

INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI "CHIȘINĂU PROIECT"

BENEFICIAR: PRIMĂRIA COM. GRĂȚIEȘTI

OBIECT NR. 3708

PLANUL AMENAJĂRII TERITORIULUI ADMINISTRATIV
AL COM. GRĂȚIEȘTI, CUMULAT CU REACTUALIZAREA
PLANULUI URBANISTIC GENERAL
PENTRU S. GRĂȚIEȘTI ȘI S. HULBOACA , MUN. CHIȘINĂU

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUG-lui pentru s. GRĂȚIEȘTI și s. HULBOACA
(UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ)

CHIȘINĂU 2025

INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI "CHIȘINĂU PROIECT"

BENEFICIAR: PRIMĂRIA COM. GRĂTIEȘTI

OBIECT NR. 3708

PLANUL AMENAJĂRII TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COM.
GRĂTIEȘTI, CUMULAT CU REACTUALIZAREA
PLANULUI URBANISTIC GENERAL
PENTRU S. GRĂTIEȘTI ȘI S. HULBOACA , MUN. CHIȘINĂU

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUG-lui pentru s.GRĂTIEȘTI și s.HULBOACA
(UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ)

ADMINISTRATOR INTERIMAR

V. MIHALACHE

ARH. ȘEF

V. MUNTEANU

LA ELABORAREA PROIECTULUI AU LUAT PARTE

- | | | |
|----|----------------|-------------------------|
| 1. | N. CHIOSA | ARHITECT ȘEF DE PROIECT |
| 2. | S. BOTNARU | SPECIALIST PRINCIPAL |
| 3. | IU. PILIUGHINA | INGINER |
| 4. | A. VILCINSCHI | TEHNICIAN |

CONTINUTUL

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

Regulamentul Local de Urbanism este ansamblul documentelor scrise, care detaliază și explică componentele reglementatoare ale Planului Urbanistic General și determină condițiile care trebuie să fie respectate la aplicarea acestuia. Acesta se elaborează odată cu realizarea Planului Urbanistic General.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează și se aprobă concomitent cu Planul Urbanistic General în baza prevederilor Legii privind principiile urbanismului, amenajării teritoriului, cât și în baza Regulamentului General de Urbanism și normativelor tehnice în vigoare. După aprobarea acestuia de către Consiliul Local, Regulamentul constituie act de autoritate al administrației publice locale din com. Grătiești.

Orice documentație de urbanism, ulterior PUG, care modifică condiția generală a PUG, determină modificarea acesteia.

Aprobarea unor modificări ale PUG -lui și implicit al Regulamentului Local se poate face numai cu respectarea etapelor de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Prevederile regulamentului vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

2. Baza legală

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.01.05:2025 Sistematizarea teritoriului și a localităților. Urbanism. Sistematizarea și regimul de construire a localităților urbane și rurale;

Prezentul document a fost elaborat în baza Ghidului de zonare urbană a municipiului Chișinău (elaborat de Institute for Housing and Urban Development Studies (IHS) Romania SRL în anul 2004), în cadrul proiectului Moldova Fermecătoare și este corelat cu Regulamentul Funcțional Urban a or. Chișinău.

3. Domeniul de aplicare

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 în teritoriul cuprins în Planul Urbanistic General.

Regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru eliberarea actelor de autoritate

emise de administrația publică locală după caz, care sunt:

- certificatului de urbanism;
- autorizației de construcție sau desființare.

În procesul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului aferent, serviciile tehnice ale administrației publice locale APL se desfășoară în următoarea ordine:

Teritoriul acoperit de Planul Urbanistic General și Regulamentul său aferent include întreaga suprafață a teritoriului administrativ al localității, compus din:

- intravilan, rezultat din totalitatea sectoarelor localității – trup principal, precum și trupuri izolate în care se află funcțiuni complementare.
- terenurile agricole din extravilan.

Legătura dintre Planul Urbanistic General și Regulamentul aferent se face prin intermediul Unităților Teritoriale de Referință (UTR) , în care este împărțit teritoriu cuprins din limita intravilan propus.

Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localității, desfășurate în prezent sau preconizate a se dezvolta pe teritoriul administrativ com. Grătiești, fiind evidențiate în planșa - *Reglementări. Zonificarea funcțională*.

Prin Regulamentul Local aferent PUG-ului se stabilesc noile condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a com. Grătiești, ținând cont de:

- promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localităților;
- respectarea zonificării teritoriului localităților, urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diversele zone funcționale;
- limitele intravilanului și folosirea rațională a teritoriului;

Orice elaborare a documentației de urbanism pentru com. Grătiești va fi coordonată cu IMP „Chișinăuproiect”.

TITLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Autorizarea executării de construcții se face cu respectarea normelor legale referitoare la ocuparea rațională a terenului în condițiile respectării art.11 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

TERENURILE AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

Amplasarea construcțiilor pe terenuri agricole din extravilan, se realizează în baza planului urbanistic de detaliu prin emiterea deciziei consiliului Local și certificatului de urbanism pentru proiectare.

Legislația în domeniul funciar cuprinde următoarele interdicții și condiționări privind utilizarea terenurilor agricole:

Utilizări permise

- obiective de infrastructură agricolă;
- pensiuni agroturistice;
- construcții industriale;
- obiective cu destinație comunală;
- obiective aferente rețelelor edilitare (ingineresti);
- instalații de producere a energiei, inclusiv din surse regenerabile;
- obiectivele infrastructurii de transport;
- unități de comerț;
- unități de alimentație publică;
- stații de deservire tehnică a vehiculelor rutiere amplasate pe laturile terenurilor adiacente drumurilor publice.

Utilizări permise cu condiții

Schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară, se efectuează doar în cazuri excepționale, prin hotărâre de Guvern, în cazul terenurilor proprietate publică a statului, sau prin decizia autorității deliberative a administrației publice locale de nivelul întâi.

Construcții amplasate în zonele cu patrimoniu arheologic - se va aproba conform legislației în domeniu.

Rețelele tehnico-edilitare se vor amplasa, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.

Utilizări interzise

Obiective și construcții, altele decât cele menționate la utilizări permise.

TERENURILE AGRICOLE DIN INTRAVILAN

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și prezentul Regulament.

Utilizări permise

Toate tipurile de construcții și amenajări care vor îndeplini condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

Utilizări permise cu condiții

Construcții amplasate în zonele cu patrimoniu arheologic - se va aproba conform legislației în domeniu.

Utilizări interzise

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se va interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

SUPRAFETE ÎMPĂDURITE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se vor autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din culturi forestiere.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor amplasa numai cu avizul autorității publice centrale în domeniul silviculturii.

Delimitarea pe raioane a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice silvice centrale, se va comunica consiliilor raionale prin ordinul autorității publice centrale în domeniul protecției mediului.

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc necesităților de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafața mai mare de 0,25 ha.

Pe baza acestor prevederi se vor lua următoarele decizii ce vin în sprijinul protecției suprafețelor împădurite:

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publice de interes național și local prevăzute de legislația silvică.

Utilizări permise cu condiții

Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate, făzănării, crescătorii de animale sălbatice, etc.). Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări cu excepția celor prevăzute de legislația în vigoare.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică este interzisă, în mod excepțional, se

va permite pentru construcții cu destinație militară, pentru căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice. Ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice - cu, sau fără defrișarea pădurii - se va aproba conform legislației în domeniu.

RESURSE DE APĂ

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în cuveta lacului și zona fișiei riverană este interzisă, cu excepția lucrărilor de gospodărire a apelor și a construcțiilor provizorii pentru agrement și odihnă.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute în alineatul precedent este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Utilizări permise

Captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

Utilizări permise cu condiții

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul primarului și a autorităților competente în gospodărirea apelor.

Utilizări interzise

Orice construcție în zona fâșiei riverană de protecție a apelor este interzisă, cu excepția celor prevăzute de legislația în vigoare.

ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJAT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri și rezervații naționale naturale, precum și în zonele protejate de interes național, delimitate conform legii se va face cu avizele conforme ale autorităților publice centrale în domeniile protecției mediului și urbanismului.

Consiliu local vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce vor necesita protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de executare a construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile legislației în vigoare.

Utilizări permise cu condiții

În zonele naturale protejate de interes național delimitate prin studii de specialitate și documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate, construcțiile se va autoriza cu avizele conforme ale autorităților publice centrale în domeniile protecției mediului și urbanismului.

Prescripțiile se vor stabili în funcție de regimul de protecție instituit al zonei respective în funcție de tipurile de activități admise în mod tradițional. Aceste prescripții se vor conține în avizele conforme ale autorităților publice centrale în domeniile protecției mediului și urbanismului.

Utilizări interzise

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecție (zone umede, zone de coastă, zone forestiere, rezemații și parcuri naturale, etc.) precum și a zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul când construcțiile propuse au o volumetrie și un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului.

Interdicția se va stabili în urma studiilor de impact în conformitate cu prevederile legislației actuale.

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național declarate în modul stabilit de lege, se va face cu avizele conforme ale autorităților publice centrale în domeniile culturii și urbanismului.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin decizia a consiliului local, se va face cu avizul serviciului public descentralizat din municipiu subordonate autorităților publice centrale

în domeniul culturii.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al autorității publice centrale în domeniul culturii, în condițiile stabilite prin lege.

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizul conform al autorității publice centrale în domeniul culturii, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate prin lege (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu).

În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului raional, autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea strictă a avizului serviciului public descentralizate ale autorității publice centrale în domeniul culturii.

Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau

afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

Obiectivele sau activitățile care pot să afecteze valoarea monumentului prin natura, dimensiunile și amplasarea lor necesită studii speciale, avizate și aprobate în condițiile legii.

Construcțiile noi vor nu vor afecta, prin volumetrie, conformare, aspect exterior, etc. obiectivele propuse spre conservare incluse într-un sit protejat.

Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

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.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se va stabili, în baza unor studii specifice hidrologice și geotehnice. Pe baza acestor studii se va proceda la stabilirea eventualelor restricții privind autorizarea construcțiilor.

Utilizări permise

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, lucrări de combatere a eroziunii, etc.).

Utilizări permise cu condiții

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor legislative și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, cu pânză freatică agresivă.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau de alte organisme interesate, după caz.

Utilizări interzise

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate mai sus, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția civică, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

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 gaz, apă și canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care vor avea drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (pilieri de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcă și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii etc.).

Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, precum și a exigențelor legale privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Utilizări interzise

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și ecologice, ale unităților industriale, agricole sau de alta natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile etc.

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.

Utilizări permise

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate.

Utilizări permise cu condiții

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

În zona drumului public de interes național(raional) se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației drumurilor următoarele obiective:

- construcțiile și instalațiile aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Prin zona drumului public se înțelege fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție (conform Legii nr.509 din 22.06.1995 – Legea Drumurilor).

Autoritățile administrației publice locale au obligația ca în documentațiile de urbanism să prevadă intersecțiile pentru accesul la variantele ocolitoare.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară.

Utilizări permise

Construcțiile sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza documentației de urbanism cu avizul organelor de specialitate ale administrației drumurilor.

Utilizări permise cu condiții

Construcțiile amplasate în zonele de protecție și în zonele de siguranță ale drumurilor publice se efectuează cu respectarea prevederilor Legii drumurilor nr. 509/1995, iar planul urbanistic de detaliu corespunzător se avizează de către organul central de specialitate în domeniul infrastructurii drumurilor înainte de aprobarea acestuia de către consiliul local respectiv, în modul stabilit de legislație.

Utilizări interzise

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare influențează asupra bunei 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.

AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- în cazul zonelor rezidențiale, casele de locuit de regim jos de înălțime, vor fi amplasate obligatoriu la distanța min 4.5 m de la aliniament, iar blocurile locative, vor fi amplasate la distanța de 2.0 - 4.0 m de la aliniament în funcție de lățimea străzii;
- retragerea față de aliniament a construcțiilor cu alte tipuri de funcțiuni, se va permite numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

În zonele libere sau de dezvoltare a localității, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ; PUD).

Pentru întemeierea deciziilor în elaborarea și aprobarea PUZ sau PUD, se vor întocmi studii de fundamentare.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

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

- distanțele minime obligatorii, dar nu mai puțin de 3,0 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

În relație cu limitele laterale ale parcelei construcțiile pot fi amplasate astfel:

- în regim înșiruit pe ambele laturi cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- în regim cuplat, alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei;
- în regim izolat, cu retragere față de vecinătăți.

Prevederile menționate se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei.

Retragerile impuse prin prevederile prezentului articol față de limitele laterale ale terenului se bazează, în principal, pe prevederile normelor de protecție contra incendiilor.

Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- respectarea condițiilor de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, după caz;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se va învecina cu surse de poluare; (construcții industriale, amenajări comerciale etc.).

În practica urbanistică se admite, de regulă, o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ACCESE CAROSABILE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport va reprezenta o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

La proiectarea de drumuri se va acorda atenție la problemele de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică. În acest sens se vor lua măsuri de prevenire a spațiilor verzi (fășii de protecție) și adoptarea unor soluții privind îmbrăcăminte drumurilor.

În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor cu handicap.

ACCESE PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și a 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 vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Pentru locuințe individuale se permite cu avizul organelor administrației publice locale racordările în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când acesta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga cu avizul organelor competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

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.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație.

Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea căilor de comunicație.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

PARCELAREA

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare, se vor stabili dimensiunea, forma și suprafața loturilor rezultate în urma parcelării.

Terenurile propuse pentru parcelare vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea în bune condiții a viitoarelor construcții (asigurarea gradului de însorire, orientarea față de direcția vânturilor dominante etc.), cu respectarea prevederilor legale privind relațiile față de vecinătăți.

În extinderile intravilanului în care, prin prezentul PUG, sunt prevăzute străzi noi, înaintea autorizării construcțiilor este obligatorie elaborarea unei documentații de urbanism pentru parcelare, redactată pe baza unei ridicări topografice actualizate. Documentația de urbanism va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare și forma parcelelor. Proiectul menționat va putea fi aprobat numai cu condiția ca terenul să fie construibil din punct de vedere geotehnic.

Forma regulată a parcelei trebuie să permită înscrierea unei clădiri cu dimensiunile maxime admise, cu respectarea distanțelor prescrise față de aliniament și față de celelalte limite ale parcelei.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentei instrucțiuni, se va permite numai dacă, pentru fiecare lot în parte, sunt respectate cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

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.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile alin. 1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat.

Stabilirea înălțimii construcțiilor, se va face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau ansamblului;
- asigurarea construibilității funcționale construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonele în care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălțimea construcțiilor se va stabili pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

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

În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări evitarea:

- amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești, în cazul locuințelor;
- amplasarea spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.

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.

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

PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se vor determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform reglementărilor tehnice în vigoare.

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. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, în care aceasta va fi amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentei instrucțiuni, se vor permite 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.

Se vor prezenta următoarele recomandări de realizare a împrejurimilor:

- împrejurimile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile vor fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc.) sau de modul tradițional de realizare a împrejurimilor.
- împrejurimile realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace, înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.

În zonele protejate împrejurimile se vor autoriza în condițiile avizului autorităților competente.

LITIGII

Dreptul de construire poate fi limitat/condiționat de către autoritatea publică locală, indiferent de prevederile prezentei documentației în următoarele situații:

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de solubritate minimă;
- prezența unor vestigii arheologice;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit sau cel natural;
- existența riscului natural de inundații sau alunecări de teren.

Abateri de la prevederile prezentului Regulament sunt admise numai în următoarele condiții:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme de parcelare care nu corespund prevederilor din regulament;
- obiective cu destinații semnificative.

TITLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prezentul regulament cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și subzone:

COD "R" - ZONE CU FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE

Cod R1 – zona locuințelor particulare sau colective mici cu înălțime maximă P+2E ;

Cod R2 – zona locuințelor particulare sau cuplate pentru două familii cu înălțime maximă P+E;

Cod R3 – zona locuințelor particulare, cuplate sau înșiruite cu înălțime maximă P+E;

Cod R4 – zona locuințelor înșiruite cu înălțime maximă P+2E;

Cod R5 – zona locuințelor colective cu înălțime maximă P+3E;

Cod R6 – zona locuințelor colective cu înălțime maximă P+6E.

COD "C" - ZONE CU FUNCȚIUNI COMERCIALE

Cod C1 – zona comercială, care cuprinde funcțiuni, ce asigură comerțul cu amănuntul sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat;

Cod C3 – zona comercială, care cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare;

Cod C5 – zona comercială, care cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică;

Cod C7 – zona comercială, care cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier.

COD "I" - ZONA CU FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

Cod I1 – zona industrie ușoară, cuprinde zone cu funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluantă. Pot fi compatibile cu zonele comerciale și rezidențiale cu condiția respectării cerințelor și normativelor în vigoare.

COD "S" - ZONA CU FUNCȚIUNI SPECIALE

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

Cod Se – zona instituțiilor de educație

Cod Ss – zona serviciilor sociale

Cod Su – zona utilitatii publice

Cod Sv – zona spațiilor verzi

Cod Sc – zona cimitirului

COD "D" - ZONA DE DEZVOLTARE

Cod D – zona cuprinde terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz Regulamentul de zonare se stabilește colaborând tipul de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor prezentului Regulament de zonare pentru funcțiunile rezidențiale, comerciale și industriale.

COD "T" - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

TITLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR

”R” – ZONE CU FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE

COD R1 – ZONA LOCUINȚELOR PARTICULARE SAU COLECTIVE MICI.

Regimul de înălțime: P, P+E, P+2E

Pentru locuințe colective mici se recomandă elaborarea documentației de urbanism (Planul Urbanistic de Detaliu).

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe particulare sau colective mici;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă normele în vigoare, unele facilități și spații care deserveșc rezidenții din zonă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea cu locuințelor izolate, cu luare în calcul a coeficientului de utilizare a terenului;
- se admit obiective de utilitate publică la parterul locuințelor colective mici, cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor;
- 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 autovehicule mici pe zi sau orice alt transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitarea en-gros;
- depozități de materiale refoșibile;
- 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 min. a parcelei, mp	Dimensiunea min. a frontului stradal, m
R1	individual	500	18
R1	colective mici	850	25

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a strazilor cu minim **5.0 m**;
- clădirile pot fi dispuse pe linia roșie a strazilor 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- min. **3.0 m**;
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul construcțiilor de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită conform normativelor antiincendiarie;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișei măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0 m**;
- construcțiile gospodărești trebuie amplasate la distanța de min. **1.0 m** de la limita parcelei.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre construcțiile locative de pe aceeași parcelă va fi stabilită conform normativelor antiincendiarie și sanitare (conform NCM B.01.05.2025).

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 admisă pentru locuințele individuale va fi **P+E**, cu posibilitatea mansardării;
- înălțimea maximă admisă pentru locuințele colective mici va fi **P+2E**.

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.

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P și P+E = 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 0.90

COD R2 – ZONA LOCUINȚELOR PARTICULARE SAU CUPLATE PENTRU DOUĂ FAMILII

Regimul de înălțime: P, P+E

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe particulare sau cuplate pentru două familii;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă normele în vigoare, unele facilități și spații care deservesc 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 autovehicule mici pe zi sau orice alt transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitarea en-gros;
- depozitari de materiale refofosibile;
- 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
R2	individual sau cuplat	350	15

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a strazilor cu minim **5.0 m**;
- clădirile pot fi dispuse pe linia roșie a strazilor 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 - min. **3.0 m**;
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul construcțiilor de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită conform normativelor antiincendiarie;
- 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**;
- construcțiile gospodărești trebuie amplasate la distanța de min. **1.0 m** de la limita parcelei.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre construcțiile locative de pe aceeași parcelă va fi stabilită conform normativelor antiincendiarie și sanitare (conform NCM B.01.05.2025)..

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+E**;
- se admit depășiri de **1.0 -2.0 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.

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R3 – ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE IZOLATE, CUPLATE SAU ÎNȘIRUITE

Regimul de înălțime: P, P+E

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale izolate, cuplate sau înșiruite;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă normele în vigoare, 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 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;
- depozitari de materiale refoșosibile;
- 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
R3	individual	300	12
R3	cuplat	200	12
R3	înșiruit	150	8

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a strazilor cu minim **5.0 m**;
- lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite maxim **36.0 m.**;
- clădirile pot fi dispuse pe linia roșie a strazilor 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- min. **3.0 m**;
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul construcțiilor de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită conform normativelor antiincendiarie;
- 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 antiincendiarie și sanitare (conform NCM B.01.05.2025)..

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+E**;
- 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

- împrejuririle 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R4 – ZONA LOCUINȚELOR ÎNȘIRUITE CU DENSITATE MARE

Regimul de înălțime: P, P+E și P+2E

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe înșiruite cu maxim **P+2E nivele**;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă normele în vigoare, unele facilități și spații care deservesc rezidenții din zonă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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 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;
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare 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
R4	înșiruit	150	8

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a strazilor cu minim **5.0 m**;
- lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite maxim **60.0 m.**;
- clădirile pot fi dispuse pe linia roșie a strazilor 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- min. **3.0 m**;
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul construcțiilor de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită 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 (conform NCM B.01.05.2025)..

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+2E**;
- 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+E = 0.75

CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 1.10

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R5 – ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P+3E

Regimul de înălțime P+E, P+2E și P+3E

Pentru obiectivele noi se recomandă elaborarea documentației de urbanism (PUD).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective cu maxim 4 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 admit obiective de utilitate publică la parterul locuințelor colective, cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor.

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, împrejmuiți 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- 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

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a strazilor străzilor principale de interes local cu minim - 6.0 metri;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a strazilor străzilor secundare cu minim - 5.0 metri;
- clădirile pot fi dispuse pe linia roșie a strazilor în cazul în care aceasta este prevăzut în PUD.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 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

- 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 dependințelor și ale casei scării.

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 intermediul unei străzi private.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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 100 % din numărul de locuințe.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime P+3E;

- în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre linia roșie a străzii, clădirea se va retrage la o distanță egală cu diferența dintre acestea.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- integrarea în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare ale climatizoarelor în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor și a altor conducte.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 m.p. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

11. ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle 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**;
- în toate cazurile împrejuririle vor fi amplasate astfel încât să nu contravină condițiilor de protecție împotriva incendiului și altor norme tehnice specifice.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.0

COD R6 – ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P + 6E

Regimul de înălțime: de la P+4E până la P+6E

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din funcție rezidențiale.

Pentru construcțiile noi se recomandă elaborarea documentației de urbanism (PUD).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective cu maxim 7 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, amenajări de sport pentru tineret.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- obiective de utilitate publică la parterul, cu condiția că acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- 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, împrejuriri și garduri pe terenuri domeniul public;
 - c. depozitare en-gros sau mic-gros;
 - d. depozitări de materiale refolosibile;
 - e. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - f. depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
 - g. autobaze și stații de întreținere auto;
 - h. 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 CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- 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

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a strazilor principale de interes local cu minim - 6.0 metri;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a strazilor secundare cu minim - 5.0 metri;
- clădirile pot fi dispuse pe linia roșie a strazilor în cazul în care aceasta este prevăzut în PUD.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 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 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 dependințelor și ale casei scării.

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 intermediul unei străzi private.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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 100 % din numărul de locuințe.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime: de la P+4E până la P+6E
- în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre linia roșie a strazii, clădirea se va retrage la o distanță egală cu diferența dintre acestea.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 m.p.;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 m.p. se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

11. ÎMPREJMUIRI

- amplasarea gardurilor este interzisă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 3.0

”C” – ZONE CU FUNCȚIUNI COMERCIALE

COD C1 – ZONĂ COMERCIALĂ, CARE CUPRINDE FUNCȚIUNI, CE ASIGURĂ COMERȚUL CU AMĂNUNTUL SAU UNELE SERVICII PENTRU CARE EXISTĂ O CERERE CU CARACTER FRECVENT ȘI REPETAT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ansamblurilor independente, dedicate obiectivelor de interes public, necesare pentru viața cotidiană a populației, spațiile comerciale de tip alimentară, magazine cu vânzări en-detail și cu servicii de strictă folosință, mici restaurante, frizerii, farmacii, etc.

Pentru obiectivele noi se recomandă elaborarea documentației de urbanism (PUD).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- comerț cu amănuntul;
- servicii financiar-bancare și de asigurari;
- baruri, cofetării, cafenele etc, cu capacitatea de până la 50 locuri;
- poșta și telecomunicații;
- oficii.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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 și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
 - conform normelor specifice în dependență de capacitatea obiectivului;
 - obiectivele pot fi dispuse pe un lot comun, având acces direct dintr-o circulație publică;
 - în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate mai multe parcele.
2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT
 - clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor cu minim **5.0** metri
3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
 - clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioară la o distanță de cel puțin **5.00** metri.
4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ
 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
 - distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumina naturală.
5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE
 - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică;
 - este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
 - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei.
7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR
 - înălțime maximă admisibilă a clădirilor P+E.
8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ
 - toate clădirile 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;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
 - se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.
9. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE
 - terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100** m.p.

10. ÎMPREJMUIRI

- amplasarea gardurilor pe terenurile domeniului public este interzisă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.0 (în zonele R1-R4) și **2.0** (în zona R5-R6).

COD C3 – ZONĂ COMERCIALĂ, CARE CUPRINDE CENTRE COMERCIALE, FRECVENTATE OCAZIONAL, SAU SERVICII ESENȚIALE SOLICITATE DE FUNCȚIUNI DE AFACERI AMPLASATE PE O ARIE MAI MARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din funcțiuni comerciale, alimentație publică, oficii și recreere.

Pentru obiectivele noi se recomandă elaborarea documentației de urbanism (PUD).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- centre comerciale;
- cinematografe, săli de conferință;
- birouri, sedii, agenții;
- oficii, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- tipografii, edituri, centre media;
- magazine de vânzări piese auto, anvelope și uleiuri auto;
- biblioteci, mediateci;
- distracție și recreere în spații acoperite și deschise;
- autoparcări cu multe nivele și la sol.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- 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

- locuințe;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- magazine specializate, a căror exploatare ar putea duce la poluarea mediului ambiant, teritoriului și a aerului în cartierele rezidențiale, cu creșterea de zgomot peste nivelurile admise, vibrații, radiații ionizante și non-ionizante;
- magazine cu prezența în ele a substanțelor și materialelor explozive și inflamabile;
- stații electrice diesel încorporate și anexate;

- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform normelor specifice în dependență de capacitatea obiectivului;
- obiectivele pot fi dispuse pe un lot comun, având acces direct dintr-o circulație publică;
- în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate mai multe parcele.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la lilia roșie a străzilor cu minim **5.0** metri

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.0** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumina naturală.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă a clădirilor P+2E.

8. 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.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile 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;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100** m.p.;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1.2** metri înălțime.

11. ÎMPREJMUIRI

- nu se recomandă separarea terenurilor cu garduri;
- 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT_{maxim} = 55%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{maxim} = 2.5

COD C5 – ZONĂ COMERCIALĂ, CARE CUPRINDE FUNCȚIUNI DE VÂNZARE CU AMĂNUNTUL, DE BIROURI, DE RECREERE, DE SERVICII ȘI DE PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ LA SCARĂ MICĂ.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din funcțiuni comerciale.

Pentru obiectivele noi se recomandă elaborarea documentației de urbanism (PUD).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- centre comerciale;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- birouri;
- IT Centre;
- Fitness Centre;
- sport și recreere în spații acoperite și deschise;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activități de producere nepoluante;
- depozite;
- 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;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform normelor specifice în dependență de capacitatea obiectivului;
- obiectivele pot fi dispuse pe un lot comun, având acces direct dintr-o circulație publică;
- în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate mai multe parcele;
- obiectivele de producere nepoluantă și depozitele, cu retragere minimă de 50,0 metri față de locuințe.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor cu minim **5.0** metri;
- clădirile pot fi dispuse pe linia roșie a străzilor 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 și posterioară la o distanță de cel puțin **6.0** metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumina naturală.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă a clădirilor - P+E.

8. 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.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile 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;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.2 metri înălțime.

11. ÎMPREJMUIRI

- nu se recomandă separarea terenurilor cu garduri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru cafenele, etc.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT_{maxim} = 55%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{maxim} = 2.0

COD C7 – ZONĂ COMERCIALĂ, CARE CUPRINDE FUNCȚIUNI CE FAC TRECEREA CĂTRE ZONELE DE PRODUCȚIE: SERVICII COMERCIALE LA SCARĂ MARE, DEPOZITE, SERVICII AUTO.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru obiectivele noi se recomandă elaborarea documentației de urbanism (PUD).

C7-a (autoservice) - zona cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii auto (benzinării, spălătorii);

C7-m (mixt) - zona de mica producere, depozitare și comerț en-gros;

C7-p (parcări) - zona este constituită din terenuri pentru parcaje la sol și garaje.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- unități de industrie mică și servicii diversificate, nepoluante;
- unități de producție și de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante;
- complexe comerciale cu vânzări en-gros;
- spații pentru administrația coordonatoare a zonei;
- spații polifuncționale;
- construcții pentru gospodărie comunală;
- depozitare en gros;
- prezentări și/sau vânzări mașini;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- spălătorie auto;
- staționări auto.
- parcaje la sol și garaje.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea spre stradă funcțiuni care admit accesul vizitatorilor în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe;
- depozitări de materiale re folosibile;
- unități ce prezintă riscuri tehnologice;
- curățătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform normelor specifice în dependență de capacitatea obiectivului;
- obiectivele pot fi dispuse pe un lot comun, având acces direct dintr-o circulație publică;
- în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate mai multe parcele;
- obiectivele de producere nepoluantă și depozitele, cu retragere minimă de 50,0 metri față de locuințe.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la lilia roșie a străzilor cu minim 5.0 metri

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioară la o distanță de cel puțin 6.0 metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumina naturală.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;
- se va asigura accesul din circulațiile publice;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării obiectivelor se admite numai în interiorul parcelei conform normelor specifice.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă a clădirilor de mică producere, depozitare și comerț en-gros- P+2E.
- înălțime maximă admisibilă a clădirilor pentru servicii auto, benzinării, spălătorii- P+E;
- înălțime maximă admisibilă a garajelor – P.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 50 m.p.;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri înălțime.

11. ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim C7-m (mixt) = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim C7-m (mixt) = 2.0

CUT maxim C7-a (benzinării, spălătorii auto, autoservice) = 1.0

CUT maxim C7-p (parcări la sol și garaje) = 1.0

"I" – ZONE CU FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

COD II – INDUSTRIE USOARA, CUPRINDE ZONE CU FUNCȚIUNI DE PRODUCTIE MANUFACTURIERA DIVERSA NEPOLUANTA. POT FI COMPATIBILE CU ZONELE COMERCIALE ȘI REZIDENȚIALE CU CONDIȚIA RESPECTĂRII CERINȚELOR ȘI NORMATIVELOR ÎN VIGOARE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de industrie ușoară se referă la funcțiuni manufacturiere diverse conforme cu standarde performante. Nu sunt admise în interiorul zonei cu funcțiuni rezidențiale pentru a proteja locuitorii de un mediu neprielnic și pentru a asigura rezervă de teren pentru dezvoltări economice viitoare.

Pentru obiectivele noi se recomandă elaborarea documentației de urbanism (PUD).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- întreprinderi industriale cu funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluantă;
- obiective comerciale, comunale, publice, sociale, etc., care sunt compatibile cu zona sanitară de protecție a zonei industriale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea construcțiilor conform prescripțiilor generale la nivelul localității;
- caracteristicile parcelei și înălțimea maximă admisibilă conform normelor specifice existente și programelor aprobate legal;
- construcțiile vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe;
- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele admisibile;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform normelor specifice, în funcție de capacitatea obiectivului;
- obiectivele pot fi amplasate pe un teren comun, cu acces direct dintr-o circulație publică;
- în funcție de necesități, pot fi concesionate sau achiziționate mai multe parcele.
- obiectivele de producere nepoluantă și depozitele vor fi amplasate cu respectarea distanței sanitare față de locuințe.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la lilia roșie a străzilor cu minim 5.0 metri.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioară la o distanță de cel puțin 6.0 metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumina naturală.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;
- se va asigura accesul din circulațiile publice;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării obiectivelor se admite numai în interiorul parcelei conform normelor specifice.

