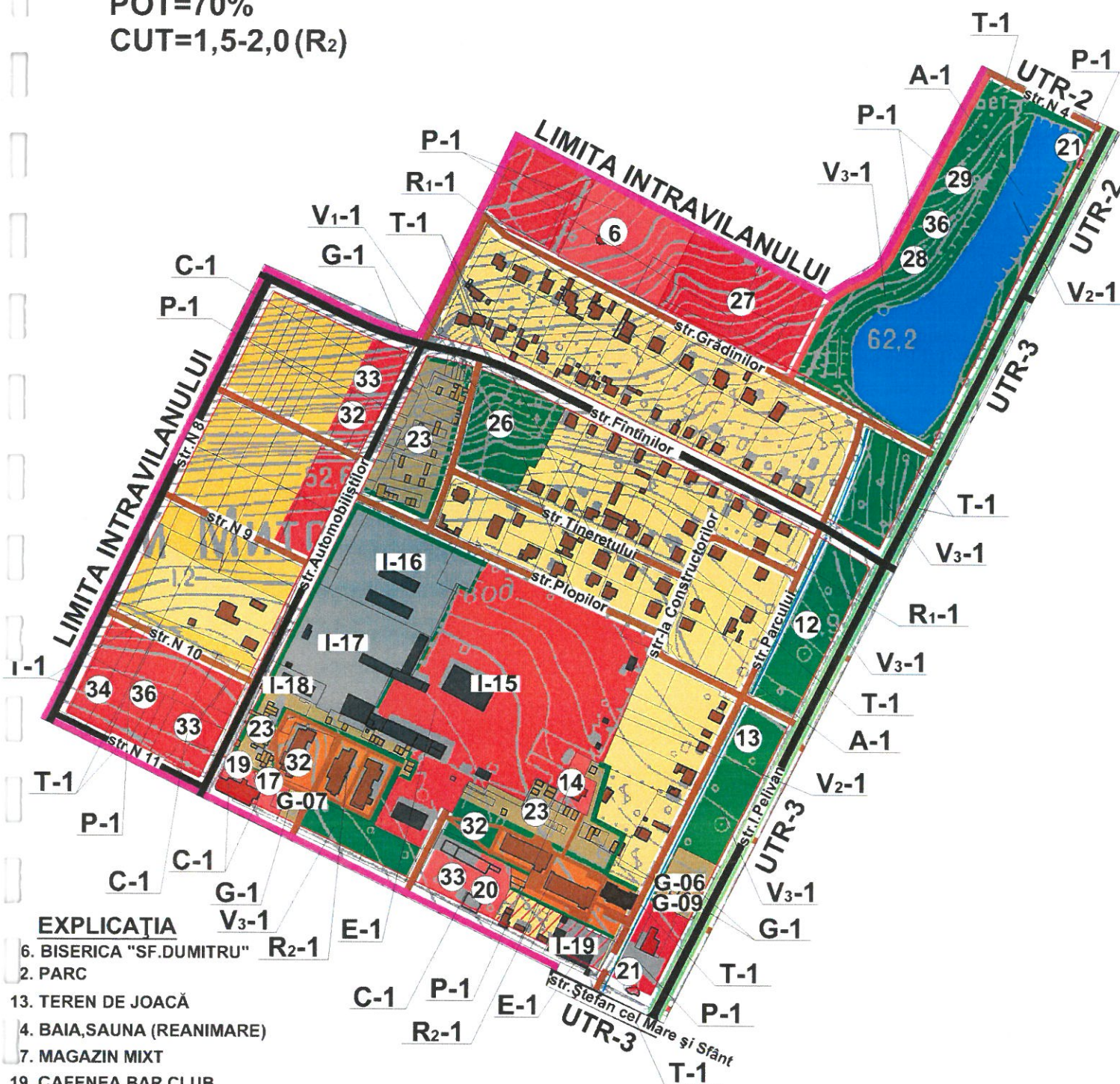
UTR-1

POT=40%

CUT=0,50(R₁)

POT=70%

CUT=1,5-2,0(R₂)



EXPLICAȚIA

- 6. BISERICA "SF.DUMITRU"
- 2. PARC
- 13. TEREN DE JOACĂ
- 4. BAIA, SAUNA (REANIMARE)
- 7. MAGAZIN MIXT
- 19. CAFENEA, BAR, CLUB
- 10. RESTAURANT
- 1. STAȚIE AUTO
- 23. GARAGE
- 7. PENSIONAT DE REABELITARE SOCIALĂ, HOTEL (PROPUȘ)
- 28. CENTRU DISTRACTIV CULTURAL (PROPUȘ)
- 9. ZONA DE RECREIERE (PROPUȘ)
- 32. TEREN DE JOACĂ (PROPUȘ)
- 13. OBIECT COMERCIAL (PROPUȘ)
- 14. OBIECT DE ALIMENTARE PUBLICĂ (PROPUȘ)
- 35. PIAȚA COMERCIALĂ (PROPUȘ)
- 16. VICEU PUBLIC (PROPUȘ)

G-06. STAȚIE DE POMPARE A APELOR
UZATE №1 (LICHIDAT)

G-07. STAȚIE DE POMPARE A APELOR UZATE №2
(REANIMAT)

G-09. STAȚIE DE POMPARE A APELOR UZATE №1 (PROPUȘ)

G-10. STAȚIE DE POMPARE A APELOR UZATE №3 (PROPUȘ)

I-15. COLOANA MECANIZATĂ PMK-15
(LICHIDARE, REORGANIZARE)

I-16. I.M.C.S."ESTE EUROPEAN.HINGES"SRL

I-17. SA "AUTOMOBILISTUL "

I-18. MOARA-OLONIȚA

I-19. SERVICII AUTO

1. Subzone funcționale.

- P – 1 • Zona teritoriu de utilitate publică și alte funcțiuni complementare.
- C – 1 • Zona de instituții, servicii și activități aferente zonelor de locuit.
- R₁ – 1 • Zona rezidențială cu regim mic de înălțime și terenuri pentru dezvoltare.
- R₂ – 1 • Zona rezidențială multietajată și terenuri pentru dezvoltare.
- E – 1 • Zona unităților economice (industriale sau agricole) și terenuri de rezervă.
- V₁ – 1 • Zona verde cu rol general.
- V₂ – 1 • Zona verde cu rol de protecție sanitară.
- V₃ – 1 • Zona verde cu rol de agrement și dotări sportive.
- G – 1 • Zona gospodărie comunală.
- A – 1 • Zona suprafețe acvatice.
- T – 1 • Zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente.

