



**INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETĂRI ȘI PROIECTĂRI ÎN
DOMENIUL AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI ȘI
ARHITECTURII, CU FUNCȚIUNI TERITORIALE**

"URBANPROIECT"

**Departamentul Amenajarea Teritoriului și Urbanism
Direcția Zone industriale
Licența nr.026517 seria AMMI din 14.11.2004**

Obiect Nr. 16007

PROIECT

**PLANUL URBANISTIC ZONAL PRIVIND AMPLASAREA UNUI
COMPLEX COMERCIAL PE TERENUL PROPRIETATE PRIVATĂ
A SRL "STOCK COM" CU NR. CAD 9201105.160
DIN MUN.UNGHENI, str.GHENADIE CRESTIUC,1.**

**Volumul II
REGULAMENT AFERENT PUZ**



**INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETĂRI ȘI PROIECTĂRI ÎN
DOMENIUL AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI ȘI
ARHITECTURII, CU FUNCȚIUNI TERITORIALE**

"URBANPROIECT"

**Departamentul Amenajarea Teritoriului și Urbanism
Direcția Zone industriale
Licența nr.026517 seria AMMI din 14.11.2004**

Obiect Nr. 16007

PROIECT

**PLANUL URBANISTIC ZONAL PRIVIND AMPLASAREA UNUI
COMPLEX COMERCIAL PE TERENUL PROPRIETATE PRIVATĂ
A SRL "STOCK COM" CU NR. CAD 9201105.160
DIN MUN.UNGHENI, str.GHENADIE CRESTIUC,1.**

**Volumul II
REGULAMENT AFERENT PUZ**

Administrator interimar

Gh.Vlas

Șef DATU

L. Mămăligă
Certificat seria 2022-P Nr.0835

AȘP

A. Chicu
Certificat seria 2020-P nr. 0572

Arhitect

I. Cușnir

CUPRINS

GENERALITĂȚI.....	3
REFERINȚE NORMATIVE.....	3
I. PRESCRIPȚII GENERALE.....	5
II. PRESCRIPȚII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE.....	8
III. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE.....	9
1. C - Zona instituții de comerț.....	11
2. E - Zona unități industriale și depozite.....	17
3. V1 - Zona utilitate cotidiană.....	20
V3 - Zona orășanească de odihnă și agrement, cu funcțiuni complementare.....	22
4. T - Zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente.....	27
IV. PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	31

I. GENERALITĂȚI

1. Prezentul regulament se asociază Planului Urbanistic General al orașului Ungheni având destinația de a explica și detalia sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) prevederile PUG-ului, în vederea realizării.

Regulamentul local de urbanism se corelează cu prevederile PUG-ului și se aprobă împreună cu acesta.

2. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul orașului Ungheni.

3. Teritoriul acoperit de PUG și Regulament se compune din:

- Intravilan, inclusiv zone necesare a fi rezervate în vederea unor viitoare lucrări de interes general.

Eventualele propuneri de modificare a hotarelor administrativ - teritoriale, stabilite prin lege, ce se evidențiază ca obținuți ale administrației publice locale, se vor legaliza în condițiile stabilite de legislație.

4. Relațiile între Planul Urbanistic General și Regulament aferent se stabilesc prin intermediul unităților teritoriale de referință (UTR).

UTR reprezintă suprafețe din localitate, delimitate convențional pe criterii de funcțiune, omogenitate, construire, etc. și asupra cărora se pot institui reglementări generale valabile pe suprafața examinată. Întregul teritoriu cuprins în intravilanul orașului și zonele de dezvoltare este împărțit în 25 unități teritoriale de referință.

5. Regulamentul este structurat pe următoarele capitole:

- Capit. I. Prescripții generale la nivelul orașului;
- Capit. II. Prescripții speciale zonelor funcționale;
- Capit. III. Prevederi la nivel de zone funcționale.

6. În procesul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului local de urbanism, organele locale arhitectură și urbanism ale administrației publice locale desfășoară următoarea procedură:

• Obiectul cercetării privind eliberarea certificatului de urbanism și autorizației de construire, precum și alte cereri ale comunității (succesiuni, protejări, înstrăinări, etc), se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință (întreaga suprafață cuprinsă în intravilanul orașului a fost împărțită în U.T.R-uri);

• Din fișa unității teritoriale de referință prezentată de Regulament și în care s-a indicat obiectul cererii se extrag prevederile UTR respective (permisiuni, restricții, prescripții specifice, limitele ocupării și utilizării terenului, etc.).

