BENEFICIAR: Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare a Consiliului municipal Chişinău

PROIECTANT: IMP "CHIŞINĂUPROIECT"

OBIECT NR. 3657

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STR. GRENOBLE (or. CHISINAU) - STR. VASILE ALECSANDRI (or. CODRU) - STR. DRUMUL SCHINOASEI (or. CODRU), AMPLASAT IN SECTORUL CENTRU MUNICIPIUL CHISINAU

VOLUMUL III - Piese scrise

ÎNTREPRINDEREA MUNICIPALĂ
INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIŞINĂUPROIECT"

REPUBLICA MOLDOVA
ÎNTREPRINDEREA MUNICIPALĂ
INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
"CHIŞINĂUPROIECT"
MD-2068, mun.Chişinău, str.M.Costin, 17/2
tel.: 022 49-31-00, fax.: 022 44-73-31
IDNO 1003600098931 TVA 0600452

Chişinău 2023

BENEFICIAR: Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare a Consiliului municipal Chişinău

PROIECTANT: IMP "CHIŞINĂUPROIECT"

OBIECT NR. 3657

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STR. GRENOBLE (or. CHISINAU) - STR. VASILE ALECSANDRI (or. CODRU) - STR. DRUMUL SCHINOASEI (or. CODRU), AMPLASAT IN SECTORUL CENTRU MUNICIPIUL CHISINAU

VOLUMUL III - Piese scrise

ADMINISTRATOR INTERIMAR **Anatolie IZBÎNDA**

ARHITECT ŞEF **Vitalie MUNTEANU**

REPUBLICA MOLDOVA
ÎNTREPRINDEREA MUNICIPALĂ
INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
"CHIŞINĂUPROIECT"
MD-2068, mun.Chişinău, str.M.Costin, 17/2
tel.: 022 49-31-00, fax.: 022 44-73-81
IDNO 1003600098931 TVA 0600492

Chişinău 2023

ÎNTREPRINDEREA MUNICIPALĂ
INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIŞINĂUPROIECT"

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul str. Grenoble (or. Chisinau) - str. Vasile Alecsandri (or. Codru) - str. Drumul Schinoasei (or. Codru), amplasat in sectorul Centru, municipiul Chisinau

ADRESA: Teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Grenoble (or. Chisinau) - Vasile Alecsandri (or. Codru) - Drumul Schinoasei (or. Codru), municipiul Chişinău

BENEFICIAR: Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare a Consiliului municipal Chişinău

INVESTITOR: I.C.P."I.C.A.M."S.A.

PROIECTANT GENERAL: Institutul Municipal de Proiectări "Chişinăuproiect"

ÎNTREPRINDEREA MUNICIPALĂ
INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIŞINĂUPROIECT"

REPUBLICA MOLDOVA
ÎNTREPRINDEREA MUNICIPALĂ
INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
"CHIŞINĂUPROIECT"
MD-2068, mun.Chişinău, str.M.Costin,
tel.: 022 49-31-00, fax.: 022 44-73-81
IDNO 1003600098931 TVA 0609

FOAIE DE SEMNĂTURI

ARHITECT ŞEF PROIECT Elena **VITIU**

SPECAILIST PRINCIPAL Marianna **ILIEVA**

REPUBLICA MOLDOVA
ÎNTREPRINDEREA MUNICIPALĂ
INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECT
"CHIŞINĂUPROIECT"
MD-2068, mun.Chişinău, str.M.Cost
tel.: 022 49-31-00, fax.: 022 44-7
IDNO 1003600098931 TVA 060

ÎNTREPRINDEREA MUNICIPALĂ
INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂ
„CHIŞINĂUPROIECT"

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul str. Grenoble (or. Chisinau) - str. Vasile Alecsandri (or. Codru) - str. Drumul Schinoasei (or. Codru), amplasat in sectorul Centru, municipiul Chisinau

CONŢINUT

Titlul I - DISPOZIŢII GENERALE

Titlul II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

Titlul III - ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

Titlul IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ŞI SUBZONELOR

Titlul I - DISPOZIŢII GENERALE:

1. <u>Rolul Regulamentului local de urbanism</u>

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor în intravilanul localităţii.