2. Prescripții specifice subzonelor funcționale

Conform prescripțiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective P, C, R₁, R₂, E, V₁, V₂, V₃, G, A și T

3. Prescripții specifice UTR – 1

a) Permisuni:

- P – 1 • Se permit lucrări de reînnoire și construire a obiectelor pentru deservirea populației.
- C – 1 • Subzona respectivă permite amplasarea spațiilor comerciale și de servicii.
- Concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente de acest profil.
- R₁ – 1 • Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcțiile existente. 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 permit 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 satului.
- R₂ – 1 • Se permit lucrări de proiectare și construire a blocurilor locative multietajate (3-5 etaje)
- La parter se pot încorpora spații de deservire a populației.
- În interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri pentru jocuri la aer a copiilor, pentru odihna maturilor, terenuri sportive.
- În unele cartiere locative pe terenuri libere se pot amplasa terenuri amenajate pentru acumularea deșeurilor destinate evacuării din oraș la locul de utilizare.
- E – 1 • Se permit lucrări de reînnoire.
- V₁ – 1 • Organizarea, și înverzirea terenurilor
- Se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
- Alte permisiuni pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.
- V₂ – 1 • Organizarea zonelor sanitare de protecție.
- Crearea zonelor și fișiiilor de protecție sanitară și ecologică în jurul întreprinderilor și a râului prin plantarea arborilor decorativi cu coroana bine ramificată.
- Se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
- Alte permisiuni și restricții pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.

- V₃ - 1
 - Se permite organizarea și amenajarea parcului, terenului de joacă, etc.
 - Se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
 - Alte permisiuni pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.
- G - 1
 - Se permite amenajarea terenului din preajma obiectivelor comunale cu plantarea spațiilor verzi precum și a nu admite scurgerile de suprafață de pe teren.
- A - 1
 - Se permit lucrări de curățare și amenajare a acestei subzone.
 - Se permite plantarea arborilor și arbuștilor în preajma r-ului Sireți.
- T - 1
 - Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor.
 - Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi a străzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse.
 - Se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață.

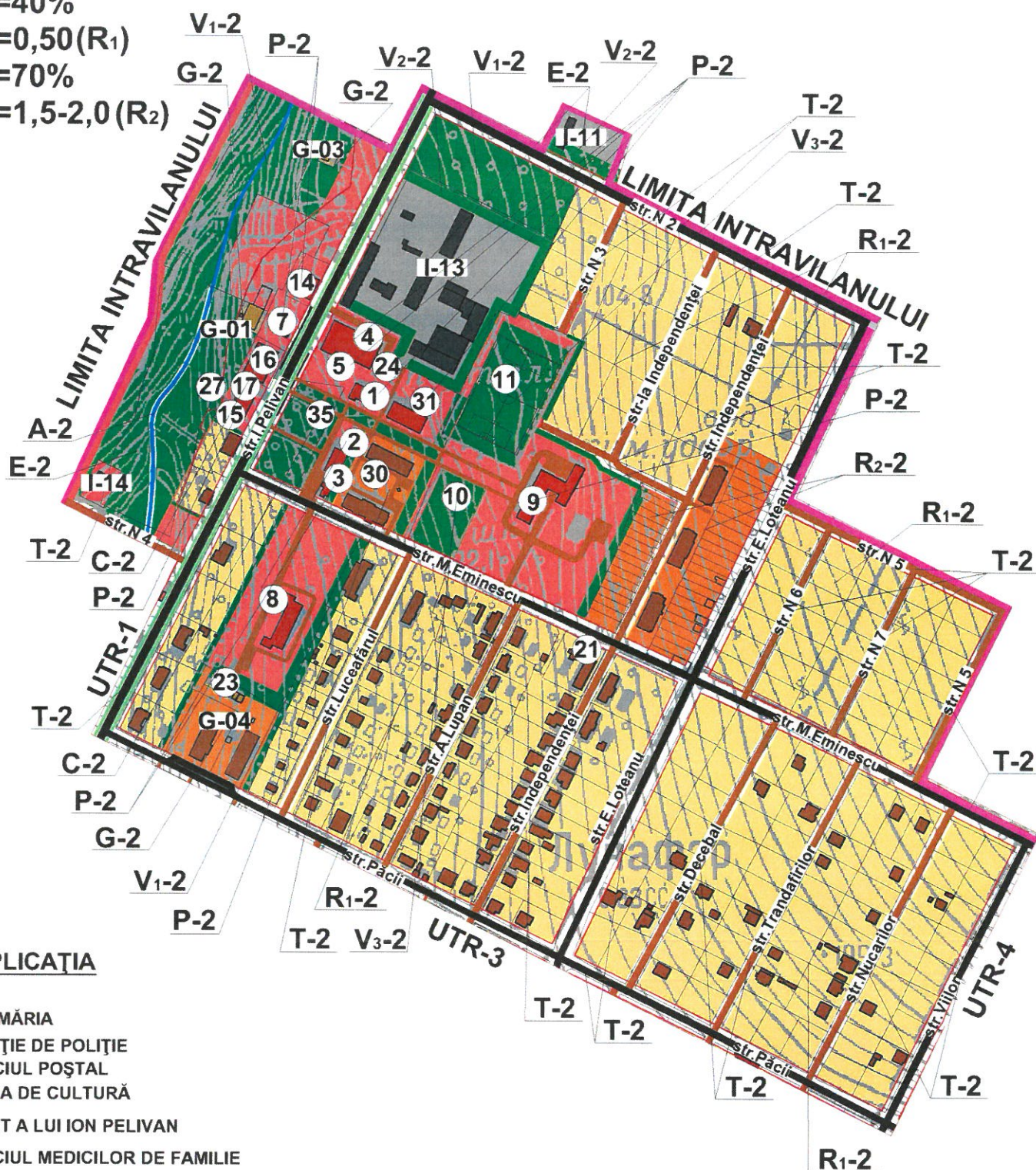
b) Restricții:

- P - 1
 - 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 vor fi efectuate 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 ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.
 - Să se respecte normele de exploatare a clădirilor existente.
 - Să se respecte graficul de evacuare a deșeurilor solide din subzonele respective după limitele satului 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 - 1
 - Obiectivele de deservire și comerț trebuie să dispună de alimentare cu apă și canalizare în mod centralizat.
 - Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinație afară de cea stipulată în proiect.
 - Amplasarea obiectivelor noi se efectuează numai după proiectul de detaliu elaborat de instituții de proiectare specializate elaborat în baza materialelor obținute în rezultatul cercetărilor geologice și hidrogeologice executate sub fiecare obiectiv separat.
- R₁ - 1
 - Înălțimea locuințelor și a unităților comerciale și de servire se admite până la 2 niveluri.
 - 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.
- R₂ - 1
 - Înălțimea blocurilor locative și a altor obiective este limitată până la 5 etaje.
 - Terenurile pentru acumularea deșeurilor solide menajere să fie organizate după proiecte de specialitate, elaborate de instituții cu specialiști licențiați. Aceste terenuri trebuie să fie înzestrate cu containere și să dispună de accese amenajate.
 - Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinație.
- E - 1
 - Se interzice amplasarea obiectelor activitatea cărora contribuie la poluarea chimică sau fonică a mediului cât și a solului.
 - Se interzice amplasarea obiectelor, care pot majora circulația auto.
- V₁ - 1
 - Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și

- trasării rețelelor edilitare.
- V₂ – 1 • Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețelelor edilitare.
- V₃ – 1 • Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețelelor edilitare.
- G – 1 • Nu se vor accepta scurgeri de suprafață de pe terenuri.
• Perimetrul terenurilor trebuie să dispună de fâșii sanitare de protecție.
- A – 1 • Nu se permit lucrări ce vor provoca scurgeri de pe această suprafață.

T – 1	• Str. de interes republican	Str. Ștefan cel Mare și Sfânt	Aliniamente	50,0 m
			Partea carosabilă	15,0 m
			Acostament	2x3,5m
			Gazon	2x5,0m
			Partea carosabilă	6,0 m
			Trotuar (gazon)	3,0m
			Pista de cicliști	2,5m
			Gazon	6,5m
	• Str. de interes raional	Str. I. Pelivan	Aliniamente	22,0 m
			Partea carosabilă	7,0 m
			Gazon	2x4,25m
			Trotuare	2x2,25 m
			Gazon	2x1,0m
	• Str. principale	Str. Fintînilor	Aliniamente	18,0 m
			Partea carosabilă	7,0 m
			Gazon	2x2,5m
			Trotuare	2x2,0 m
			Gazon	2x1,0m
	• Str. secundare	Str. Automobilistilor Str. Nr.8 Str. Nr.11	Aliniamente	16,0 m
			Partea carosabilă	6,0 m
			Gazon	2x2,5m
			Trotuare	2x2,5 m
	• Str. locale	Str. Tineretului Str. Grădinilor Str. Plopilor Str. Nr. 4 Str. Nr. 9 Str. Nr. 10 Str. Parcului Str-la Constructorilor Str. Automobilistilor	Aliniamente	12,0 m
			Partea carosabilă	6,0m
			Gazon	2x2,0m
			Trotuare	2x1,0 m

POT=40%
CUT=0,50(R₁)
POT=70%
CUT=1,5-2,0(R₂)



EXPLICAȚIA

- | | |
|---|---|
| 1. PRIMĂRIA | 30. GRĂDINIȚĂ (PROPUȘ) |
| 2. SECȚIE DE POLIȚIE | 31. ȘCOALA (PROPUȘ) |
| 3. OFICIUL POȘTAL | 35. PIAȚA COMERCIALĂ (PROPUȘ) |
| 4. CASA DE CULTURĂ | G-01. CAZANGERIE (REORGANIZARE) |
| 5. BUST A LUI ION PELIVAN | G-03. SONDA ARTEZIANĂ |
| 7. OFICIUL MEDICILOR DE FAMILIE | G-04. PUNCT DE TRANSFORMARE |
| 8. GRĂDINIȚĂ | I-11 STAȚIE DE ALIMENTARE CU CARBURANȚI
(REORGANIZARE) |
| 9. GIMNAZIU "ION PELIVAN", BIBLIOTECA | I-13 BRUTĂRIE |
| 10. TEREN SPORTIV | I-14 STATIE DE ALIMENTERE CU GAZE IN BUTELII
(LICHIDARE, REORGANIZARE) |
| 11. STADION | |
| 14. BAIA, SAUNA (REANIMARE) | |
| 15. PUNCT PRESTARI SERVICII (REANIMARE) | |
| 16. MAGAZIN COMERCIAL | |
| 17. MAGAZIN MIXT | |
| 21. STAȚIE AUTO | |
| 23. GARAGE | |
| 24. TOMBEROANE DE GUNOI | |
| 27. PENSIONAT DE REABELITARE SOCIALĂ,
HOTEL (PROPUȘ) | |

1. Subzone funcționale.

- P – 2 • Zona teritoriu de utilitate publică și alte funcțiuni complementare.
- C – 2 • Zona de instituții, servicii și activități aferente zonelor de locuit.
- R₁ – 2 • Zona rezidențială cu regim mic de înălțime și terenuri pentru dezvoltare.
- R₂ – 2 • Zona rezidențială multietajată și terenuri pentru dezvoltare.
- E – 2 • Zona unităților economice (industriale sau agricole) și terenuri de rezervă.
- V₁ – 2 • Zona verde cu rol general.
- V₂ – 2 • Zona verde cu rol de protecție sanitară.
- V₃ – 2 • Zona verde cu rol de agrement și dotări sportive.
- G – 2 • Zona gospodărie comunală.
- A – 2 • Zona suprafețe acvatice.
- T – 2 • Zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente.