Pentru operativitate, fiecare fișă din Regulament conține desenul UTR respectiv, vecinătății și subzonele ei specifice.

REFERINȚE NORMATIVE

- Legea nr.835-XIII din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Hotărîrea Guvernului nr.5 din 05.01.1998 despre aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Hotărîrea Guvernului nr.1009 din 05.10.2000 despre aprobarea Regulamentului privind zonele protejate naturale și construite, etc; Conținutul anexelor concretizează și precizează prevederile din textul documentului normativ dat.
- Regulamentul cu privire la cimitire.
Hotărîrea Guvernului nr. HG1072/1998 din 22.10.1998
- NCM B.01.03:2016
Sistematizarea teritoriului și localităților Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajarea teritoriului
- NCM B.01.05:2019
Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rural

I. PRESCRIPȚII GENERALE

1. Prin Regulamentul local de urbanism al Planului Urbanistic Zonal se stabilesc condițiile și măsurile urbanistice privind amenajarea complexă ținând cont de:

- promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice, care contribuie la organizarea structurii urbane a zonei;
- respectarea zonificării teritoriului cartierului urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diverse zone funcționale;

2. Activitatea de construire se va desfășura numai pe terenuri situate în limitele teritoriului examinat:

- pe teren liber;

3. La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenului cuprinse în acte legislative și normative, reglementări tehnice, care stabilesc, direct sau indirect, utilizarea și ocuparea teritoriului studiat.

Se va avea în vedere:

3.1. Păstrarea și protejarea mediului natural și mediului antropic, precum și depistarea și dimensionarea surselor de poluare în scopul ameliorării factorilor de mediu.

3.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

3.3. Respectarea interesului public prin realizarea lucrărilor publice, a expropriierilor pentru o cauză de utilitate publică precum și ținând cont de asigurarea compatibilității funcțiunilor se va efectua conform prevederilor legale în vigoare.

3.4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

3.4.1. Străzi, drumuri și accese:

- 4.1.1 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.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. 4.1.1, cu avizul organelor supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor.
- Numărul și configurația se stabilește conform reglementărilor urbanistice.
- Orice acces la drumurile publice se face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

3.4.1.2 Accese pietonale.

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se 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 legislației.
- Accesele pietonale trebuie să se conforme astfel, încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Căile pietonale, dispuse și alcătuite structural, în funcție de caracterul funcțional, condițiile locale și de încadrarea urbană, sunt de mai multe categorii și anume:

- trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii;
- străzi pietonale rezervate pietonilor, de regulă, în zone urbane centrale cu caracter istoric, comercial, cultural etc.;

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

3.4.2. Echiparea tehnico-edilitară.

- existența rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetul local se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați. Se permite autorizarea construcțiilor cu funcțiune rezidențială pe terenuri ce nu dispun de asigurarea rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția în care beneficiarii sunt de acord să suporte personal cheltuielile pentru realizarea acestora. Pentru executarea construcțiilor și amenajărilor cu altă destinație, beneficiarii sunt obligați să participe la dezvoltarea infrastructurii orașului.

În cazul unor investiții (parcelării, ansambluri de locuințe, construcții de mari dimensiuni, etc.) se pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea lucrărilor de construcție nu se va efectua decât după asigurarea surselor de finanțare necesare. Se vor respecta zonele și distanțele de protecție față de rețelele tehnico-edilitare, în special pentru obiectivele și rețelele magistrale situate în extravilan.

3.4.3. Forma și dimensiunile parcelei:

- sunt considerate parcelele construibile, loturile la care se respectă cumulativ următoarele condiții:
- front la stradă de minimum 8 m pentru clădirile înșiruite.
- front la stradă de minimum 15 m pentru clădirile izolate.
- front la stradă de minimum 12 m pentru clădirile cuplate .
- suprafața minimă a parcelei pentru case individuale este de 300 m p.
- adâncime mai mare sau cel puțin 20,0m.
- actele vizînd orice formă de împărțire a unui teren construit nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii în vigoare (organul cadastral OCT, notar public) decît însoțite de certificatul de urbanism informativ emis de Primărie;
- extinderea construcțiilor se va efectua cu respectarea particularităților specifice ale țesutului urban actual;
- autorizația de construire se emite numai în baza unor documentații de urbanism (PUG, PUD/PUZ) aprobate;
- în zonele supuse operațiunilor de restructurare parcelele rezultate vor trebui să asigure condițiile minime de construibilitate, în caz contrar se va proceda la asocierea sau consolidarea cîtorva parcele învecinate;
- în zonele propuse pentru parcelare, parcelele vor fi astfel dimensionate încît să permită amplasarea în bune condiții ale viitoarelor construcții (însoțire, vînturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor tehnice și juridice legate față de vecinătăți.

