

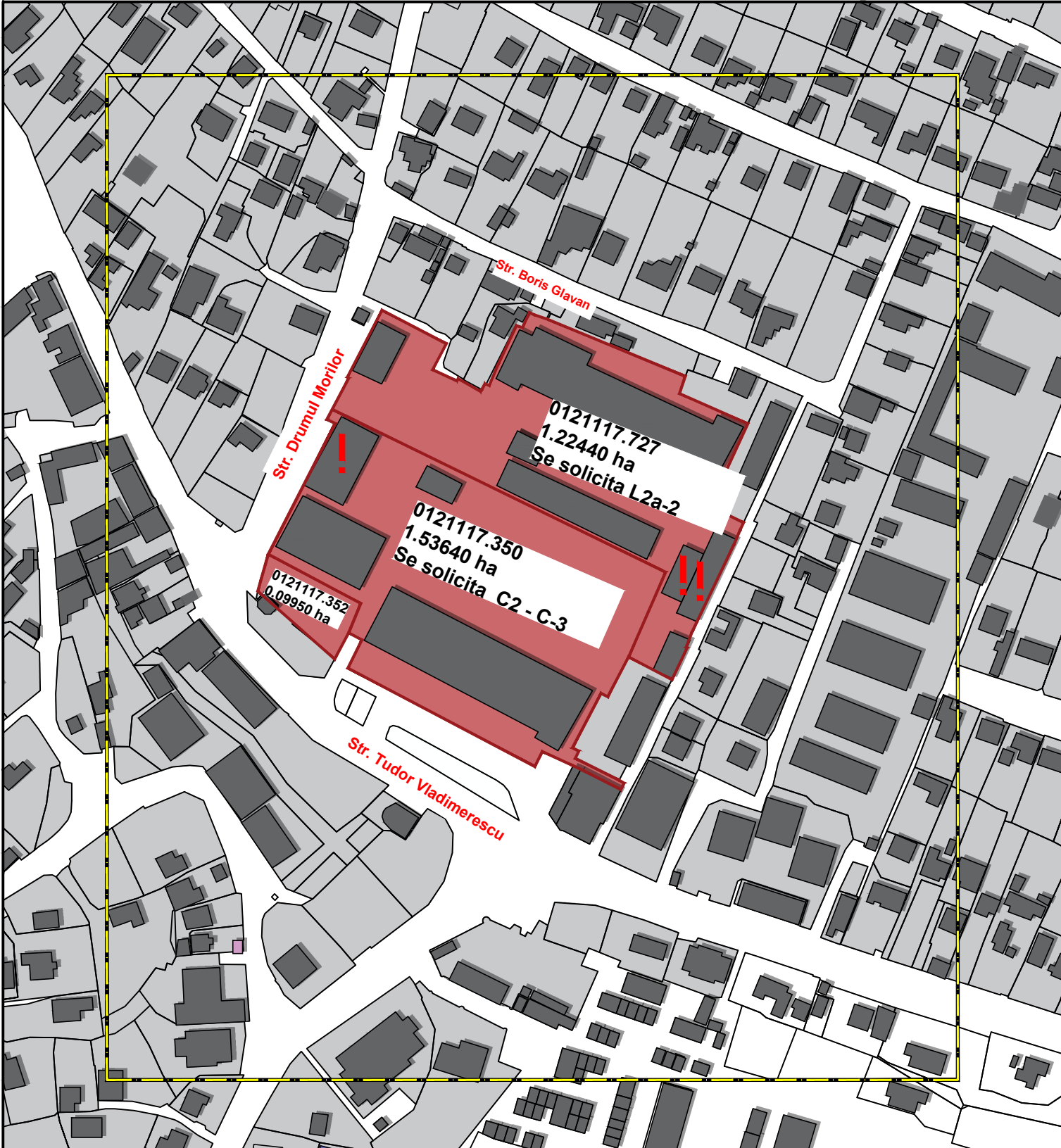
Executat : SRL " OKARCHITECTS"  
Beneficiar : SRL"IMENSITATE"

OBIECT nr: 24/24

# REGULAMENT FUNCTIONAL URBAN

## PLAN URBANISTIC ZONAL (in volum partial)

pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu;  
str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor  
de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlesti  
cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru  
nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352