2. Prescripții specifice subzonelor funcționale

Conform prescripțiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective P, C, R₁, R₂, E, V₁, V₂, V₃, G, A și T

3. Prescripții specifice UTR – 2

a) Permisuni:

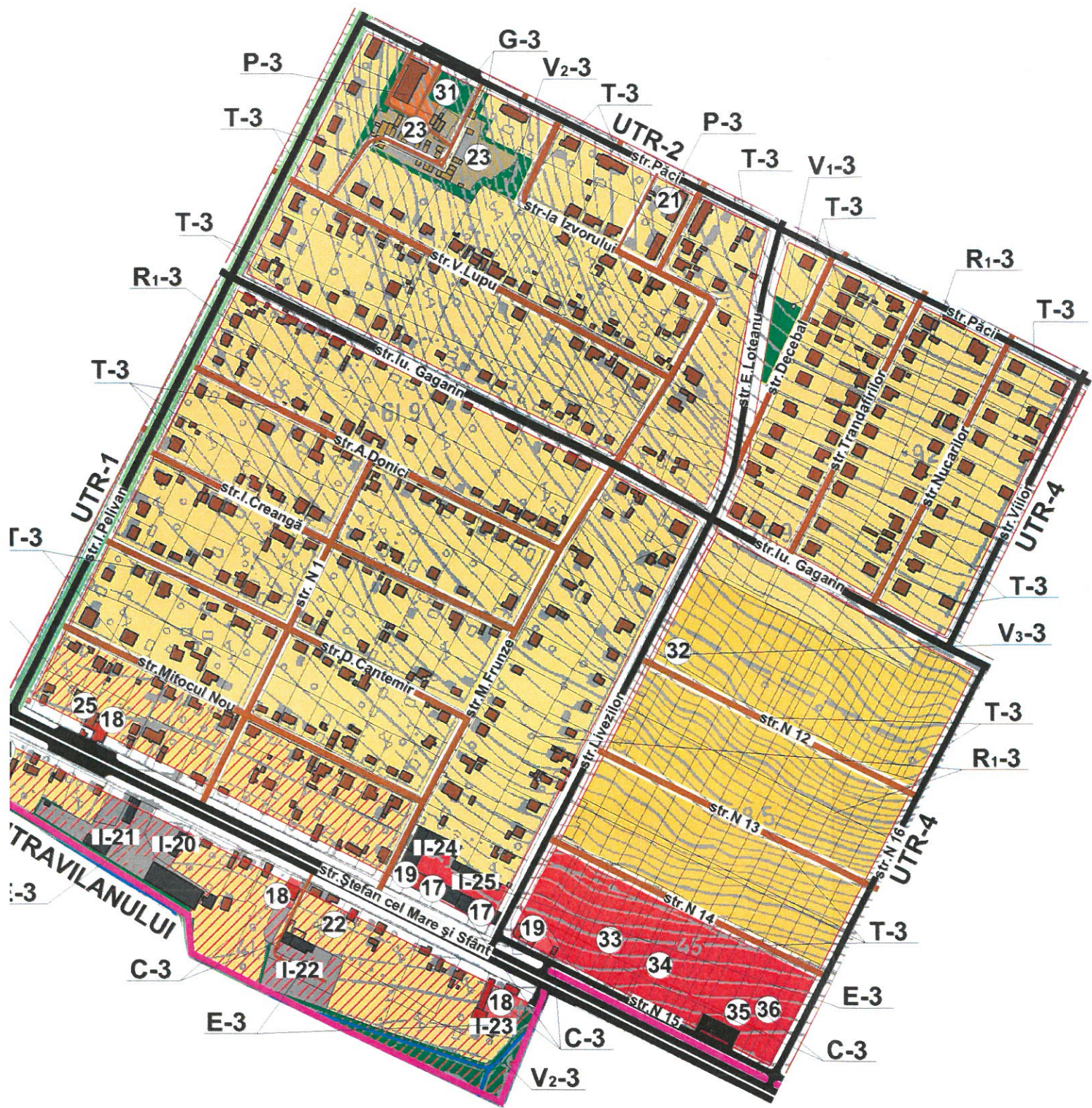
- P – 2 • Se permit lucrări de reînnoire și construire a obiectelor pentru deservirea populației.
- C – 2 • Subzona respectivă permite amplasarea spațiilor comerciale și de servicii.
• Concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente de acest profil.
- R₁ – 2 • Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcțiile existente. 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 servicii, precum și întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul și nu generează circulația.
• Se permit 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 satului.
- R₂ – 2 • Se permit lucrări de proiectare și construire a blocurilor locative multietajate (3-5 etaje)
• La parter se pot încorpora spații de deservire a populației.
• În interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri pentru jocuri la aer a copiilor, pentru odihna maturilor, terenuri sportive.
• În unele cartiere locative pe terenuri libere se pot amplasa terenuri amenajate pentru acumularea deșeurilor destinate evacuării din oraș la locul de utilizare.
- E – 2 • Se permit lucrări de reînnoire.
- V₁ – 2 • Organizarea, și înverzirea terenurilor
• Se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
• Alte permisiuni pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.
- V₂ – 2 • Organizarea zonelor sanitare de protecție.
• Crearea zonelor și fișiiilor de protecție sanitară și ecologică în jurul întreprinderilor și a râului prin plantarea arborilor decorativi cu coroana bine ramificată.
• Se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
• Alte permisiuni și restricții pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.
- V₃ – 2 • Se permite organizarea și amenajarea parcului, terenului de joacă, etc.