3.4.4. Amplasarea față de aliniament:

- clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
 - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile trebuie să respecte obligatoriu alinierea la clădirile existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de această aliniere este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
 - c) în cazul intersecțiilor retragerea obligatorie este de minim 3-4m. În scopul asigurării vizibilității, de asemenea, aceeași retragere minimă este necesară și pentru obiectivele de interes public;
 - autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii fără de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Prin aliniament se înțelege limita între domeniul privat și domeniul public. Dispun de excludere de la aceste prevederi construcțiile care au fost cuprinse în documentații de urbanism (PUD) aprobate;
 - amplasarea în interiorul parcelei;
 - în relațiile cu limitele laterale ale parcelei construcțiile pot fi amplasate astfel:
 - a) în regim închis (înșiruite în regimul curților), cuplate pe ambele laturi cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
 - b) în regim cuplat (alipite la pe una din limitele laterale ale parcelei);
 - c) în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Prevederile de mai sus se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei.

Retragerile impuse au un caracter minimal și sunt necesare pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban.

- pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale sau posterioare a parcelei conform legislației în vigoare:
 - a) clădirea se cuplează la două calcane învecinate formînd un front continuu;
 - b) clădirea se cuplează la un calcan al clădirii de pe parcela vecină (clădiri cuplate);
 - c) clădirile din zona de producere sau din unități de producție izolate se retrag față de limit parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la 6m;
 - d) se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit chiar dacă acestea prezintă calcan spre parcela unității de producere.
 - se instituie servitutea de vedere, care este o limitare a dreptului de proprietate, constînd din obligația de a păstra o distanță de minimum 2,0 m între fațadele cu ferestre sau baloane ale clădirilor și limita proprietății învecinate (distanța indicate se consider de la elementele proeminente (balcoane ,consoale, cornișe etc.)).

3.4.5. Regim de înălțime:

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să nu depășească clădirile imediat învecinate.

3.4.6. Aspectul exterior al construcțiilor:

- organizarea volumetrică a construcțiilor se va efectua în mod individual cu aplicarea unor mijloace arhitectonice excesive care să corespundă specificului și funcțiunii obiectului. În scopul considerării (amplificării) expresivității se va utiliza coloritul, se va urmări sporirea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectului urbanistic al zonelor în care sunt amplasate;
- 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.

3.4.7. Parcaje:

- parcaje aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în conformitate cu reglementările tehnice ale Republicii Moldova. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora;
- suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform reglementărilor tehnice în vigoare.

3.4.8. Împrejmuiri:

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
 - b) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva introziiunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
 - Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și să nu deprecieze valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului. În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejmuirile tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor.
 - Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice se recomandă realizarea împrejmurilor decorative transparente sau din gard viu.
 - Porțile se vor deschide spre incintă.
 - Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre stradă de la sol sau de la cota planificată a reliefului nu va depăși 2,0m, iar între proprietăți învecinate 2,5m. Împrejmuirile transparente pot avea un soclu opac de maxim 1/3 din înălțime.
 - În cazul când denivelările de cote între parcele diferă (0,5-1m) și maim ult, i-ar soclul împrejmuirii servește și drept perete de suport înălțimea împrejmuirii (2,5m) -se consider de la cota superioară planificată a parcelei învecinate.
 - Înălțimea și tipul împrejmuirilor se va preciza prin certificatul de urbanism.

3.4.9. 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 reglementate în cadrul fiecărei Unități Teritoriale de referință (UTR) separat.
 - În zonele construite de orice destinație proprietarii acestora sunt obligați, pe cont propriu.
 - a) să planteze și să amenajeze terenul aferent. Distanțele de la arbuști și arbuști până la clădiri, rețele, limitele parcelei învecinate, se vor calcula conform tab.4 NCM B.01.05.2019.
 - b) să mențină în ordine terenul, inclusiv porțiunea adiacentă de trotuar și gazon.
 - Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de **utilitate publică să se asigure:**
 - a) plantarea unui arbore la fiecare 200m.p.
 - b) plantarea unor arbori la fiecare 100m.p. în zona rezidențială și de clotări, cu excepția zonelor cu destinație specială.