Executat : SRL " OKARCHITECTS"  
Beneficiar : SRL"IMENSITATE"

OBIECT nr: 24/24

# REGULAMENT FUNCTIONAL URBAN

## PLAN URBANISTIC ZONAL (in volum partial)

**pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimerescu;  
str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor  
de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlesti  
cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru  
nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352**

ARHITECT SEF

Zestre Andrei

Executat - administrator  
SRL"OKARCHITECTS"

Oleg Copceac

LA ELABORAREA PROIECTULUI AU LUAT PARTE:

ARHITECT SEF

Zestre Andrei

Executat - administrator  
SRL"OKARCHITECTS"

Oleg Copceac

## CONTINUT:

### DISPOZITII GENERALE

#### REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE

#### ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### PREVEDERILE LA NIVALUL ZONELOR

### DISPOZITII GENERALE

Regulamentul zonării sectorului nr **0121117.727; 0121117.350; 0121117.352** reprezintă un instrument de implementare a strategiei de dezvoltare, a obiectivelor și a politicilor cuprinse în planul general de dezvoltare a sectorului nr **0121117.727; 0121117.350; 0121117.352** și un instrument administrativ de control a modului de utilizare a terenului urban prin care se reglementează diferitele forme de utilizare a terenului prin precizarea densităților de utilizare a terenului (ex. zone rezidențiale individuale sau colective) și a tipurilor de activități urbane (comerciale, industriale, etc.).

Zonarea propusă are ca scop general . Eliminarea efectelor externe negative/nedorite generate de unele funcțiuni urbane precum poluarea aerului și a apei, nivelul ridicat al zgomotului, congestia traficului etc.

. Asigurarea nivelului optim de servicii, utilități și bunuri publice relaționate cu o suprafața de teren urban și . Suportul tehnic pentru stabilirea valorii proprietăților imobiliare și, implicit pentru impunerea valorii impozitelor pe proprietate.

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

#### Scopuri specifice

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

- evitarea influenței degative de producere și industriale asupra zonelor învecinate cu destinație rezidențială
- modificarea zonei din industrială în rezidențială tip L2a-2 și comercială C2 -C3
- separarea tipurilor de folosință a terenului în cadrul limitelor administrative date;
- evitarea apariției unor aglomerații prin stabilirea și înscrierea pe planurile urbanistice a densităților maxime admisibile;
- asigurarea condițiilor de siguranță a populației în cazul producerii unor calamități naturale (alunecări de teren, foc, inundații, cutremure), sau în cazul unor manifestări necontrolate a populației generate de panică;
- asigurarea respectării condițiilor de iluminare naturală și de ventilare a zonelor urbane;
- asigurarea terenului pentru dezvoltări urbane viitoare pe tipuri de funcțiuni;

#### Rolul zonării

Prin zonare se realizează:

- implementarea obiectivelor și a politicilor cuprinse în planul general de dezvoltare a orașului;
- listarea tipurilor de folosire permisă în zonele urbane;

■ controlul densității dezvoltării congestiei de trafic;

■ ghidul dezvoltării urbane prin încurajarea celor mai adecvate utilizări ale terenului din punct de vedere economic, social și de mediu;

■ posibilitatea locuitorilor de a-și exprima punctul de vedere în luarea deciziilor privind alocarea terenului pentru diferite utilități urbane;

Zonarea nu poate fi folosită pentru:

- interzicerea unor grupuri de locuitori de a se localiza în anumite arii urbane;
- favorizarea unor locuitori;
- modificarea activităților specificate prin alte regulamente, hotărâri,

legi elaborate la nivel raional și național;

■ impunerea acesteia de către, sau prin intervenția unor persoane/organizații din afara localității, pentru care se elaborează zonarea.

#### Conținut

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

Planul:

Planul de zonare cuprinde următoarele elemente grafice:

- Liniile de demarcație a zonei: Sunt propuse demarcații între zone bazate pe linii de proprietate, distanțe de protecție față de obiective speciale (ex. Rezervoare de apă).

În viitor pentru fiecare amendament adus

acestor demarcații se va institui procedura de actualizare a planului cu înscrierea numelor consilierilor care au aprobat amendamentul și data aprobării acestui amendament.

