

„IRGO LINE” S.R.L.

Cod fiscal 1014600017956
Licența seria A MMII nr. 053766
din 23.12.2016

Obiect nr. 019-06.24 DR

PLAN URBANISTIC ZONAL pentru terenul cu numărul cadastral 0121107, situat în municipiul CHIȘINĂU, orașul DURLEȘTI

Beneficiar : Primăria or. Durlești

Investitor: persoană fizică - Afteni Victor

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Chișinău 2024

„IRGO LINE” S.R.L.

Cod fiscal 1014600017956
Licența seria A MMII nr. 053766
din 23.12.2016

Obiect nr. 019-06.24 DR

PLAN URBANISTIC ZONAL **pentru terenul cu numărul cadastral 0121107, situat în** **municipiul CHIȘINĂU, orașul DURLEȘTI**

Beneficiar : Primăria or. Durlești

Investitor: persoană fizică - Afteni Victor

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Maneger proiect

In. PRUTEANU

Arhitect sef proiect

O. POVAR

Chișinău 2024

CONTINUT

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

TITLUL II - REGULI DE BAZA 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, explica și detaliaza prevederile cu caracter de reglementare din PUZ.

1.3 Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice și se aproba 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 PUZ-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 și 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 amenajare a 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 BAZA 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, surpari 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 compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesutul 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 Local de Urbanism 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 executarii constructor 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 executarii 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 construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare influențează asupra buneii desfășurări, organizari și dirijari 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 executarii construcțiilor se va permite numai dacă se vor respecta:

- distanțele minime obligatorii între hotarele terenurilor și construcțiilor 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 pentru 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 nocivităților, necesitatea conservării specificului țesutului 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 vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol prin accese pietonale se vor înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi 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-edilitara

(NCM B.01.02:2016 p. 11.6.3)

4.1 Racordarea la rețelele publice de 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 investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorul utilității respective.

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, municipiului sau raionului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alineatul precedent, indiferent de modul de finanțare, intra 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 specializate.

5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si 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 minim 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 igiena 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 aliniatului 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, intra 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.01.02:2016.

6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri

(NCM B.01.02:2016 p. 11.6.5)

6.1 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita 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 Împrejuriri

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

- 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. Durlști, în limita PUZ sunt cuprinse următoarele zone:

COD "L" - ZONE CU FUNCȚIUNI LOCATIVE

Cod L1D - subzona cu locuințe particulare proiectate

Cod L2b - subzona cu blocuri locative proiectate la prima etapă

Cod L2c - subzona cu blocuri locative proiectate la perspectivă

COD "C" - ZONE CU FUNCȚIUNI CENTRALE

Cod Cb - subzona cu obiecte de interes public proiectate în perspectivă (instituții educaționale)

Cod Cm - subzona centrală cu servicii multifuncționale și comerciale împreună cu L2b, L2c

TITLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR

"L" - ZONE CU FUNCȚIUNI LOCATIVE

COD L1d - subzona cu locuințe particulare și înșiruite cu regimul de înălțime: P, P+1E

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe particulare și înșiruite cu maxim P+1E nivele;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații care deservește 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 ca 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 autovehicule 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.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se considera construibile parcelele care îndeplinesc urmatoarele conditii:

Codul de reglementare urbansitica	Regimul de Construire	Dimensiunea minima a parcelei, mp	Dimensiunea minima a frontului stradal, m
L1d	separat sau înșiruit	400	8,0

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.;
- cladirile pot fi dispuse pe aliniament în cazul în care aceasta este prevazut în PUZ.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform normativelor antiincendiarie;
- retragerea față de limita posterioara 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 FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- distanța minimă dintre construcțiile locative de pe aceeași parcelă va fi stabilită conform normativelor antiincendiarie si sanitare.

5. CIRCULAȚIE SI ACCESE

- parcela este construibila numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m. latime dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut (servitute) prin una din proprietățile învecinate.

6. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- înălțimea maxima a clădirilor va fi P+1E+M;
- se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate.

8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

- 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 si captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială.

9. SPAȚII LIBERE SI 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 caror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

10. IMPREJMUIRI

- 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.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI 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:

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:

CUT pentru înalțimi P+1E+M = 1.0

COD L2 (L2b; L2c) - subzona cu blocuri locative cu regimul de înalțime: de la P+4E până la P+15E

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective cu maxim 10 niveluri supraterane;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai 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, etaje 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 locatarilor;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică sau în birouri, 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, împrejurii și garduri pe terenurile domeniului public;
- c. depozitare en-gros sau mic-gros;
- d. depozități de materiale re folosibile;
- e. depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- f. autobaze și stații de întreținere auto;
- g. lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construite 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 CLADIRILOR

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 strazi/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 normativelor în vigoare cât și condițiilor de protecție împotriva incendiului și altor norme tehnice specifice (normelor de însorire și iluminat natural);
- cu 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 exigențelor 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 peste 7 grade distanțele între laturile longitudinale ale blocurilor de locuit va fi minim 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte.

5. CIRCULAȚIE SI 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 intermediul unei străzi private.

6. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea 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 integrării 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 se va face obligatoriu 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 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 = 45-50 %

POT maxim = 80 % la colț

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 = 5.0

"C" - ZONE CU FUNCȚIUNI CENTRALE

Cod Cm - subzona centrala cu servicii multifuncționale si comerciale

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, cofetarii, 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 ca acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- 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 re folosibile;
 - e. depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
 - f. autobaze și stații de întreținere auto;
 - g. lucrări de terasament de natura 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 PARCELA

- distanța între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit 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 dependintelor și ale casei scării;

- distanțele între cladiri se vor stabili cu respectarea normelor de însorire, iluminare naturală, exigențelor de protecție împotriva incendiului, precum și cu asigurarea invizibilității reciproce a încăperilor din fereastră în fereastră;
- pentru terenurile cu seismicitatea 7 grade și mai mult distanțele între laturile longitudinale ale blocurilor 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 se va calcula conform normelor în vigoare.

3. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

4. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitară se va face cu următoarele condiționari:

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

5. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere și spațiile plantate se vor amenaja cu următoarea condiționare:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat, amenajat cu spații de joacă, de odihnă și grădini 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 = 70 %

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

COD Cb - subzona centrala cu institutii educationale

UTILIZARE FUNCTIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- educație preșcolară și școlară (grădinițe pentru copii, școli primare, gimnazii, licee);
- 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 si administrative;
- activități productive;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- depozități de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si 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 si posterioare la o distanță minim 5.00 metri.

3. CIRCULAȚIE SI ACCESE

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

4. STATIONAREA 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 cladirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va raspunde 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 telecomunicatii;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face obligatoriu 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 sau arbuști.

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 = 2.0

ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI , IDENTIFICAT IN PUZ