3.4.10. Prioritatea publică asupra infrastructurii:

- rețelele edilitare și drumurile publice aflate în serviciul public, indiferent de modul de finanțare a lucrărilor, sunt proprietate publică municipală, dacă legea nu dispune altfel;
 - Extinderile de rețele sau sporurile de capacitate se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în integru, în condițiile contractelor încheiate cu autoritățile administrației publice locale.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

III. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

C - Zona instituții de comerț.

1. GENERALITĂȚI

- a) Tipurile de subzone funcționale sunt:
- funcțiuni comerciale.
- b) Amplasarea obiectivelor față de drumurile publice:
- se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute prin PUZ.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- a) Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:
- servicii profesionale, sociale și profesionale;
 - turism;
 - parcuri publice și aferente funcțiunilor admise.
- b) Utilizări interzise:
- unitati economice poluante și care genereaza trafic intens;
 - construcții pe parcele care nu corespund condițiilor de suprafață minimă, front la stradă și asigurarea;
 - tuturor funcțiunilor aferente funcțiunii dominante;
 - amenajări provizorii sau instalări de chioscuri pe domeniul public.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- a) Amplasarea obiectivelor față de aliniament:
- regimul de aliniere este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii);
 - în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus pentru conformare cu normele de igienă și securitate a construcțiilor;
 - se va respecta regimul de aliniere prezentat în secțiunea străzilor specific UTR.
- b) Amplasarea obiectivelor în interiorul parcelei:
- suprafața unei parcele construibile este de 200 m.p. ;
 - poziția obiectivelor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care corespund normelor de prevenire a incendiilor.
- c) Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară:
- pentru clădirile cu caracter public se va face racordarea la rețelele existente
- corespunzător capacității acestora, iar pentru ceia ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute de autoritatea publică locală.
- d) Înălțimea construcțiilor:
- se va corela cu reglementările privind POT (în temeiul normelor respective) și CUT conform calculului;
 - pentru clădirile cu interes comercial se va accepta un regim de înălțime P + 1E+M nivele, cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor;
 - se pot accepta și construcții cu un regim de înălțime mai mare, dacă au fost prevăzute într-un plan urbanistic de detaliu aprobat conform legii.
- e) Aspectul exterior al construcțiilor:
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții la eliberarea certificatului de urbanism;
 - se vor prezenta obligatoriu desfașurări ale fronturilor stradale cuprinzând cel puțin 3 cladiri alăturate;
 - în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către companii autorizate, în condițiile respectării specificului consacrat al zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică arhitecturală, care au ca obiect următoarele:
 - conformarea construcțiilor - volumul, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare;
 - materialele de construcție pentru finisaje exterioare - (în vederea evitării exceselor privind varietatea acestora);

- culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;
- împrejmuirea construcției, pentru punerea în valoare a acesteia, cu evitarea exceselor ornamentale.

f) Procentul de ocupare al terenului:

- procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat;
- valoarea acestuia, în principiu, nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUG (Unitate teritorială de referință), și se va conforma reglementările tehnice.

g) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii:

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei centrale) necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire pentru care se solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului;
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

h) Utilizări interzise:

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă;
- amenajări provizorii sau instalări de chioscuri pe domeniul public.

V1 - Zona utilitate cotidiană.

1. GENERALITĂȚI

- parc, agrement, cu restricții de construire a obiectivelor ce ocupă suprafață majoră;
- dotări sportive;
- terenuri de joacă pentru copii.

a). Funcțiunea dominantă, zona de spații verzi compusă din:

- parcuri, amenajări pentru activități sportive, amenajări a terenurilor de jocuri pentru copii.

b). Funcțiunile complementare:

- funcțiuni dominante pentru activități specifice: chioscuri, umbrare, platforme și locuri de joacă, terenuri de joc și sport în aer liber sau acoperite;

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a). Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- amenajări pentru sport, recreere, odihnă;

b). Utilizări interzise:

- nu se permit construcții voluminoase atât în zonele verzi existente, cât și în cele prevăzute prin reglementări.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a). Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute prin P.U.G și UTR.

b). Amplasarea în interiorul parcelei:

- plantațiile înalte vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

c). Accese pietonale:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel;
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor.

E - Zona unități industriale și depozite.