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

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

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

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

2. <u>Baza legala</u>

2.1. La baza Regulamentului local de urbanism stau:

- Legea 835/1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului;
- NCM B.01.02:2016 Instrucţiuni privind conţinutul, principiile metodologice de elaborare, avizare şi aprobare a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea şi amenajarea localităţilor urbane şi rurale;
- Hotarâri ale Consiliului Local anterioare datei elaborării documentatiei.

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

3. <u>Domeniul de aplicare</u>

Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor, în limitele zonei de studiu cuprinsă în perimetrul străzilor: Grenoble (or. Chisinau) - Vasile Alecsandri (or. Codru) - Drumul Schinoasei (or. Codru), sectorul Centru, municipiul Chişinău cu suprafaţa totală de cca 8,0 ha, conform Planului Urbanistic General al orasului Chişinău.

Titlul II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE:

4. <u>Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural si construit</u>

Autorizarea executării de construcţii se va face cu respectarea normelor legale referitoare la ocuparea raţională a terenului în condiţiile respectării art.11.5.1 din Regulamentul local de urdanism (NCM B.01.02:2016).

5. <u>Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public</u>

5.1. Expunerea la riscuri naturale

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

Prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

5.3 Construcţii cu funcţii generatoare de riscuri tehnologice

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

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

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

5.5 Asigurarea compatibilităţii funcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţi dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentaţie de urbanism sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie, în condiţiile respectării art.11.5.2.5 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare al terenului să nu depăşească limita superioară stabilită în RLU aferent PUZ şi se calculează în condiţiile respectării art.11.5.2.6 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5.7 Lucrări de utilitate publică

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

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

6. Reguli de amplasare şi retragerile minime obligatorii

6.1. Orientarea fată de punctele cardinale

Autorizarea executarii construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare fată de punctele cardinale în condiţiile respectării art.11.5.2.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) şi normelor specifice.

Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare şi tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerinţe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerinţe specifice legate de funcţiunea clădirii, la alegerea amplasamentului şi stabilirea condiţiilor de construire (retrageri şi orientare pentru lăcaşe de cult, terenuri de sport, construcţii pentru învăţământ şi sănătate).

6.2 Ampasarea faţă de drumuri publice

Orice construcţii care prin amplasare, configuraţie sau exploatare influenţează buna desfăşurare, organizare şi dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zonele de siguranţă şi protecţie a drumurilor.

Autorizarea executării construcţiilor în zonele de protecţie a drumurilor publice se permite în condiţiile respectării art.11.6.1.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) şi normelor specifice.

6.3. Amplasarea faţă de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta dupa cum urmeaza:

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

b) retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.

În ambele situaţii, autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepţie construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Condiţiile privind amplasarea construcţiilor faţă de aliniament sunt detaliate în art.11.6.1.7 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

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

a) distanţele minime obligatorii între hotarele terenurilor şi construcţiilor sunt stabilite prin Codul Civil şi NCM B.01.05:2019 "Urbanism. Sistematizarea şi amenajarea localităţilor urbane şi rurale".

b) distanţele minime necesare de siguranţă la foc, în funcţie de gradul de rezistenţă la foc, precum şi distanţele minime necesare accesului autospecialelor de intervenţie la incendii, în funcţie de înălţime, conform avizului pentru obţinerea certificatului de urbanism la proiectare, emis de organele supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor.

Retragerile impuse trebuie să asigure respectarea normelor de însorire şi iluminat natural, respectarea condiţiilor de vizibilitate în acord cu realizarea intimităţii de locuire, respectarea condiţiilor generale de protecţie contra incendiilor, asigurarea protecţiei contra zgomotelor şi nocivitaţilor, necesitatea conservării specificului tesutului urban.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor menţionate, cu avizul organelor supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor.