- Identificarea zonei: Fiecare zonă are coduri specifice de identificare. De exemplu : "R" pentru rezidențial, "C" pentru comercial, "I" pentru industrial, "S" pentru special și "Re" pentru revitalizare. Sunt introduse gradații de intensitate de folosire a terenului, densități, în cadrul fiecărei categorii, cum ar fi "L2a-1" (rezidențial cu densitate scăzută), "L2a-2" (rezidențial cu densitate medie), etc.

- Titulatura planului: Planul are un titlu, care cuprinde: Codul planșei, denumirea autorității care a adoptat sau a amendat planul, (denumirea, sigla și ștampila care atestă această autoritate), numele persoanelor care au format această autoritate în momentul adoptării și amendărilor ulterioare, data la care planul a fost adoptat și data aprobării fiecărui amendament realizat ulterior.

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

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

#### B.1. Zone cu funcțiune de locuință:

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

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

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

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

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

#### B.1. Zone comerciale și servicii:

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

- Zona comercială generală se referă la centrele comerciale, pentru nevoi familiale ocazionale, sau pentru servicii esențiale cerute de clădiri de afaceri amplasate pe o arie mai largă decât zona în discuție. Sunt

amplasate în vecinătatea intersecțiilor comerciale intense. Se vor evita amplasări lângă zone rezidențiale.

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

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

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

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

- Zona de servicii generale se referă la zone care sunt realizate să furnizeze servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii locale. Datorită unor factori obiectivi de zgomot proveniți din trafic greu, manipularea de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.

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

### Zone industriale3:

- Zona de industrie ușoară se referă la zone cu funcțiuni manufacturiere diverse conforme cu standarde performante (vezi "Standarde"). Acest tip de zonă poate fi utilizat ca tampon cu zone comerciale sau rezidențiale. Nu sunt admise în interiorul zonei funcțiuni rezidențiale pentru a proteja locuitorii de un mediu neprielnic și pentru a asigura rezervă de teren pentru dezvoltări economice viitoare.
- Zona de industrie de performanțe medii se referă la funcțiuni manufacturiere și activități anexe acestora care se desfășoară la un nivel mediu de performanțe (vezi "Standarde" ). Pot fi amplasate la granița cu zone rezidențiale. Nu sunt acceptate în interiorul zonei cu funcțiuni de locuire sau facilități comune.
- Zona de industrie grea se referă la zone în care sunt amplasate funcțiuni industriale care generează pericole și riscuri. Nu sunt permise alte funcțiuni urbane.

### B.4. Zone speciale de folosință:

Aceste zone sunt propuse pentru un anumit tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Existența lor este necesară pentru viabilitatea socio-economică a comunității municipiului Chișinău dar și pentru locuitorii Republicii Moldova4.

Lista zonelor speciale cuprinde:

- Aeroporturi, eliporturi
- Biserici, mănăstiri, parohii, etc.

#### Instituții de educație

- 
- 
- 

#### Instituții de sănătate

Instituții de justiție, pușcării, etc.

Clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice

- Ambasade, Consulate

- 

Clădiri publice în scop recreativ și cultural

- 

#### Cimitire

- Utilități publice și servicii incluzând:
- Terminal transport, capete de linii, garaje de autobuze, depouri de tramvaie, stații de tramvaie și de autobuze

- Gări de cale ferată
- Cale ferată
- Stații electrice

- 

Linii electrice

- 

#### Poliție

- Pompieri
- Galerii publice și muzee
- Biblioteci
- Rezervoare de apă / apeducte
- Stații de pompare a apei
- Stații de tratare a apei
- Stații de reglare gaze
- Antene de radio/TV cu clădirile anexe
- Turn de telecomunicații cu clădirile anexe
- Parcuri și terenuri de joacă
- Stadioane, auditorii și arene

## . Zone de dezvoltare/revitalizare viitoare5

Planul zonării cu acest cod conține terenuri urbane destinate pentru investiții viitoare și pentru cele care sunt subiect de revitalizare economică și socială. În acest caz normele de zonare nu trebuie să fie rigide, lăsând proiectantului libertatea de negociere a planului cu administrația. Sunt enumerate condițiile care trebuie respectate în cazul unei zone de dezvoltare:

- trebuie precizată suprafața minimă de teren necesară dezvoltării viitoare;
  - proiectul trebuie să creeze un cadru stabil și acceptabil în ceea ce privește caracterul zonei;
  - proiectul trebuie să asigure norme privind spațiile libere, de recreere și o rezervă pentru parcaje pe stradă, cel puțin echivalentă cu ceea ce prevede norma pentru o astfel de funcțiune;
  - proiectul trebuie să fie însoțit de planurile care vor descrie folosința terenului, dimensiunile și amplasamentul structurilor propuse, spațiile de parcare, amplasamentul altor funcțiuni necesare zonei, pe baza unor informații pertinente privind nivelul de dotare al zonelor învecinate și a prognozei creșterii populației;
  - terenul ce va fi construit trebuie să fie clar din punct de vedere juridic, fie în proprietatea aplicatului, fie într-o schemă de parteneriat;
- față de funcțiunea rezidențială proiectul trebuie să asigure cu prioritate spații pentru funcțiuni publice;
- elemente publicitare privind intenția de dezvoltare/revitalizare vor fi prezentate în proiect;

## Alte tipuri de control în zona 103

- Controlul unor aspecte în acele zone în care sunt normate anumite funcțiuni, sau elemente conexe ale acestor acțiuni, care ar deranja sau ar supraîncărca zona;

- Controlul în zone de conservare a siturilor și a monumentelor istorice sau a clădirilor cu valori arhitecturale. Sunt realizarea de accesorii necesare, iluminatul, montarea de semne/anunțuri cu diferite scopuri. reglementate activități precum demolările, reparațiile,

- Controlul respectării limitelor de construcție a străzilor existente și cele propuse pentru dezvoltare. Sunt reglementate activități precum reparațiile, reabilitările, semne/anunțuri și control în limita străzilor (liniile roșii).

## Standarde

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

## Categorii de utilizare:

Grup de folosință nr. 1

Locuință (unifamilială, izolată, cuplată, înșiruită și locuințe colective)

Grup de folosință nr. 2

Facilități pentru educație precum sunt școli, biblioteci, expoziții etc. care funcționează cel mai bine în zone de locuit sau care nu sunt respinse de această funcțiune.

Grup de folosință nr. 3-4

Alte facilități necesare unei comunități precum sunt biserici, centre de informații și comunicare, sănătate, recreere sau alte funcțiuni care sunt esențiale unei comunități și nu sunt respinse de funcțiunea de locuire.

Grup de folosință nr. 5

Hoteluri de tranzit. Este permis în toate zonele comerciale mai puțin în zonele de recreere de lângă oglinzi de apă. Este interzis în zonele rezidențiale și industriale.

Grup de folosință nr. 6

Comerț en detail și servicii precum sunt alimentația, mici magazine de îmbrăcăminte, curățătorii uscate, frizerii-coafură, etc.

Grup de folosință nr. 7

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

Grup de folosință nr. 8

Spații de distracții / relaxare ( ex. bowling ), sau servicii de reparații (ex. tip tapițerii). Sunt compatibile cu zone de servicii locale, sau zone comerciale generale de cartier. Nu sunt compatibile cu zone comerciale cu restricții sau comerciale centrale.



Pentru codul L2a-2 se prescriu următoarele condiții generale:

Mărimea minimă a lotului	: 350 mp
Front la stradă	: 10 m
POT maxim	: 50%
CUT maxim	: 3
Maxim locuințe/ha	: 200
Retragere linii rosii	: 4,0 m min.
Retrageri laterale	: în total 3 m. Minim pe o latură: 2,4 m
Retragere spate	
Parcaj obligatoriu	: 1 loc/locuință
Înălțime gard perimetral	: 1 m maxim (50% din suprafață, plin)





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

C3: Zonă comercială în construcții independente:

C3-a: Zonă comercială la marginea orașului

CUT comercial maxim: 1

C3-b: Zonă comercială în zone cu densitate ridicată

CUT comercial maxim: 3

C3-c: Zonă comercială în zone centrale

CUT comercial maxim: 5, cu bonus