- Se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
- Alte permisiuni pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.
- G - 2** • Se permite amenajarea terenului din preajma obiectivelor comunale cu plantarea spațiilor verzi precum și a nu admite scurgerile de suprafață de pe teren.
- A - 2** • Se permit lucrări de curățare și amenajare a acestei subzone.
- Se permite plantarea arborilor și arbuștilor în preajma r-ului Sireți.
- T - 2** • Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor.
- Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi a străzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse.
- Se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață.

b) Restricții:

- P - 2** • 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 vor fi efectuate 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 ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.
- Să se respecte normele de exploatare a clădirilor existente.
- Să se respecte graficul de evacuare a deșeurilor solide din subzonele respective după limitele satului 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 - 2** • Obiectivele de deservire și comerț trebuie să dispună de alimentare cu apă și canalizare în mod centralizat.
- Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinație afară de cea stipulată în proiect.
- Amplasarea obiectivelor noi se efectuează numai după proiectul de detaliu elaborat de instituții de proiectare specializate elaborat în baza materialelor obținute în rezultatul cercetărilor geologice și hidrogeologice executate sub fiecare obiectiv separat.
- R₁ - 2** • Înălțimea locuințelor și a unităților comerciale și de servire se admite până la 2 niveluri.
- 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.
- R₂ - 2** • Înălțimea blocurilor locative și a altor obiective este limitată până la 5 etaje.
- Terenurile pentru acumularea deșeurilor solide menajere să fie organizate după proiecte de specialitate, elaborate de instituții cu specialiști licențiați. Aceste terenuri trebuie să fie înzestrate cu containere și să dispună de accese amenajate.
- Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinație.
- E - 2** • Se interzice amplasarea obiectelor activitatea cărora contribuie la poluarea chimică sau fonică a mediului cât și a solului.
- Se interzice amplasarea obiectelor, care pot majora circulația auto.
- V₁ - 2** • Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețelelor edilitare.

UTR-3



- 34. OBIECT DE ALIMENTARE PUBLICĂ (PROPUȘ)**
35. PIAȚA COMERCIALĂ (PROPUȘ)
36. VICEU PUBLIC (PROPUȘ)
I-20 DEPOZIT DE METALE UZATE
I-21 P.F."ȚURCANU V."
I-22 SERVICII AUTO
I-23 MAGAZIN AUTO PIESE AGRICOLE
I-24 STAȚIE DE TESTARE
I-25 TRANSPORT SERVICII

1. Subzone funcționale.

- P – 3 • Zona teritoriu de utilitate publică și alte funcțiuni complementare.
- C – 3 • Zona de instituții, servicii și activități aferente zonelor de locuit.
- R₁ – 3 • Zona rezidențială cu regim mic de înălțime și terenuri pentru dezvoltare.
- E – 3 • Zona unităților economice (industriale sau agricole) și terenuri de rezervă.
- V₁ – 3 • Zona verde cu rol general.
- V₂ – 3 • Zona verde cu rol de protecție sanitară.
- V₃ – 3 • Zona verde cu rol de agrement și dotări sportive.
- G – 3 • Zona gospodărie comunală.
- A – 3 • Zona suprafețe acvatice.
- T – 3 • Zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente.

2. Prescripții specifice subzonelor funcționale

Conform prescripțiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective P, C, R₁, E, V₁, V₂, V₃, G, A și T

3. Prescripții specifice UTR – 3

a) Permisuni:

- P – 3 • Se permit lucrări de reînnoire și construire a obiectelor pentru deservirea populației.
- C – 3 • Subzona respectivă permite amplasarea spațiilor comerciale și de servicii.
• Concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente de acest profil.
- R₁ – 3 • Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcțiile existente. 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 permit 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 satului.
- E – 3 • Se permit lucrări de reînnoire.
- V₁ – 3 • Organizarea, și înverzirea terenurilor
• Se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
• Alte permisiuni pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.
- V₂ – 3 • Organizarea zonelor sanitare de protecție.
• Crearea zonelor și fișiiilor de protecție sanitară și ecologică în jurul întreprinderilor și a râului prin plantarea arborilor decorativi cu coroana bine ramificată.
• Se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
• Alte permisiuni și restricții pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.
- V₃ – 3 • Se permite organizarea și amenajarea parcului, terenului de joacă, etc.
• Se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
• Alte permisiuni pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.
- G – 3 • Se permite amenajarea terenului din preajma obiectivelor comunale cu plantarea spațiilor verzi precum și a nu admite scurgerile de suprafață de pe teren.
- A – 3 • Se permit lucrări de curățare și amenajare a acestei subzone.
• Se permite plantarea arborilor și arbuștilor în preajma r-ului Sireți.
- T – 3 • Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor.