5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși P+2.

6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **50** m.p.;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime.

9. ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT - pentru cele propuse calculat în cadrul PUD-lui.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.0

”S” – ZONE CU FUNCȚIUNI SPECIALE

COD S - ACESTE ZONE SUNT ACCEPTATE PENTRU UN TIP DE FOLOSIRE A TERENULUI A CARUI CARACTERISTICA NU PERMITE CLASIFICAREA IN ZONE DE LOCUIRE, COMERCIALE ORI INDUSTRIALE. SCOPUL DESEMNAȚII UNEI ASTFEL DE ZONE ESTE ACELA DE A PERMITE UN ANUMIT TIP DE FUNCȚIUNE IN UNELE ZONE, DAR FARA CA ACEASTA SA DEVINA REGULA PENTRU TOATE ZONELE DE ACELASI TIP.

COD Se – ZONA INSTITUȚIILOR DE EDUCAȚIE

COD Ss – ZONA SERVICIILOR SOCIALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonele sunt constituite din anumite tipuri de funcțiuni specifice:

Se – funcțiuni educaționale (gimnaziu, liceu, grădiniță, școală profesională, etc.);

Ss – funcțiuni de servicii sociale (centre medicale, obiective culturale, obiective administrative, etc.).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Zona Se:

- învățământ general (grădiniță, gimnaziu, liceu);
- activități sportive și de recreere în spații acoperite și deschise;
- scoli profesionale și speciale;
- învățământ superior (universitati);

Zona Ss:

- instituție administrativ-teritorială;
- centre medicale, policlinici;
- servicii sociale, colective;
- servicii de formare și informare;
- biblioteci;
- activități asociative diverse etc.;
- detașamente de pompieri și salvatori
- secții de poliție.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- conform normelor specifice existente și programelor aprobate legal.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform normelor specifice, în funcție de capacitatea obiectivului.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor cu minim **5.0** metri.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

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

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

6. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

9. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul neocupat de construcții, platforme și circulații va fi amenajat cu gazon și arbori.

10. ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și vor fi transparente pe minimum 1,40 m, cu un soclu opac de maximum 0,60 m, putând fi dublate de gard viu, în funcție de necesitățile de intimitate față de vecinătăți.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT = se va calcula în temeiul normelor respective

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = se va calcula în temeiul normelor respective.

COD Su - ZONA UTILITĂȚILOR PUBLICE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Su - zona care cuprinde funcțiuni de utilitate publice (stații electrice, stații de pompare, fântâni arteziene, etc.).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- stații electrice, posturi de transformare;
- stații de pompare și epurare;
- turnuri de apă, fântâni arteziene;
- posturi și stații de reglare a gazelor.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente din domeniul specific și în conformitate cu normele de protecție stabilite de legislația în vigoare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

Prescripțiile specifice pentru zona utilităților publice se vor aplica în conformitate cu permisiunile și restricțiile stabilite conform cerințelor UTR-ului respectiv.

COD Sv - ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Sv - zonă care cuprinde funcțiuni de spații verzi (parcuri, scuaruri, etc.)

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- circulații pentru cicliști;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), sport, agrement, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 591/1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale și cu normele de protecție stabilite pe plan local;
- construcțiile vor avea spre circulații funcțiuni care admit accesul vizitatorilor în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Prescripțiile specifice pentru zona spațiilor verzi se vor aplica în conformitate cu permisiunile și restricțiile stabilite conform cerințelor UTR-ului respectiv.

COD Sc - ZONA CIMITIRULUI

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- cimitire cu amenajări și construcții aferente.

2. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație.

Prescripțiile specifice pentru teritoriul cimitirului se vor aplica în conformitate cu permisiunile și restricțiile stabilite conform cerințelor UTR-ului respective

”D” – ZONE CU FUNCȚIUNI DE DEZVOLTARE

COD D – ACESTĂ ZONĂ CUPRINDE TERENURI CARE SUNT SUBIECT DE DEZVOLTARE VIITOARE. ÎN ACEST CAZ, REGULAMENTUL DE ZONARE SE STABILEȘTE COLABORÂND TIPUL DE FUNCȚIUNE CU DENSITATEA ADMISĂ ÎN CONTEXTUL PREVEDERILOR PREZENTULUI REGULAMENT DE ZONARE PENTRU FUNCȚIUNILE REZIDENȚIALE, COMERCIALE ȘI INDUSTRIALE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenurile cu codurile de reglementare urbanistică D sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru dezvoltare economică și socială.

Pentru terenurile delimitate cu codul D va fi elaborată documentația de urbanism (PUZ), unde vor fi respectate condițiile funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Urbanizarea / schimbarea destinației se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a evita dispersia urbană.

În cazul acestor zone trebuie respectate următoarele condiții de dezvoltare:

- este necesar de precizat și delimitat suprafața minimă de teren necesară pentru dezvoltarea viitoare;

- proiectul va fi axat pe crearea unui cadru stabil și acceptabil în ceea ce privește caracterul zonei;

- proiectul va stabili norme privind spațiile libere, de recreere și o rezervă pentru parcaje pe stradă, cel puțin echivalentă cu ceea ce prevede norma pentru o astfel de funcțiune;

- proiectul va stabili condiții de folosință a terenului, dimensiunile și amplasamentul structurilor propuse, spațiile de parcare, distribuția funcțiilor compatibile zonei, pe baza unor informații pertinente privind nivelul de dotare al zonelor învecinate și a prognozei creșterii populației;

-terenul obiect al documentației de urbanism va fi clasat din punct de vedere juridic, fie în proprietatea beneficiarului, fie într-o schemă de parteneriat;

-pe lângă funcțiunea de bază, cea rezidențială, se va da prioritate spațiilor pentru funcțiuni publice;

-proiectul va stabili condiții de folosință a terenului, dimensiunile și amplasamentul structurilor propuse, spațiile de parcare.

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

-construirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);

-reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

-unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;

-remodelarea parcelelor în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conform prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (învățământ, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii, zone de odihnă pentru maturi, etc.), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocalată de către Administrația Publică Locală prin diferite proceduri (schimburi de teren), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă.

COD "T" - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din funcțiuni precum: căi rutiere, căi cu restricții în intersecții, parcări, construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere și construcții aferente.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Regulament privind condițiile de amplasare a obiectivelor în zona drumului public național sau local de interes raional și/sau în zonele de protecție ale acestuia (conform Legii nr.509, Anexa nr.3)

- obiective de prestare a serviciilor rutiere:

a) stații de alimentare cu combustibil;

b) stații de deservire tehnică;

c) puncte de vulcanizare;

d) unități de comerț cu amănuntul, întreprinderi de alimentație publică, structuri de primire turistică cu funcții de cazare și servire a mesei.

- comunicații ingineresti: conducte de gaze, apeducte, canalizări, linii de telecomunicații și de transport al energiei electrice, precum și sisteme de monitorizare a traficului;

- parcaje și benzi suplimentare;

- obiective arhitecturale și de cult;

- căi de acces la drumul public – drumuri special amenajate pentru intrarea /ieșirea din teritoriul obiectivului;

- obiective de publicitate exterioară;

- obiective comercial-economice (depozite, frigidere agricole).

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice construcție care, prin amplasare, configurație sau exploatare, afectează buna organizare și desfășurare a traficului pe drumurile publice ori prezintă riscuri de accidente este interzisă în zona de siguranță și protecție a drumurilor;

- orice fel de construcție ale cărei dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele echipate tehnico-edilatar (din punct de vedere al acoperirii teritoriale și al capacității) presupun cheltuieli care nu pot fi acoperite de niciunul dintre factorii interesați.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale;

- elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, fâșiile de siguranță și zonele de protecție.

2. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare UTR, determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția împotriva zgomotului și a nocivităților).

3. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- conform necesităților tehnice, normelor specifice și proiectelor de specialitate;

- amplasarea panourilor publicitare se va face în baza unor studii de specialitate, pentru evitarea blocării perspectivelor valoroase și pentru a nu împiedica circulația sau vizibilitatea panourilor cu semne de circulație.

4. REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;

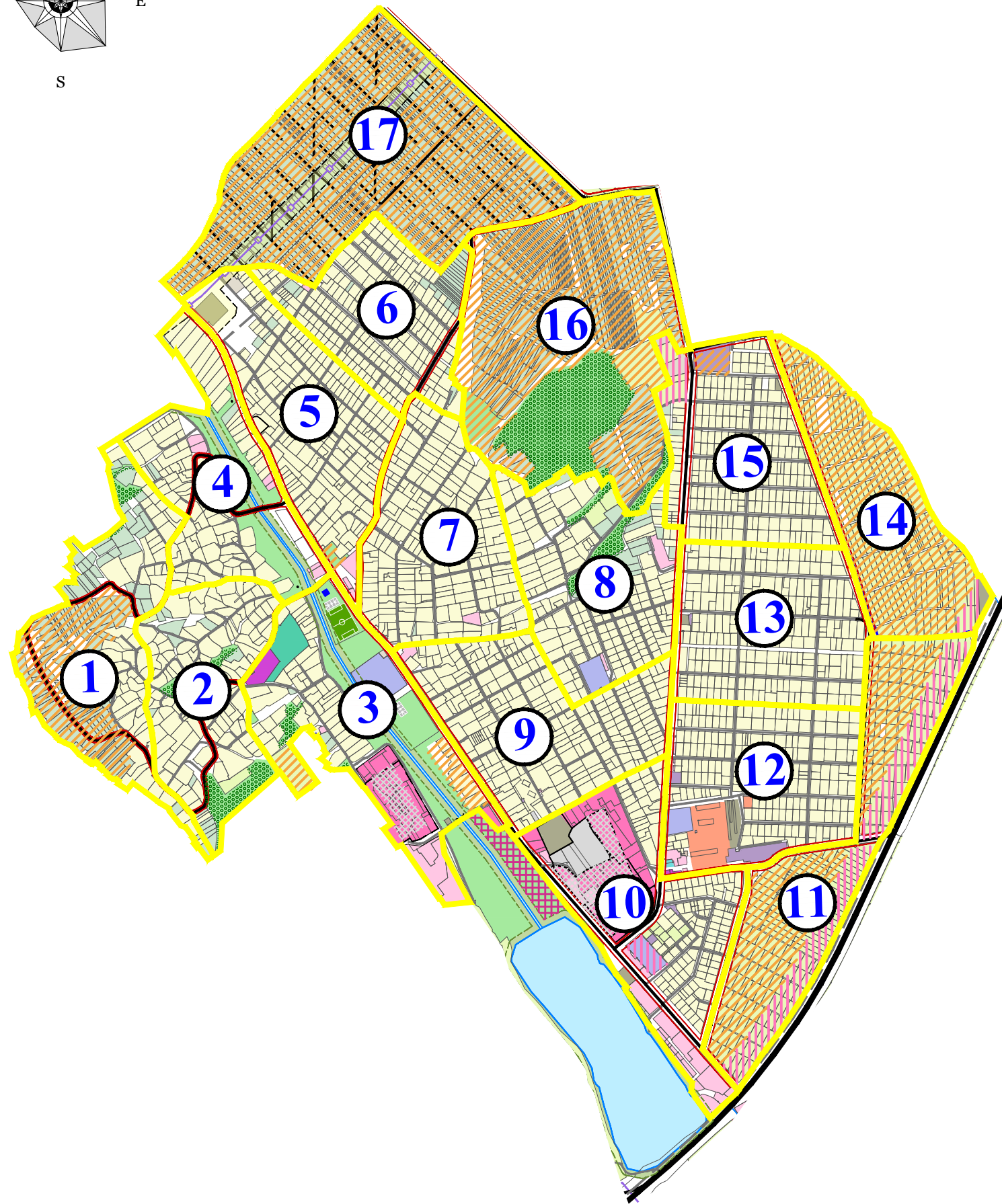
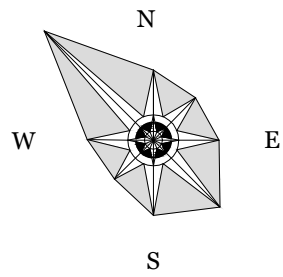
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc., fiind amenajate astfel încât să nu împiedice circulația;

- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

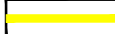



- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu sunt prevăzute cu acces pietonal;

- la realizarea acceselor pietonale, precum și a lucrărilor și amenajărilor independente pentru pietoni, se va aplica în mod obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță, precum și cerințele impuse de circulația persoanelor cu dizabilități.

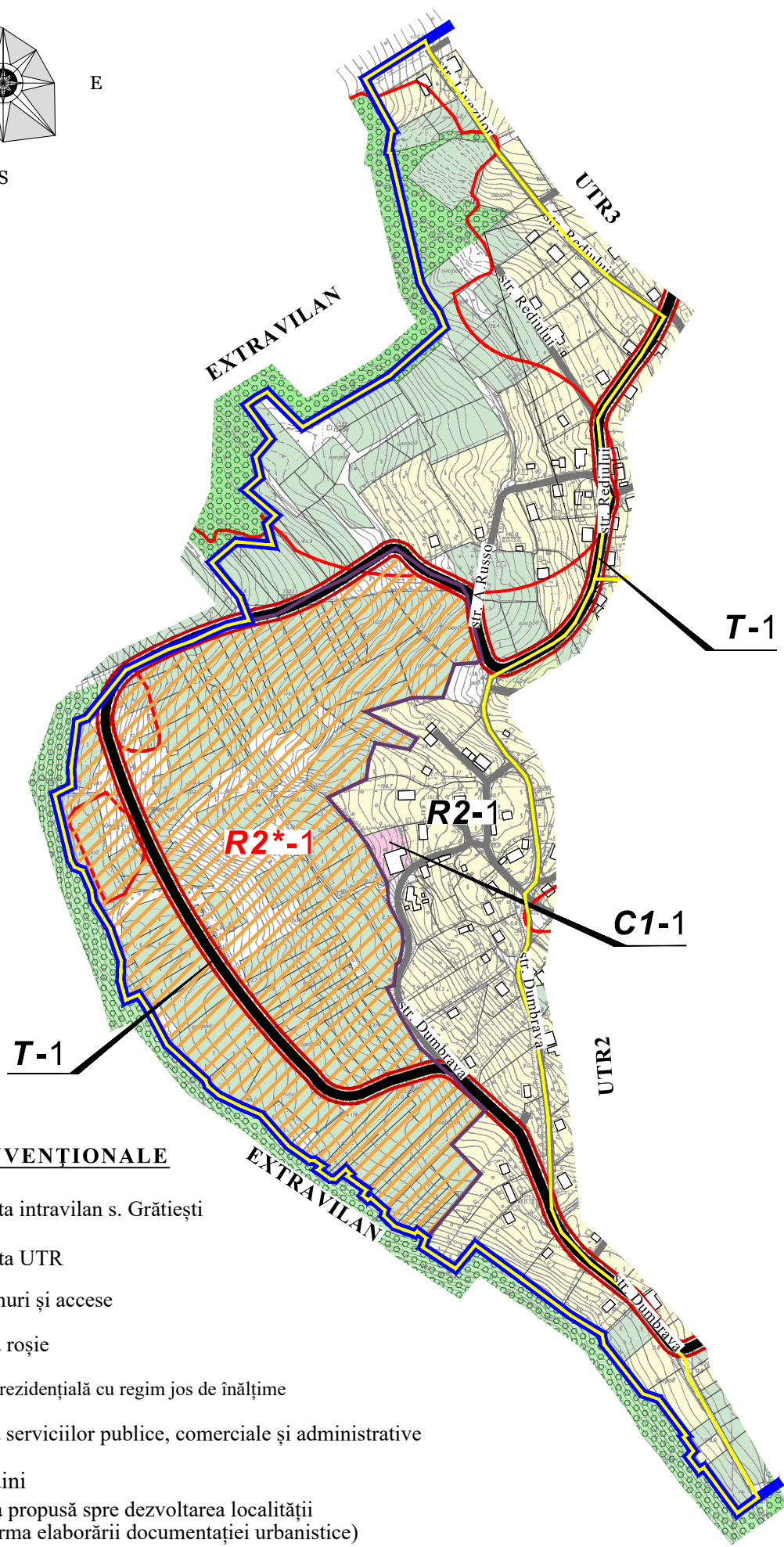
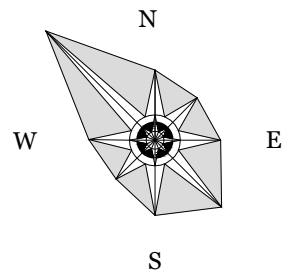
SCHEMA COMPLEXĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ













SEMNE CONVENȚIONALE

-  Limita UTR
-  Drumuri și accese
-  Linia roșie
-  Parcele cadastrale
-  Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
-  Zonă rezidențială cu regim mediu de înălțime
-  Zonă serviciilor publice, comerciale și administrative
-  Zonă serviciilor publice, comerciale și administrative (propusă)
-  Zonă de producere și de depozitare
-  Zonă obiectivelor de învățământ
-  Zonă de cult
-  Zonă comunală
-  Zonă specială
-  Zonă cimitirului
-  Zonă industrială și de producere
-  Gradini
-  Teren agricol
-  Zonă amenajată
-  Zonă plantată cu arbori (alunecări de teren)
-  Râul Hulboaca
-  Fâșia riverană
-  Zonă propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
-  Zonă propusă spre dezvoltarea socio-economică după elaborarea documentației urbanistice

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUG-lui pentru s. GRĂTIEȘTI
(UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ)



SEMNE CONVENȚIONALE

-  Limita intravilan s. Grătiești
-  Limita UTR
-  Drumuri și accese
-  Linia roșie
-  Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
-  Zonă serviciilor publice, comerciale și administrative
-  Grădini
-  Zonă propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
-  Zonă plantată cu arbori (alunecări de teren)
-  Focar de alunecări

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-1 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

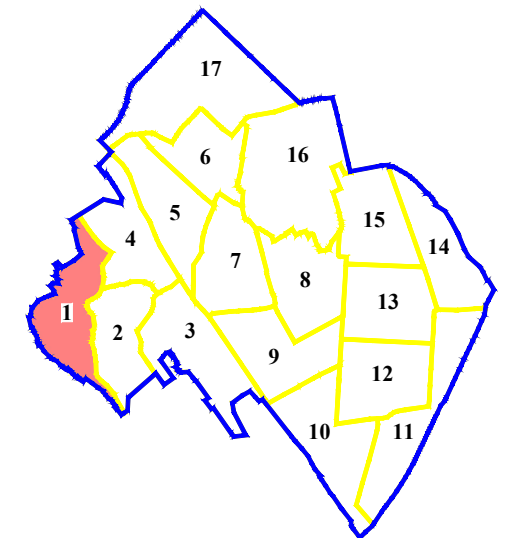
COD R2*-1 Conform **COD R2-1**.

Zona cu codul **COD R2*-1** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

COD C1-1 Zona cuprinde funcțiuni care asigură comerțul cu amănuntul sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat.

- POT maxim - 50%
- CUT maxim - 1.0

COD T-1 - Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective **R2, C1, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 1:**a) Permisuni:**

R2-1 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

CI-1 - zona respectivă permite amplasarea unităților de comerț cu amănuntul, a serviciilor financiar-bancare și de asigurări, a barurilor, cofetăriilor, cafenelelor, precum și a serviciilor poștale și de telecomunicații, inclusiv a oficiilor;

- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
- se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei prin plantarea arborilor, arbuștilor și plantelor erbacee perene.

T-1 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente .

b) Restricții:

R2-1 - pentru zona propusă spre dezvoltare a localității este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

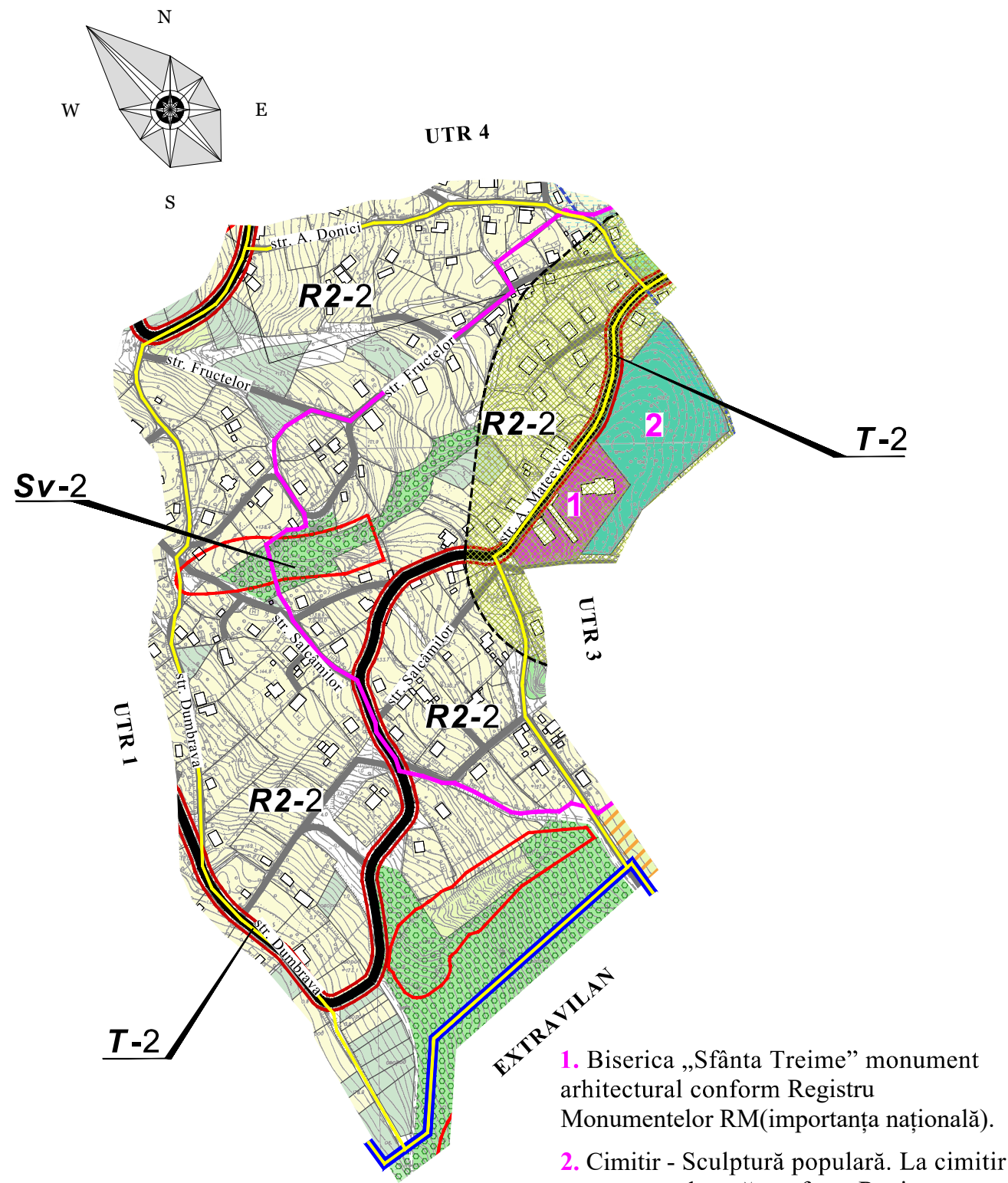
- înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;
- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

CI-1 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

T-1

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Rediului	14.0 m	7.0 m	1.5 m × 2	-	2.0 m × 2
străzi secundare	9.0 m	5.5 m	1.25 m × 2	-	0.5 m × 2



1. Biserica „Sfânta Treime” monument arhitectural conform Registru Monumentelor RM(importanța națională).
2. Cimitir - Sculptură populară. La cimitir monument de artă conform Registru Monumentelor RM(importanța locală)

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan s. Grățiești		Cimitir
	Limita UTR		Gradini
	Drumuri și accese		Teren agricol
	Linia roșie		Zona de protecție sanitară
	Hotarul zonei de protecție a monumentului istoric		Zona plantată cu arbori (alunecări de teren)
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime		Focar de alunecări
	Zona obiectivelor de cult		

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-2 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD Sv-2 Zona spațiilor verzi.

COD T-2 - Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

PRESCRIPȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R2, S, T**.

PRESCRIPȚII SPECIFICE UTR - 2:

a) Permisuni:

R2-2 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

Sv-2 - se permit spații plantate;

T-2 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;

- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;

- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R2-2 - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;

- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;

- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;

- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu;

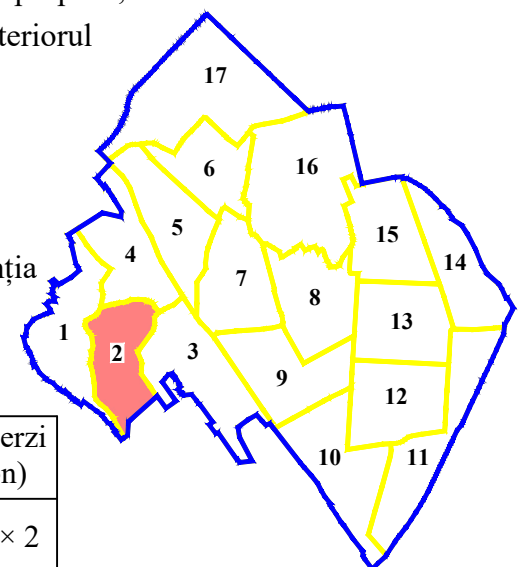
- amplasarea și parametrii construcțiilor noi în limita zonei de protecție a monumentelor necesită coordonare cu Ministerul Culturii al RM;

- orice construcție pe terenurile ce nimeresc în zona de protecție sanitară a cimitirului, se permite cu condiția obținerii Avizului Sanitar de la Agenția Națională pentru Sănătate Publică (CNSP).

Sv-2 - nu se permit lucrări de construcție pe terenul alunecării.

T-2

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. A. Mateevici	14.0 m	7.0 m	1.5 m × 2	-	2.0 m × 2
străzi secundare	9.0 m	5.5 m	1.25 m × 2	-	0.5 m × 2



UTR 3

SC. 1:5000

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-3 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R5*-3 Zona locuințelor colective cu înălțime maximă P+3E.

- POT maxim - 50 %
- CUT maxim - 2.0

Zona cu codul **COD R5*-3** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

COD C1-3 Zona cuprinde funcțiuni care asigură comerțul cu amănuntul sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat.

- POT maxim - 50%
- CUT maxim - 1.0

COD C5-3 Zona cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică.

- POT maxim - 55%
- CUT maxim - 2.0

COD C7m-3 (mixt) Zona de mică producere, depozitare și comerț en-gros.

- POT maxim - 50%
- CUT maxim - 2.0

COD Se-3 Zona instituțiilor de educație.

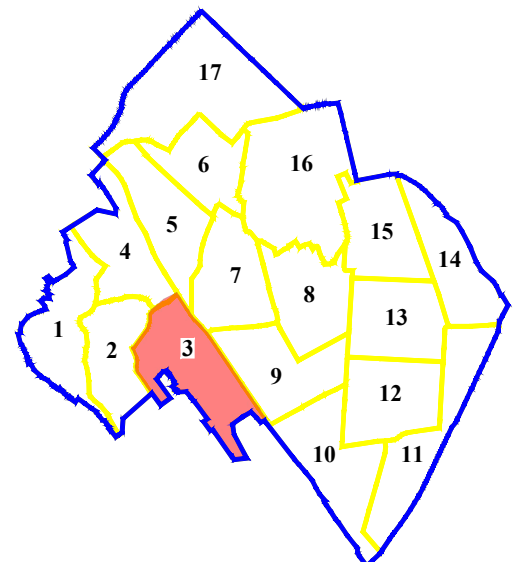
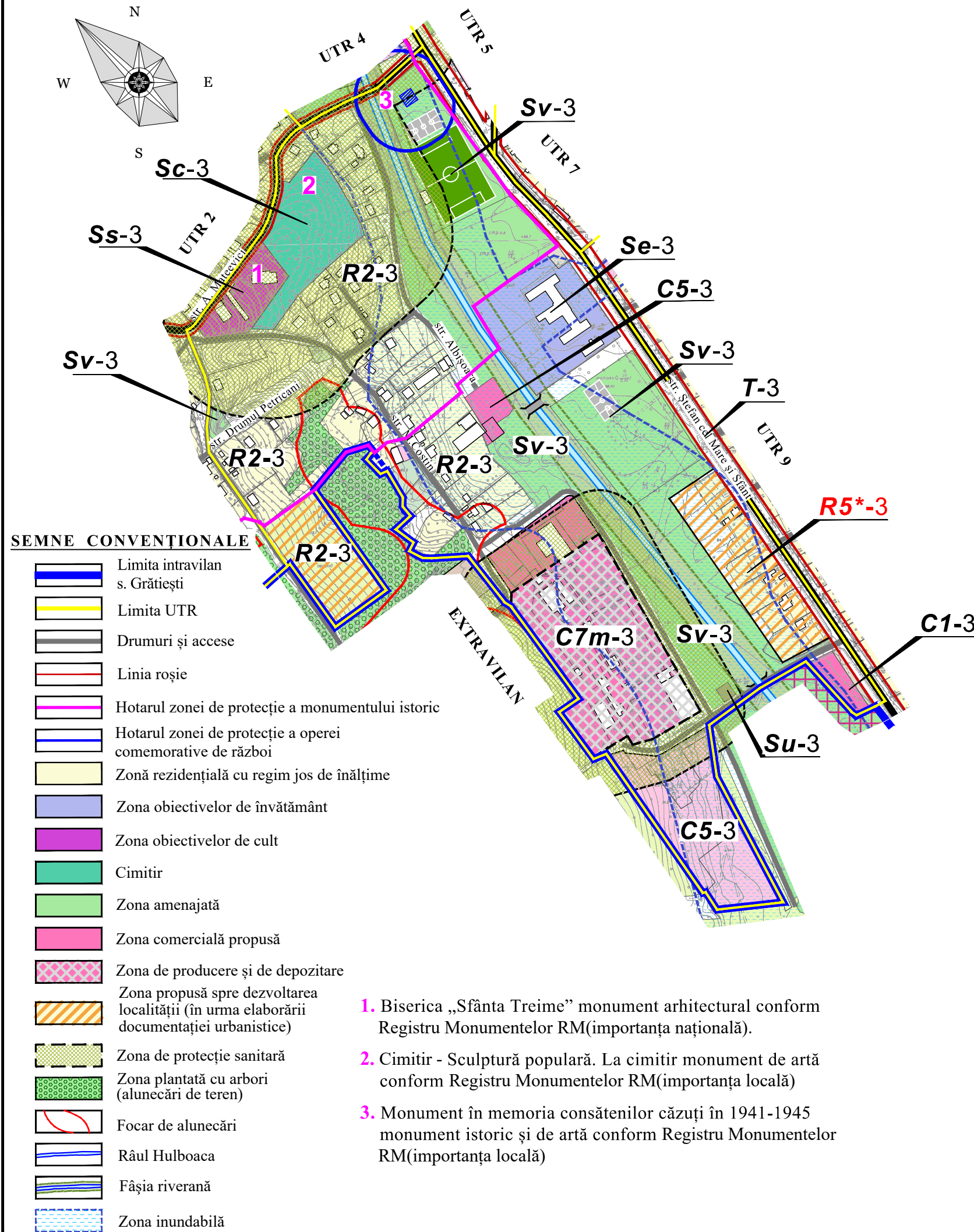
COD Ss-3 Zona serviciilor sociale.

COD Sc-3 Zona cimitirului.

COD Sv-3 Zona spațiilor verzi.

COD Su-3 Zona utilităților publice.

