**BENEFICIAR:** Primaria orasului Durlesti

**INVESTITOR:** S.R.L. "PROMILTON"

**PROIECTANT GENERAL:** Birou de Inginerie Structurală S.R.L. "BIS WORKGROUP"

Obiect nr. 16/24

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**in scopul amplasarii unui complex locativ cu spatii comerciale, obiective socio-culturale și cu parcari auto subterane,**

**or. Durlesti, mun. Chisinau**

**Volumul II**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**Arhitect sef proiect A. Kuzi**

Chisinau 2024

**CONŢINUT**

**Titlul I -** **DISPOZIŢII GENERALE**

**Titlul II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE**

**Titlul III -** **ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ**

**Titlul IV -** **PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR**

**TITLUL I ‐ DISPOZIȚII GENERALE**

**1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

**1.1** Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor în intravilanul localității.

**1.2** Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal, explica și detaliaza prevederile cu caracter de reglementare din PUZ.

**1.3** Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice și se aproba de Consiliul local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 835/1996.

**1.4** Daca prin prevederile unor documentații de urbanism pentru parți componente ale zonei se schimba conceptia generală care a stat la baza PUZ‐ului aprobat pentru acea zona este necesara 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 și aprobare urmată de documentația initială.

**2. Baza legală**

**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. Domeniul de aplicare**

**3.1** Regulamentul Local de Urbanism stabileşte sub forma unor prescripţii (permisiuni şi restricţii) condiţiile de ocupare a terenurilor şi amplasare a construcţiilor şi amenajărilor aferente acestora pe teritoriul cuprins în Planul Urbanistic Zonal.

**3.2** Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru eliberarea actelor de autoritate emise de Administraţia Publică Locală după caz, care sunt:

- certificatul de urbanism informativ;

- certificatul de urbanism pentru proiectare;

- autorizația de construire sau desfiinţare.

**TITLUL II ‐ REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE**

**1. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public**

(NCM B.01.02:2016 p. 11.5.2)

**1.1 Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea.

**1.2 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 altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

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

Fac excepţie de la prevederile primului alineat construcţiile şi amenajările care vor avea drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

**1.3 Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se va face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.

**1.4 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.

În conformitate cu competenţele legale, autorităţile administraţiei publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităţilor cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiţionate de posibilităţile financiare de executare a acestora.

Autorizarea executării construcţiilor în corelare cu posibilităţile de realizare a echipării edilitare se va face cu condiţiile respectării p. 11.5.2.4 din NCM B.01.02:2016.

**1.5 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor**

Autorizarea executării construcţiilor se va 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.

**1.6 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 Regulamentul Funcțional Urban aferent PUZ şi se calculează în condiţiile respectării p.11.5.2.6 din NCM B.01.02:2016.

**1.7 Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii, în condiţiile respectării p.11.5.2.7 din NCM B.01.02:2016.

**2. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii**

(NCM B.01.02:2016 p. 11.6.1)

**2.1 Orientarea faţă de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcţiilor se va face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale.

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).

**2.2 Amplasarea faţă de drumuri publice**

Autorizarea executării construcţiilor în zona drumului public este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii și în baza avizului autorităților publice centrale în domeniul drumurilor.

Orice construcţii care prin amplasare, configuraţie sau exploatare influențează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranţă şi protecţie a drumurilor.

**2.3 Amplasarea faţă de aliniament**

Clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:

- în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

- 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 va depăşi distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct ai clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepţie construcţiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat.

Condiţiile privind amplasarea construcţiilor faţă de aliniament sunt detaliate în p.11.6.1.7 din NCM B.01.02:2016.

**2.4 Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcţiilor se va permite numai dacă se vor respecta:

- 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";

- 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 p.11.6.1.8 din NCM B.01.02:2016.

**3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

(NCM B.01.02:2016 p. 11.6.2)

**3.1 Accese carosabile**

Autorizarea executării construcţiilor se va permite numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice vor permite intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Condiţiile privind asigurarea acceselor carosdabile sunt detaliate în p.11.6.2.1 din NCM B.01.02:2016.

**3.2 Accese pietonale**

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel se va permite numai dacă se va asigura accese pietonale potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

În sensul prezentului articol prin accese pietonale se vor 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 legii.

Accesele pietonale se vor conforma astfel, încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

Condiţiile privind asigurarea acceselor pietonale sunt detaliate în p.11.6.2.2 din NCM B.01.02:2016.