1. GENERALITĂȚI

a). Funcțiunea dominantă este: zona pentru unități industriale compusă din 2 subzone:

- E1 - întreprinderi industriale mari, mici și mijlocii de producție;
- E2 - servicii nenocive, depozite etc.

b). Funcțiunile complementare admise sunt:

- zone verzi de protecție;
- servicii complexe;
- căi de circulație, parcuri publice .

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a). Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- activități industriale nepoluante;
- depozite și anexe industriale;
- servicii pentru activități industriale;
- spații verzi, plantații de protecție;
- circulații, parcuri.

b). Utilizări permise cu condiții:

- oricare din funcțiuni introduse în intravilan;
- oricare din funcțiuni, cu condiția existenței unui PUZ aprobat;
- oricare din funcțiuni, cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigentelor de igienă și protecție sanitară conform normelor în vigoare;
- oricare din funcțiuni, cu condiția respectării zonelor de protecție și serviciilor stabilite prin reglementari:

c). Utilizări interzise:

- locuințe și instituții publice;
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front a străzilor (vezi probarea PUZ, caracteristici ale parcelelor);
- orice fel de construcție admisă în zonele de extindere a intravilanului, până la întocmirea și aprobarea PUZ, realizarea infrastructurii necesare și posibilității racordării la utilități;
- oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară până la realizarea acestora;
- orice fel de construcție admisă în zonele de extindere a intravilanului, până la întocmirea și aprobarea PUZ, realizarea infrastructurii necesare și posibilității racordării la utilități;
- schimbarea utilizării actuale a clădirilor existente, până la întocmirea studiilor necesare (de folosință, de impact) și obținerea avizelor legale.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a). Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute prin P.U.G.

b). Amplasarea față de calea ferată:

- lucrări de investiții ale agenților economici, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Administrației Căilor Ferate din Moldova;
- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă amplasarea oricărei construcții, plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare sunt interzise efectuarea oricăror lucrări, modificări, care prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări, ar afecta stabilitatea solului și ar echilibru pânzei freactice subterane;
- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare sunt interzise depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.

c). Amplasarea față de aliniament:

- zonele industriale necesită elaborarea de studii urbanistice zonale în cadrul cărora se vor respecta principiile de amplasare față de aliniament determinate de aspecte funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității), acestea stabilite prin studii de impact asupra mediului, cu condiția de a nu fi sub regimul de aliniere stabilit pentru UTR respectiv.

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

- dimensiunile parcelelor condiționează funcțiunea clădirilor care se vor amplasa;
- autorizarea de construire va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui PUZ, studiu urbanistic necesar pentru a aproba constructibilitatea unei parcele în zona industrială stabilă;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale, construcții anexe și utilități, parcuri și spații verzi de protecție perimetrale; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile normelor de prevenire a incendiilor;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m. pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;
- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 10 metri.

e). Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- pentru tipurile de construcții prevăzute în zona în care stabilirea condițiilor, tipurilor dimensiunilor și a numărului de accese pentru fiecare categorie de construcții se face în raport cu:
 - destinația, structura funcțională, capacitatea construcției și condițiile de amplasament;
 - caracteristicile clădirii proiectate și a clădirilor existente deservite în totalitate sau parțial, precum și de componența și caracterul traficului în zonă;
 - asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și o bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;
 - asigurarea legăturilor la rețeaua de circulație din localitate sau din teritoriu.
- 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;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

f). Accese pietonale:

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile pietonale, fie ca sunt trotuare, fie ca sunt alei, străzi vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:
 - pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire - conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;
 - pentru celelalte zone - conform prospectelor specifice prezentate.

g). Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară:

- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritățile publice locale, investitori sau beneficiari parțial sau în întregime, după caz;
- lucrările de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

h). Înălțimea construcțiilor:

- autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri (6 m) clădirile imediat învecinate.

i). Aspectul exterior al construcțiilor:

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții la eliberarea certificatului de urbanism;
- în zonele în care nu este instituit regim de protecție, autorizarea se va face pe baza proiectelor întocmite de către companii autorizate, în condițiile respectării specificului zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică a arhitecturii;
- se interzice amplasarea către caile de comunicație publice a activităților care au aspect nespecific (depozite de deșeuri, de combustibili solizi etc.);
- toate fațadele vor avea același grad de finisare.

j). Procentul de ocupare al terenului:

- procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat; valoarea acestuia, în principiu nu trebuie să depășească limita maximă stabilită prin PUG;
- POT pentru unitățile noi propuse, va fi corelat, în raport cu funcțiunea clădirii, indicatorii admisibili determinați de necesități tehnologice și cu normele de protecție sanitară și protecție a mediului și se va stabili prin studiul de fezabilitate.