COD T-3 Zona căii de comunicații și transport și obiective aferente ei.



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R2, R5, C1, C5, C7, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 3:

a) Permisuni:

- R2-3** - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;
- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
 - în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.
- R5-3** - se permite amplasarea unor noi locuințe și se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente;
- se admit obiective de utilitate publică la parterul locuințelor colective, cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor;
 - se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze și canalizare;
 - în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.
- C1-3** - zona respectivă permite amplasarea unităților de comerț cu amănuntul, a serviciilor financiar-bancare și de asigurări, a barurilor, cofetăriilor, cafenelelor, precum și a serviciilor poștale și de telecomunicații, inclusiv a oficiilor;
- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
 - se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei prin plantarea arborilor, arbuștilor și plantelor erbacee perene.
- C5-3** - zona respectivă permite amplasarea de centre comerciale, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cafenele, birouri, centre it, centre de fitness, precum și spații pentru sport și recreere, atât în incinte acoperite, cât și în aer liber;
- se admit, în anumite condiții, activități de producere nepoluante și depozite;
 - concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
 - se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.
- C7m-3** - zona respectivă permite amplasarea unități de industrie mică și servicii diversificate, nepoluante, unități de producție și de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante, complexe comerciale cu vânzări en-gros, spații pentru administrația coordonatoare a zonei, spații polifuncționale construcții pentru gospodărie comunală, depozitare en gros, prezentări și/sau vânzări mașini, spălătorie auto, staționări auto;
- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
 - se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.

UTR 3

Se, Ss-3 - se permit lucrări de reparare, renovare, modernizare a construcțiilor existente;

- repararea rețelelor edilitare atât externe cât și a edificiilor aferente;
- se permit lucrări de construire a obiectelor propuse pentru deservirea populației.

Sc-3 - se permit lucrări de trasare a noilor aliniamente ale drumurilor și căilor de acces proiectate;

- se permit lucrări de reparare și amenajare a obiectivelor aflate în această zonă;
- se permite trasarea fâșiei de protecție, conform normelor sanitare;
- pe teritoriul cimitirului sunt permise lucrări de îmbunătățire, precum: plantarea arborilor, arbuștilor și florilor; repararea și renovarea clădirilor, drumurilor, monumentelor funerare și gardurilor existente.

Sv-3 - se permite amenajarea terenurilor sportive, a spațiilor de joacă pentru copii, a zonelor de odihnă pentru adulți, etc.;

- organizarea și înverzirea terenurilor (scururi, gazoane);
- se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

Su-3 - se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

T-3 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R2-3 - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.
- amplasarea și parametrii construcțiilor noi în limita zonei de protecție a monumentelor necesită coordonare cu Ministerul Culturii al RM;
- orice construcție pe terenurile ce nimeresc în zona de protecție sanitară a cimitirului, se permite cu condiția obținerii Avizului Sanitar de la Agenția Națională pentru Sănătate Publică (CNSP).

R5-3 - în această zonă este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

- înălțimea locuințelor colective nu va depăși maximum 4 niveluri supraterane;
- amenajarea terenurilor pentru acumularea deșeurilor menajere solide se va realiza în baza proiectelor de specialitate, elaborate de instituții cu specialiști licențiați. acestea vor fi dotate cu containere și vor dispune de accese amenajate;
- blocurile locative, precum și obiectivele administrativ-sociale și culturale vor fi asigurate cu alimentare cu apă potabilă și caldă, energie electrică și termică, precum și canalizare în sistem centralizat;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor principale de interes local cu minimum 6,0 m;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor secundare cu minimum 5,0 m;
- parcarile sunt obligatorii în proporție de 100% din numărul de apartamente;
- construcțiile trebuie să dispună de accese suficiente pentru autospeciale (ambulanță și intervenții antiincendiare).

CI-3 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

C5-3 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- obiectivele de producere nepoluantă și depozitele, cu retragere minimă de 50,0 metri față de locuințe;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

C7m-3- se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- obiectivele de producere nepoluantă și depozitele, cu retragere minimă de 50,0 metri față de locuințe;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

Se, Ss-3 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste zone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

Sc-3 - nu se vor accepta scurgeri de suprafață de pe teritoriul cimitirului;

- nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețelelor edilitare;
- pe teritoriul cimitirului în care înmormântările sunt stopate, este interzisă executarea lucrărilor de construcții și de inginerie în alte scopuri, precum și trasarea rețelelor edilitare.

Sv-3 - organizarea fâșiei riverane de protecție;

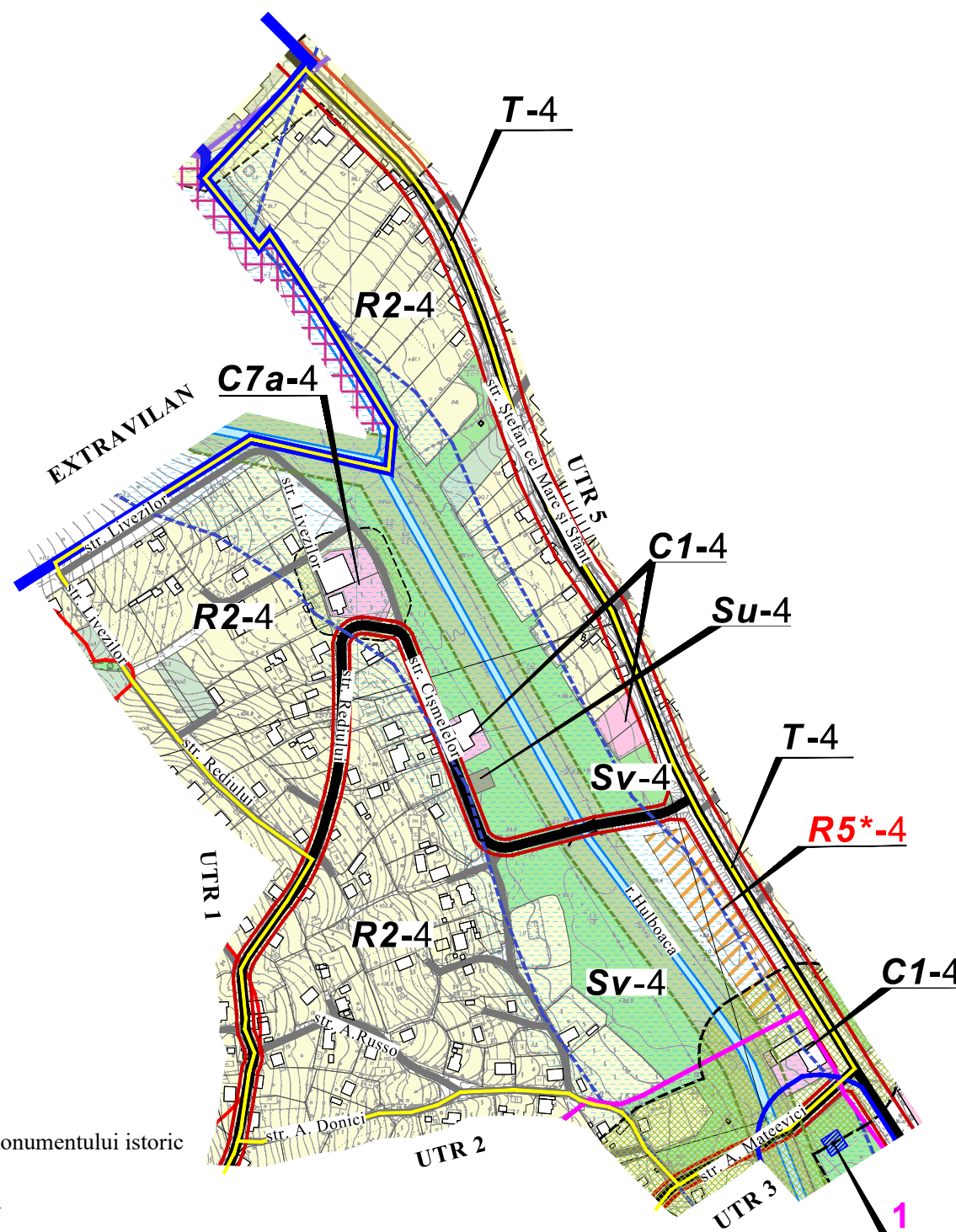
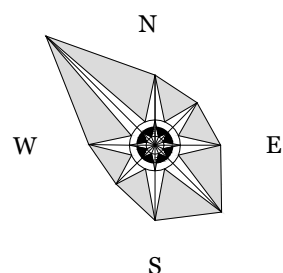
- crearea zonei ecologice în jurul râului, prin amenajarea și înverzirea spațiilor verzi;
- nu se permit lucrări de construcție pe fâșia riverană de protecție.

Su-3 -se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor de baza.

T-3

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Ștefan cel Mare și Sfânt	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2



ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-4 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă.

Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R5*-4 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise locuințe colective cu înălțimea maximă P+3E.

- POT maxim - 50 %
- CUT maxim - 2.0

Zona cu codul **COD R5*-4** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

COD C1-4 Zona cuprinde funcțiuni care asigură comerțul cu amănuntul sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat.

- POT maxim - 50%
- CUT maxim - 1.0

COD C7a-4 (autoservice) Zona cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii auto (benzinării, spălătorii).

- CUT maxim - 1.0

COD Sv-4 Zona spațiilor verzi.

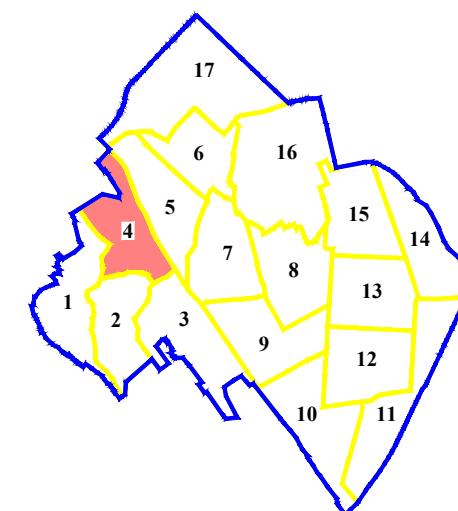
COD Su-4 Zona utilităților publice

COD T-4 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan s. Grătiești
	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Hotarul zonei de protecție a monumentului istoric
	Hotarul zonei de protecție a operei comemorative de război
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative
	Zona propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
	Zona obiectivelor comunale
	Zona amenajată
	Gradini
	Zona de protecție sanitară
	Râul Hulboaca
	Fâșia riverană
	Zona inundabilă
	Linia electrica de tensiune înaltă - 110 kV
	Zona de protecție sanitară a liniei electrice

1. Monument în memoria consătenilor căzuți în 1941-1945 monument istoric și de artă conform Registrului Monumentelor RM (importanța locală).



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective **R2, R5, C1, C7, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 4:

a) Permisuni:

- R2-4** - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;
- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
 - în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.
- R5-4** - se permite amplasarea unor noi locuințe și se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente;
- se admit obiective de utilitate publică la parterul locuințelor colective, cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor;
 - se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze și canalizare;
 - în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.
- C1-4** - zona respectivă permite amplasarea unităților de comerț cu amănuntul, a serviciilor financiar-bancare și de asigurări, a barurilor, cofetăriilor, cafenelelor, precum și a serviciilor poștale și de telecomunicații, inclusiv a oficiilor;
- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
 - se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei prin plantarea arborilor, arbuștilor și plantelor erbacee perene.
- C7a-4** - zona respectivă permite amplasarea obiectivelor comerciale, a service-urilor auto, a spălătoriilor auto, precum și a spațiilor pentru prezentarea și/sau vânzarea autovehiculelor;
- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
 - se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.
- Sv - 4** - se permite amenajarea terenurilor sportive, a spațiilor de joacă pentru copii, a zonelor de odihnă pentru adulți, etc.;
- organizarea și înverzirea terenurilor (scuaruri, gazoane);
 - se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
- Su -4** - se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
- T- 4** - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;
- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
 - se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
 - se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

- R2 - 4** - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;
- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
 - distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
 - în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
 - clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.
 - amplasarea și parametrii construcțiilor noi în limita zonei de protecție a monumentelor necesită coordonare cu Ministerul Culturii al RM;
 - orice construcție pe terenurile ce nimeresc în zona de protecție sanitară a cimitirului, se permite cu condiția obținerii Avizului Sanitar de la Agenția Națională pentru Sănătate Publică (CNSP).
- R5 - 4** - în această zonă este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;
- înălțimea locuințelor colective nu va depăși maximum 4 niveluri supraterane;
 - amenajarea terenurilor pentru acumularea deșeurilor menajere solide se va realiza în baza proiectelor de specialitate, elaborate de instituții cu specialiști licențiați. acestea vor fi dotate cu containere și vor dispune de accese amenajate;
 - blocurile locative, precum și obiectivele administrativ-sociale și culturale vor fi asigurate cu alimentare cu apă potabilă și caldă, energie electrică și termică, precum și canalizare în sistem centralizat;
 - clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor principale de interes local cu minimum 6,0 m;
 - clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor secundare cu minimum 5,0 m;
 - parcările sunt obligatorii în proporție de 100 % din numărul de apartamente;
 - construcțiile trebuie să dispună de accese suficiente pentru autospeciale (ambulanță și intervenții antiincendiar);
 - orice construcție pe terenurile ce nimeresc în zona de protecție sanitară a cimitirului, se permite cu condiția obținerii Avizului Sanitar de la Agenția Națională pentru Sănătate Publică (CNSP).

CI-4 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.
- amplasarea și parametrii construcțiilor noi în limita zonei de protecție a monumentelor necesită coordonare cu Ministerul Culturii al RM.

C7a-4 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

Sv - 4 - organizarea fâșiei riverane de protecție;

- crearea zonei ecologice în jurul râului, prin amenajarea și înverzirea spațiilor verzi;
- nu se permit lucrări de construcție pe fâșia riverană de protecție.

Su - 4 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

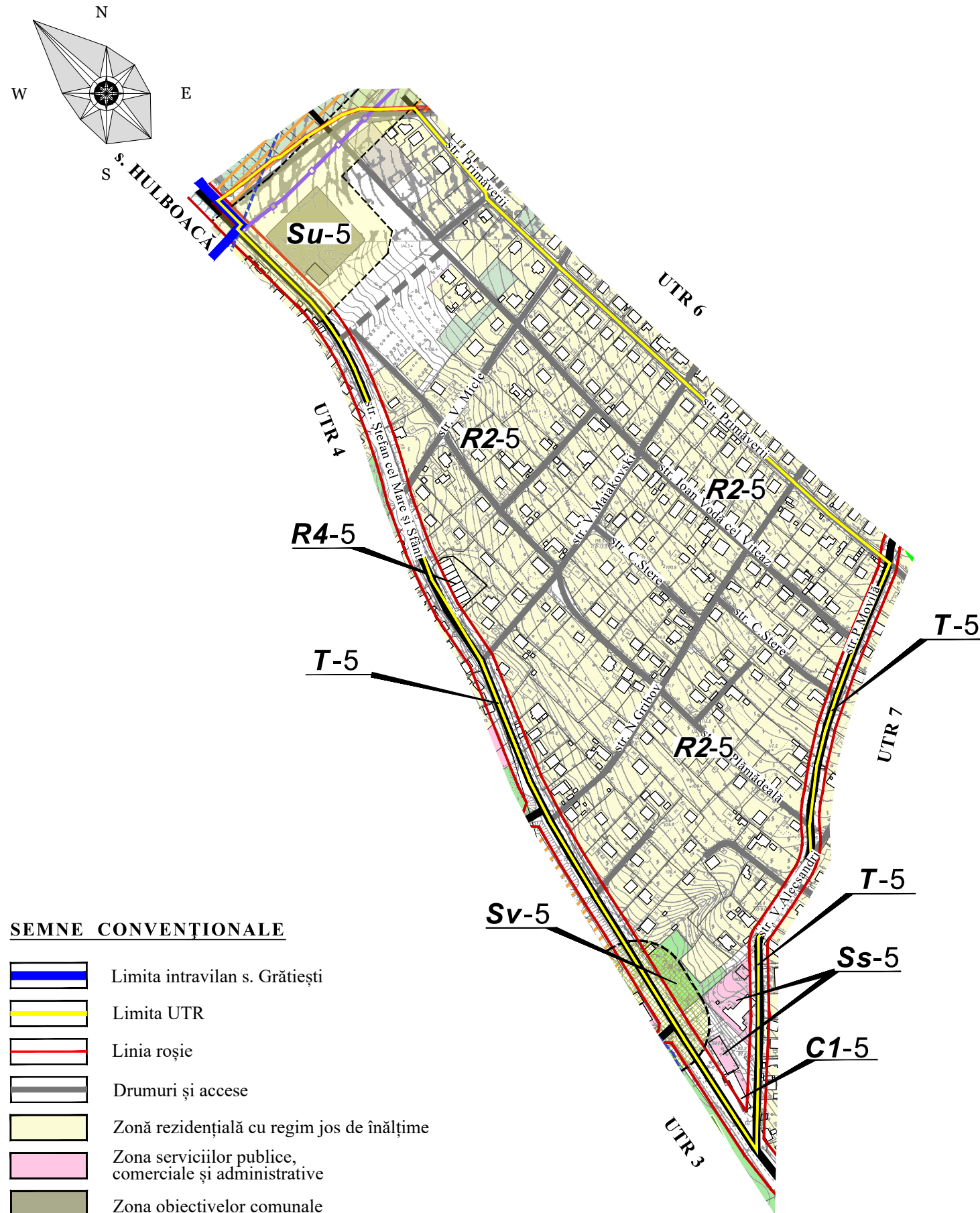
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor de baza.

T-4

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Ștefan cel Mare și Sfânt	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
str. Cișmelelor str. Rediului	14.0 m	7.0 m	1.5 m × 2	-	2.0 m × 2
străzi secundare	9.0 m	5.5 m	1.25 m × 2	-	0.5 m × 2

UTR 5

SC. 1:5000



SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita intravilan s. Grătiești
- Limita UTR
- Linia roșie
- Drumuri și accese
- Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
- Zona serviciilor publice, comerciale și administrative
- Zona obiectivelor comunale
- Zona amenajată
- Gradini
- Zona de protecție sanitară
- Linia electrică de tensiune înaltă - 110 kV
- Zona de protecție sanitară a liniei electrice

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-5 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă.

Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R4-5 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate mare. Sunt permise locuințe înșiruite cu înălțimea maximă P+2E.

- POT maxim - 45 %
- CUT maxim pentru înălțimi P+E = 0.75
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 1.10

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD C1-5 Zona cuprinde funcțiuni care asigură comerțul cu amănuntul sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat.

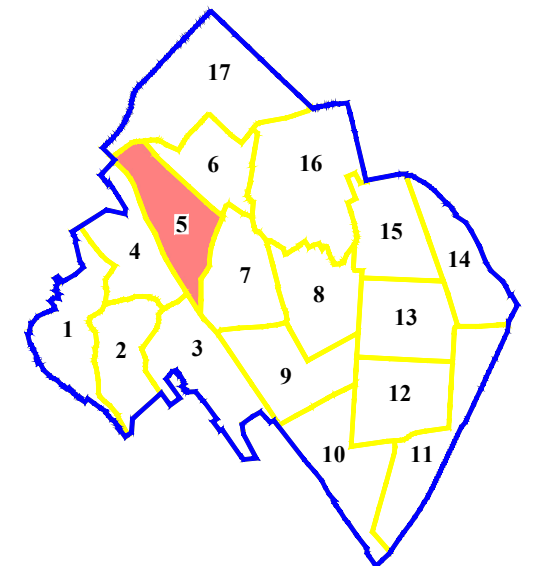
- POT maxim - 50%
- CUT maxim - 1.0

COD Ss-5 Zona servicii sociale.

COD Su-5 Zona utilităților publice

COD Sv-5 Zona spațiilor verzi.

COD T-5 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective **R2, R4, C1, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 4:

a) Permisuni:

R2-5 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

R4-5 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești);

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

C1-5 - zona respectivă permite amplasarea unităților de comerț cu amănuntul, a serviciilor financiar-bancare și de asigurări, a barurilor, cofetăriilor, cafenelelor, precum și a serviciilor poștale și de telecomunicații, inclusiv a oficiilor;

- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
- se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei, prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.

Ss-5 - se permit lucrări de reparare, renovare, modernizare a construcțiilor existente;

- repararea rețelelor edilitare atît externe cît și a edificiilor aferente;
- se permit lucrări de construire a obiectelor propuse pentru deservirea populației.

Su-5 - se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

Sv-5 - se permite amenajarea terenurilor sportive, a spațiilor de joacă pentru copii, a zonelor de odihnă pentru adulți;

- organizarea și înverzirea terenurilor (scuaruri, gazoane);
- se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

T-5 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atît a străzilor existente cît și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R2-5 - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.
- amplasarea și parametrii construcțiilor noi în limita zonei de protecție a monumentelor necesită coordonare cu Ministerul Culturii al RM;
- orice construcție pe terenurile ce nimeresc în zona de protecție sanitară a cimitirului, se permite cu condiția obținerii Avizului Sanitar de la Agenția Națională pentru Sănătate Publică (CNSP).

UTR 5

R4-5 - înălțimea locuințelor colective nu va depăși maximum 3 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

C1-5 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști/proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor inginerești (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cît și a celor noi construite.

Ss-9 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste zone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști/proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor inginerești (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cît și a celor noi construite.

Su-5 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor de baza.

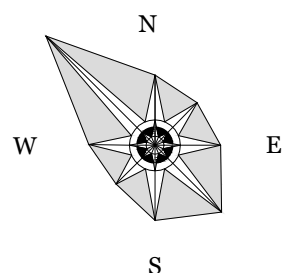
Sv-5 - nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețele.

T-5

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Ștefan cel Mare și Sfânt	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
str. V.Alecsandri str. P.Movilă	20.0 m	7.0 m	3.0 m × 2	-	3.5 m × 2
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2

UTR 6

SC. 1:5000



ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2- 6 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă.

Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R2*-6 Conform **COD R2- 6**

Zona cu codul **COD R2*-6** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

COD R4- 6 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate mare. Sunt permise locuințe înșiruite cu înălțimea maximă P+2E.

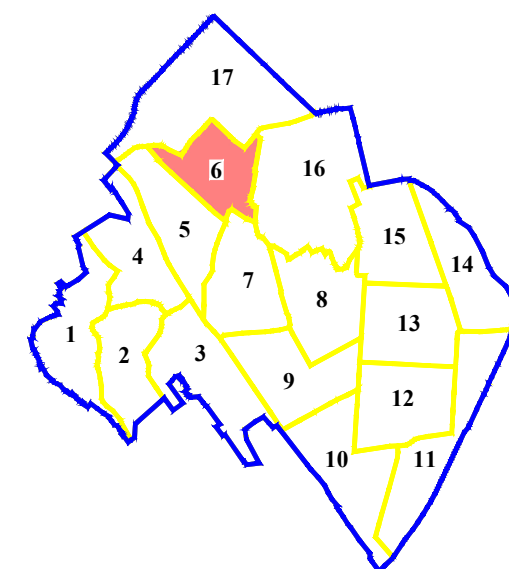
- POT maxim - 45 %
- CUT maxim pentru înălțimi P+E = 0.75
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 1.10

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD T- 6 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
	Zona propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative
	Gradini
	Zona inundabilă



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective **R2, R4, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 4:

a) Permisuni:

R2-6 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

R4-6 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești);

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

T-6 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R2-6 - pentru zona propusă spre dezvoltare a localității este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

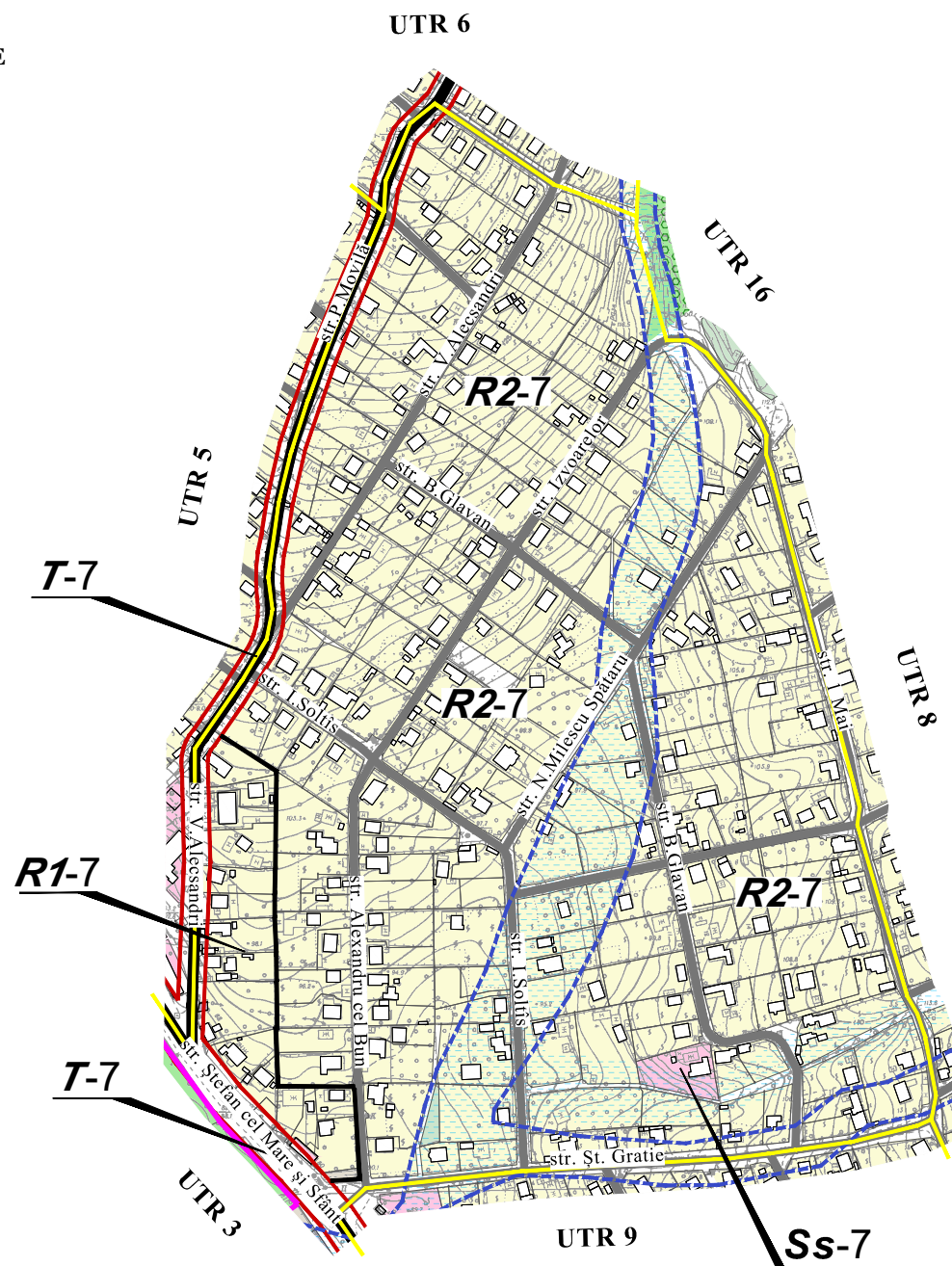
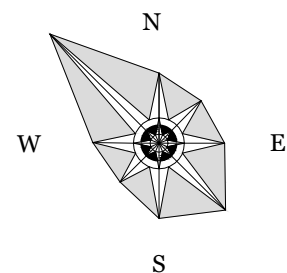
- înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;
- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.
- amplasarea și parametrii construcțiilor noi în limita zonei de protecție a monumentelor necesită coordonare cu Ministerul Culturii al RM;
- orice construcție pe terenurile ce nimeresc în zona de protecție sanitară a cimitirului, se permite cu condiția obținerii Avizului Sanitar de la Agenția Națională pentru Sănătate Publică (CNSP).

R4-6 - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 3 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

T-6

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. P.Movilă	20.0 m	7.0 m	3.0 m × 2	-	3.5 m × 2
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2



ZONE FUNCȚIONALE:

COD R1-7 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe individuale sau colective mici .

- POT maxim - 35%
 - CUT maxim pentru înălțimi P, P+E - 0.70
- se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

- CUT maxim pentru înălțimi P+2E - 0.90

COD R2-7 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

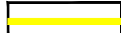


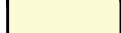



- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

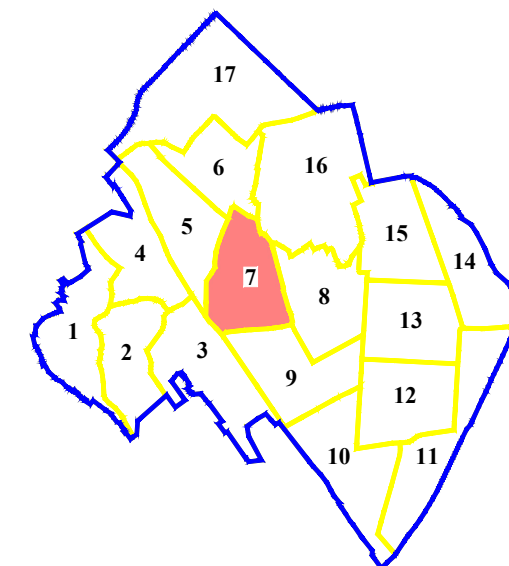
se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD Ss-7 Zona serviciilor sociale.

COD T-7 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative
	Zona de protecție sanitară
	Zona inundabilă



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R1, R2, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR -7:

a) Permisuni:

R1-7 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se admit obiective de utilitate publică la parterul locuințelor colective mici, cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor;
- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;-
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

R2-7 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

Ss-7 - se permit lucrări de reparare, renovare, modernizare a construcțiilor existente;

- repararea rețelelor edilitare atît externe cît și a edificiilor aferente;
- se permit lucrări de construire a obiectelor propuse pentru deservirea populației.

T-7 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atît a străzilor existente cît și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R1-7 - înălțimea locuințelor individuale nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;

- înălțimea locuințelor colective mici nu va depăși maximum 3 niveluri supraterane;
- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

R2-7 - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

Ss-7 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste zone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;

să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cît și a celor noi construite.

T-7

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Ștefan cel Mare și Sfânt	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
str. V.Alecsandri str. P.Movilă	20.0 m	7.0 m	3.0 m × 2	-	3.5 m × 2
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2

PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R2, C1, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR -3:

a) Permisuni:

R2-8 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

CI-8 - zona respectivă permite amplasarea unităților de comerț cu amănuntul, a serviciilor financiar-bancare și de asigurări, a barurilor, cofetăriilor, cafenelelor, precum și a serviciilor poștale și de telecomunicații, inclusiv a oficiilor;

- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
- se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei, prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.

Se - 8 - se permit lucrări de reparare, renovare, modernizare a construcțiilor existente;

- repararea rețelelor edilitare atât externe cât și a edificiilor aferente;
- se permit lucrări de construire a obiectelor propuse pentru deservirea populației.

Sv - 8 - se permit spații plantate;

T-8 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R2-8 - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

CI-8 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

Se - 8 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste zone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

Sv - 8 - nu se permit lucrări de construcție pe terenul alunecării.

T-8

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Prieteniei	20.0 m	7.0 m	3.0 m × 2	-	3.5 m × 2
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2

UTR 9

SC. 1:5000

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R1-9 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă.

Sunt permise locuințe particulare sau colective mici .

- POT maxim - 35%
- CUT maxim pentru înălțimi P, P+E - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

- CUT maxim pentru înălțimi P+2E - 0.90

COD R2 - 9 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R4 - 9 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate mare. Sunt permise locuințe înșiruite cu înălțimea maximă P+2E.

- POT maxim - 45 %
- CUT maxim pentru înălțimi P+E = 0.75
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 1.10

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R5*-9 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise locuințe colective cu înălțimea maximă P+3E.