**4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

(NCM B.01.02:2016 p. 11.6.3)

**4.1 Racordarea la reţelele publice echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcţiilor se va 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 tehnico-edilitară sunt detaliate în p.11.6.3.1 din NCM B.01.02:2016.

**4.2 Realizarea de reţele edilitare**

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

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

Condiţiile privind realizarea reţelelor publice tehnico-edilitare sunt detaliate în p.11.6.3.2 din NCM B.01.02:2016.

**4.3 Proprietate publică asupra reţelelor 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 vor suporta în întregime de investitor sau de beneficiar şi se vor executa în urma obţinerii avizului autorităţii administraţiei publice specializate.

**5. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor**

(NCM B.01.02:2016 p. 11.6.4)

**5.1 Parcelarea**

Parcelarea este operaţiunea 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 va autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.

Condiţiile privind forma şi dimensiumile parcelelor sunt detaliate în p.11.6.4.1 din NCM B.01.02:2016.

**5.2 Înălţimea construcţiilor**

Autorizarea executării construcţiilor se va face cu respectarea înălţimii medii 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 aliniatul precedent, construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat.

Condiţiile de stabilire a înălţimii construcţiilor sunt detaliate în p.11.6.4.2 din NCM B.01.02:2016.

**5.3 Aspectul exterior al construcţiilor**

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul 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 va aparţine spaţiului public. Caracteristicile esenţiale care determină aspectul exterior al construcţiilor sunt descrise în p.11.6.4.3 din NCM B.01.02:2013.

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

(NCM B.01.02:2016 p. 11.6.5)

**6.1 Parcaje**

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

Condiţiile privind amenajarea parcajelor sunt detaliate în p.11.6.5.1 din NCM B.01.02:2016.

**6.2 Spaţii verzi şi plantate**

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spatii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei, conform reglementărilor tehnice.

Suprafaţa spaţiilor verzi şi plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţia mediului.

**6.3 Împrejmuiri**

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

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

- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

**TITLUL III ‐ ZONIFICARE FUNCTIONALA**

**Conform Regulamentului Local de Urbanism** **al orasului Durlești**, teritoriul cuprins în intravilanul oraşului este împarţit in unităţi teritoriale de referinţă (UTR) pentru care sunt stabilite prescriptii specifice zonelor functionale amplasate in fiecare UTR. La momentul actual teritoriul intravilanului orasului Durlesti este impartit in 60 unităţi teritoriale de referinţă.

Terenurile care au generat PUZ nu sunt incluse in careva unitate teritoriala de referinţă (UTR). Din aceste considerente se propune stabilirea/formarea unei UTR cu numarul 61 in componenta careia vor fi incluse terenurile care au generat PUZul dat, care ulterior urmeaza a fi inclusa in PUG or. Durlesti si Regulamentul local aferent.

Pentru aceste terenuri in prezentul Regulament local de urbanism se propun urmatoarele zone functionale:

**COD ”L” - ZONE CU FUNCŢIUNI LOCATIVE**

**Cod L2 – subzonă cu** blocuri locative

**COD ”C” - ZONE CU FUNCȚIUNI CENTRALE**

**Cod Ce – subzonă** centrală cu instituţii educaționale

**COD ”ZP” - ZONE DE PROTECTIE A LINIILOE ELECTRICE CU TENSIUNE INALTA**

**TITLUL IV ‐ PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR**

**COD ”L” - ZONE CU FUNCŢIUNI LOCATIVE**

**COD L2 – subzonă cu blocuri locative** - **Regimul de înălțime:** de la P+4E până la P+9E si P+20E

**UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**1. Utilizări admise**

- locuințe colective cu maxim 10 niveluri supraterane;

- construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;

- amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale, parcaje, garaje, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, zone de odihnă pentru maturi, amenajări de sport pentru tineret şi loisir (eventual piscină decorativă).

**2. Utilizări admise cu condiţionări**

- se admite mansardarea clădirilor, etaj tip penthouse;

- se admit obiective de utilitate publică la parterulul blocurilor de locuit, cu condiţia că acestea vor avea un acces separat de cel al locătarilor;

- 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 pe trenuri domeniul public;

c. depozitare en-gros sau mic-gros;

d. depozitări de materiale refolosibile;

e. depozitarea pentru vânzare a substanţelor inflamabile sau toxice;

f. autobaze şi staţii de întreţinere auto;

g. 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**

Caracteristicile parcelelor se vor stabili cu condiția că:

- 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**

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va face cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul (linia roşie) a străzilor principale de interes local cu minim **2.0 – 4.0** metri, dar nu cu mai puţin decât diferenţa dintre înălţimea construcţiilor şi distanţa dintre aliniamente;

- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi/accese secundare, cu condiţia că înălţimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanţa dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament la o distanţă egală cu diferenţa dintre acestea, dar nu mai puţin de **2.0 – 4.0** metri.