Condiţiile privind asigurarea acceselor carosdabile sunt detaliate în art.11.6.2.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) şi normelor specifice.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

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

Accesele pietonale trebuie să se conforme astfel, încât să permită circulaţia persoanelor cu dizabilităţi şi care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

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

8. <u>Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara</u>

8.1. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executării construcţiilor se permite numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, gaze naturale, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

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

8.2 Realizarea de reţele edilitare

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau integral, după caz, în condiţiile contractate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

8.3 Proprietatea publică asupra retelelor edilitare

Reţelele de apă, canalizare, drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a satului, comunei, oraşului sau raionului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Lucrările de racordare şi branşare la reţelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică şi telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar şi se execută în urma obţinerii avizului autorităţii administraţiei publice specializate.

9. <u>Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor</u>

9.1 Parcelarea

Parcelarea este operaţia de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii.

Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă, care trebuie să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.

Condiţiile privind forma şi dimensiumile terenurilor sunt detaliate în art.11.6.4.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

9.2 Înălţimea construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor se face respectând înălţimea medie a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

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

Condiţiile de stabilire a înălţimii construcţiilor sunt detaliate în art.11.6.4.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

9.3 Aspectul exterior al construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Aspectul exterior al construcţiilor, cu toate elementele sale definitorii aparţine spaţiului public.

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi si împrejmuiri.

10.1 Parcaje

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

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

10.2 Spaţii verzi şi spaţii plantate

Autorizaţia de construire trebuie să cuprindă obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei, conform reglementărilor tehnice.

Aria spaţiilor verzi şi plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţia mediului. Corelarea ţinând seama de mărimea, funcţiunea dominantă a localităţii, in care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităţilor de îmbunătăţire a microclimatului urban.

10.3 Împrejmuiri.

În condiţiile prezentului Regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;

b) se recomanda separarea spatiilor comerciale si altor servicii, parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice prin borduri, forme arhitecturale mici sau cu garduri vii.

Titlul III - ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ:

Conform Regulamentului local de urbanism al or.Chisinau aprobat prin decizia Consiliului municipal Chisinau nr.22/40 din 25 decembrie 2008 cu prevederi conform Dispozitiei Primariei municipiului Chisinau nr.480-d din 29 mai 2014 in zona studiata sunt prezente urmatoarele coduri de reglementare urbanistice: **R2 - R6 - R7- S.**

Prezentul Regulament prevede modificarea partial a codului de reglementare urbanistic **S** in cod **R7** (pentru lotul generator al PUZ dat).

Prezentul regulament cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone şi subzone:

Cod R - Zona cu funcţiuni rezidenţiale

Cod R2 - subzona locuintelor individuale şi/sau cuplate pentru două familii P+1E, P+2E – zona existenta

Cod R6 - zona locuintelor colective cu densitate medie situate in ansambluri preponderent rezidentiale P+3E până la P+9E – zona existenta

Cod R7 - zona locuintelor colective înalte situate in ansambluri preponderent rezidentiale P+9E şi mai înalte – zona existenta si propusa

Cod S - Zona speciala

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

Titlul IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ŞI SUBZONELOR – a se vedea in comun cu plansa nr.16 *Reglementari. Schema reprezentarii codurilor urbanistice. Sc 1:2000* din *Volumul II. Piese desenate* a prezentului PUZ

R2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ŞI/SAU CUPLATE PENTRU DOUĂ FAMILII P+1E, P+2E

Regimul de înălţime: P, P+1E şi P+2E

Subzona este constituita din doua gospodarii individuale amplasate langa blocurile liceului *Nicolae Sulac* si terenul sportive al acestuia.