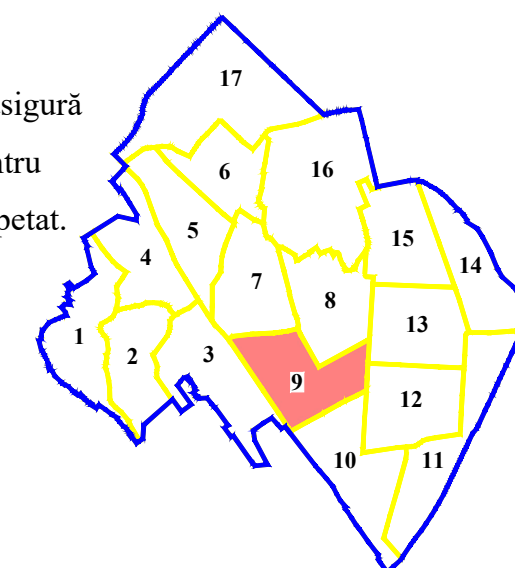
- POT maxim - 50 %
- CUT maxim - 2.0

Zona cu codul **COD R5*-9** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

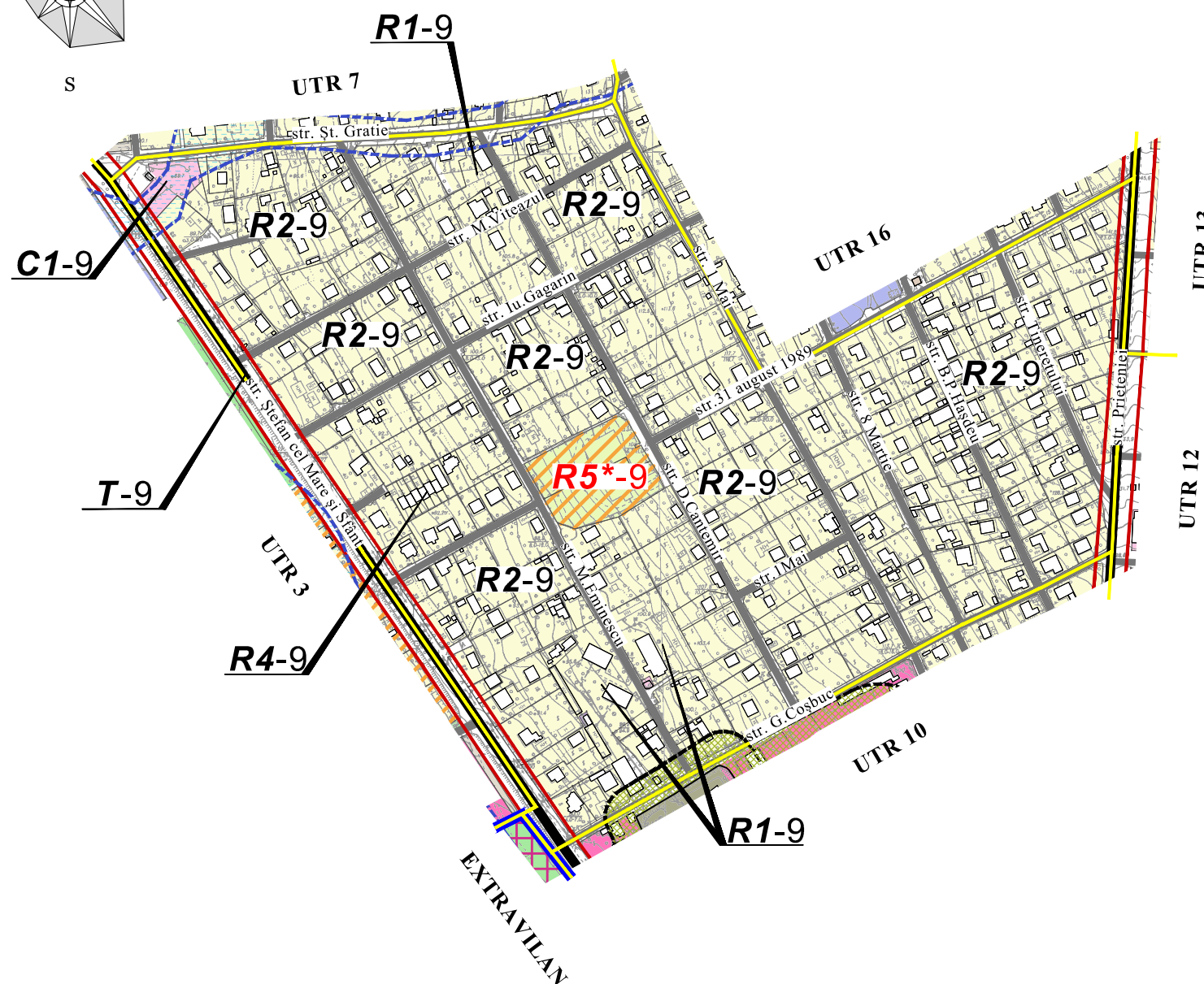
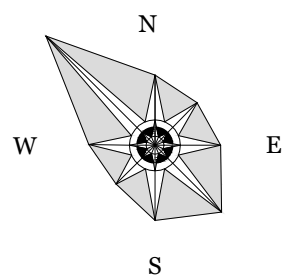
COD C1-9 Zona cuprinde funcțiuni care asigură comerțul cu amănuntul sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat.

- POT maxim - 50%
- CUT maxim - 1.0

COD T-9 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.



IMP "CHIȘINĂUPROIECT"



SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan s. Grătiești
	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
	Zona propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative
	Zona de protecție sanitară
	Zona inundabilă

PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective **R1, R2, R4, R5, C1, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 9:

a) Permisuni:

- R1-9** - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;
- se admit obiective de utilitate publică la parterul locuințelor colective mici, cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor;
 - se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
 - în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.
- R2-9** - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;
- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
 - în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.
- R4-9** - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești);
- se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;
 - se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
 - în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.
- R5-9** - se permite amplasarea unor noi locuințe și se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente;
- se admit obiective de utilitate publică la parterul locuințelor colective, cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor;
 - se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze și canalizare;
 - în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.
- C1-9** - zona respectivă permite amplasarea unităților de comerț cu amănuntul, a serviciilor financiar-bancare și de asigurări, a barurilor, cofetăriilor, cafenelelor, precum și a serviciilor poștale și de telecomunicații, inclusiv a oficiilor;
- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
 - se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei, prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.

- T-9** - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;
- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
 - se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
 - se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

- R1 - 9** - înălțimea locuințelor individuale nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;
- înălțimea locuințelor colective mici nu va depăși maximum 3 niveluri supraterane; amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
 - distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
 - în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
 - clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.
- R2 - 9** - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;
- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
 - distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
 - în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
 - clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

R4-9 - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 3 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

R5-9 - în această zonă este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

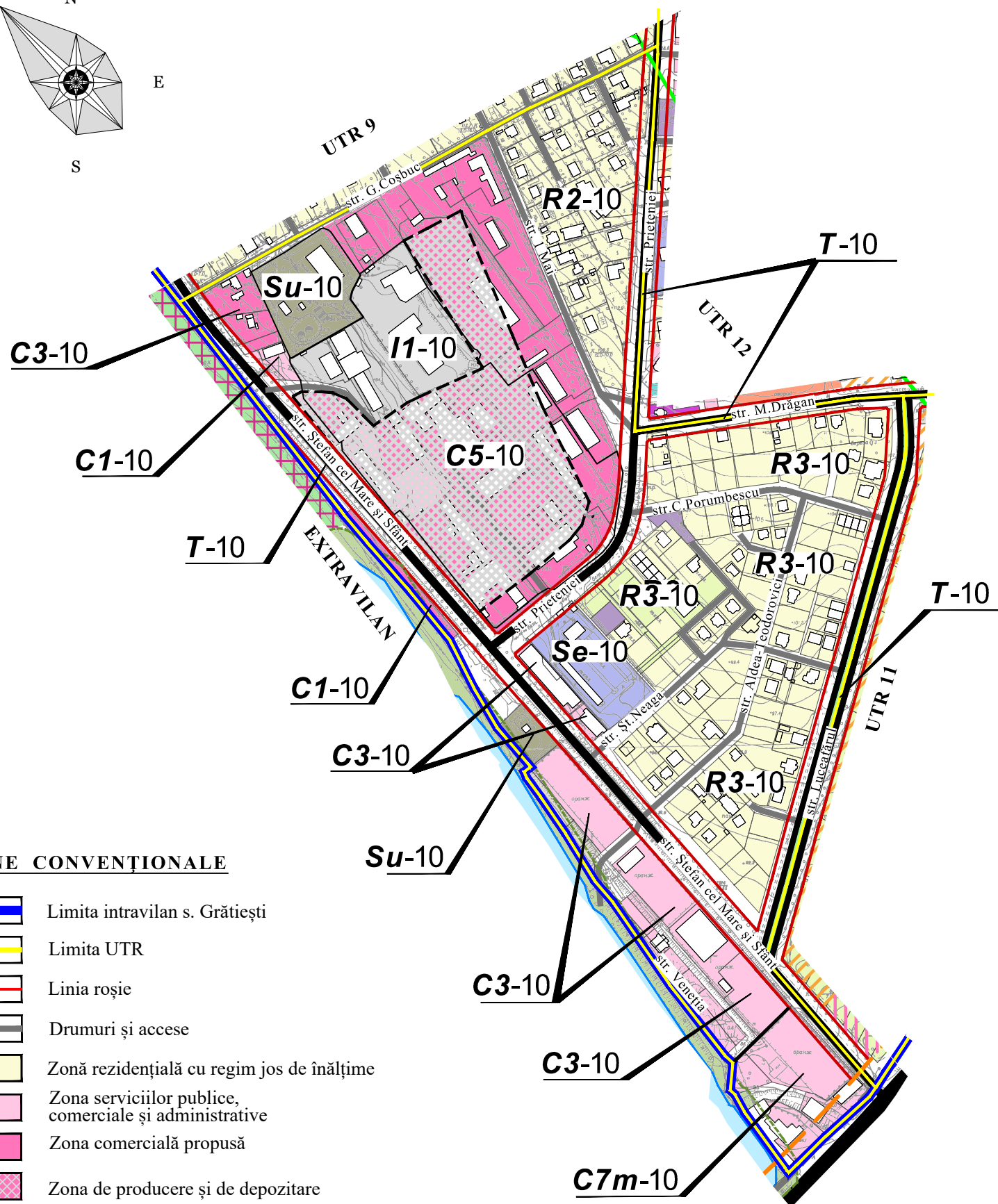
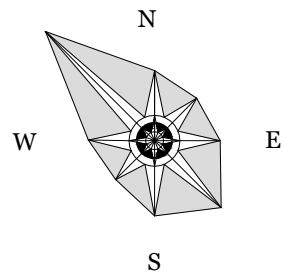
- înălțimea locuințelor colective nu va depăși maximum 4 niveluri supraterane;
- amenajarea terenurilor pentru acumularea deșeurilor menajere solide se va realiza în baza proiectelor de specialitate, elaborate de instituții cu specialiști licențiați. acestea vor fi dotate cu containere și vor dispune de accese amenajate;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor principale de interes local cu minimum 6,0 m;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor secundare cu minimum 5,0 m;
- parcarile sunt obligatorii în proporție de 100% din numărul de apartamente;
- construcțiile trebuie să dispună de accese suficiente pentru autospeciale (ambulanță și intervenții antiincendiare).

CI-9 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

T-9

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Ștefan cel Mare și Sfânt str. Prieteniei	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2



SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan s. Grătiești
	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative
	Zona comercială propusă
	Zona de producere și de depozitare
	Zona specială
	Teren agricol
	Zona de protecție sanitară
	Fâșia riverană
	Zona industrială
	Zona comunală

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-10 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R3-10 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe individuale, cuplate sau înșiruite.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD C1-10 Zona cuprinde funcțiuni care asigură comerțul cu amănuntul sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat.

- POT maxim - 50%
- CUT maxim - 1.0

COD C3-10 Zonele cuprind centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare.

- POT maxim - 60 %
- CUT maxim - 2.5

COD C5-10 Zona cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mica.

- POT maxim - 55%
- CUT maxim - 2.0

COD C7m-10 (mixt) - Zona de mică producere, depozitare și comert en-gros.

- POT maxim - 50%
- CUT maxim - 2.0

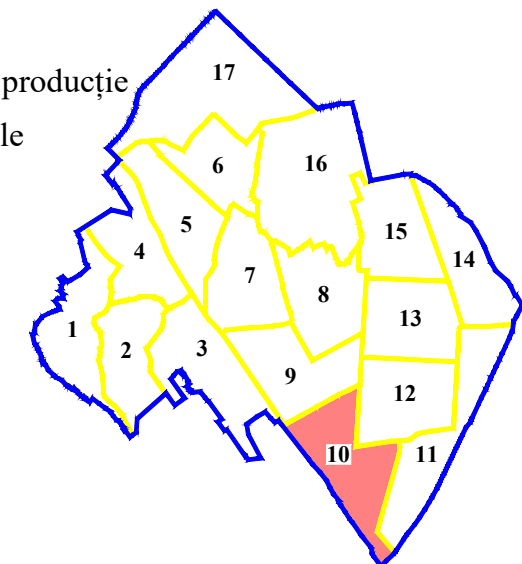
COD I1-10 Zona de industrie ușoară, cuprind funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluante. Pot fi compatibile cu zonele comerciale și rezidențiale cu condiția respectării cerințelor și normativelor în vigoare.

- POT - pentru cele propuse calculat în cadrul PUD-lui.
- CUT maxim - 2.0

COD Se-10 Zona instituțiilor de educație.

COD Su-10 Zona utilitatilor publice.

COD T-10 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective **R2, R3, C1, C3, C5, C7, I1, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 10:

a) Permișiuni:

R2-10 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

R3 - 10 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

CI-10 - zona respectivă permite amplasarea unităților de comerț cu amănuntul, a serviciilor financiar-bancare și de asigurări, a barurilor, cofetăriilor, cafenelelor, precum și a serviciilor poștale și de telecomunicații, inclusiv a oficiilor;

- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
- se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei, prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.

C3-10 - zona respectivă permite amplasarea de centre comerciale, cinematografe, săli de conferință, birouri, sedii, agenții, oficii, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, tipografii, edituri, centre media, magazine de vânzări piese auto, anvelope și uleiuri auto, biblioteci, mediateci, distracție și recreere în spații acoperite și deschise, autoparcări cu multe nivele și la sol;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

C5-10 - zona respectivă permite amplasarea de centre comerciale, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cafenele, birouri, centre IT, centre de fitness, precum și spații pentru sport și recreere, atât în incinte acoperite, cât și în aer liber;

- se admit, în anumite condiții, activități de producere nepoluante și depozite;
- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
- se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.

C7m-10 - zona respectivă permite amplasarea unități de industrie mică și servicii diversificate, nepoluante, unități de producție și de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante, complexe comerciale cu vânzări en-gros, spații pentru administrația coordonatoare a zonei, spații polifuncționale construcții pentru gospodărie comunală, depozitare en gros, prezentări și/sau vânzări mașini, spălătorie auto, staționări auto;

- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
- se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.

UTR 10

I1-10 - se permit lucrări de reînnoire și construirea de noi întreprinderi industriale;

- se permite organizarea unor zone și fâșii verzi de protecție sanitară și ecologică la noile întreprinderi reamplasate și propuse;
- se permite înlocuirea utilajului uzat sau învechit cu utilaj modern, tehnologic, în cadrul întreprinderilor existente care nu sunt destinate reamplasării, în scopul reducerii poluării mediului;
- se permite reprofilarea întreprinderilor existente de producere în întreprinderi și unități economice care nu poluează mediul și nu generează intensificarea circulației autotransportului.

Se-10 - se permit lucrări de construire a obiectelor propuse pentru deservirea populației;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare.

Su-10 - se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

T-10 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi străzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R2-10 - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

R3-10 - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

CI-10 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

C3-10 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

C5-10 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- obiectivele de producere nepoluantă și depozitele, cu retragere minimă de 50,0 metri față de locuințe;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

C7m-10- se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

II-10 -se interzice amplasarea obiectelor a căror activitate contribuie la poluarea chimică sau fonică a mediului, precum și a solului;

- se interzice amplasarea obiectelor economice și de producere care pot intensifica circulația autovehiculelor.

Se-10 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste zone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.

Su-10 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

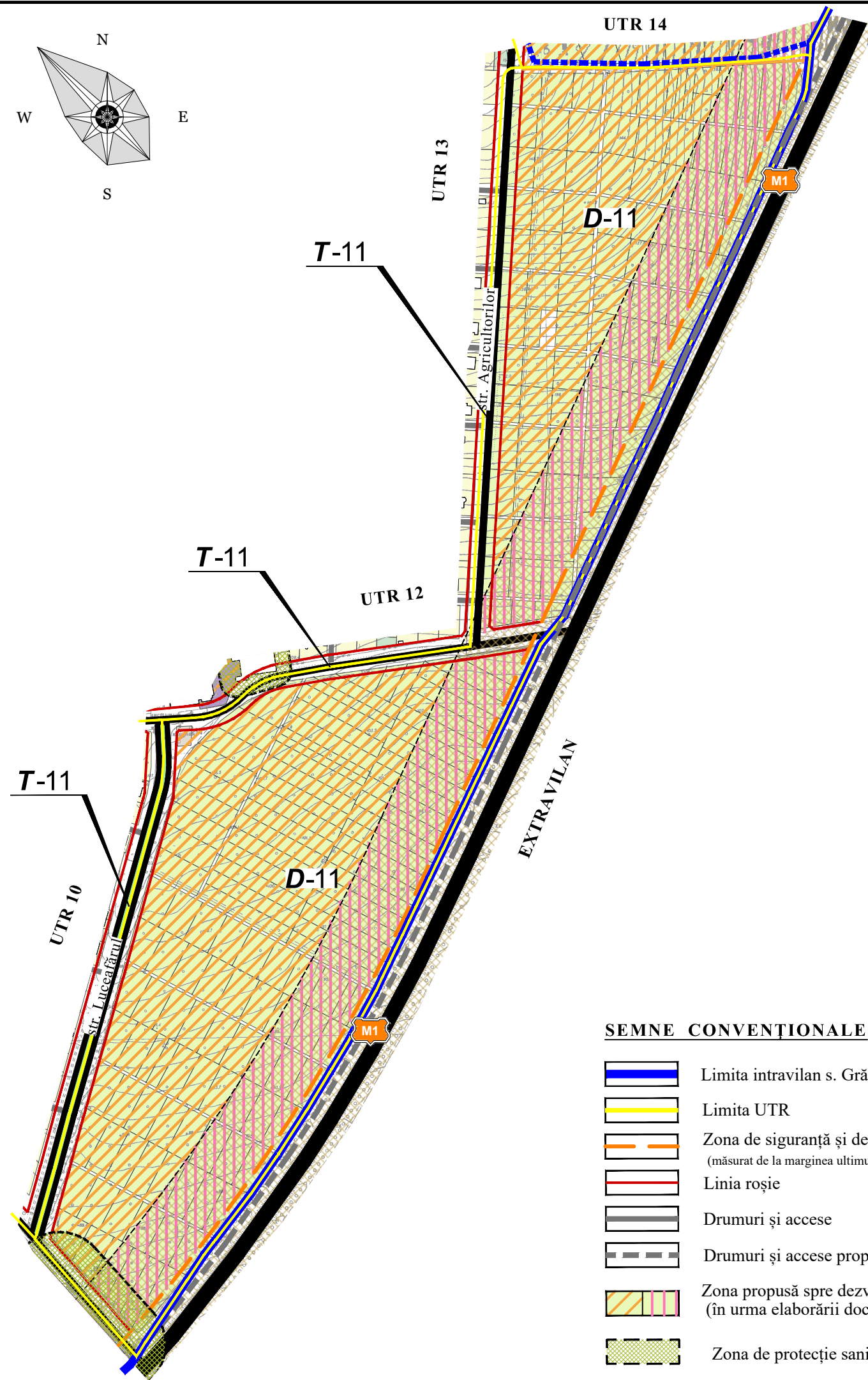
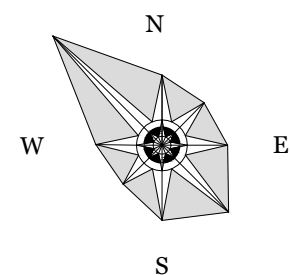
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor de baza.

T-10

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Ștefan cel Mare și Sfânt str. Prieteniei	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
str. Luceafărul	30.0 m	11.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m × 2
str. M.Drăgan	20.0 m	7.0 m	3.0 m × 2	-	6.5 m +3.5 m
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2

UTR 11

SC. 1:5000



ZONE FUNCȚIONALE:

COD D -11 Zona cuprinde terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz, regulamentul de zonare se stabilește colaborând tipul de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor prezentului regulament de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și socio-culturale.

COD T - 11 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

PRESCRIPȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **D, T.**

PRESCRIPȚII SPECIFICE UTR - 11:

a) Permisuni:

- T-11** - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;
- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
 - se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
 - se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

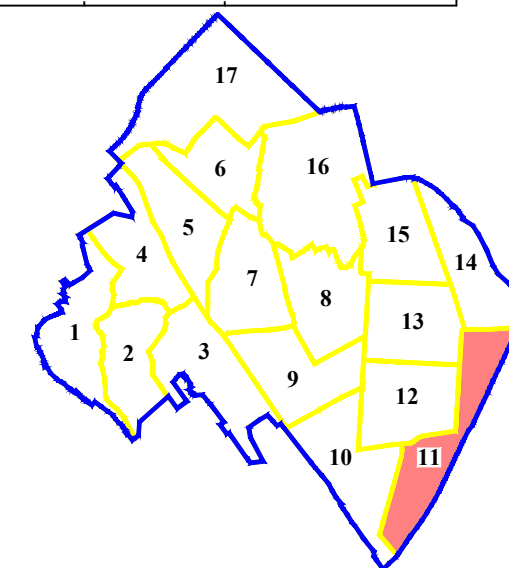
D-11 - în această zonă este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în urma rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate în zona respectivă.

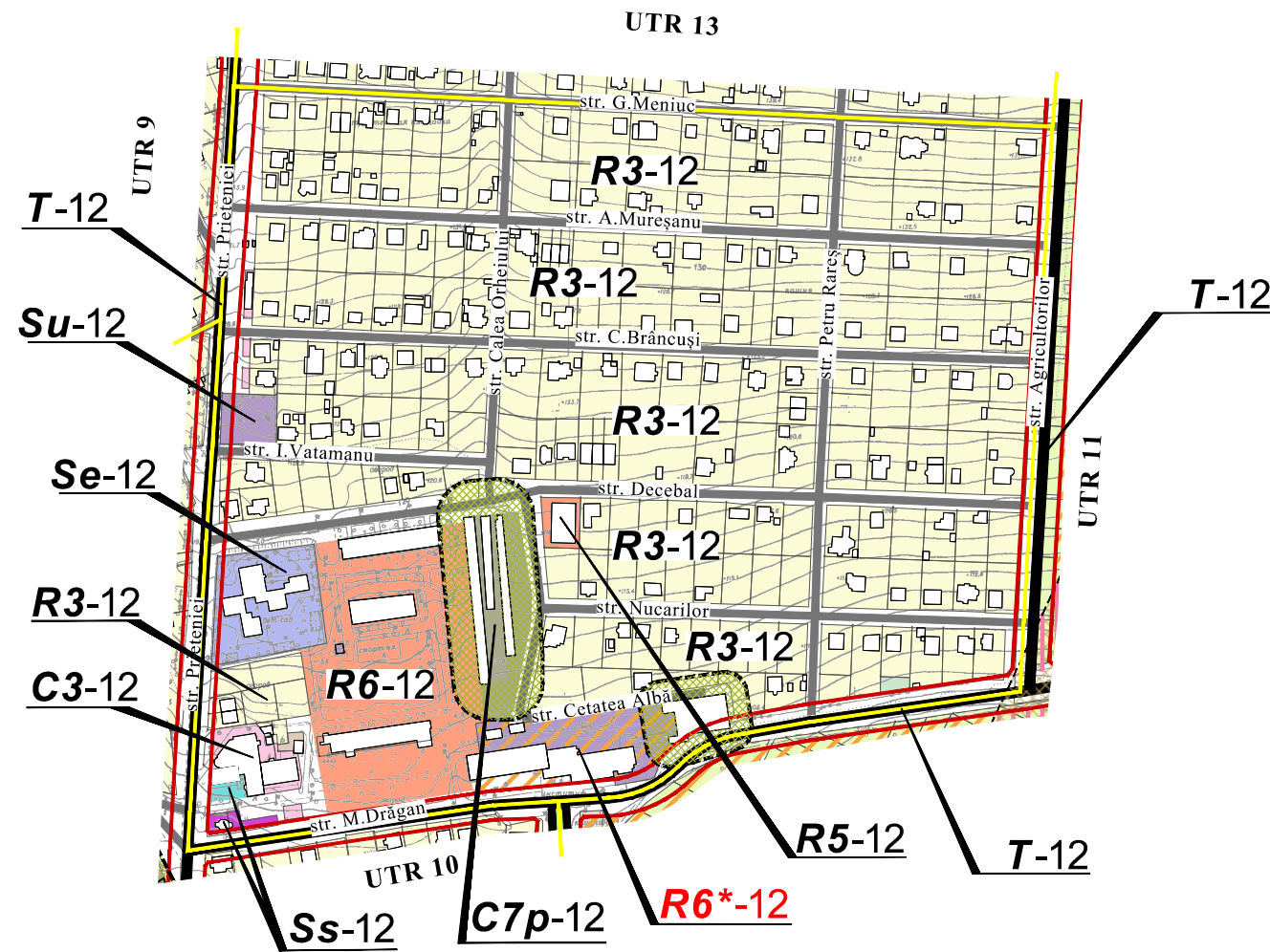
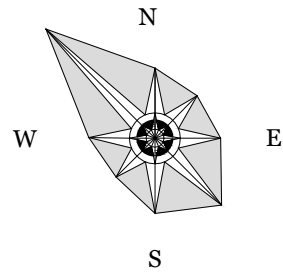
T-11

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Agricultorilor	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
str. Luceafărul	30.0 m	11.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m × 2
străzi secundare	Linia roșie pentru străzi secundare se va stabili după elaborarea PUZ				

SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita intravilan s. Grătiești
- Limita UTR
- Zona de siguranță și de protecție al drumurilor (măsurat de la marginea ultimului element al drumului)
- Linia roșie
- Drumuri și accese
- Drumuri și accese propuse
- Zona propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
- Zona de protecție sanitară





ZONE FUNCȚIONALE:

COD R3-12 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe individuale, cuplate sau înșiruite.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R5-12 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise locuințe colective cu înălțimea maximă P+3E.

- POT maxim - 50 %
- CUT maxim - 2.0

COD R6-12 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise locuințe colective cu înălțimea maximă P+6E.

- POT maxim - 40 %
- CUT maxim - 3.0

COD R6*-12 Conform **COD R6 - 12**

Zona cu codul **COD R6*-12** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

COD C3-12 Zonele cuprind centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare.

- POT maxim - 60 %
- CUT maxim - 2.5

COD C7p-12 (parcări) - zona este constituită din terenuri pentru parcaje la sol și garaje.

- CUT maxim - 1.0

COD Se-12 Zona instituțiilor de educație.

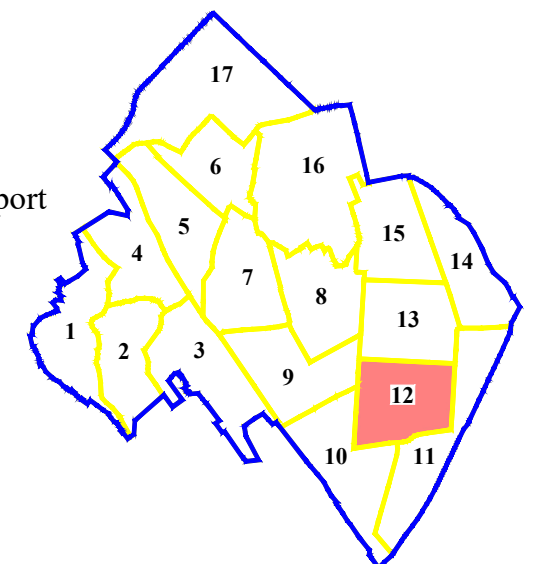
COD Ss-12 Zona serviciilor sociale.

COD Su-12 Zona utilităților publice.

COD T-12 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
	Zona rezidențială cu regim medie de înălțime
	Zona propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative
	Zona comercială propusă
	Zona obiectivelor de învățământ
	Zona obiectivelor de ocrotire sănătății
	Zona obiectivelor de cult
	Zona specială
	Zona obiectivelor comunale



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R3, R5, R6, C3, C7, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 12:

a) Permisuni:

R3 - 12 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

R5-12 - se permite amplasarea unor noi locuințe și se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente;

- se admit obiective de utilitate publică la parterul locuințelor colective, cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor.
- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

R6-12 - se permite amplasarea unor noi locuințe și se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente;

- se admit obiective de utilitate publică la parterul locuințelor colective, cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor.
- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

C3-12 - zona respectivă permite amplasarea de centre comerciale, cinematografe, săli de conferință, birouri, sedii, agenții, oficii, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, tipografii, edituri, centre media, magazine de vânzări piese auto, anvelope și uleiuri auto, biblioteci, mediateci, distracție și recreere în spații acoperite și deschise, autoparcări cu multe nivele și la sol;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

C7p-12 - se permit lucrări de reparare și amenajare a obiectivelor aflate în această zonă;

- se permit lucrări de construire a noilor garaje și amenajarea acestui teritoriu;
- se permite trasarea fișiei de protecție conform normelor;

Se, Ss-12 - se permit lucrări de reparare, renovare, modernizare a construcțiilor existente;

- repararea rețelelor edilitare atît externe cît și a edificiilor aferente;
- se permit lucrări de construire a obiectelor propuse pentru deservirea populației.

Su -12 - se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

T-12 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atît a străzilor existente cît și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R3 -12 - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

R5-12 - înălțimea locuințelor colective nu va depăși maximum 4 niveluri supraterane;

- amenajarea terenurilor pentru acumularea deșeurilor menajere solide se va realiza în baza proiectelor de specialitate, elaborate de instituții cu specialiști licențiați. acestea vor fi dotate cu containere și vor dispune de accese amenajate;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor principale de interes local cu minimum 6,0 m;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor secundare cu minimum 5,0 m;
- parcările sunt obligatorii în proporție de 100% din numărul de apartamente;
- construcțiile trebuie să dispună de accese suficiente pentru autospeciale (ambulanță și intervenții antiincendiare).

R6-12 - pentru zona propusă spre dezvoltare a localității este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

- înălțimea locuințelor colective nu va depăși maximum 7 niveluri supraterane;
- amenajarea terenurilor pentru acumularea deșeurilor menajere solide se va realiza în baza proiectelor de specialitate, elaborate de instituții cu specialiști licențiați. acestea vor fi dotate cu containere și vor dispune de accese amenajate;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor principale de interes local cu minimum 6,0 m;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor secundare cu minimum 5,0 m;
- parcarile sunt obligatorii în proporție de 100 % din numărul de apartamente;
- construcțiile trebuie să dispună de accese suficiente pentru autospeciale (ambulanță și intervenții antiincendiare).

C3-12 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor inginerești (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

C7p-12 - nu se vor accepta scurgeri de suprafață de pe acest teren. Se va ține cont de normele incluse la proiectarea acestei zone.

