

PROIECTANT:

BENEFICIAR:

INVESTITOR:

S.R.L. "PLANPROJECT SB"

PRIMĂRIA oraşului DURLEȘTI

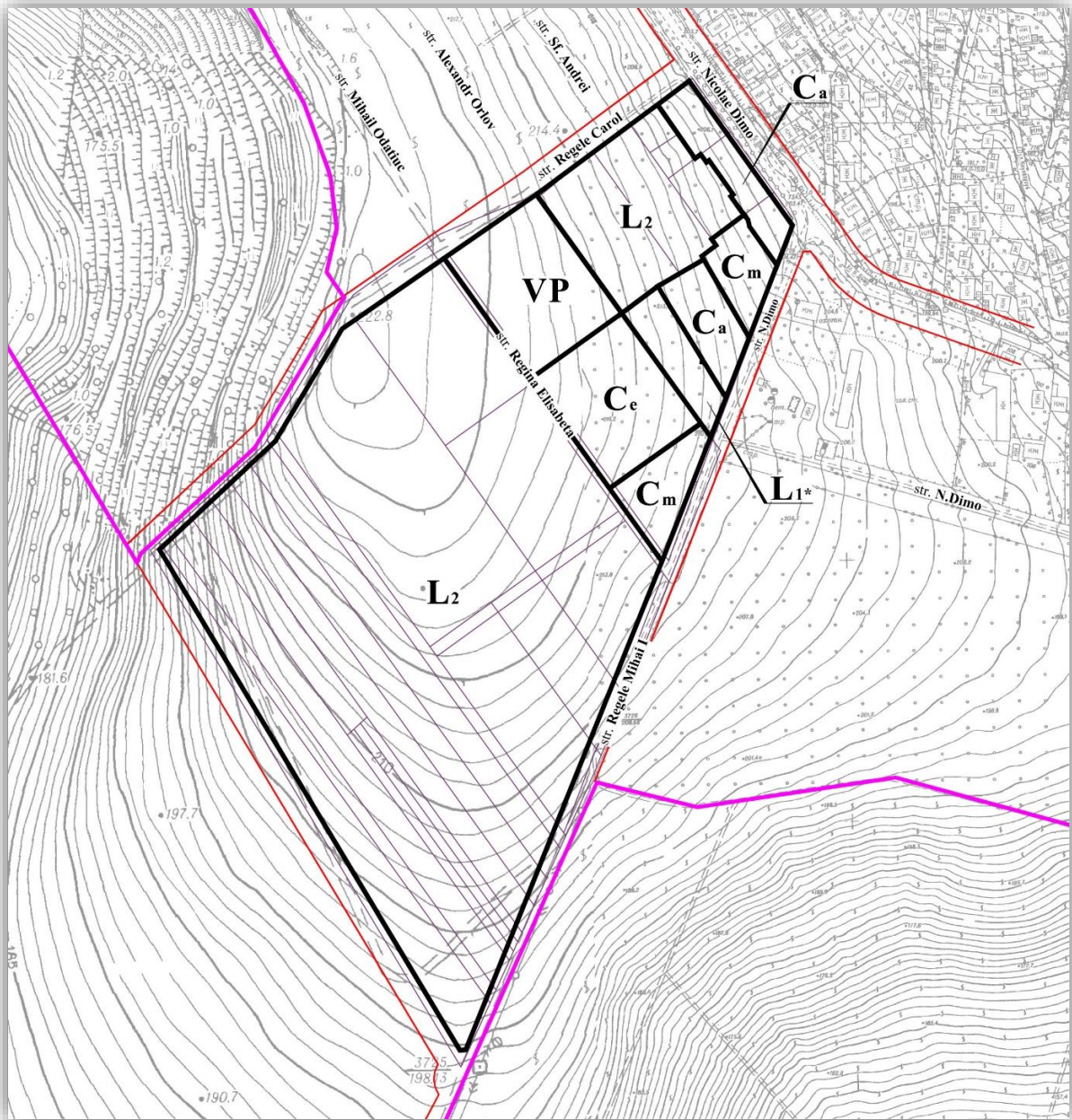
S.R.L. "ELEMENT STIL"

OBIECT nr. 31

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal
pentru terenurile din sectorul cadastral nr. **0121205**
din str. Nicolae Dimo, or. Durlești, mun. Chișinău

VOLUMUL II



CHIȘINĂU 2024

FOAIE DE SEMNĂTURI

AȘP

Silvia Botnaru

Specialist principal

Natalia Chiosa

CONȚINUTUL

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

TITLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

TITLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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, explică și detaliază prevederile cu caracter de reglementare din PUG.

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

1.4 Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția 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 documentația inițială.

2. Baza legală

2.1 La baza Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;
- Hotărâri ale Consiliului Local anterioare datei elaborării documentației.

2.2 În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile directorii cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, cu păstrarea concepției generale a acestora.

3. Domeniul de aplicare

3.1 Regulamentul Local de Urbanism stabilește sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) condițiile de ocupare a terenurilor și amplasare a construcțiilor și 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 Administrația Publică Locală după caz, care sunt:

- certificatul de urbanism informativ;
- certificatul de urbanism pentru proiectare;
- autorizația de construire sau desființare.

TITLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

1. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

(NCM B.01.02:2016 p. 11.5.2)

1.1 Expunerea la riscuri naturale

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

1.2 Expunerea la riscuri tehnologice

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 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, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile și amenajările care vor avea drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

1.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

1.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face cu condițiile respectării p. 11.5.2.4 din NCM B.01.02:2016.

1.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilități dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

1.6 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită în Regulamentul Funcțional Urban aferent PUZ și se calculează în condițiile 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 documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii, în condițiile 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 față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

2.2 Amplasarea față de drumuri publice

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

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare influențează asupra bune desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

2.3 Amplasarea față de aliniament

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

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
- în ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat.

Condițiile privind amplasarea construcțiilor față de aliniament sunt detaliate în p.11.6.1.7 din NCM B.01.02:2016.

2.4 Amplasarea în interiorul parcelei

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

- distanțele minime obligatorii între hotarele terenurilor și construcțiilor sunt stabilite prin Codul Civil și NCM B.01.05:2019 "Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale";

- distanțele minime necesare de siguranță la foc, în funcție de gradul de rezistență la foc, precum și distanțele minime necesare accesului autospecialelor de intervenție la incendii, în funcție de înălțime, conform avizului pentru obținerea certificatului de urbanism la proiectare, emis de organele supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor.

Retragerile impuse trebuie să asigure respectarea normelor de însorire și iluminat natural, respectarea condițiilor de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire, respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, asigurarea protecției contra zgomotelor și nocivitaților, necesitatea conservării specificului tesutului urban.

Condițiile privind amplasarea construcțiilor 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 construcțiilor se va permite numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice vor permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Condițiile privind asigurarea acceselor carosabile sunt detaliate în p.11.6.2.1 din NCM B.01.02:2016.

3.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va permite numai dacă se va asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

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

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

Condițiile 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 rețelele publice echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor se va permite numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, gaze naturale, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Condițiile privind racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară sunt detaliate în p.11.6.3.1 din NCM B.01.02:2016.

4.2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de

către investitori sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.

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

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

4.3 Proprietate publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a satului, comunei, orașului sau raionului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se vor suporta în întregime de investitor sau de beneficiar și se vor executa în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

(NCM B.01.02:2016 p. 11.6.4)

5.1 Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se va autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Condițiile privind forma și dimensiunile parcelelor sunt detaliate în p.11.6.4.1 din NCM B.01.02:2016.

5.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Fac excepție de la prevederile aliniatul precedent, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat.

Condițiile de stabilire a înălțimii construcțiilor sunt detaliate în p.11.6.4.2 din NCM B.01.02:2016.

5.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii va aparține spațiului public.

Caracteristicile esențiale care determină aspectul exterior al construcțiilor sunt descrise în p.11.6.4.3 din NCM B.01.02:2013.

6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

(NCM B.01.02:2016 p. 11.6.5)

6.1 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații 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.

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

6.2 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, conform reglementărilor tehnice.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

6.3 Împrejurimi

În condițiile prezentului Regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

TITLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Conform Regulamentului Local de Urbanism al or. Durllești, în limita PUZ sunt cuprinse următoarele zone:

COD "L" - ZONE CU FUNCȚIUNI LOCATIVE

Cod L1d – subzonă cu locuințe particulare proiectate în perspectivă;

Cod L2b – subzonă cu blocuri locative proiectate la prima etapă;

Cod L2c – subzonă cu blocuri locative proiectate în perspectivă.

COD "C" - ZONE CU FUNCȚIUNI CENTRALE

Cod Cb – subzonă centrală cu instituții și servicii publice, administrative și de comerț, locuințe multietajate cu funcțiuni complementare proiectate în perspectivă.

COD "V" - ZONE VERZI

Cod VP – subzonă verde (complexe sportive, spații de recreere);

Cod Vp – subzonă verde (spații verzi, parcuri și grădini, perdele de protecție).

Prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone:

COD "L" - ZONE CU FUNCȚIUNI LOCATIVE

Cod L1* – subzonă cu locuințe particulare înșiruite;

Cod L2 – subzonă cu blocuri locative.

COD "C" - ZONE CU FUNCȚIUNI CENTRALE

Cod Ca – subzonă centrală cu servicii publice, administrative, socio-culturale și locuințe multietajate cu funcțiuni complementare;

Cod Ce – subzonă centrală cu instituții educaționale;

Cod Cm – subzonă centrală cu servicii multifuncționale și comerciale.

COD "V" - ZONE VERZI

Cod VP – subzonă verde (complexe sportive, spații de recreere).

TITLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR

"L" – ZONE CU FUNCȚIUNI LOCATIVE

COD L1* – subzonă cu locuințe particulare înșiruite

Regimul de înălțime: P, P+1E

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe particulare înșiruite cu maxim **P+1E nivele**;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații care deserveșc rezidenții din zonă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea clădirilor, cu luare în calcul a coeficientului de utilizare a terenului;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția că suprafața acestora să nu depășească **200 m.p.** și să nu genereze transporturi grele.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 m.p.**, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice alt transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitarea en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze și stații de întreținere auto.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

Codul de reglementare urbanistică	Regimul de construire	Dimensiunea minimă a parcelei, mp	Dimensiunea minimă a frontului stradal, m
L1*	înșiruit	160	6.5

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.5 m**;

- lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite maxim **36.0 m.**;
 - clădirile pot fi dispuse pe aliniament în cazul în care aceasta este prevăzut în PUD.
- 3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform normativelor antiincendiare;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0 m.**
- 4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**
- distanța minimă dintre construcțiile locative de pe aceeași parcelă va fi stabilită conform normativelor antiincendiare și sanitare.
- 5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **5.0 m.** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut (servitute) prin una din proprietățile învecinate.
- 6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
- staționarea autovehiculelor se admit numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- 7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
- înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+1E+M**;
 - se admit depășiri de **1-2 m** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.
- 8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
 - la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- 9. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști;
 - în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- 10. ÎMPREJMUIRI**
- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.0 m.**, din care maxim 50% din înălțime plin (inclusiv soclul) și minim 50% transparent sau cu gard viu;
 - gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimea de maxim **2.0 m.**

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

$$\text{POT} = 35\%$$

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**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

$$\text{CUT pentru înălțimi P+1E+M} = 1.0$$

COD L2 – subzonă cu blocuri locative

Regimul de înălțime: de la P+4E până la P+9E

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective cu maxim 10 niveluri supraterane;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, zone de odihnă pentru maturi, amenajări de sport pentru tineret și loisir (eventual piscină decorativă).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor, etaj tip penthouse;
- se admit obiective de utilitate publică la parterul blocurilor de locuit, cu condiția că acestea vor avea un acces separat de cel al locătarilor;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică sau în oficii, preponderent pentru clădirile de pe perimetrul stradal.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
 - a. activități productive;
 - b. construcții provizorii de orice natură, împrejmuiri și garduri pe terenuri domeniul public;
 - c. depozitare en-gros sau mic-gros;
 - d. depozitări de materiale refolosibile;
 - e. depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
 - f. autobaze și stații de întreținere auto;
 - g. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI 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 circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ 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 roșie) a străzilor principale de interes local cu minim **2.0 – 4.0** metri, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi/accese secundare, cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **2.0 – 4.0** metri.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI 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 ACEEAȘI 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 împotriva incendiului, precum și cu asigurarea invizibilității reciproce a încăperilor locative din fereastră în fereastră;
- pentru terenurile cu seismicitatea 8 grade și 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 dintr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediu unei străzi private.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va face conform normelor în vigoare:

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor 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 locuințe.

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitară se va face cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

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

9. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere și spațiile plantate se vor amenaja cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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 = 3.0

"C" - ZONE CU FUNCȚIUNI CENTRALE

COD Ca – subzonă centrală cu servicii publice, administrative, socio-culturale și locuințe multietajate cu funcțiuni complementare

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret și loisir (eventual piscină decorativă);
- magazine generale;
- birouri;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- sport și recreere în spații acoperite;
- biblioteci, mediateci;
- activități asociative diverse etc;
- parcaje la sol și multietajate.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit obiective de utilitate publică la parterul și etajul unu al blocurilor de locuit, cu condiția că acestea vor avea un acces separat de cel al locătarilor;
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele lucrări:
 - a. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - b. curățătorii chimice;
 - c. depozitare en-gros;
 - d. depozități de materiale refolosibile;
 - e. depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
 - f. autobaze și stații de întreținere auto;
 - g. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;
- distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării;

- distanțele între clădiri se vor stabili cu respectarea normelor de însorire, iluminare naturală, exigențelor de protecție împotriva incendiului, precum și cu asigurarea invizibilității reciproce a încăperilor locative din fereastră în fereastră;
- pentru terenurile cu seismicitatea 8 grade și mai mult distanțele între laturile longitudinale ale caselor de locuit va fi minim 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte.

2. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va face conform normelor în vigoare:

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor 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 locuințe.

3. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

4. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitară se va face cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

5. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere și spațiile plantate se vor amenaja cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat, amenajat cu spații de joacă, de odihnă și grădini de fațadă decorative.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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 = 50 %

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 = 2.0

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- învățământ general (grădiniță pentru copii, școală);
- sport, recreere în spații acoperite și deschise.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- conform normelor specifice existente și programelor aprobate legal.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe;
- servicii hoteliere, sociale și administrative;
- activități productive;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- depozitari de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform normelor specifice în dependență 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 circulație publică;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

5. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii.

6. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

7. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații, va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbori.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- centre comerciale;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- sedii ale unor organizații politice;
- servicii financiar-bancare și de asigurari;
- agenții de turism;
- sedii de companii și firme specializate pentru birouri;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- poșta și telecomunicații;
- edituri;
- activități asociative diverse etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale, care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic generat;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform normelor specifice în dependență de capacitatea obiectivului.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile pot fi dispuse la aliniament sau cu retragere după caz.

3. 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.

4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei.

6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii.

7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații, va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbori.

9. ÎMPREJMUIRI

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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 = 60 %

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 = 1.8