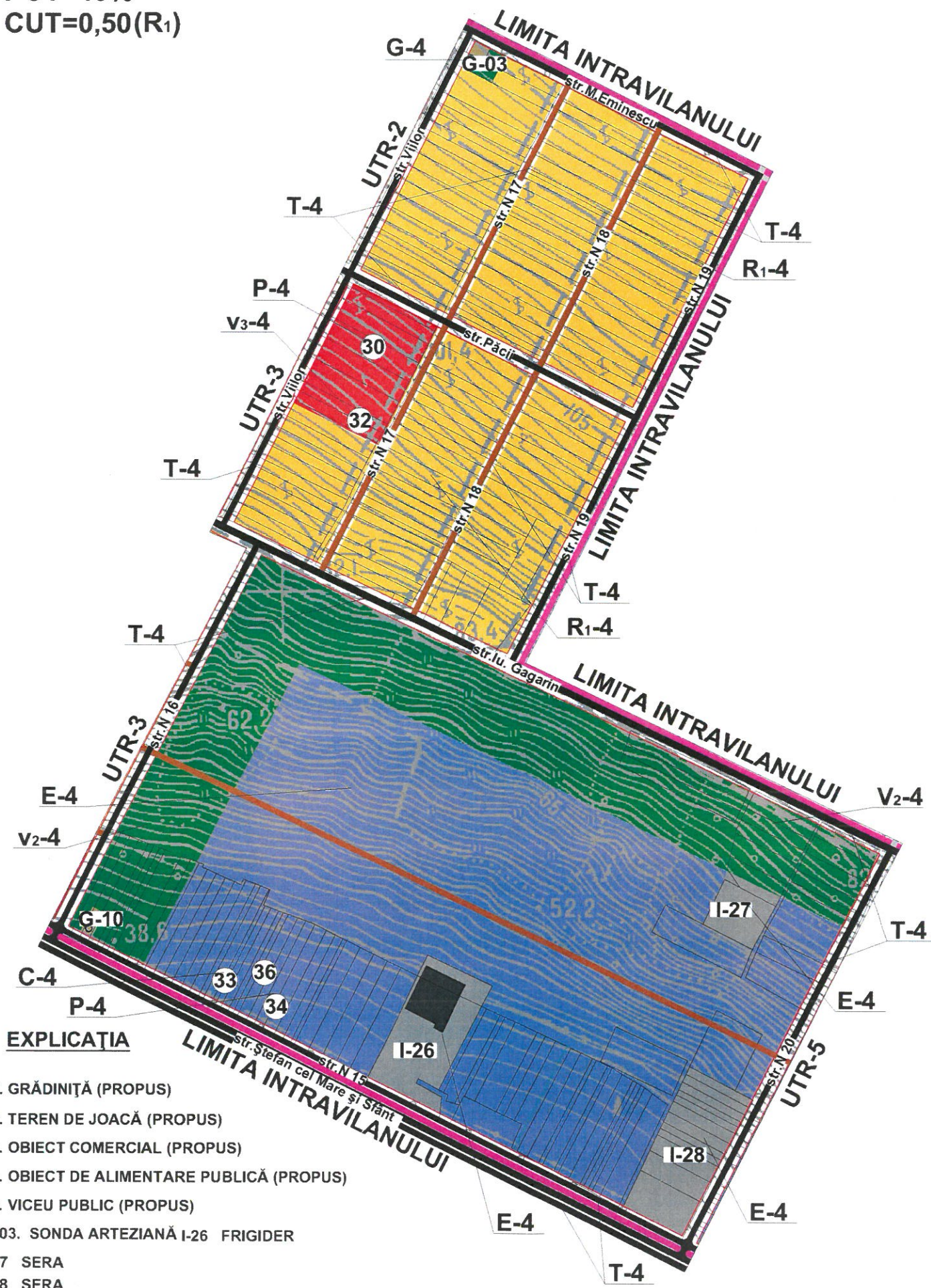
- Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi a străzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse.
- Se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață.

b) Restricții:

- P – 3**
- 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 vor fi efectuate 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 ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.
 - Să se respecte normele de exploatare a clădirilor existente.
 - Să se respecte graficul de evacuare a deșeurilor solide din subzonele respective după limitele satului 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 - 3**
- Obiectivele de deservire și comerț trebuie să dispună de alimentare cu apă și canalizare în mod centralizat.
 - Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinație afară de cea stipulată în proiect.
 - Amplasarea obiectivelor noi se efectuează numai după proiectul de detaliu elaborat de instituții de proiectare specializate elaborat în baza materialelor obținute în rezultatul cercetărilor geologice și hidrogeologice executate sub fiecare obiectiv separat.
- R₁ – 3**
- Înălțimea locuințelor și a unităților comerciale și de servire se admite până la 2 niveluri.
 - 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.
- E – 3**
- Se interzice amplasarea obiectelor activitatea cărora contribuie la poluarea chimică sau fonică a mediului cât și a solului.
 - Se interzice amplasarea obiectelor, care pot majora circulația auto.
- V₁ – 3**
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețelelor edilitare.
- V₂ – 3**
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețelelor edilitare.
- V₃ – 3**
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețelelor edilitare.
- G – 3**
- Nu se vor accepta scurgeri de suprafață de pe terenuri.
 - Perimetrul terenurilor trebuie să dispună de fâșii sanitare de protecție.
- A – 3**
- Nu se permit lucrări ce vor provoca scurgeri de pe această suprafață.

T – 3	• Str. de interes republican	Str. Ștefan cel Mare și Sfânt	Aliniamente	50,0 m
			Partea carosabilă	15,0 m
			Acostament	2x3,5m
			Gazon	2x5,0m
			Partea carosabilă	6,0 m
			Trotuar (gazon)	3,0m
			Pista de cicliști	2,5m
			Gazon	6,5m
	• Str. de interes raional	Str. I. Pelivan	Aliniamente	22,0 m
			Partea carosabilă	7,0 m
			Gazon	2x4,25m
			Trotuare	2x2,25 m
			Gazon	2x1,0m
	• Str. principale	Str. Iu. Gagarin	Aliniamente	18,0 m
			Partea carosabilă	7,0 m
			Gazon	2x2,5m
			Trotuare	2x2,0 m
			Gazon	2x1,0m
	• Str. secundare	Str. Păcii	Aliniamente	16,0 m
		Str. E. Loteanu	Partea carosabilă	6,0 m
		Str. Livezilor	Gazon	2x2,5m
		Str. Viilor	Trotuare	2x2,5 m
		Str. Nr. 15		
		Str. Nr. 16		
	• Str. locale	Str. Nucarilor	Aliniamente	12,0 m
		Str. Trandafirilor	Partea carosabilă	6,0m
		Str. Decebal	Gazon	2x2,0m
		Str. Nr. 1	Trotuare	2x1,0 m
		Str. Nr. 12		
		Str. Nr. 13		
		Str. Nr. 14		
		Str-la Izvorului		
		Str. V. Lupu		
		Str. A. Donici		
		Str. I. Creangă		
		Str. D. Cantemir		
		Str. Mitocul Nou		
		Str. M. Frunze		