Se, Ss-12 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

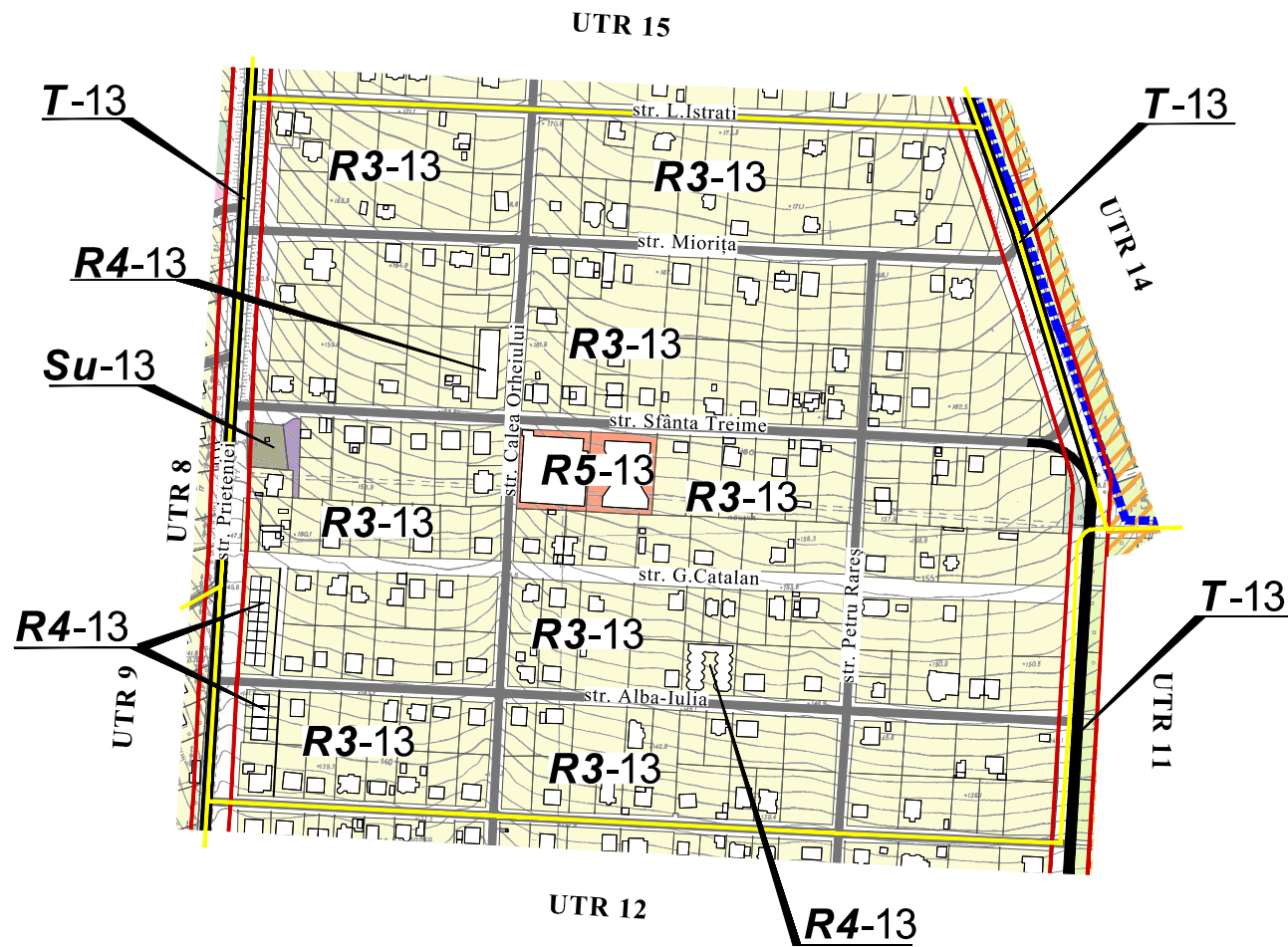
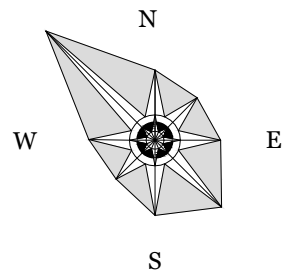
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste zone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor inginerești (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.

Su-12 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor de baza.

T-12

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Prieteniei str. Agricultori	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
str. M.Drăgan	20.0 m	7.0 m	3.0 m × 2	-	6.5 m +3.5 m
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2



SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
	Zonă rezidențială cu regim medie de înălțime
	Zonă specială
	Zonă comunală

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R3-13 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă.

Sunt permise locuințe individuale, cuplate sau înșiruite.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R4-13 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate mare. Sunt permise locuințe înșiruite cu înălțimea maximă P+2E.

- POT maxim - 45 %
- CUT maxim pentru înălțimi P+E = 0.75
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 1.10

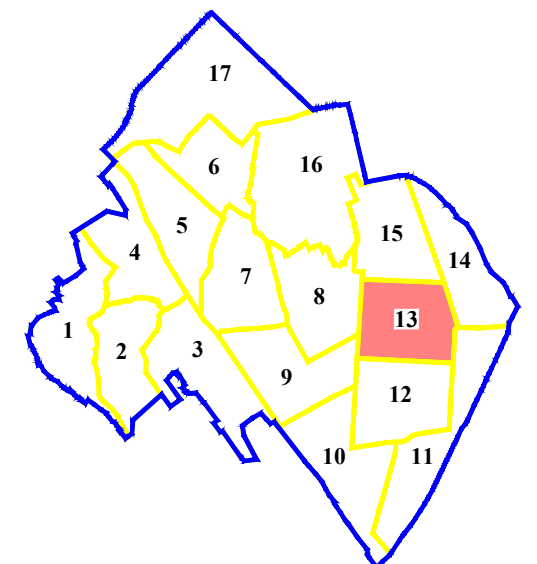
se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R5-13 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise locuințe colective cu înălțimea maximă P+3E.

- POT maxim - 50 %
- CUT maxim - 2.0

COD Su-13 Zona utilităților publice.

COD T-13 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R3, R4, R5, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 13:

a) Permișiuni:

R3-13 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

R4-13 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești);

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

R5-13 - se permite amplasarea unor noi locuințe și se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente;

- se admit obiective de utilitate publică la parterul locuințelor colective, cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor;
- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

Su-13 - se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

T-13 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R3-13 - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

R4-13 - înălțimea locuințelor colective nu va depăși maximum 3 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

R5-13 - înălțimea locuințelor colective nu va depăși maximum 4 niveluri supraterane;

- amenajarea terenurilor pentru acumularea deșeurilor menajere solide se va realiza în baza proiectelor de specialitate, elaborate de instituții cu specialiști licențiați. acestea vor fi dotate cu containere și vor dispune de accese amenajate;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor principale de interes local cu minimum 6,0 m;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor secundare cu minimum 5,0 m;
- parcarile sunt obligatorii în proporție de 100% din numărul de apartamente;
- construcțiile trebuie să dispună de accese suficiente pentru autospeciale (ambulanță și intervenții antiincendiare).

Su-13 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor de baza.

T-13

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Prieteniei străzi principale	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2

UTR 14

SC. 1:5000

ZONE FUNCȚIONALE:

COD D -14 Zona cuprinde terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz, regulamentul de zonare se stabilește colaborând tipul de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor prezentului regulament de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și socio-culturale.

COD Su-14 Zona utilităților publice.

COD T - 14 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **D, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 14:

a) Permisuni:

Su-14 - se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

T-14 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;

- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;

- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

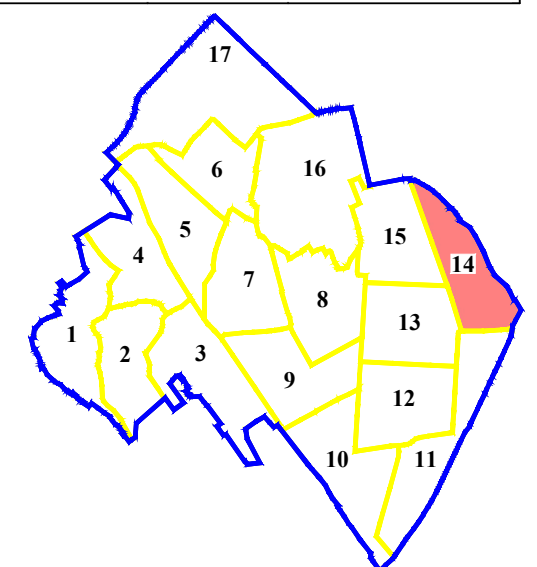
D-14 - în această zonă este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în urma rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate în zona respectivă.

Su-14 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

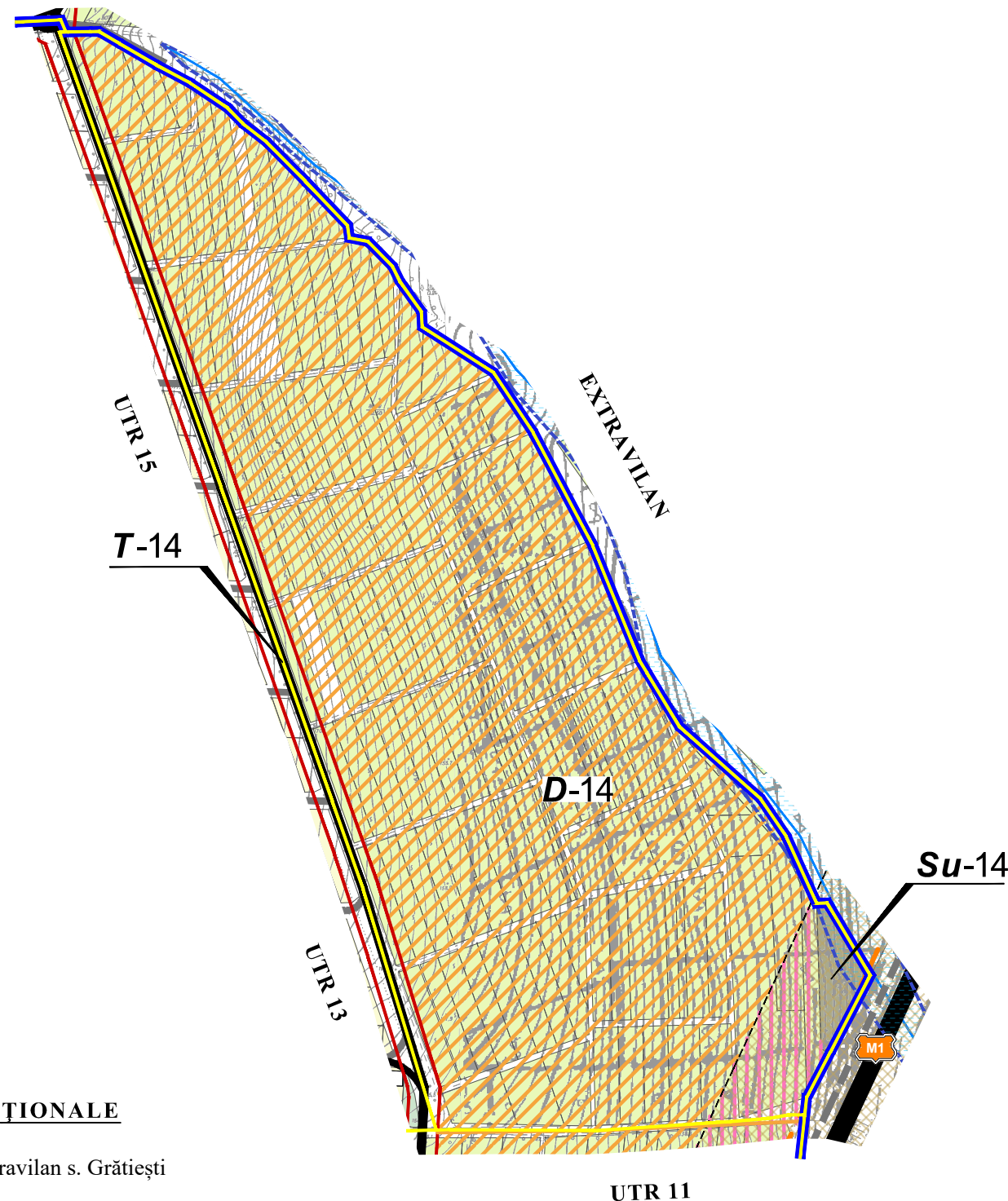
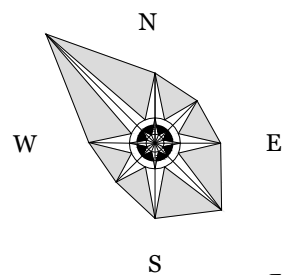
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor de baza.

T-14

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
străzi principale	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
străzi secundare	Linia roșie pentru străzi secundare se va stabili după elaborarea PUZ				

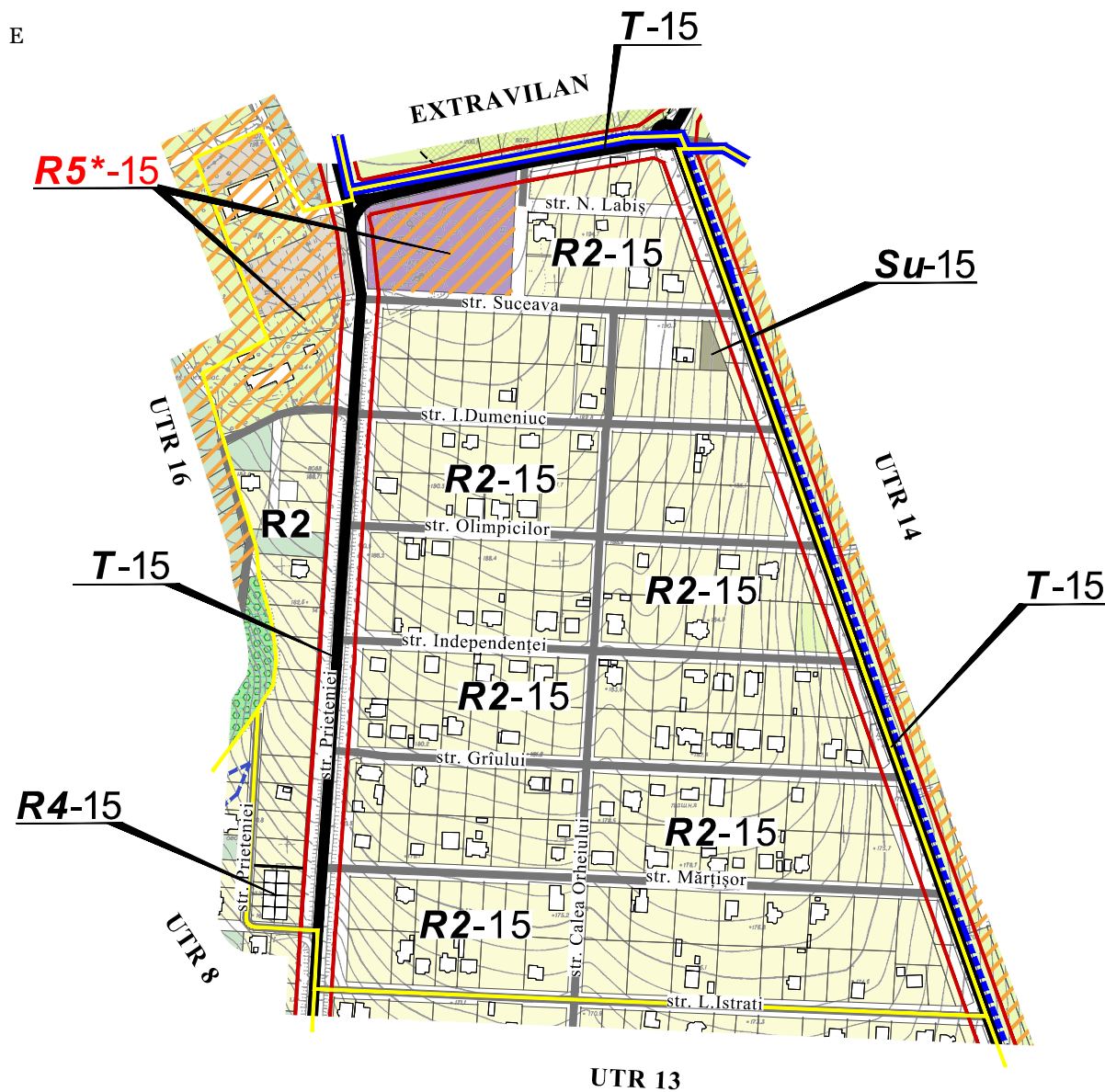
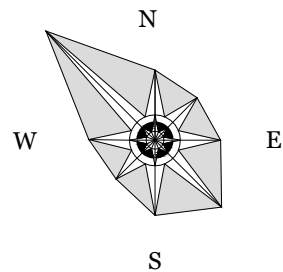


IMP "CHIȘINĂU PROIECT"



SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan s. Grătiești
	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zona propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
	Zona de protecție sanitară
	Zona comunală



ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-15 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă.

Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R4 -15 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate mare. Sunt

permise locuințe înșiruite cu înălțimea maximă P+2E.

- POT maxim - 45 %
- CUT maxim pentru înălțimi P+E = 0.75
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 1.10

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R5*-15 Zona locuințelor colective cu înălțime maximă P+3E.

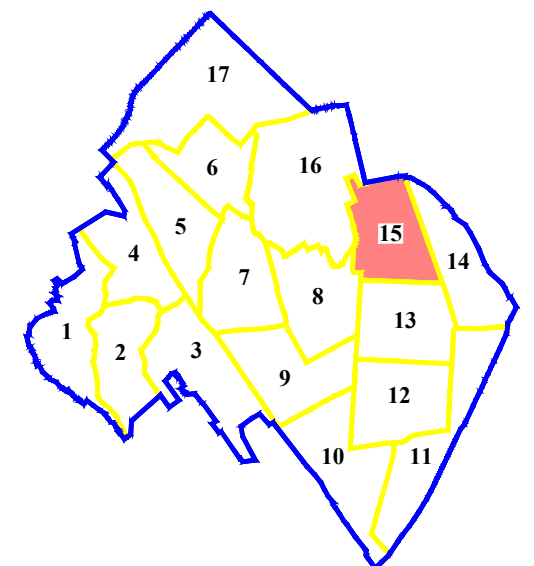
- POT maxim - 50 %
- CUT maxim - 2.0
- Zona cu codul **COD R5*-15** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

COD Su-15 Zona utilităților publice.

COD T - 15 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan s. Grătiești
	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
	Zona propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
	Zona specială
	Zona comunală
	Gradini



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R2, R4, R5, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 15:

a) Permisuni:

R2-15 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

R4-15 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești);

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

R5-15 - se permite amplasarea unor noi locuințe și se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente;

- se admit obiective de utilitate publică la parterul locuințelor colective, cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor;
- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

Su-15 - se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

T-15 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi străzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R2-15 - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

R4-15 - înălțimea locuințelor colective nu va depăși maximum 3 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

R5-15 - în această zonă este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

- înălțimea locuințelor colective nu va depăși maximum 4 niveluri supraterane;
- amenajarea terenurilor pentru acumularea deșeurilor menajere solide se va realiza în baza proiectelor de specialitate, elaborate de instituții cu specialiști licențiați. acestea vor fi dotate cu containere și vor dispune de accese amenajate;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor principale de interes local cu minimum 6,0 m;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor secundare cu minimum 5,0 m;
- parcarile sunt obligatorii în proporție de 100% din numărul de apartamente;
- construcțiile trebuie să dispună de accese suficiente pentru autospeciale (ambulanță și intervenții antiincendiarie)

Su-15 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

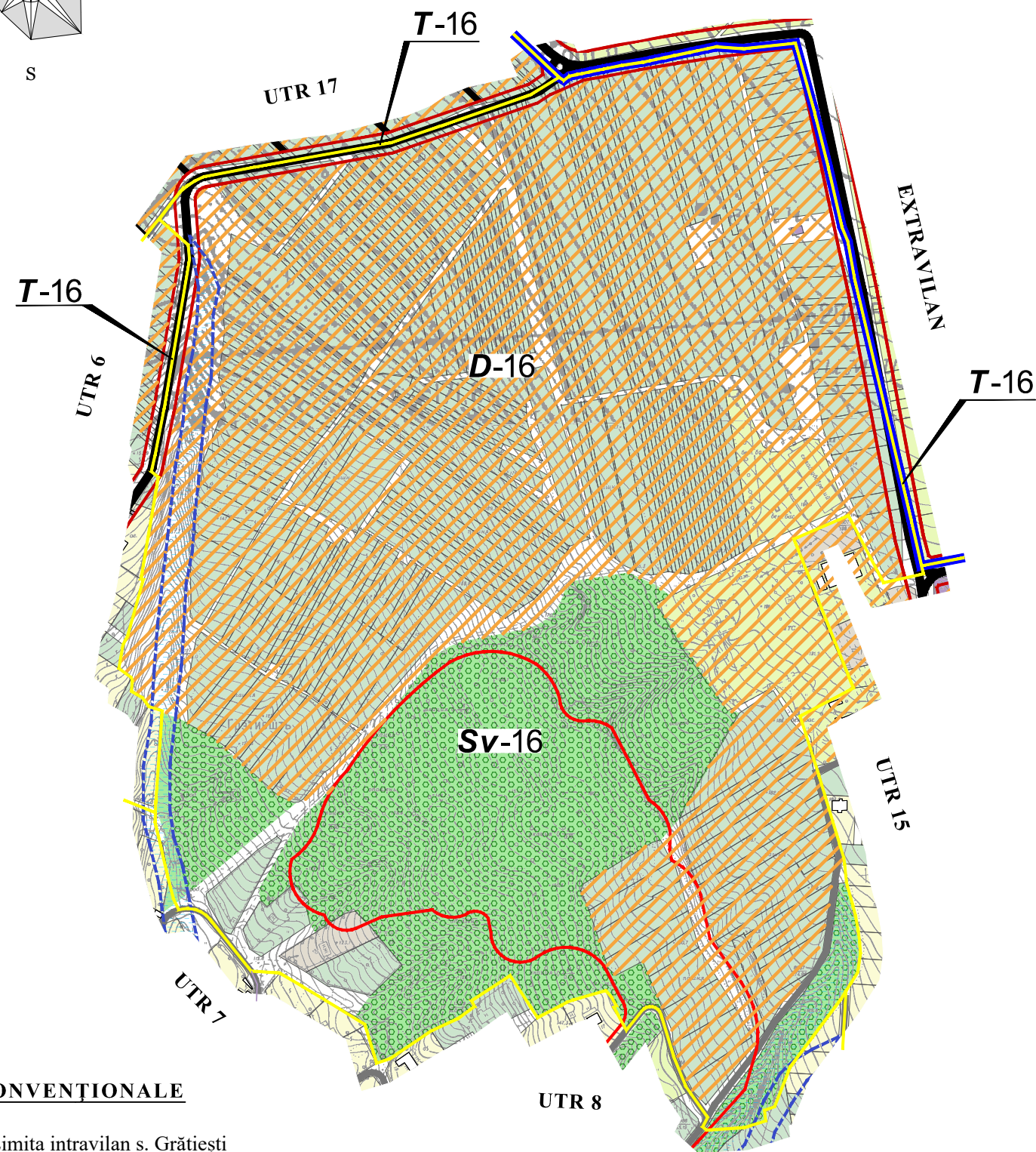
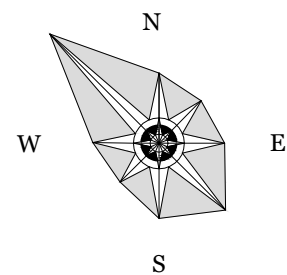
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor de baza.

T-15

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Prieteniei, străzi principale	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2

UTR 16

SC. 1:5000



SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan s. Grătiești
	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zona plantată cu arbori (alunecări de teren)
	Focar de alunecări
	Zona propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
	Zona inundabilă

ZONE FUNCȚIONALE:

COD *D*-16 Zona cuprinde terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz, regulamentul de zonare se stabilește colaborând tipul de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor prezentului regulament de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și socio-culturale.

COD *Sv*-16 Zona spațiilor verzi.

COD *T*-16 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

PRESCRIPȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **D, S, T.**

PRESCRIPȚII SPECIFICE UTR - 16:

a) Permisuni:

***Sv*-16** - se permit spații plantate;

***T*-16** - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;

- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;

- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

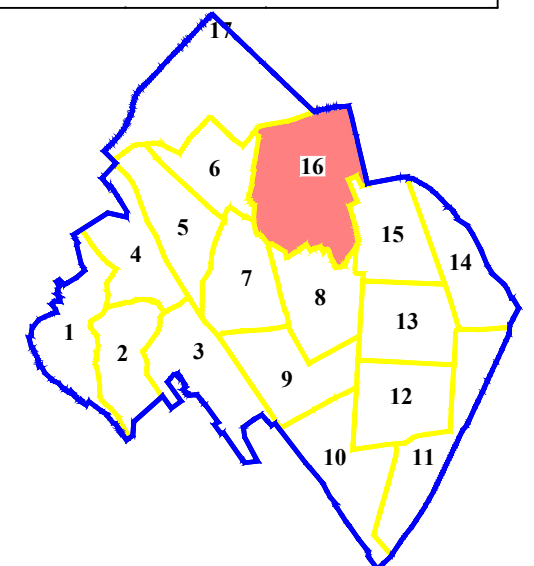
b) Restricții:

***D*-16** - în această zonă este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în urma rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate în zona respectivă.

***Sv*-16** - nu se permit lucrări de construcție pe terenul alunecării.

***T*-16**

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
străzi principale	18.0 m 25.0 m	7.0 m 9.0 m	3.0 m × 2	- 3.0 m	2.5 m 5.0 m+2.0 m
străzi secundare	Linia roșie pentru străzi secundare se va stabili după elaborarea PUZ				



UTR 17

SC. 1:5000

ZONE FUNCȚIONALE:

COD *R2-17* Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

Zona cu codul **COD *R2*-17*** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

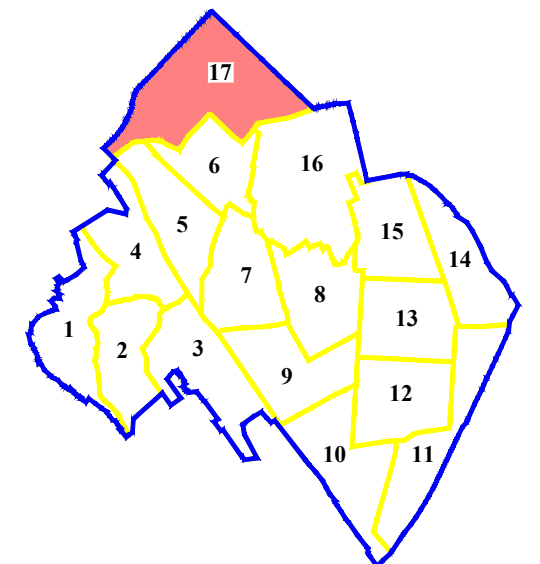
COD *Su-17* Zona utilităților publice.

COD *T-17* Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.



SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan s. Grătiești
	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Drumuri și accese propuse
	Zona propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
	Zona inundabilă
	Linia electrica de tensiune înaltă - 110 kV
	Zona de protecție sanitară a liniei electrice



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R2, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 17:**a) Permisuni:**

R2-17 - se permite amplasarea unor noi locuințe și se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești);

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

Su-17 - se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare..

T-17 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R2-17 - în această zonă este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

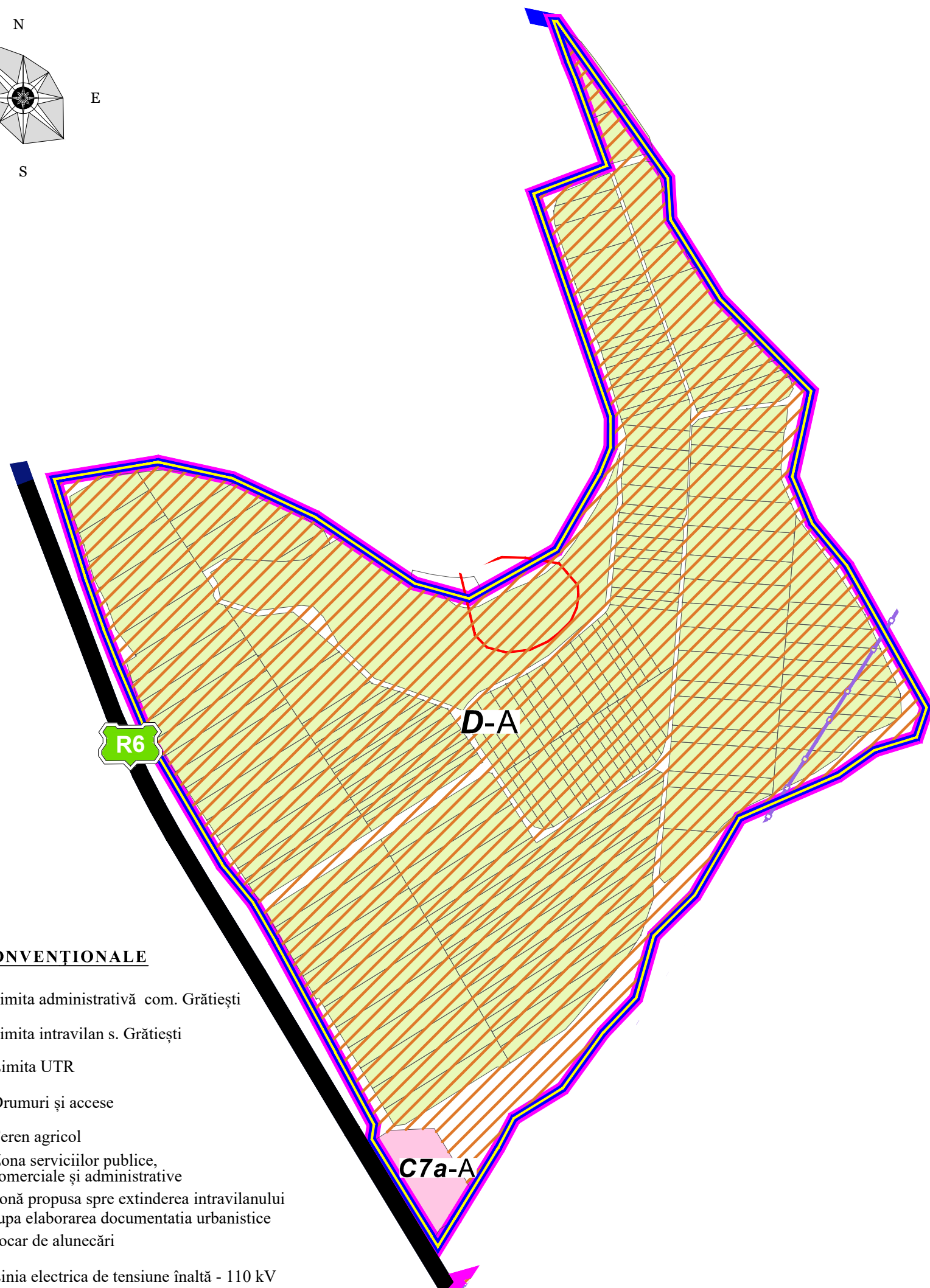
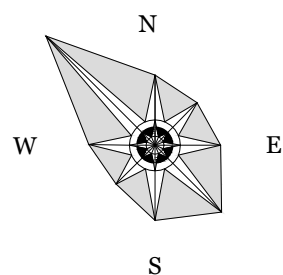
- înălțimea locuințelor individuale nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;
- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă.

Su-17 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor de baza.

T-17

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
străzi principale	18.0 m 25.0 m	7.0 m 9.0 m	3.0 m × 2	- 3.0 m	2.5 m 5.0 m+2.0 m
străzi secundare	Linia roșie pentru străzi secundare se va stabili după elaborarea PUD				



ZONE FUNCȚIONALE:

COD D-A Zona cuprinde terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz, regulamentul de zonare se stabilește colaborând tipul de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor prezentului regulament de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și socio-culturale.

COD C7a - A (autoservice) Zona cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii auto (benzinării, spălătorii).

- CUT maxim - 1.0

PRESCRIPȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **D, C7.**

PRESCRIPȚII SPECIFICE UTR - A:

a) Permisuni:

C7a-A - zona respectivă permite amplasarea obiectivelor comerciale, a service-urilor auto, a spălătoriilor auto, precum și a spațiilor pentru prezentarea și/sau vânzarea autovehiculelor;

- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
- se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.