**3. Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor**

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va face cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- în toate cazurile clădirile vor fi amplasate astfel încât să nu contravină normelor și normativelor în vigoare cât și condițiilor de protecție împotriva incendiului și altor norme tehnice specifice (normelor de însorire și iluminat natural; respectarea condițiilor de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate; asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților etc.).

**4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeaşi parcelă**

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face conform normelor NCM B.01.05:2019:

- distanțele între clădiri se vor stabili cu respectarea normelor de însorire, iluminare naturală, exigențelor de protecție impotriva incendiului, precum și cu asigurarea invizibilității reciproce a încăperilor locative din fereastră în fereastră;

- pentru terenurile cu seismicitatea 8 grade şi mai mult distanțele între laturile longitudinale ale caselor de locuit va fi minim 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte.

**5. Circulații și accese**

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul diontr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediu unei străzi private.

**6. Staţionarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se va face conform normelor în vigoare:

- 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. Aspectul exterior al clădirilor**

Aspectul exterior al clădirilor se va stabili cu condiția întregrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

**8. Condiţii de echipare edilitară**

Echiparea edilitară se va face cu următoarele condiționări:

- 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.

**9. Spaţii libere şi spaţii plantate**

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

- terenul liber rămas în afara circulaţiilor şi parcajelor va fi plantat;

- terenul amenajat ca spaţii de joc, de odihnă şi grădini de faţadă decorative va reprezenta cel puţin **50%** din suprafaţa totală a terenului liber.

**POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**1. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

Procentul de Ocupare a Terenului **(raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat)**:

**POT maxim = 40 %**

**2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Coeficientul de Utilizare a Terenului **(raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat)**:

**CUT maxim = 3.8**

**COD ”C” - ZONE CU FUNCȚIUNI CENTRALE**

**COD Ce – subzonă centrală cu instituții educaționale**

**UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**1. Utilizări admise**

- învăţământ general (grădiniţă pentru copii, şcoală);

- sport, recreere în spaţii acoperite şi deschise.

**2. Utilizări admise cu condiţionări**

- conform normelor specifice existente şi programelor aprobate legal.

**3. Utilizări interzise**

- locuințe;

- servicii hoteliere, sociale și administrative;

- activități productive;

- curățătorii chimice;

- depozitare en-gros;

- stații de întreținere auto;

- depozitări de materiale refolosibile;

- depozitarea pentru vânzare a substanţelor inflamabile sau toxice;

- 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**

- conform normelor specifice în dependenţă de capacitatea obiectivului.

**2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare la o distanță de cel puțin **5.00** metri.

**3. Circulații și accese**

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.

**4. Staţionarea autovehiculelor**

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice conform normelor specifice şi proiectelor de specialitate legal aprobate.

**5. Aspectul exterior al clădirilor**

- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii.

**6. Condiţii de echipare edilitară**

- toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.

**7. Spaţii libere şi spaţii plantate**

- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii, va fi acoperit cu gazon şi plantat cu arbori.

**POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**1. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

Procentul de Ocupare a Terenului **(raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat)**:

**POT maxim = 30 %**

**2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Coeficientul de Utilizare a Terenului **(raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat)**:

**CUT maxim = 1.0**

**COD ”ZP” - ZONE DE PROTECTIE A LINIILOE ELECTRICE CU TENSIUNE INALTA**

Zona de protectie a liniei electrice aeriane cu tensiunea de 330 kV, care partial se suprapune cu zona PUZ.

In conformitate cu *Regulamentul cu privire la protectia retelelor electrice* aprobat prin HGRM nr.514 din 23.04.2002 zona de protectie reprezinta zona de-a lungul LEA, constituita din terenul si spatiul aerian, limitate de planurile verticale, departate din ambele parti ale liniei de la conductoarele marginale fara devieri, la distanta de 30 m.

Toate tipurile de lucrări în zonele de protecţie a reţelelor electrice se vor executa numai cu acordul *întreprinderelor care exploatează* *reţele electrice* (ÎRE) conform pcn.18 al Regulamentului nominalizat.

SCHEMA REPREZENTARII CODURILOR URBANISTICE. PROPUNERE