POT=40%
CUT=0,50(R₁)



1. Subzone funcționale.

- P – 4 • Zona teritoriu de utilitate publică și alte funcțiuni complementare.
- C – 4 • Zona de instituții, servicii și activități aferente zonelor de locuit.
- R₁ – 4 • Zona rezidențială cu regim mic de înălțime și terenuri pentru dezvoltare.
- E – 4 • Zona unităților economice (industriale sau agricole) și terenuri de rezervă.
- V₂ – 4 • Zona verde cu rol de protecție sanitară.
- V₃ – 4 • Zona verde cu rol de agrement și dotări sportive.
- G – 4 • Zona gospodărie comunală.
- T – 4 • Zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente.

2. Prescripții specifice subzonelor funcționale

Conform prescripțiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective P, C, R₁, E, V₂, V₃, G și T

3. Prescripții specifice UTR – 4

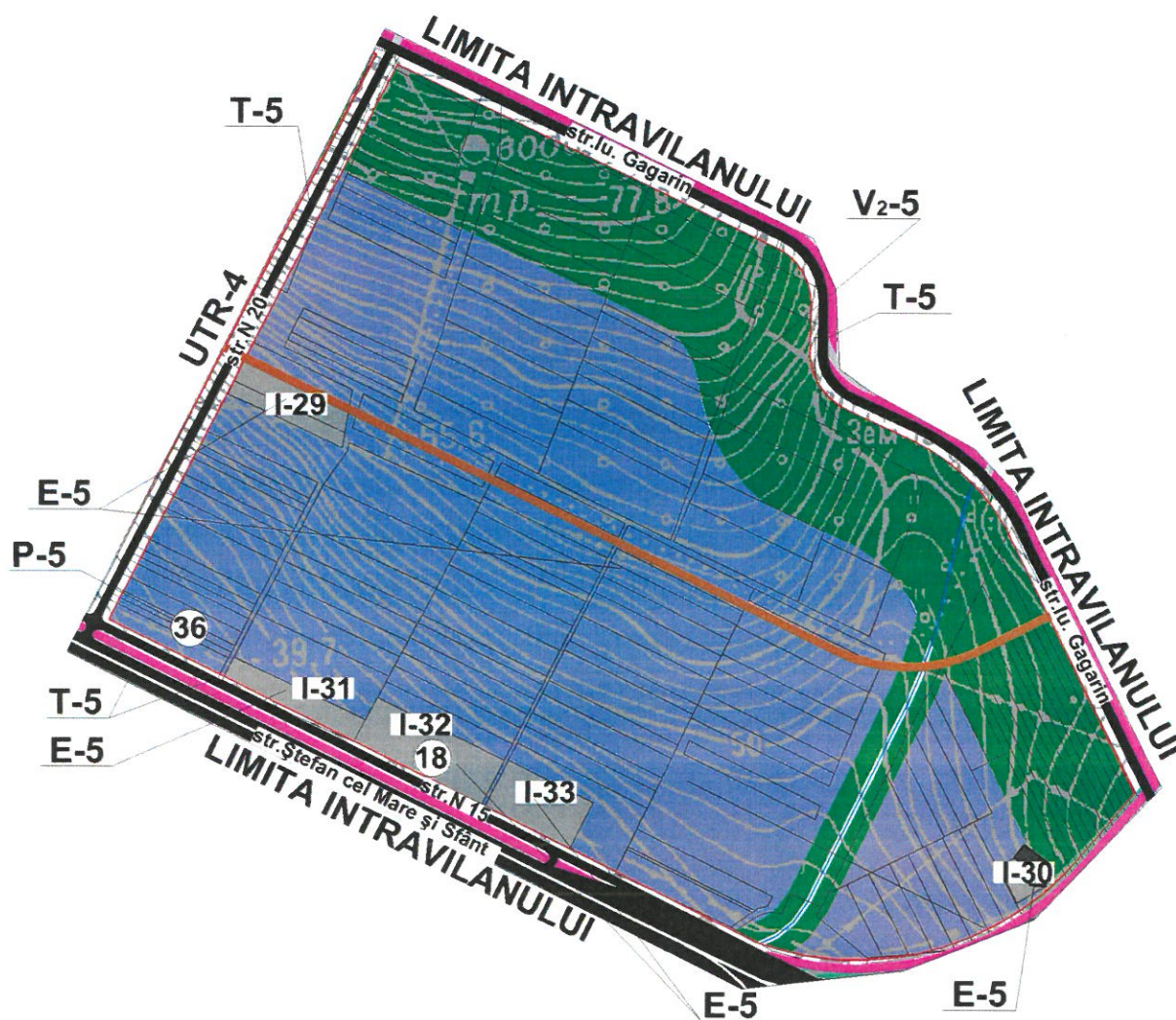
a) Permisuni:

- P – 4 • Se permit lucrări de reînnoire și construire a obiectelor pentru deservirea populației.
- C – 4 • Subzona respectivă permite amplasarea spațiilor comerciale și de servicii.
• Concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente de acest profil.
- R₁ – 4 • Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcțiile existente. 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 permit 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 satului.
- E – 4 • Se permit lucrări de reînnoire.
- V₂ – 4 • Organizarea zonelor sanitare de protecție.
• Crearea zonelor și fîșiilor de protecție sanitară și ecologică în jurul întreprinderilor și a râului prin plantarea arborilor decorativi cu coroana bine ramificată.
• Se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
• Alte permisiuni și restricții pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.
- V₃ – 4 • Se permite organizarea și amenajarea parcului, terenului de joacă, etc.
• Se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
• Alte permisiuni pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.
- G – 4 • Se permite amenajarea terenului din preajma obiectivelor comunale cu plantarea spațiilor verzi precum și a nu admite scurgerile de suprafață de pe teren.
- T – 4 • Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor.
• Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi a străzilor) atît a străzilor existente cît și a străzilor noi propuse.
• Se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață.