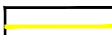




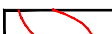

b) Restricții:

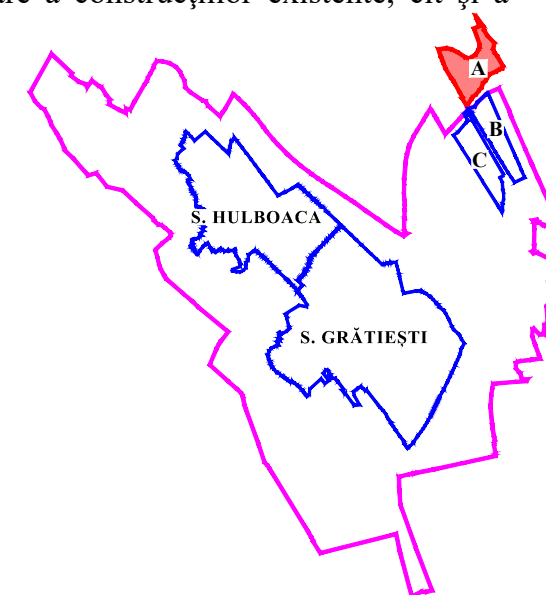
D-A - în această zonă este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în urma rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate în zona respectivă.

C7a-A - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita administrativă com. Grătiești
	Limita intravilan s. Grătiești
	Limita UTR
	Drumuri și accese
	Teren agricol
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative
	Zonă propusă spre extinderea intravilanului după elaborarea documentației urbanistice
	Focar de alunecări
	Linia electrică de tensiune înaltă - 110 kV



UTR B

SC. 1:5000

ZONE FUNCȚIONALE:

COD *C7m* - B (mixt)* Zona comercială, care cuprinde funcțiuni ce fac trecerea către zonele de producție: servicii comerciale la scară mare, depozite, servicii auto.

- POT maxim - 50%
- CUT maxim - 2.0

Zona cu codul **COD *C7m*-B*** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

PRESCRIPȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **C7**.

PRESCRIPȚII SPECIFICE UTR - B:

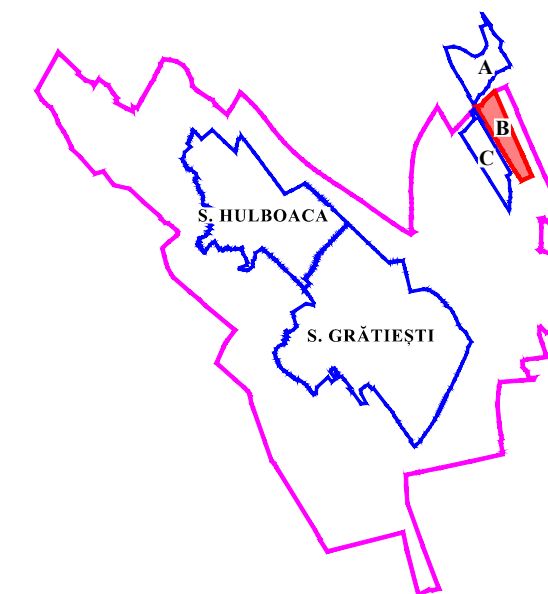
a) Permiuni:

C7m-B- zona respectivă permite amplasarea unități de industrie mică și servicii diversificate, nepoluante, unități de producție și de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante, complexe comerciale cu vânzări en-gros, spații pentru administrația coordonatoare a zonei, spații polifuncționale construcții pentru gospodărie comunală, depozitare en gros, prezentări și/sau vânzări mașini, spălătorie auto, staționări auto;

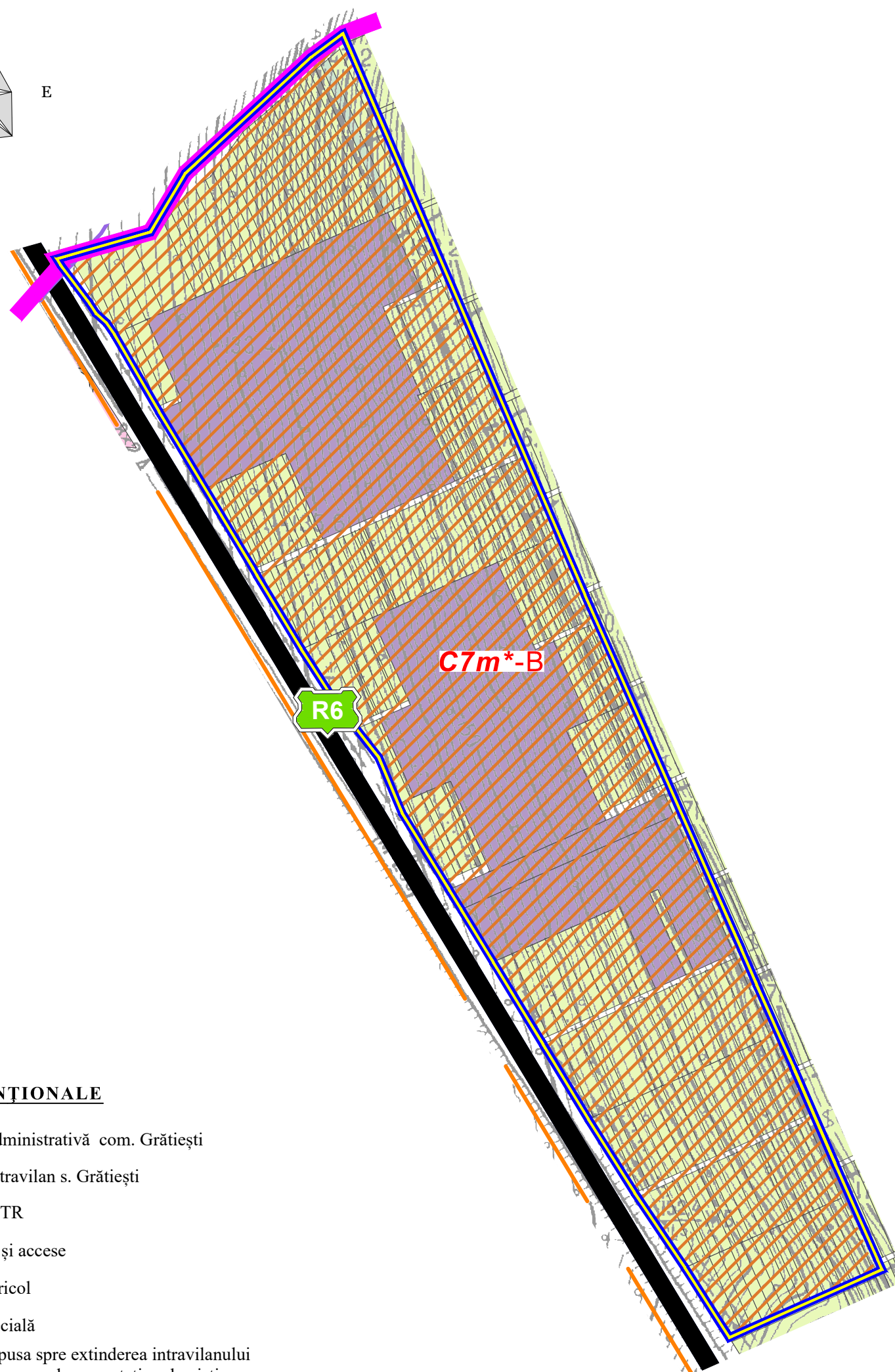
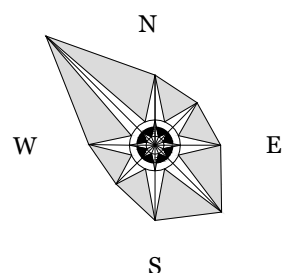
- se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.

b) Restricții:

C7m-B- în această zonă este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în urma rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate în zona respectivă.

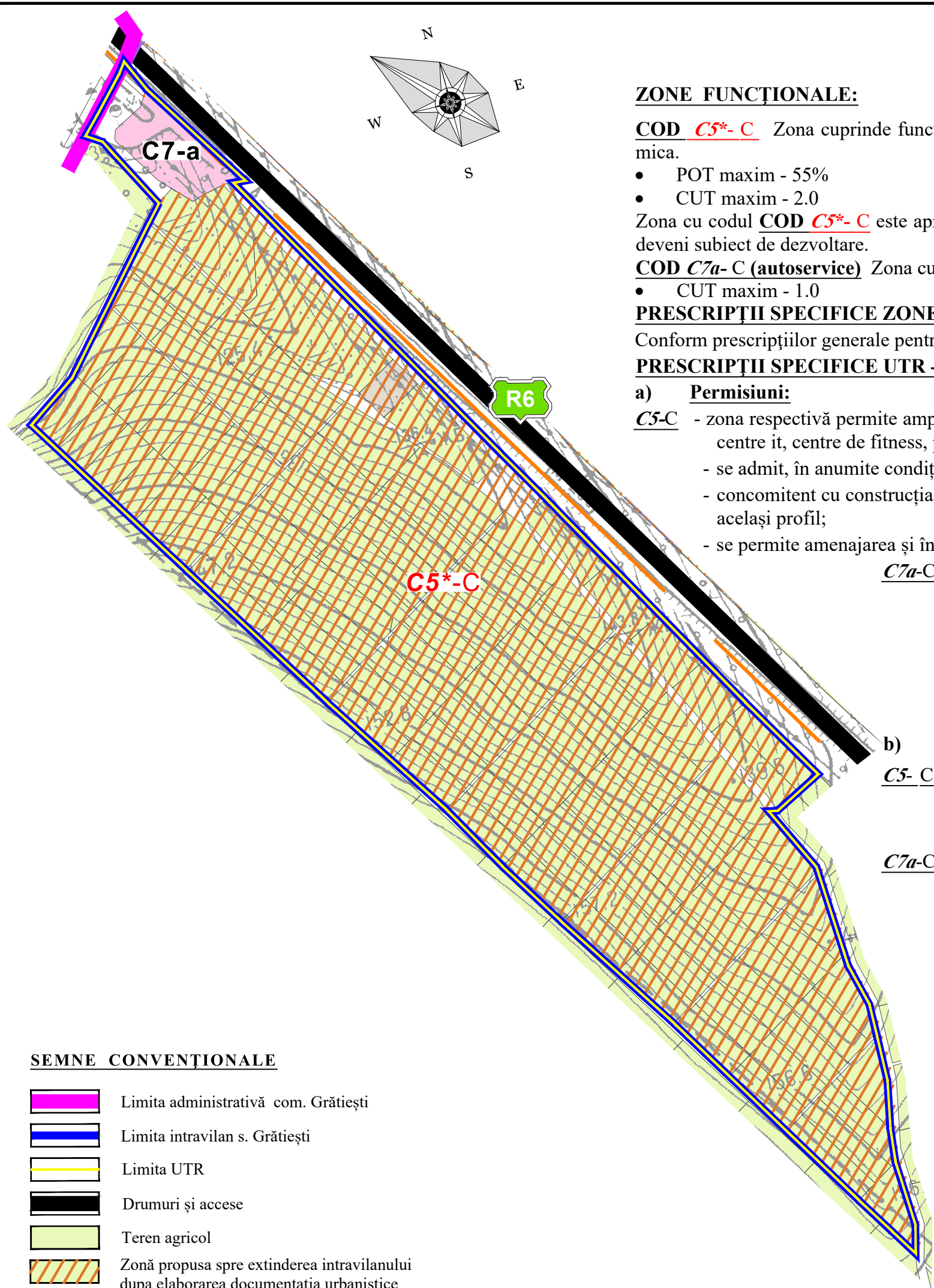
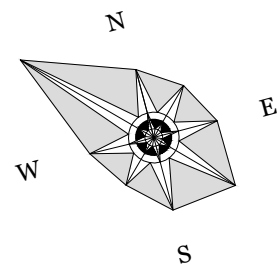


IMP "CHIȘINĂU PROIECT"



SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita administrativă com. Grățiești
	Limita intravilan s. Grățiești
	Limita UTR
	Drumuri și accese
	Teren agricol
	Zona specială
	Zonă propusă spre extinderea intravilanului după elaborarea documentației urbanistice



ZONE FUNCȚIONALE:

COD C5*-C Zona cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică.

- POT maxim - 55%
- CUT maxim - 2.0

Zona cu codul **COD C5*-C** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

COD C7a-C (autoservice) Zona cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii auto (benzinării, spălătorii).

- CUT maxim - 1.0

PRESCRIPȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **C5, C7.**

PRESCRIPȚII SPECIFICE UTR - C:

a) Permisuni:

- C5-C** - zona respectivă permite amplasarea de centre comerciale, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cafenele, birouri, centre it, centre de fitness, precum și spații pentru sport și recreere, atât în incinte acoperite, cât și în aer liber;
- se admit, în anumite condiții, activități de producere nepoluante și depozite;
 - concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
 - se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.

- C7a-C** - zona respectivă permite amplasarea obiectivelor comerciale, a service-urilor auto, a spălătoriilor auto, precum și a spațiilor pentru prezentarea și/sau vânzarea autovehiculelor;
- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
 - se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.

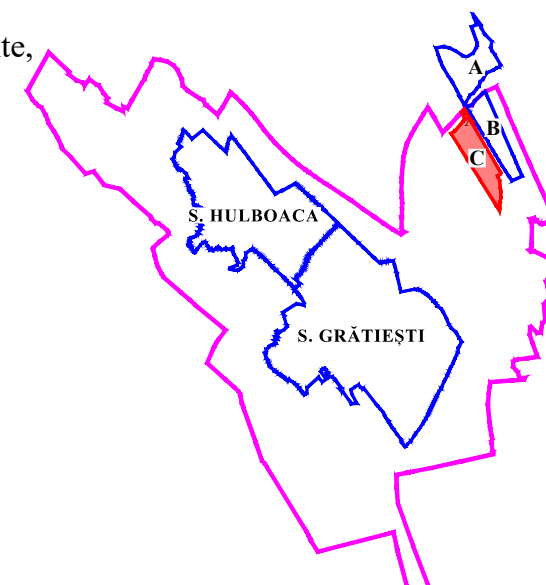
b) Restricții:

- C5-C** - în această zonă este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în urma rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate în zona respectivă.

- C7a-C** - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
 - să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

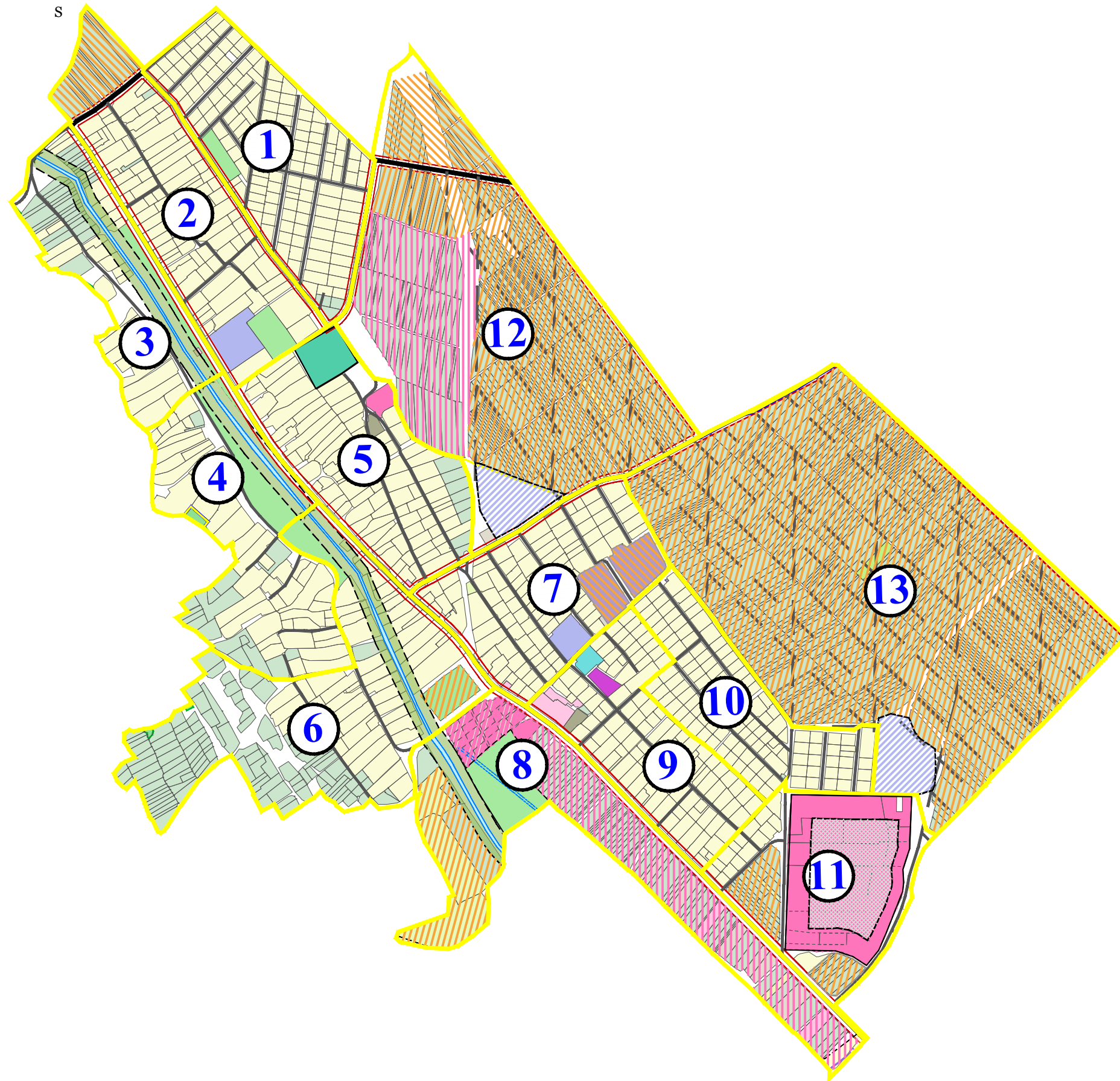
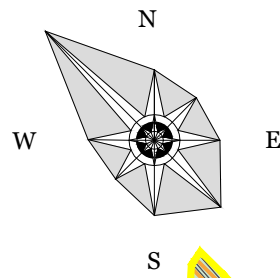
SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Grătiești
- Limita intravilan s. Grătiești
- Limita UTR
- Drumuri și accese
- Teren agricol
- Zonă propusă spre extinderea intravilanului după elaborarea documentației urbanistice






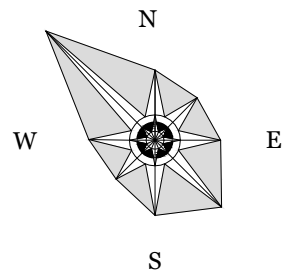
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUG-lui pentru s. HULBOACA
(UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ)

SCHEMA COMPLEXĂ A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

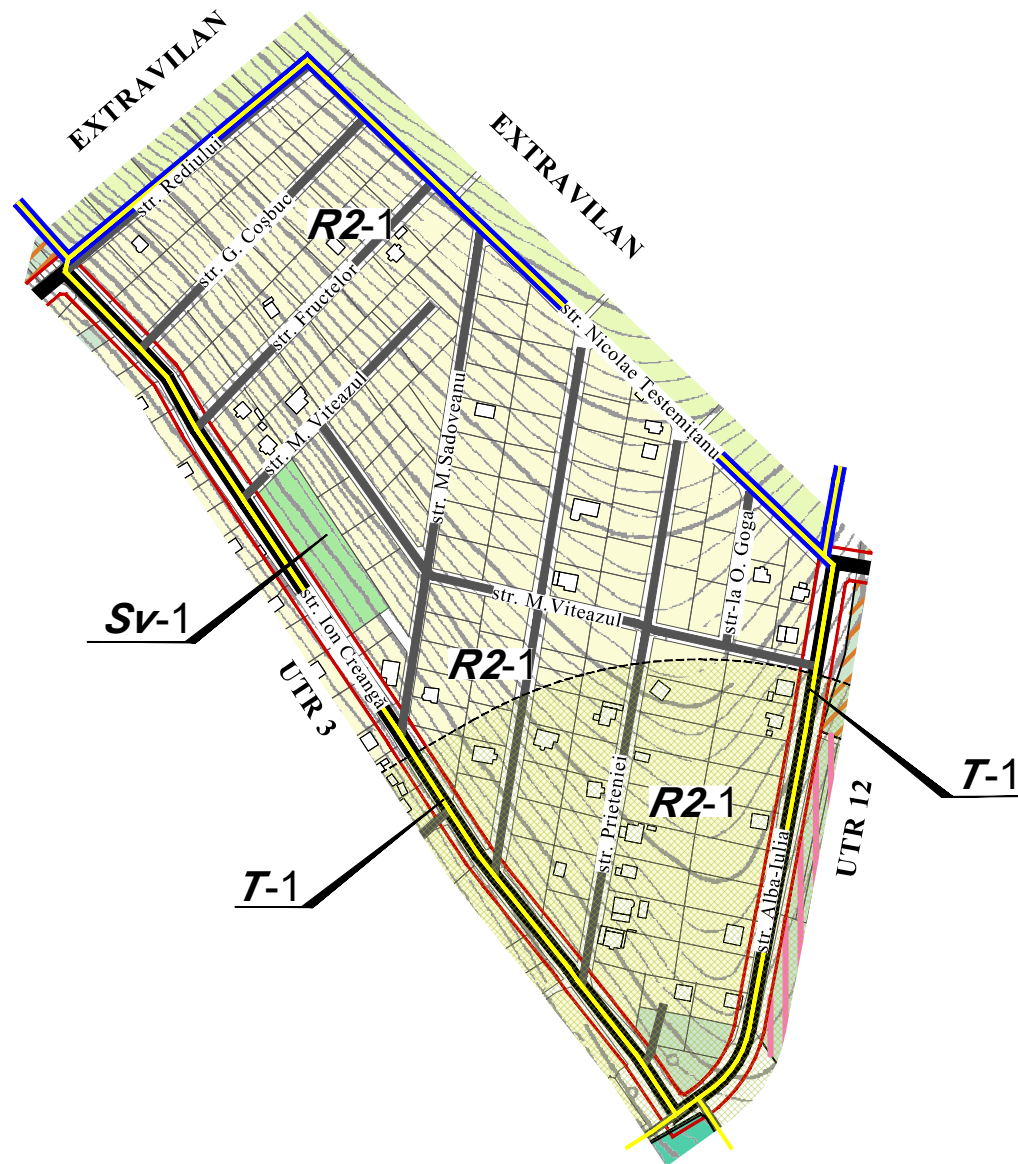


SEMNE CONVENȚIONALE

-  Limita UTR
-  Drumuri și accese
-  Linia roșie
-  Parcele cadastrale
-  Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
-  Zonă rezidențială cu regim mediu de înălțime
-  Zonă serviciilor publice, comerciale și administrative
-  Zonă serviciilor publice, comerciale și administrative (propusă)
-  Zonă de producere și de depozitare
-  Zonă obiectivelor de învățământ
-  Zonă de cult
-  Zonă comunală
-  Zonă specială
-  Zonă cimitirului
-  Zonă industrială și de producere
-  Gradini
-  Teren agricol
-  Zonă amenajată
-  Fondul silvic
-  Râul Hulboaca
-  Fâșia riverană
-  Zonă propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)



Nota: Pentru micșorarea zonei de protecție sanitară a cimitirului este necesară elaborarea documentației de proiect și coordonarea acesteia cu instituțiile competente.



SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan s.Hulboaca
	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
	Zone amenajate
	Grădini
	Zona de protecție sanitară

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-1 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD Sv-1 - Zona spațiilor verzi

COD T-1 - Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

PRESCRIPȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R2, S, T.**

PRESCRIPȚII SPECIFICE UTR - 1:

a) Permisuni:

R2-1 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;
 - se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
 - în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

Sv-1 - se permite amenajarea terenurilor sportive, a spațiilor de joacă pentru copii, a zonelor de odihnă pentru adulți;
 - organizarea și înverzirea terenurilor (scuaruri, gazoane);
 - se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

T-1 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;
 - se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
 - se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
 - se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

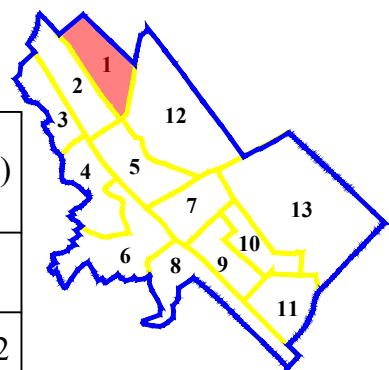
b) Restricții:

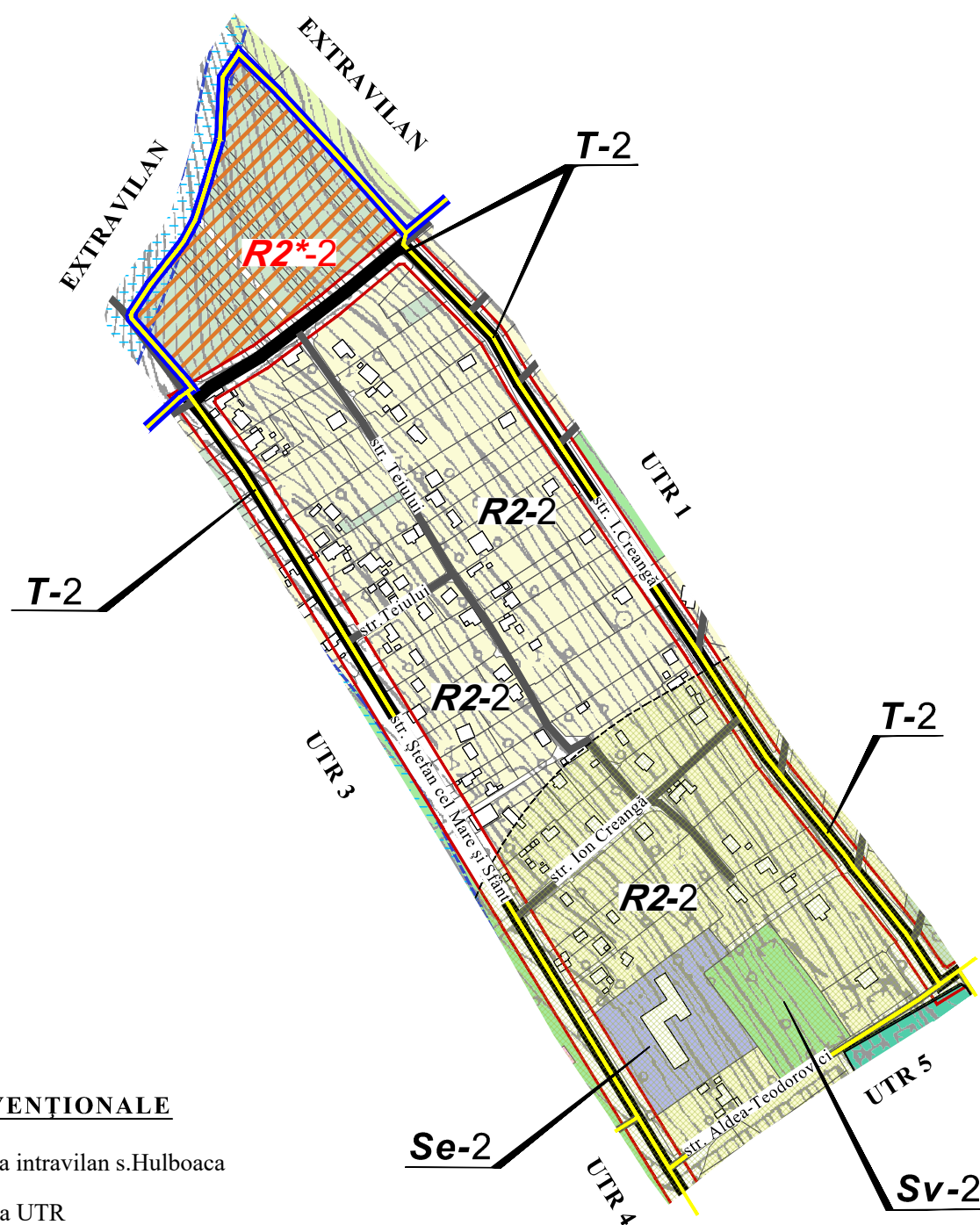
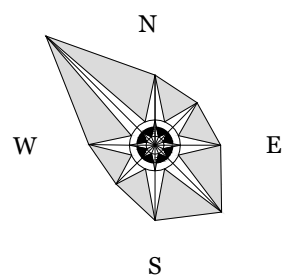
R2-1 - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;
 - amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
 - distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
 - în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
 - clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu;
 - orice construcție pe terenurile ce nimeresc în zona de protecție sanitară a cimitirului, se permite cu condiția obținerii Avizului Sanitar de la Agenția Națională pentru Sănătate Publică (CNSP).

Sv-1 - nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețele.

T-1

Denumirea străzii	Linie roșie	Partea carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. I.Creangă str. Alba Iulia	20.0 m	7.0 m	3.0 m × 2	-	3.5 m × 2
străzi secundare	9.0 m	5.5 m	1.25 m (2.5 m) × 2	-	0.5 m (0.75 m) × 2





SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan s.Hulboaca
	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
	Zona obiectivelor de învățământ
	Zone amenajate
	Zona propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
	Zona specială
	Zona de protecție sanitară

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-2 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R2*-2 Conform **COD R2-2**

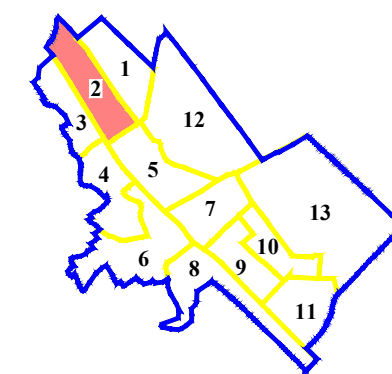
Zona cu codul **COD R2*-2** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

COD Se-2 Zona instituțiilor de educație.

COD Sv-2 Zona spațiilor verzi.

COD T-2 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

Nota: Pentru micșorarea zonei de protecție sanitară a cimitirului este necesară elaborarea documentației de proiect și coordonarea acesteia cu instituțiile competente.