UTILIZARE FUNCTIONALA

1. UTILIZARI ADMISE

- se admit locuinte individuale si/sau cuplate pentru două familii cu maxim P+2 niveluri in regim de construire izolat, libere pe cele patru faţade;
- în interiorul zonei sunt permise construcţii care respectă aceste norme, unele facilităţi şi spaţii care deservesc rezidenţii din zonă.

2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- **s**e admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200** m.p. şi sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse, de regulă, la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250** metri;

3. UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200** m.p., genereaza un trafic important de persoane si marfuri, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente sau care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Codul de reglementare urbanistică	Regimul de construire	Dimensiunea minimă a parcelei, m.p.	Dimensiunea minimă a frontului stradal, m
R2	Izolat sau cuplat	350	15

2. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si **5.0** metri pe strazi de categoria II si I ;
- clădirile pot fi dispuse pe aliniament în cazul când aceasta este prevăzut în PUZ sau PUG.

3. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornise dar nu cu mai putin de **2.4** metri;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de **3.0** metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri.

4. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **4.0** metri;
- distanţe mai mici vor fi acceptate numai in baza unor PUD-uri aprobate.

5. CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.5** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut (servitute) prin una din proprietatile invecinate.

6. STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

7. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înaltimea maxima a cladiriilor va fi P+2E (**12** metri);
- se admit depasiri de **1-2** metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor,garajelor si anexelor.

9. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit şi a unităţilor exterioare ale climatioarelor in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor.

10. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100** m.p.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanti se recomanda plantarea speciilor de arbori a caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

11. IMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.0** metri, din care maxim 50% din înălţime plin (inclusiv soclul) şi minim 50% transparent sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimi de maxim **2.0** metri.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

   Procentul de ocupare a terenului (**Raportul dintre suprafaţa ocupată la sol de clădiri şi suprafaţa terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

- **POT maxim = 35%**

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

   Coeficientul de utilizare a terenului (**Raportul dintre suma suprafeţelor desfăşurate ale tuturor clădirilor şi suprafaţa terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

- **CUT maxim pentru inaltimi P+1E = 0.65 m.p.ADC/m.p.teren;**
- **CUT maxim pentru inaltimi P+2E = 0.90 m.p.ADC/m.p.teren.**
- **Se admite creşterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.**

Cod R6 - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+3E PANA LA P+9E

Zona este constituita din blocuri locative cu regim de inaltime 5E – 9E amplasate in interiorul zonei de studiu PUZ.

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

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

- amplasarea unor clădiri şi construcţii noi, care nu au fost prevăzute la faza iniţială de proiectare a ansamblurilor rezidenţiale;
- clarificarea diferenţierii apartenenţei terenurilor publice (circulaţii publice, echipamente publice, spaţii plantate publice, fâşii de teren aferent reţelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de catre asociaţiile de locatari, sau diverse societăţi economice mixte;
- eliminarea cauzelor disfuncţionalităţilor şi poluărilor care nemulţumesc locuitorii;
- extinderea şi completarea echipamentelor publice deficitare;
- întroducerea unor soluţii alternative civilizate pentru rezolvarea problemei parcărilor rezidenţiale.

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuinţe în proprietate privată la standard ridicat;
- construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale, parcaje, garaje garaje semiingropate si subterane, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret si loisir.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- se admit obiective de utilitate publică la parterul şi la etajul unu al blocurilor de locuit, cu condiţia că acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- se admit centre de dezvoltare a copiilor amplasate la parterele clădirilor de locuit care vor avea un acces separat de cel al locatarilor şi vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafaţă minimă de teren de **100** m.p.;
- se admite conversia locuinţelor de la parter în spaţii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică sau în oficii, preponderent pentru clădirile de pe perimetrul stradal.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice utilizarea spaţiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite şi alte activităţi de natură să incomodeze locuinţele;
- se interzic următoarele lucrări:

a. activităţi productive;
b. construcţii provizorii de orice natură, împrejmuiri şi garduri;
c. depozitare en-gros sau mic-gros;
d. depozitări de materiale refolosibile;
e. platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
f. depozitarea pentru vânzare a substanţelor inflamabile sau toxice;
g. autobaze şi staţii de întreţinere auto;
h. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulaţie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulaţia publică prin intermediul unor circulaţii private.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0** metri pe strazi de categoria III şi **6.0** metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai puţin decât diferenţa dintre înălţimea construcţiilor şi distanţa dintre aliniamente;
- în cazul în care în zona dată cladirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înaltimea acestora

nu depăşeşte distanţa dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanţă egala cu diferenţa dintre înalţimea la cornişe a clădirii şi distanţa dintre aliniamente dar nu cu mai puţin de **2.4 - 4.0** metri.

- în cazul situării în intersecţii, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin întoarecerea retragerii de la aliniament şi pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distantă egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiţia să nu ramană calcane vizibile.
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiţia că înălţimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanţa dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0** metri;

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri, fiind retrase faţă de cealaltă limită laterală cu o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepţia parcelelor de colţ unde se va întoarce faţada în condiţiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de **5.0** metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAŞI PARCELĂ

- între faţadele spre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte;
- distanţa se poate reduce la jumătate în cazul în care pe faţadele opuse sunt numai ferestre ale dependinţelor şi ale casei scării.

5. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu necesitati speciale.

6. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spaţiilor publice exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri;
- parcajul obligatoriu va constitui 70% din numărul de locuinţe.

7. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălţimea maximă admisibilă este P+9 niveluri;
- în cazul în care înălţimea depaşeşte distanţa dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanţă egală cu diferenţa dintre acestea, dar nu mai puţin de **3.0**.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- integrarea în particularităţile zonei şi armonizarea cu vecinătăţile imediate;
- volumetria noilor clădiri, ca şi modul de realizare a faţadelor, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

9. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit şi a unităţilor exterioare ale climatizoarelor în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor şi a altor conducte.

10. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Spaţiile libere şi spaţiile plantate se vor amenaja conform PUZ, cu următoarele condiţionări:

- terenul liber rămas în afara circulaţiilor şi parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100** m.p.;
- terenul amenajat ca spaţii de joc, de odihnă şi grădini de faţadă decorative va reprezenta cel puţin **50%** din suprafaţa totală a terenului liber;
- în orice operaţiune efectuată pe un teren mai mare de **5000** m.p. se va prevedea ca din aceste spaţii minim **10%** să fie destinate folosinţei în comun.

11. ÎMPREJMUIRI

- amplasarea gardurilor este interzisă.

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60 - 65 %

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.0 - 3.0

Cod R7 - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+9E SI MAI INALTE

Zona este constituita din bloc locativ existent cu 17 nivele si doua blocuri propuse cu regim de inaltime P+12E si P+14E amplasate in interiorul zonei de studiu PUZ.

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

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

- amplasarea unor clădiri şi construcţii noi, care nu au fost prevăzute la faza iniţială de proiectare a ansamblurilor rezidenţiale;
- ridicarea acestei categorii de locuinţe la un standard ridicat sau chiar de lux;
- clarificarea diferenţierii apartenenţei terenurilor publice (circulaţii publice, echipamente publice, spaţii plantate publice, fâşii de teren aferent reţelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociaţiile de locatari, sau diverse societăţi economice mixte;
- eliminarea cauzelor disfuncţionalităţilor şi poluărilor care nemulţumesc locuitorii;
- extinderea şi completarea echipamentelor publice deficitare;
- introducerea unor soluţii alternative civilizate pentru rezolvarea problemei parcărilor rezidenţiale.