b) Restricții:

- P – 4**
- 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 vor fi efectuate 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 ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.
 - Să se respecte normele de exploatare a clădirilor existente.
 - Să se respecte graficul de evacuare a deșeurilor solide din subzonele respective după limitele satului 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 - 4**
- Obiectivele de deservire și comerț trebuie să dispună de alimentare cu apă și canalizare în mod centralizat.
 - Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinație afară de cea stipulată în proiect.
 - Amplasarea obiectivelor noi se efectuează numai după proiectul de detaliu elaborat de instituții de proiectare specializate elaborat în baza materialelor obținute în rezultatul cercetărilor geologice și hidrogeologice executate sub fiecare obiectiv separat.
- R_I – 4**
- Înălțimea locuințelor și a unităților comerciale și de servire se admite până la 2 niveluri.
 - 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.
- E – 4**
- Se interzice amplasarea obiectelor activitatea cărora contribuie la poluarea chimică sau fonică a mediului cît și a solului.
 - Se interzice amplasarea obiectelor, care pot majora circulația auto.
- V₂ – 4**
- Nu se permit lucrări adînci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețelelor edilitare.
- V₃ – 4**
- Nu se permit lucrări adînci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețelelor edilitare.
- G – 4**
- Nu se vor accepta scurgeri de suprafață de pe terenuri.
 - Perimetrul terenurilor trebuie să dispună de fâșii sanitare de protecție.

T – 4	● Str. de interes republican	Str. Ștefan cel Mare și Sfânt	Aliniamente	50,0 m
			Partea carosabilă	15,0 m
			Acostament	2x3,5m
			Gazon	2x5,0m
			Partea carosabilă	6,0 m
			Trotuar (gazon)	3,0m
			Pista de cicliști	2,5m
			Gazon	6,5m
	● Str. principale	Str. Iu. Gagarin	Aliniamente	18,0 m
			Partea carosabilă	7,0 m
			Gazon	2x2,5m
			Trotuare	2x2,0 m
			Gazon	2x1,0m
	● Str. secundare	Str. Păcii	Aliniamente	16,0 m
		Str. M. Eminescu	Partea carosabilă	6,0 m
		Str. Viilor	Gazon	2x2,5m
		Str. Nr.15	Trotuare	2x2,5 m
		Str. Nr. 16		
		Str. Nr. 19		
		Str. Nr. 20		
	● Str. locale	Str. Nr. 17	Aliniamente	12,0 m
		Str. Nr. 18	Partea carosabilă	6,0m
			Gazon	2x2,0m
			Trotuare	2x1,0 m



EXPLICAȚIA

- 18. MAGAZIN SPECIALIZAT
- 36. VICEU PUBLIC (PROPOS)
- 1-29 SERA
- 1-30 SERVICII AUTO
- 1-31 SPĂLĂTORIE AUTO (PROPOS)
- 1-32 DEPOZIT AGROINDUSTRIAL (PROPOS)
- 1-33 STAȚIE DE ALIMENTARE (PROPOS)

1. Subzone funcționale.

- P – 5 • Zona teritoriu de utilitate publică și alte funcțiuni complementare.
- E – 5 • Zona unităților economice (industriale sau agricole) și terenuri de rezervă.
- V₂ - 5 • Zona verde cu rol de protecție sanitară.
- T - 5 • Zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente.

2. Prescripții specifice subzonelor funcționale

Conform prescripțiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective P, E, V₂, și T

3. Prescripții specifice UTR – 5

a) Permisuni:

- P – 5 • Se permit lucrări de reînnoire și construire a obiectelor pentru deservirea populației.
- E – 5 • Se permit lucrări de reînnoire.
- V₂ – 5 • Organizarea zonelor sanitare de protecție.
- Crearea zonelor și fișilor de protecție sanitară și ecologică în jurul întreprinderilor și a râului prin plantarea arborilor decorativi cu coroana bine ramificată.
- Se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
- Alte permisiuni și restricții pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.
- T – 5 • Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor.
- Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi a străzilor) afit a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse.
- Se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață.

b) Restricții:

- P – 5 • 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 vor fi efectuate 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 ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.
- Să se respecte normele de exploatare a clădirilor existente.
- Să se respecte graficul de evacuare a deșeurilor solide din subzonele respective după limitele satului la locul de utilizare.
- Terenul pentru containerele de acumulare a deșeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulația autocamionului specializat
- E – 5 • Se interzice amplasarea obiectelor activitatea cărora contribuie la poluarea chimică sau fonică a mediului cât și a solului.
- Se interzice amplasarea obiectelor, care pot majora circulația auto.
- V₂ – 5 • Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețelelor edilitare.

T – 5	• Str. de interes republican	Str. Ștefan cel Mare și Sfânt	Aliniamente	50,0 m
			Partea carosabilă	15,0 m
			Acostament	2x3,5m
			Gazon	2x5,0m
			Partea carosabilă	6,0 m
			Trotuar (gazon)	3,0m
			Pista de cicliști	2,5m
			Gazon	6,5m
	• Str. principale	Str. Iu. Gagarin	Aliniamente	18,0 m
			Partea carosabilă	7,0 m
			Gazon	2x2,5m
			Trotuare	2x2,0 m
			Gazon	2x1,0m
	• Str. secundare	Str. Nr.15 Str. Nr.20	Aliniamente	16,0 m
			Partea carosabilă	6,0 m
			Gazon	2x2,5m
			Trotuare	2x2,5 m