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R2, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 2:

a) Permiuni:

R2-2 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

Se-2 - se permit lucrări de reparare, renovare, modernizare a construcțiilor existente;

- repararea rețelelor edilitare atât externe cât și a edificiilor aferente;
- se permit lucrări de construire a obiectelor propuse pentru deservirea populației;

Sv-2 - se permit spații plantate;

- se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

T-2 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R2-2 - pentru zona propusă spre dezvoltare a localității este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

- înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;
- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

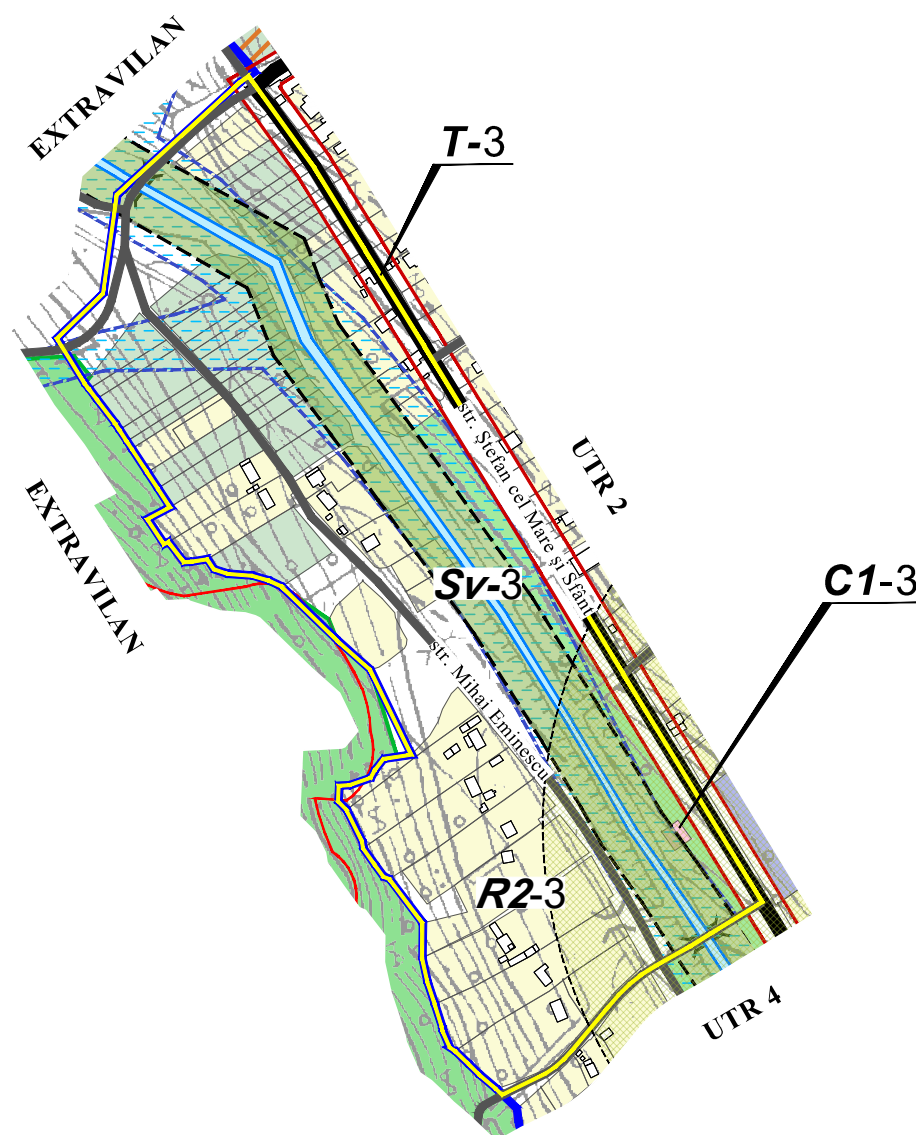
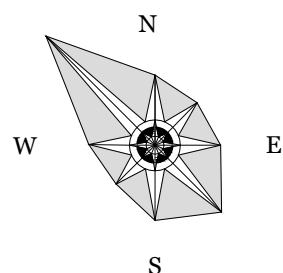
Se-2 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste zone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

Sv-2 - nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețele.

T-2

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Ștefan cel Mare și Sfânt	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
str. I.Creangă	20.0 m	7.0 m	3.0 m × 2	-	3.5 m × 2
străzi secundare	9.0 m	5.5 m	1.25 m × 2	-	0.5 m × 2



ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-3 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD C1-3 Zona cuprinde funcțiuni care asigură comerțul cu amănuntul sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat.

- POT maxim - 50%
- CUT maxim - 1.0

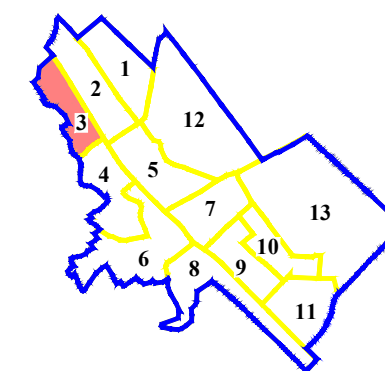
COD Sv-3 Zona spațiilor verzi.

COD T-3 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

Nota: Pentru micșorarea zonei de protecție sanitară a cimitirului este necesară elaborarea documentației de proiect și coordonarea acesteia cu instituțiile competente.

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan s. Hulboaca
	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
	Zone amenajate
	Grădini
	Râul Hulboaca
	Fâșia riverană
	Zona inundabilă
	Zona de protecție sanitară



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R2, C1, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR -3:

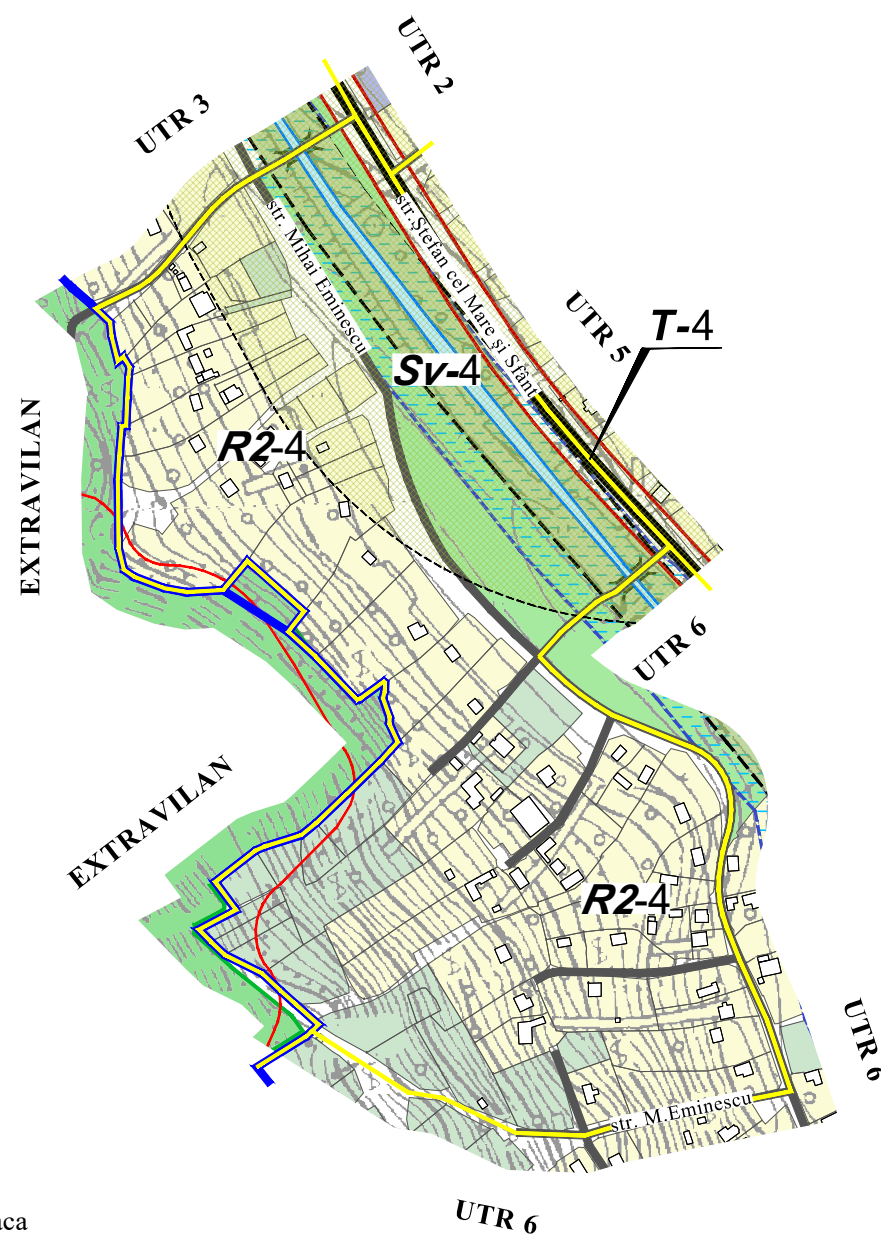
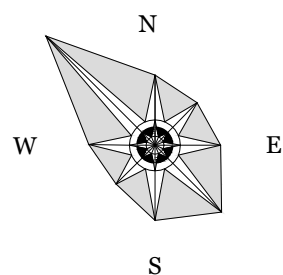
a) Permisuni:

- R2-3** - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;
- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
 - în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.
- C1-3** - zona respectivă permite amplasarea unităților de comerț cu amănuntul, a serviciilor financiar-bancare și de asigurări, a barurilor, cofetăriilor, cafenelelor, precum și a serviciilor poștale și de telecomunicații, inclusiv a oficiilor;
- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
 - se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei, prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.
- Sv-3** - se permite amenajarea terenurilor sportive, a spațiilor de joacă pentru copii, a zonelor de odihnă pentru adulți, etc.;
- organizarea și înverzirea terenurilor (scuaruri, gazoane);
 - se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
- T-3** - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;
- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.
- #### **b) Restricții:**
- R2-3** - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;
- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
 - distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
 - în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
 - clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

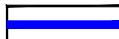
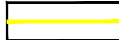


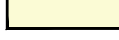



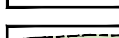
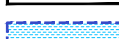


- C1-3** - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
 - toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
 - construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor inginerești (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
 - să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.
- Sv-3** - organizarea fâșiei riverane de protecție;
- crearea zonei ecologice în jurul râului, prin amenajarea și înverzirea spațiilor verzi;
 - nu se permit lucrări de construcție pe fâșia riverană de protecție.

T-3

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Ștefan cel Mare și Sfânt	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2



SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan s. Hulboaca
	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zonă rezidențială cu regim redus de înălțime
	Zona amenajată
	Grădini
	Focar de alunecări
	Râul Hulboaca
	Fâșia riverană
	Zona inundabilă
	Zona de protecție sanitară de la cimitir

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-4 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

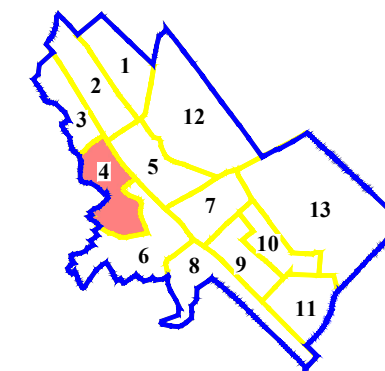
- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD Sv-4 Zona spațiilor verzi.

COD T-4 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

Nota: Pentru micșorarea zonei de protecție sanitară a cimitirului este necesară elaborarea documentației de proiect și coordonarea acesteia cu instituțiile competente.



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R2, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 4:

a) Permisuni:

R2-4 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești),

precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;

- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

Sv - 4 - se permite amenajarea terenurilor sportive, a spațiilor de joacă pentru copii, a zonelor de odihnă pentru

adulți, etc.;

- organizarea și înverzirea terenurilor (scuaruri, gazoane);

- se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

T-4 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;

- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;

- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R2 -4 -înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;

- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;

- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;

- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

Sv - 4 - organizarea fâșiei riverane de protecție;

- crearea zonei ecologice în jurul râului, prin amenajarea și înverzirea spațiilor verzi;

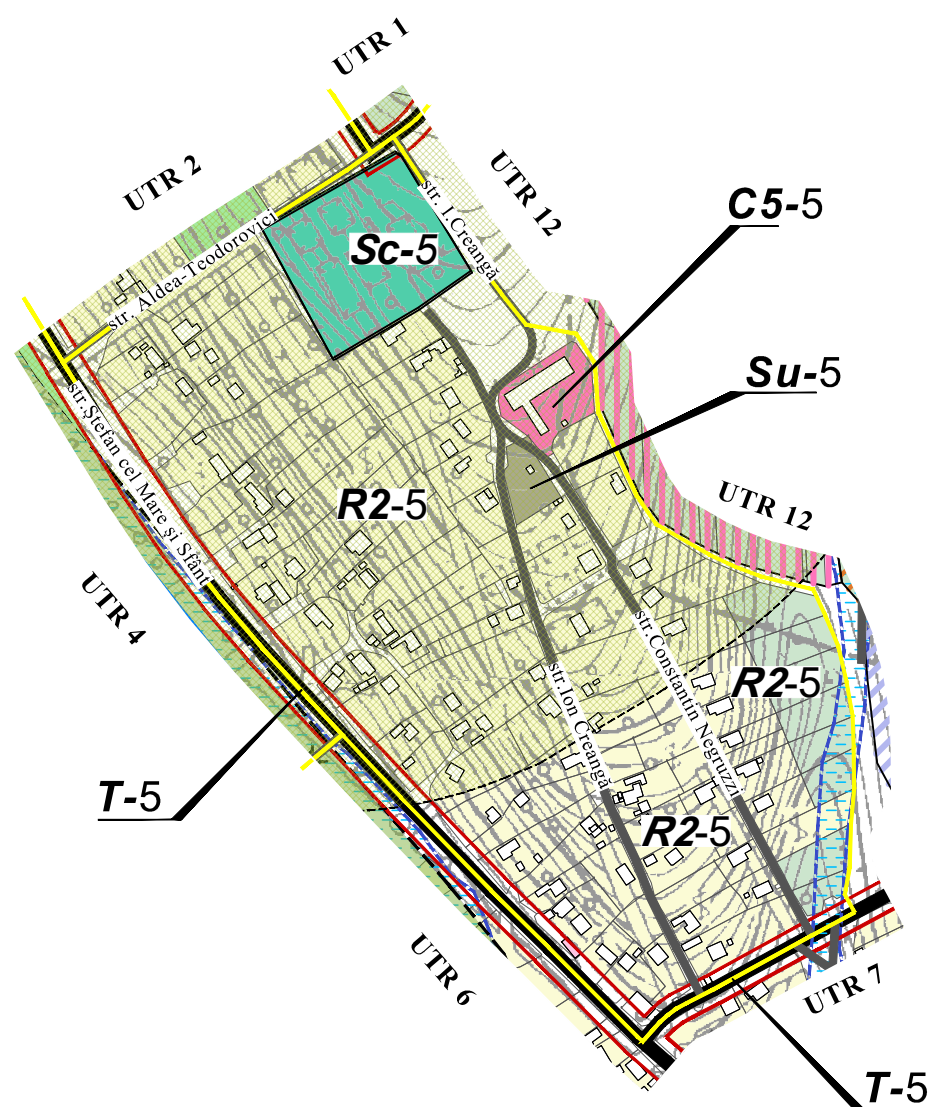
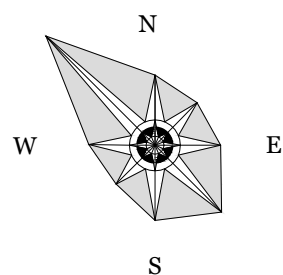
- nu se permit lucrări de construcție pe fâșia riverană de protecție.

T-4

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Ștefan cel Mare și Sfânt	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2

UTR 5

SC. 1:5000



ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-5 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD C5-5 Zona cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică.

- POT maxim - 55%
- CUT maxim - 2.0

COD Sc-5 Zona cimitirului.

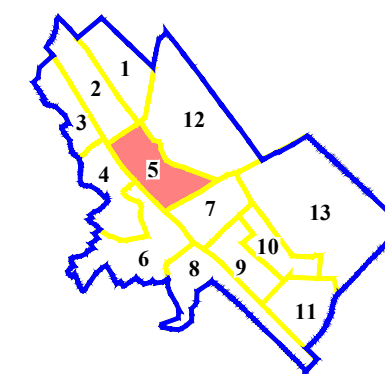
COD Su-5 Zona utilităților publice.

COD T-5 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

Nota: Pentru micșorarea zonei de protecție sanitară a cimitirului este necesară elaborarea documentației de proiect și coordonarea acesteia cu instituțiile competente.

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
	Zona comercială propusă
	Zona obiectivelor comunale
	Cimitir
	Grădini
	Râul Hulboaca
	Fâșia riverană
	Zona inundabilă
	Zona de protecție sanitară de la cimitir



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform descripțiilor generale pentru zonele respective: **R2, C5, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 5:

a) Permisuni:

R2-5 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

C5-5 - zona respectivă permite amplasarea de centre comerciale, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cafenele, birouri, centre it, centre de fitness, precum și spații pentru sport și recreere, atât în incinte acoperite, cât și în aer liber;

- se admit, în anumite condiții, activități de producere nepoluante și depozite;
- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
- se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.

Sc-5 - organizarea zonelor sanitare de protecție;

- pe teritoriul cimitirului cu înmormântarea stopată sunt permise lucrări de îmbunătățire: plantarea arborilor ornamentali și arbuștilor, flori; repararea și renovarea clădirilor, drumurilor, monumentelor funerare și gardurilor existente;
- crearea zonelor și fișiiilor de protecție sanitară și ecologică în jurul întreprinderilor prin plantarea arborilor decorativi cu coroana bine ramificată;
- alte permisiuni și restricții pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.

Su-5 - se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

T-5 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R2-5 - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu;
- orice construcție pe terenurile ce nimeresc în zona de protecție sanitară a cimitirului, se permite cu condiția obținerii Avizului Sanitar de la Agenția Națională pentru Sănătate Publică (CNSP).

C5-5 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- obiectivele de producere nepoluantă și depozitele, cu retragere minimă de 50,0 metri față de locuințe;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

Sc-5 - nu se vor accepta scurgeri de suprafață de pe terenul zonei comunale (cimitir);

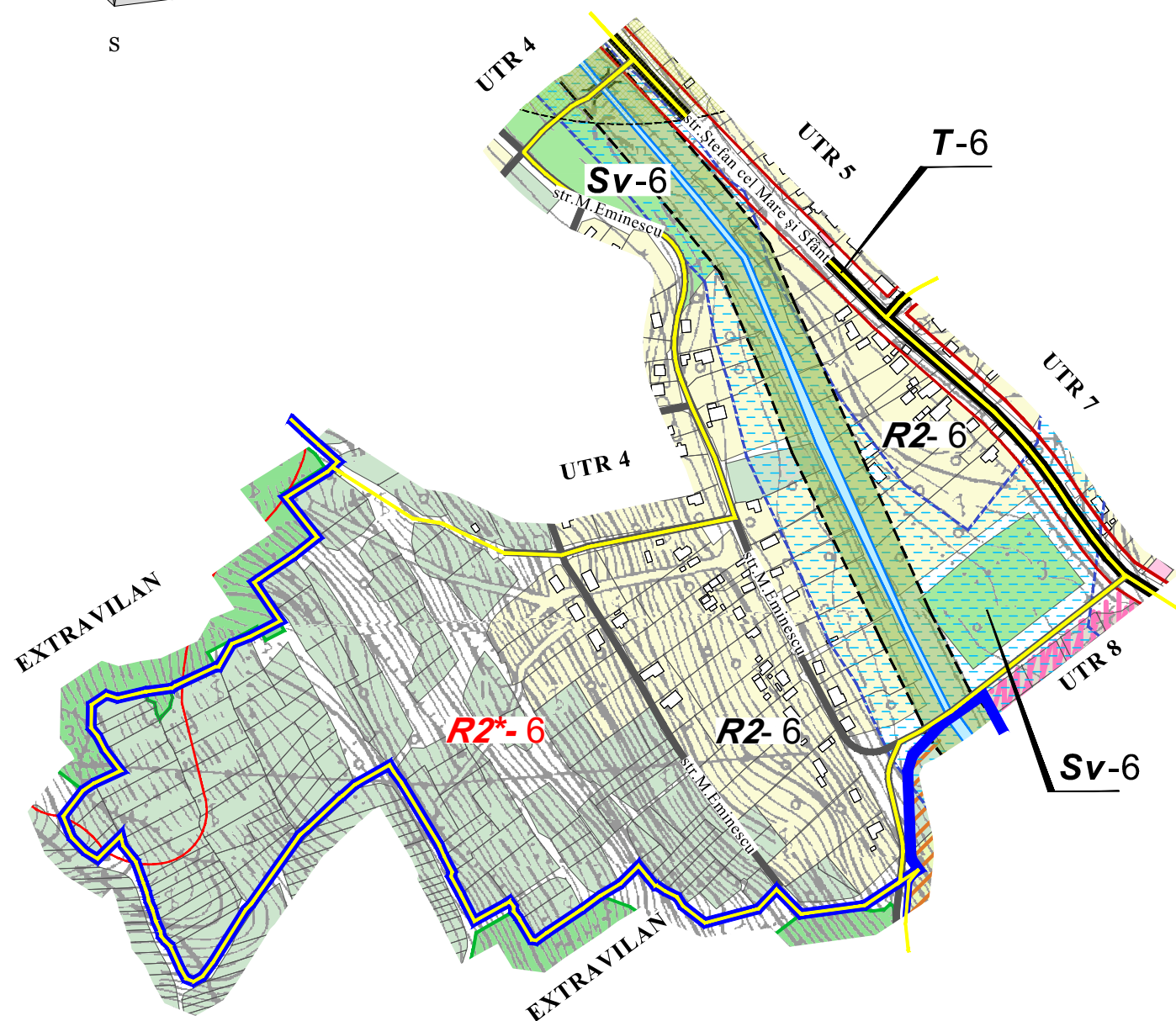
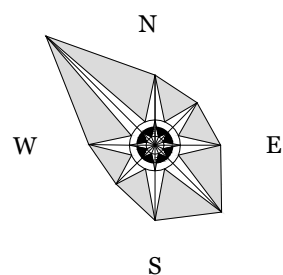
- nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețelelor edilitare;
- nu se permit lucrări de construcție pe acest teren;
- pe teritoriul cimitirului în care înmormântările sunt stopate, este interzisă executarea lucrărilor de construcții și de inginerie în alte scopuri, precum și trasarea rețelelor edilitare.

Su-5 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor de baza.

T-5

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Ștefan cel Mare și Sfânt	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
stradă principală	20.0 m	7.0 m	3.0 m × 2	-	3.5 m × 2
străzi secundare	9.0 m	5.5 m	1.25 m × 2	-	0.5 m × 2



ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-6 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.








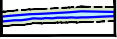



COD R2*-6 Conform **COD R2-6**

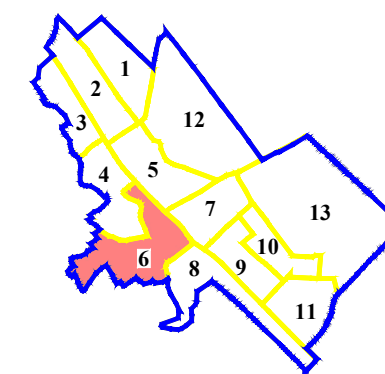
Zona cu codul **COD R2*-6** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

COD Sv-4 Zona spațiilor verzi.

COD T-6 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan s. Hulboaca		Grădini
	Limita UTR		Focar de alunecări
	Linia roșie		Râul Hulboaca
	Drumuri și accese		Fâșia riverană
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime		Zona inundabilă
	Zona amenajată		



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R2, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR -11:

a) Permișiuni:

R2-6 -se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

Sv-6 - se permite amenajarea terenurilor sportive, a spațiilor de joacă pentru copii, a zonelor de odihnă pentru adulți, etc.;

- organizarea și înverzirea terenurilor (scuaruri, gazoane);
- se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

T-6 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R2-6 - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;

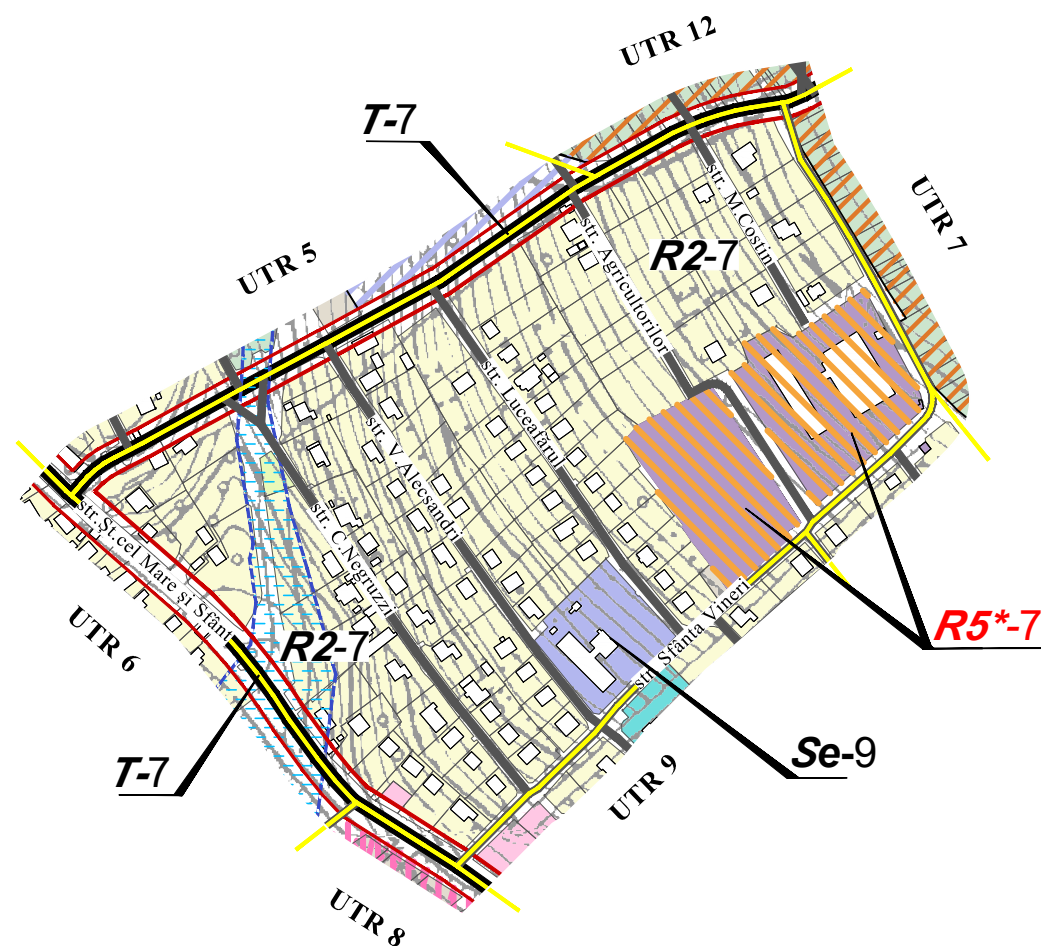
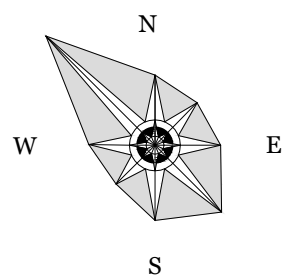
- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

Sv-6 - organizarea fâșiei riverane de protecție;

- crearea zonei ecologice în jurul râului, prin amenajarea și înverzirea spațiilor verzi;
- nu se permit lucrări de construcție pe fâșia riverană de protecție.

T-6

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Ștefan cel Mare și Sfânt	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2



ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-7 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R5-7* Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise locuințe colective cu înălțimea maximă P+3E.

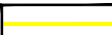


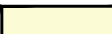




- POT maxim - 50 %
- CUT maxim - 2.0

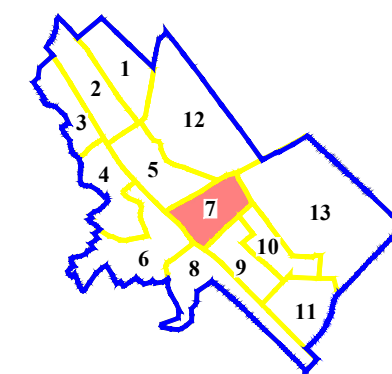
Zona cu codul **COD R5-7*** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

COD Se-7 Zona instituțiilor de educație.

COD T-7 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative
	Zona obiectivelor de învățământ
	Zona propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
	Zona inundabilă



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R2, R5, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 7:

a) Permisuni:

R2-7 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

R5-7 - se permite amplasarea unor noi locuințe și se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente;

- se admit obiective de utilitate publică la parterul locuințelor colective mici, cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor; aprovizionarea zilnică sau în oficii; se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaze și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

Se-7 - se permit lucrări de reparare, renovare, modernizare a construcțiilor existente;

- repararea rețelelor edilitare atât externe cât și a edificiilor aferente;
- se permit lucrări de construire a obiectelor propuse pentru deservirea populației.

T-7 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi străzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R2-7 - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

R5-7 - în această zonă este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

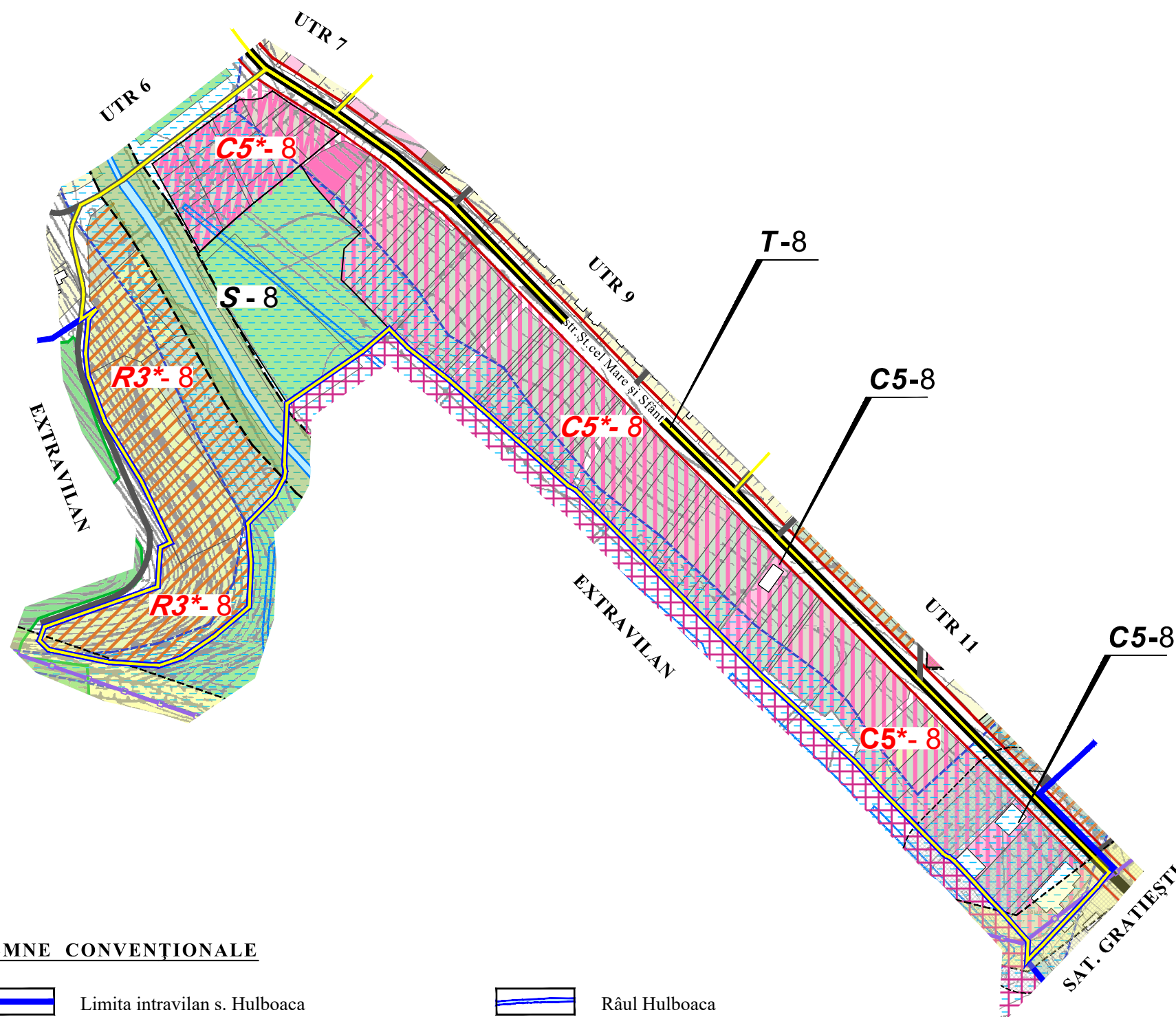
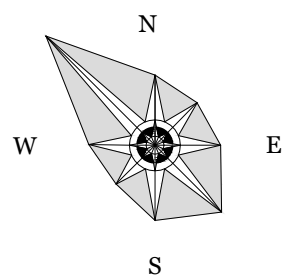
- înălțimea locuințelor colective nu va depăși maximum 4 niveluri supraterane;
- amenajarea terenurilor pentru acumularea deșeurilor menajere solide se va realiza în baza proiectelor de specialitate, elaborate de instituții cu specialiști licențiați. acestea vor fi dotate cu containere și vor dispune de accese amenajate;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor principale de interes local cu minimum 6,0 m;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor secundare cu minimum 5,0 m;
- parcările sunt obligatorii în proporție de 100% din numărul de apartamente;
- construcțiile trebuie să dispună de accese suficiente pentru autospeciale (ambulanță și intervenții antiincendiare).