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuinţe în proprietate privată la standard ridicat;
- construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale, parcaje, garaje semiingropate si subterane, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret şi loisir.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- se admit obiective de utilitate publică la parterul şi etajul unu al blocurilor de locuit, cu condiţia că acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- se admit centre de dezvoltare a copiilor amplasate la parterele clădirilor de locuit care vor avea un acces separat de cel al locatarilor şi vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafaţă minimă de teren de **100** m.p.;
- se admite conversia locuinţelor de la parter în spaţii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică sau în oficii, preponderent pentru clădirile de pe perimetrul stradal.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice utilizarea spaţiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite şi alte activităţi de natură să incomodeze locuinţele;
- se interzic următoarele lucrări:

a. activităţi productive;
b. construcţii provizorii de orice natură, împrejmuiri şi garduri;
c. depozitare en-gros sau mic-gros;
d. depozitări de materiale refolosibile;
e. platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
f. depozitarea pentru vânzare a substanţelor inflamabile sau toxice;
g. autobaze şi staţii de întreţinere auto;
h. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu, având acces direct dintr-o circulaţie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulaţia publică prin intermediul unor circulaţii private.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0** metri pe strazi de categoria III şi **6.0** metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai puţin decât diferenţa dintre înălţimea construcţiilor şi distanţa dintre aliniamente;
- în cazul situării în intersecţii, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin întoarecerea retragerii de la aliniament şi pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distantă egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiţia să nu ramană calcane vizibile.
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiţia că înălţimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanţa dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0** metri.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase faţă de cealaltă limită laterală cu o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale

parcelelor, cu excepţia parcelelor de colţ unde se va întoarce faţada în condiţiile de aliniere ale străzii laterale;

- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puţin de **5.0** metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAŞI PARCELĂ

- între faţadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanţa va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte;
- distanţa se poate reduce la jumătate în cazul în care pe faţadele opuse sunt numai ferestre ale dependinţelor şi ale casei scării.

5. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu necesitati speciale.

6. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spaţiilor publice exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri;
- parcajul obligatoriu va constitui 70% din numărul de locuinţe.

7. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălţimea maximă admisibilă este P+16E niveluri;
- în cazul în care înălţimea depaşeşte distanţa dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanţă egală cu diferenţa dintre acestea, dar nu mai puţin de **3.0** metri.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- integrarea în particularităţile zonei şi armonizarea cu vecinătăţile imediate;
- volumetria noilor clădiri, ca şi modul de realizare a faţadelor, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

9. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit şi a unităţilor exterioare ale climatizoarelor în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor şi a altor conducte.

10. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- terenul liber rămas în afara circulaţiilor şi parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100** m.p.;
- terenul amenajat ca spaţii de joc, de odihnă şi grădini de faţadă decorative va reprezenta cel puţin **50%** din suprafaţa totală a terenului liber;
- în orice operaţiune efectuată pe un teren mai mare de **5000** m.p. se va prevedea ca din aceste spaţii minim **10%** să fie destinate folosinţei în comun.

11. ÎMPREJMUIRI

- amplasarea gardurilor este interzisă

POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 65 - 70%.

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 3.0 - 5.0

Cod S - ACESTE ZONE SUNT ACCEPTATE PENTRU UN TIP DE FOLOSIRE A TERENULUI A CĂRUI CARACTERISTICĂ NU PERMITE CLASIFICAREA ÎN ZONE DE LOCUIRE, COMERCIALE ORI INDUSTRIALE. SCOPUL DESEMNĂRII UNEI ASTFEL DE ZONE ESTE ACELA DE A PERMITE UN ANUMIT TIP DE FUNCŢIUNE ÎN UNELE ZONE, DAR FĂRĂ CA ACEASTA SĂ DEVINĂ REGULĂ PENTRU TOATE ZONELE DE ACELAŞI TIP

Zona este constituita din urmatoarele obiective existente:

- instituţia de educaţie - Liceul Teoretic cu Profil de Arte "Nicolae Sulac";
- institutii administrative - Biroul National de Statistica al RM si oficiul postal MD-2019;
- linia electrica aeriana de tensiune inalta LEA 110 kV cu zona de protectie sanitara.