Se-7 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste zone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

T-7

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Ștefan cel Mare și Sfânt	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
stradă principală	20.0 m	7.0 m	3.0 m × 2	-	3.5 m × 2
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2



COD R3*-8 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe individuale, cuplate sau înșiruite.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

Zona cu codul **COD R3*-8** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

COD C5-8 Zona cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mica.

- POT maxim - 55%
- CUT maxim - 2.0

COD C5*-8 Conform **COD C5-8**

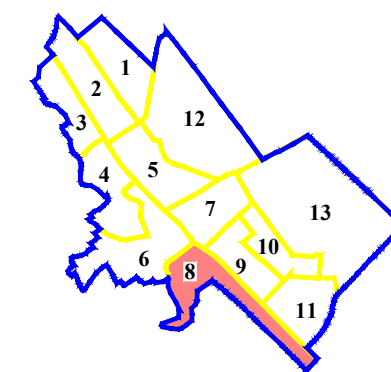
Zona cu codul **COD C5*-8** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

COD Sv-4 Zona spațiilor verzi.

COD T-8 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan s. Hulboaca		Râul Hulboaca
	Limita UTR		Fâșia riverană
	Linia roșie		Zona inundabilă
	Drumuri și accese		Linia electrica de tensiune înaltă - 110 kV
	Zona propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)		Zona de protecție sanitară a liniei electrice
	Zona amenajată		Zona de protecție sanitară



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R3, C5, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 8:

a) Permisuni:

R3-8 - se permite amplasarea unor noi locuințe și se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești);

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive;
- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

C5-8 - zona respectivă permite amplasarea de centre comerciale, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cafenele, birouri, centre IT, centre de fitness, precum și spații pentru sport și recreere, atât în incinte acoperite, cât și în aer liber;

- se admit, în anumite condiții, activități de producere nepoluante și depozite;
- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
- se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.

Sv-8 - se permite amenajarea terenurilor sportive, a spațiilor de joacă pentru copii, a zonelor de odihnă pentru adulți, etc.;

- organizarea și înverzirea terenurilor (scururi, gazoane);
- se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

T-8 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi străzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R3-8 - în această zonă este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

- înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;
- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

C5-8 - pentru zona propusă spre dezvoltare a localității este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

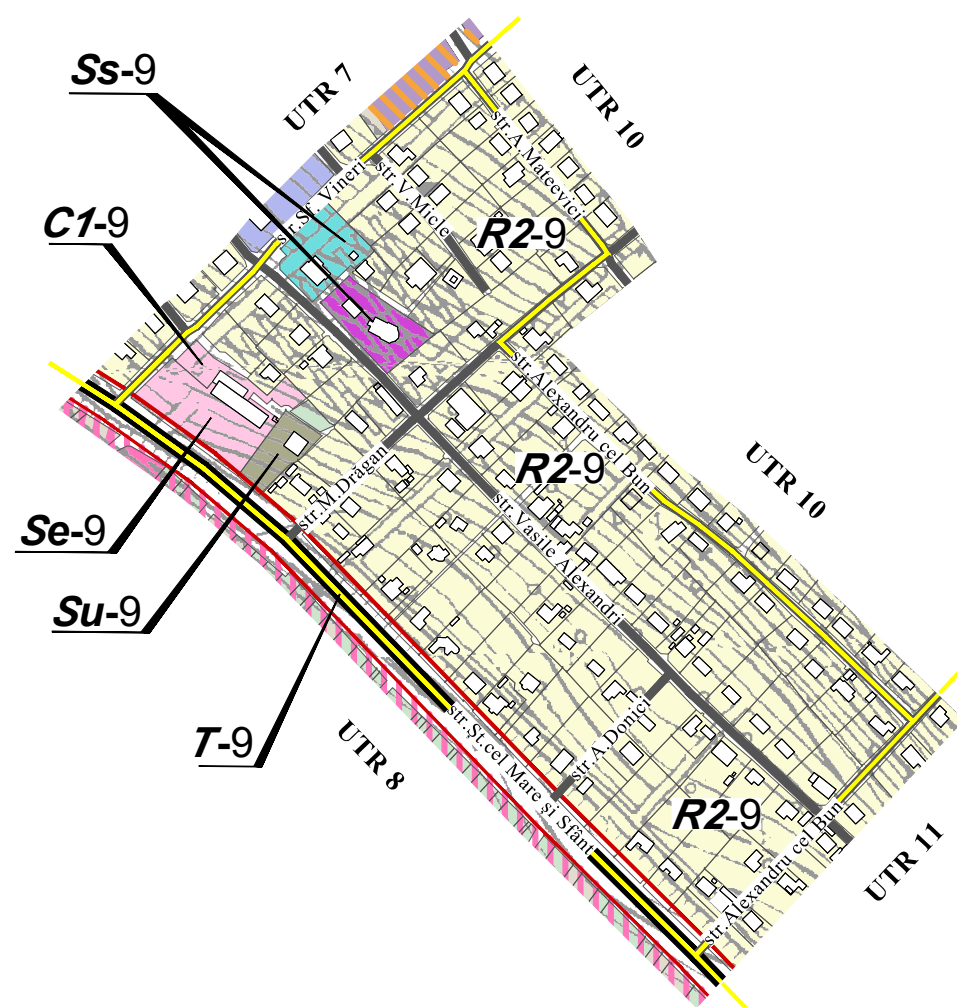
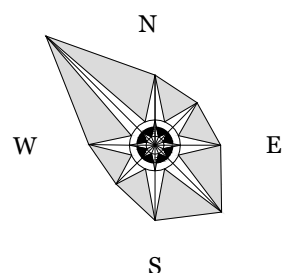
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- obiectivele de producere nepoluantă și depozitele, cu retragere minimă de 50,0 metri față de locuințe;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

Sv-8 - organizarea fâșiei riverane de protecție;

- crearea zonei ecologice în jurul râului, prin amenajarea și înverzirea spațiilor verzi;
- nu se permit lucrări de construcție pe fâșia riverană de protecție.

T-8

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Ștefan cel Mare și Sfânt	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
străzi secundare	Linia roșie pentru străzi secundare se va stabili după elaborarea PUD.				



ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-9 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD C1-9 Zona cuprinde funcțiuni care asigură comerțul cu amănuntul sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat.

- POT maxim - 50%
- CUT maxim - 1.0

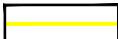







COD Se-9 Zona instituțiilor de educație.

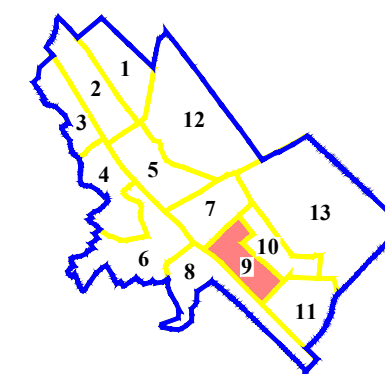
COD Ss-9 Zona serviciilor sociale.

COD Su-9 Zona utilităților publice

COD T-9 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
	Zona serviciilor publice, comerciale și administrative
	Zona obiectivelor de ocrotire sănătății
	Zona obiectivelor de cult
	Zona obiectivelor comunale



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R2, C1, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR -9:

a) Permisuni:

R2-9 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;

- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

CI-9 - zona respectivă permite amplasarea unităților de comerț cu amănuntul, a serviciilor financiar-bancare și de asigurări, a barurilor, cofetăriilor, cafenelelor, precum și a serviciilor poștale și de telecomunicații, inclusiv a oficiilor;

- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;

- se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei, prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.

Se, Ss-9 - se permit lucrări de reparare, renovare, modernizare a construcțiilor existente;

- repararea rețelelor edilitare atît externe cît și a edificiilor aferente;

- se permit lucrări de construire a obiectelor propuse pentru deservirea populației.

Su-9 - se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.

T-9 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atît a străzilor existente cît și a străzilor noi propuse;

- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;

- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R2-9 - înălțimea locuințelor individuale nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;

- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;

- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;

- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;

- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

CI-9 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;

- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;

- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazîndu-se pe materialele prospecțiunilor inginerești (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.

Se, Ss-9 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;

- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste zone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazîndu-se pe materialele prospecțiunilor inginerești (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;

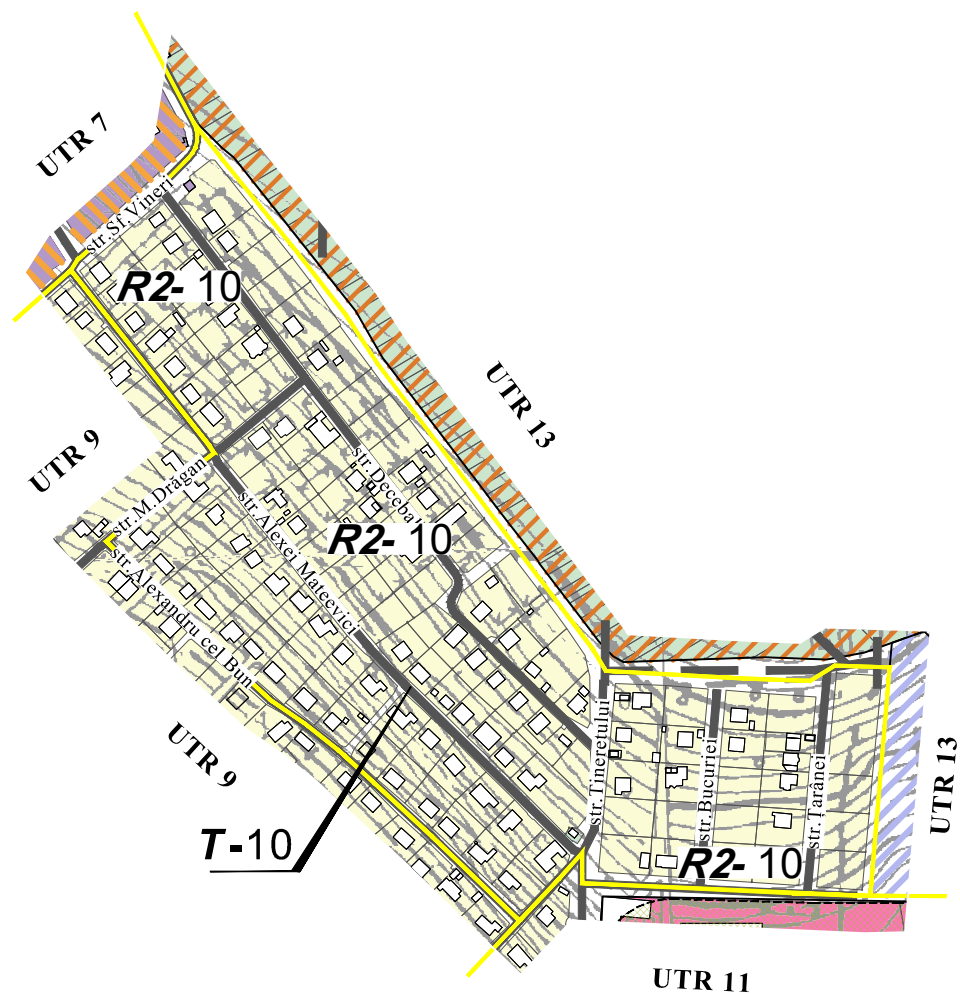
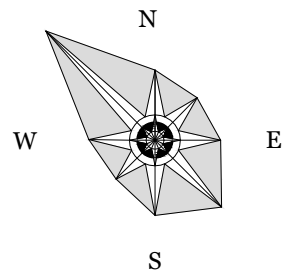
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cît și a celor noi construite.

Su-9 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

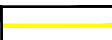
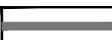
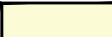
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor de baza.

T-9

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Ștefan cel Mare și Sfânt	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2



SEMNE CONVENȚIONALE

-  Limita UTR
-  Drumuri și accese
-  Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-10 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD T-10 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R2, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 10:

a) Permișiuni:

- R2-10** - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;
- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
 - în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

T-10 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

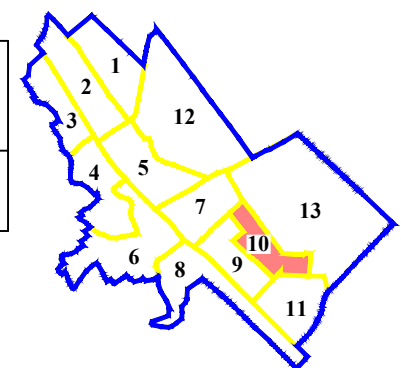
- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

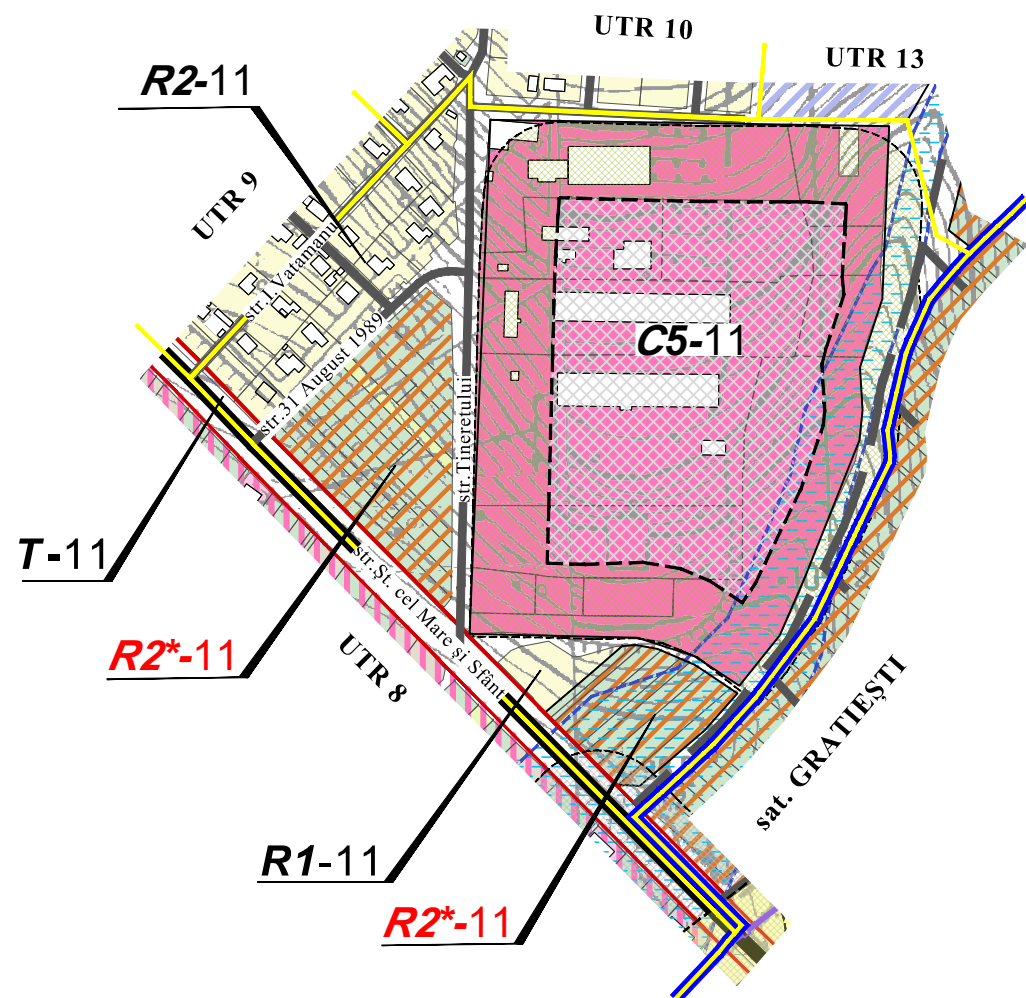
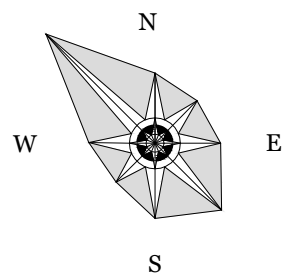
b) Restricții:

- R2-10** - înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;
- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200m² și să nu genereze trafic greu;
 - distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
 - în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
 - clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

T-10

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2





SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan s. Hulboaca
	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Zonă rezidențială cu regim jos de înălțime
	Zona propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
	Zona comercială propusă
	Zona de producere și de depozitare
	Zona de protecție sanitară
	Zona inundabilă

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R1-11 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau colective mici .

- POT maxim - 35%
 - CUT maxim pentru înălțimi P, P+E - 0.70
- se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.
- CUT maxim pentru înălțimi P+2E - 0.90
- se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

COD R2-11 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
 - CUT maxim - 0.70
- se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

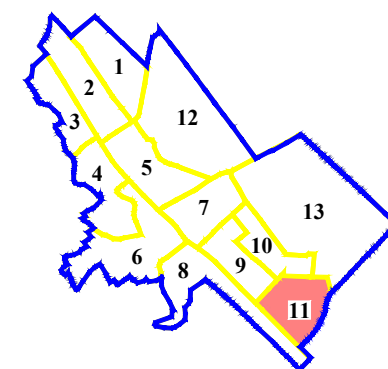
COD R2*-11 Conform **COD R2-11**

Zona cu codul **COD R2*-11** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

COD C5*-11 Zona cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mica.

- POT maxim - 55%
- CUT maxim - 2.0

COD T-11 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R1, R2, C5, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR -11:

a) Permișiuni:

R1-11 -se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești);

- se admit obiective de utilitate publică la parterul locuințelor colective mici, cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor; aprovizionarea zilnică sau în oficii;
- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

R2-11 - se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești), precum și amplasarea unor noi locuințe de acest tip pe terenuri libere;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

C5-11 - zona respectivă permite amplasarea de centre comerciale, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cafenele, birouri, centre it, centre de fitness, precum și spații pentru sport și recreere, atât în incinte acoperite, cât și în aer liber;

- se admit, în anumite condiții, activități de producere nepoluante și depozite;
- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
- se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.

T-11 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R1-11 - înălțimea locuințelor individuale nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;

- înălțimea locuințelor colective mici nu va depăși maximum 3 niveluri supraterane;
- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

R2-11 - pentru zona propusă spre dezvoltare a localității este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

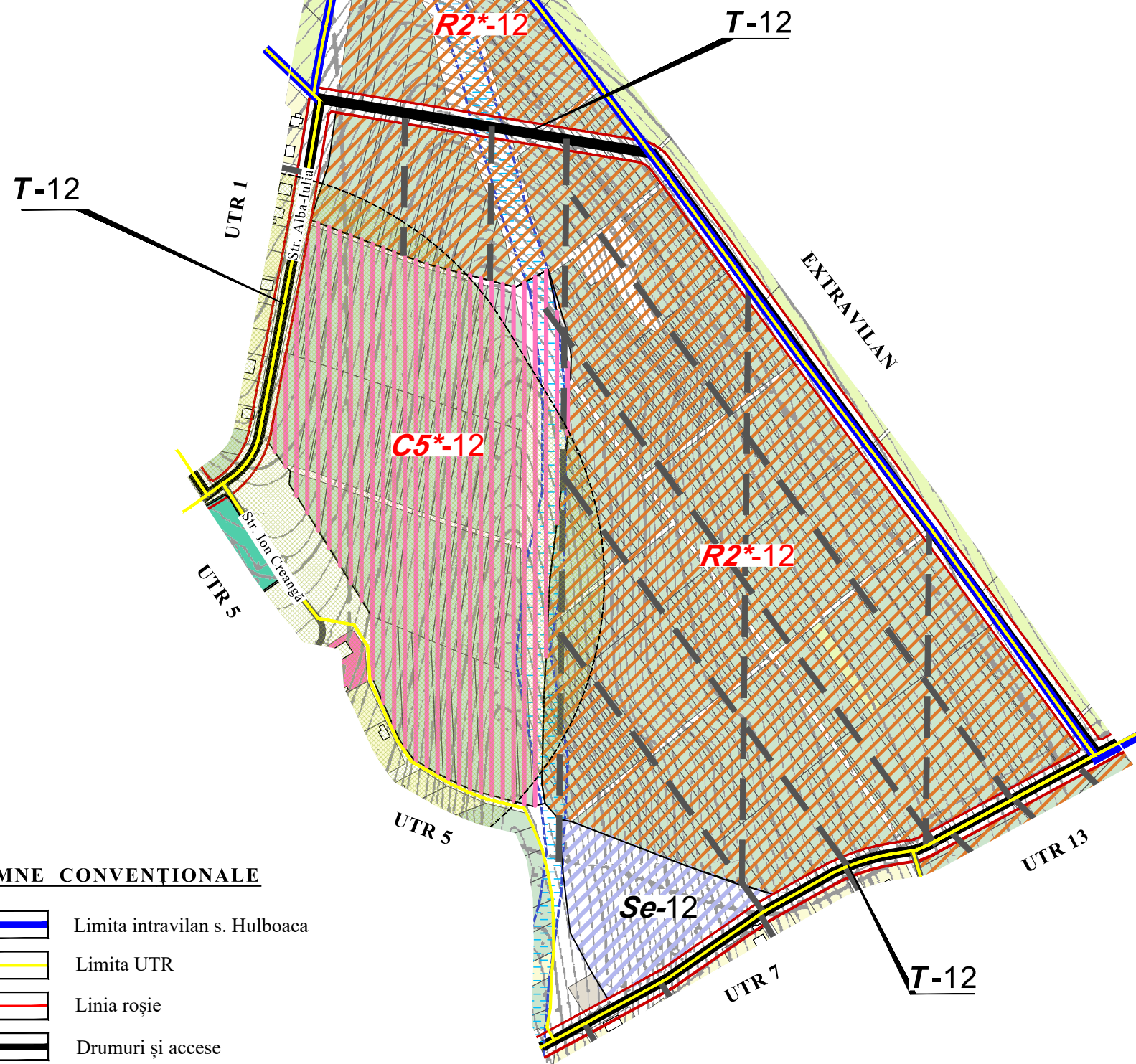
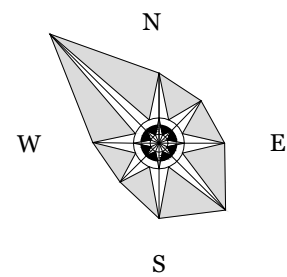
- înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;
- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

C5-11 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- obiectivele de producere nepoluantă și depozitele, cu retragere minimă de 50,0 metri față de locuințe;
- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor inginerești (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

T-11

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Ștefan cel Mare și Sfânt	25.0 m	9.0 m	3.0 m × 2	3.0 m	5.0 m+2.0 m
străzi secundare	12.0(9.0) m	5.5 m	2.5(1.25) m × 2	-	0.75(0.5) m × 2



ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-12 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.

Zona cu codul **COD R2*-12** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

COD C5*-12 Zona cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mica.

Zona cu codul **COD C5*-12** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

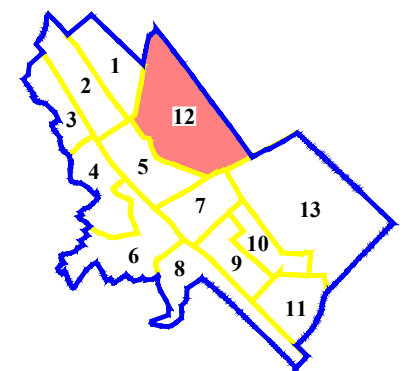
- POT maxim - 55%
- CUT maxim - 2.0

COD Se-12 Zona instituțiilor de educație.

COD T-12 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita intravilan s. Hulboaca
	Limita UTR
	Linia roșie
	Drumuri și accese
	Drumuri și accese propuse
	Zona propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
	Zona inundabilă
	Zona de protecție sanitară



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R2, C5, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR -12:

a) Permisuni:

R2-12 - se permite amplasarea unor noi locuințe și se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești);

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

C5-12 - zona respectivă permite amplasarea de centre comerciale, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cafenele, birouri, centre it, centre de fitness, precum și spații pentru sport și recreere, atât în incinte acoperite, cât și în aer liber;

- se admit, în anumite condiții, activități de producere nepoluante și depozite;
- concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț, se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente cu același profil;
- se permite amenajarea și înverzirea terenului subzonei prin plantarea arborilor, arbuștilor și a plantelor erbacee perene.

Se-12 - se permit lucrări de construire a obiectelor propuse pentru deservirea populației;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare.

T-12 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R2-12 - în această zonă este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

- înălțimea locuințelor individuale nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;
- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă;
- clădirile auxiliare gospodărești și locurile de parcare se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

UTR 12

SC. 1:5000

C5-12 - în această zonă este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

- se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5.0 metri;
- obiectivele de producere nepoluantă și depozitele, cu retragere minimă de 50,0 metri față de locuințe; toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;
- să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cât și a celor noi construite.

Se-12 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste zone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat;

T-12

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
str. Alba Iulia	20.0 m	7.0 m	3.0 m × 2	-	3.5 m × 2
străzi secundare	Linia roșie pentru străzi secundare se va stabili după elaborarea PUD.				

UTR 13

SC. 1:5000

ZONE FUNCȚIONALE:

COD R2-13 Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii.

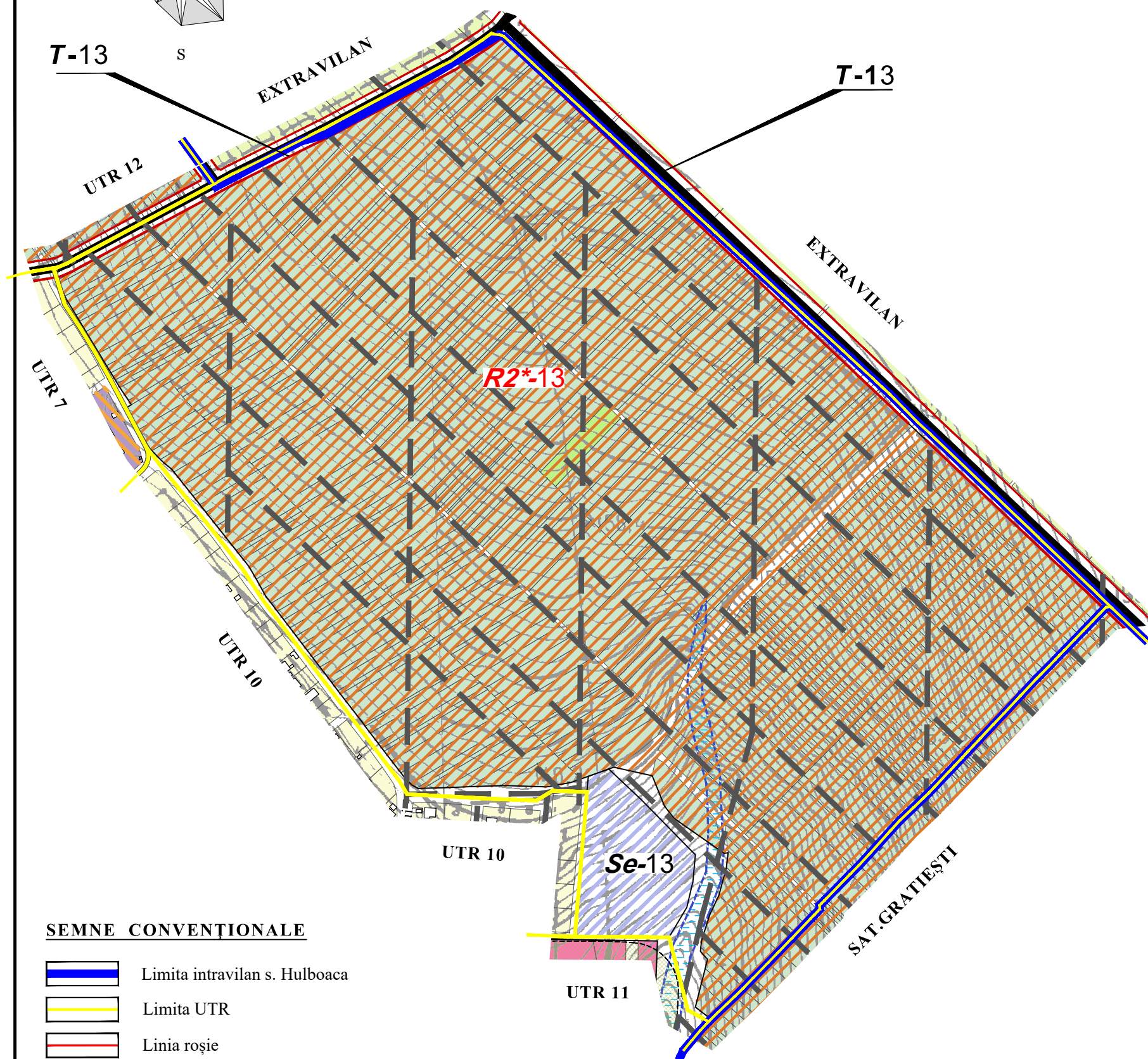
- POT maxim - 35%
- CUT maxim - 0.70

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.


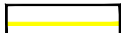





Zona cu codul **COD R2*-13** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

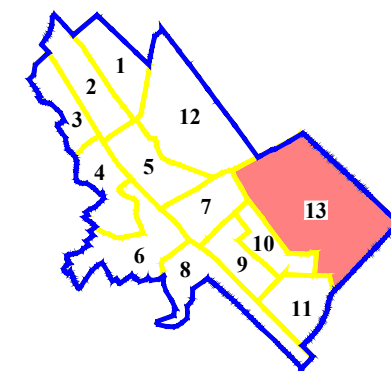
COD Se-13 Zona instituțiilor de educație.

COD T-13 Zona căi de comunicații și transport și obiective aferente ei.



SEMNE CONVENȚIONALE

-  Limita intravilan s. Hulboaca
-  Limita UTR
-  Linia roșie
-  Drumuri și accese
-  Drumuri și accese propuse
-  Zona propusă spre dezvoltarea localității (în urma elaborării documentației urbanistice)
-  Zona inundabilă



PRESCRIȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE:

Conform prescripțiilor generale pentru zonele respective: **R2, S, T.**

PRESCRIȚII SPECIFICE UTR - 13:**a) Permisuni:**

R2-13 - se permite amplasarea unor noi locuințe și se pot autoriza lucrări de reparare și renovare a construcțiilor existente (locuințe și clădiri gospodărești);

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare;
- în interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri de joacă pentru copii, spații de odihnă pentru adulți și terenuri sportive.

Se-13 - se permit lucrări de construire a obiectelor propuse pentru deservirea populației;

- se permite trasarea și edificarea rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, gaz și canalizare..

T-13 - se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect;

- se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi astrăzilor) atât a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse;
- se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață;
- se permit reparații, reutilări și renovări la clădirile existente.

b) Restricții:

R2-13 - în această zonă este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;

- înălțimea locuințelor nu va depăși maximum 2 niveluri supraterane, cu mansardă;
- amplasarea unităților comerciale și de deservire este admisă cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m² și să nu genereze trafic greu;
- distanța de la linia roșie până la locuință nu va fi mai mică de 5,0 m, cu excepția obiectivelor de deservire și comerț;
- în zona respectivă, orice intervenție asupra construcțiilor se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau de specialiști atestați în domeniu, în baza rezultatelor lucrărilor de cercetare geologică și hidrogeologică executate pentru fiecare locuință propusă.

Se-13 - se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație;

- toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale și canalizare;
- construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste zone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști /proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazându-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.

T-13

Denumirea străzii	Linie roșie	Parte carosabilă	Trotuar	Pistă p/u bicicliști	Zone verzi (gazon)
străzi principale	20.0 m	7.0 m	3.0 m × 2	-	3.5 m × 2
străzi secundare	Linia roșie pentru străzi secundare se va stabili după elaborarea PUD.				