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

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective. Necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului;
- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective;
- este obligatorie respectarea fișilor de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor, precum și a zonelor perimetrare plantate;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi amenajate ca spații verzi;
- suprafața minimă de spații verzi din incintele industriale va fi de 20% din suprafața totală a terenului.
- pentru funcțiunea dominantă - conform necesităților de securitate;
- spre spațiul public, împrejuririle vor fi decorative.

1. GENERALITĂȚI

a) Tipurile de subzone functionale sunt:

- cai rutiere;
- cu restricții în intersecții;
- parcuri orașanești.

b) Funcțiunea dominantă a zonei este de:

- construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere;

c) Funcțiunile complementare:

- În zona drumului public se pot autoriza cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: moteluri, magazine, restaurante).

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

a) Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- oricare din construcții;
- rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public;
- parcajele publice;
- unități ale întreprinderilor de transporturi teritoriale.

b) Utilizări permise cu condiții:

- orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice se poate autoriza conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice, a acordurilor Ministerului Transporturilor și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea sistemului constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;
- orice construcție, în condițiile paragrafului anterior, care prin amplasare și funcționare nu va afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice și pe căile ferate în condiții optime de capacitate, influența și siguranța; accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor specifice.

c) Utilizări interzise:

- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare, organizare și desfășurare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- orice fel de construcție, care dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot acoperire de nici unul din factorii interesați;
- se va respecta zona de servitute legal instituită, evidențiată în planurile din PUG.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a) 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, fișiiile de siguranță și zonele de protecție.

b) Amplasarea față de aliniament:

- vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare UTR, determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

c) 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 unor perspective interesante și pentru a nu împiedică circulația și vizibilitatea panourilor cu semne de circulație.

- d) Reguli cu privire la 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. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
 - accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
 - se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;
 - la realizarea acceselor pietonale, precum și la lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu dizabilități.

- e) Procentul de ocupare al terenului:
- conform indicațiilor specifice UTR, posibil de modificat după necesități tehnologice.

- f) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri:
- utilizarea domeniului public pentru parcaji este interzisă în zonă;
 - nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact;
 - este obligatorie respectarea fișiiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație;
 - pentru construcții specificate, eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate, cu rol de atenuare a poluării sonore.

2. Subzone funcționale:

UTR

- C - Subzona instituții și comerț.
- V₁ - Subzona utilitate cotidiană.
- E - Subzona unități economice, întreprinderi industriale și agricole.
- T - Subzona căi de comunicație și transport și edificii aferente.

3. Prescripții specifice subzonelor funcționale.

- Conform prescripțiilor generale pentru subzonele respective C, V₁, E, T.

4. Prescripții specifice:

a) Permisuni:

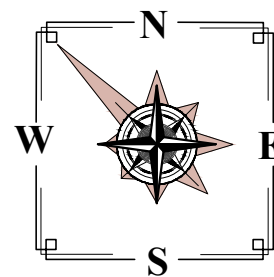
- C -
 - Subzona respectivă permite amplasarea unei mari varietăți de spații comerciale și de servicii, care deservește zonele rurale mai mari, decât zonele rezidențiale din vecinătate.
 - Concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente de acest profil.
- V₁ -
 - Organizarea, amplasarea și trasarea noilor scuaruri și gazoane.
 - Se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
 - Alte permisuni și restricții pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.
- E -
 - Se permit lucrări de reînnoire.
- T -
 - Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect.
 - Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi a 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 străzi existente ceea ce va avea rezultat la ameliorarea situației ecologice și sanitare în oraș.
 - Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni, care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Este necesar de luat în vedere exigențele impuse de circulația persoanelor cu dizabilități.
 - Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute), respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

b) Restricții:

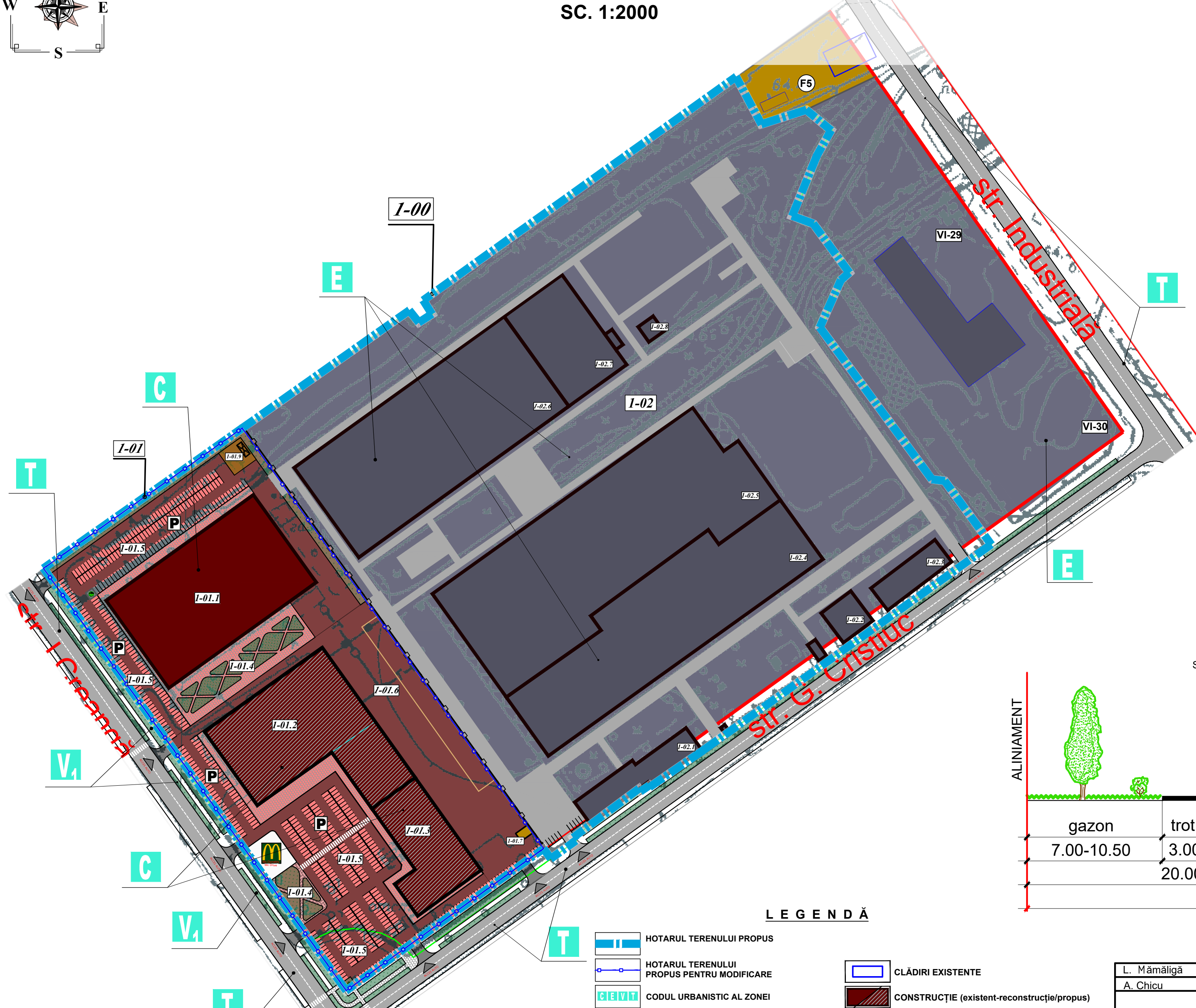
- C -
 - Se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație.
 - Să se respecte aliniamentul (linia roșie) străzii și înălțimea construcțiilor în conformitate cu înălțimea construcțiilor învecinate.
 - Toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă 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.
 - Să se respecte graficul de evacuare a deșeurilor solide din subzonele respective după limitele orașului la locul de utilizare.
 - Nu se permite de a amplasa obiective care vor genera sporirea intensității circulației, poluarea chimică și fonică a mediului.
- V₁ -
 - Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețelelor edilitare.
- E -
 - Se interzice amplasarea obiectelor activitatea cărora contribuie la poluarea chimică sau fonică a mediului cât și a solului.
- Se interzice amplasarea obiectelor economice și de producere, care pot majora circulația auto.

T -	Denumirea	Linie roșie	Partea carosabilă	Trotuar	Pista pentru cicliști
	str. Ion Creangă	40m	7 - 14 m	3mx2	-
	str. Cristiuc				
	str. Industrială	40m	10,5m	3m	3m

- Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesul carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legislației.
- Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesul pietonale.



REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL SC. 1:2000



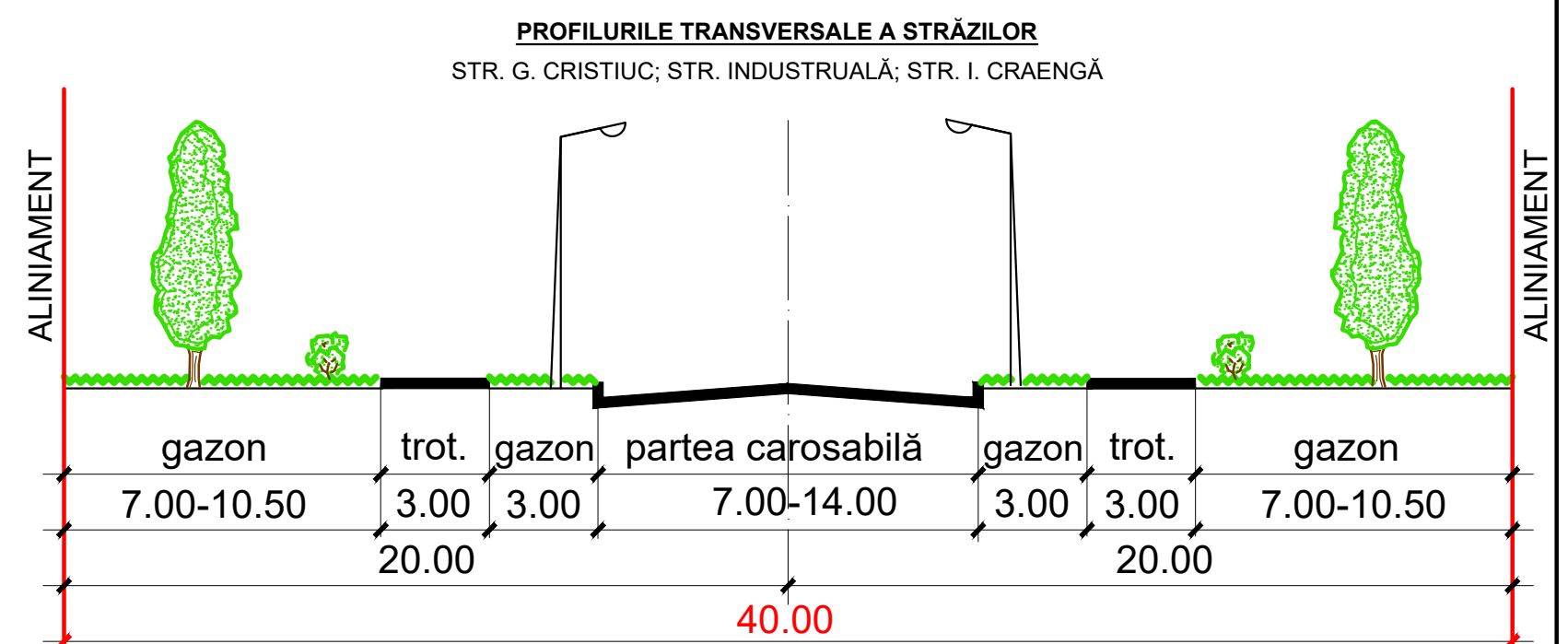
Nr. d/o	Denumirea indicilor	Suprafața terenului, ha	Suprafața construcției, m.p.	Starea obiectivului	Structura clădirilor / Planșă obiectivului	Număr nivele	Notă
1-00	Teren proprietate privată: SRL "STOCK COM" nr.cad. 9201105.160 inclusiv:	19,18510		Propus			Proprietate privată
1-01	Teren pentru construcții comerciale	5,7216		Propus			
1-01.1	Construcție comercială		8846,00	existent-reconstrucție	Piatră / Bună	P	
1-01.2	Construcție comercială		7608,00	propus	Structura din cadre și beton armat	P+3E	
1-01.3	Construcție comercială		3000,00	propus	Structura din cadre și beton armat	P+4E	
1-01.4	Mc Donalds Drive		178,00	propus		P	
1-01.5	Teren pentru recreație		2082,00	propus			
1-01.6	Locuri de parcare total	394	9190,00	propus			
1-01.7	Punct de reglare gazelor naturale		330,00	propus			
1-01.8	Platforma de încărcare-descărcare		11098,20	propus			
1-01.9	Platforma pentru deșeuri		6,00	propus			
1-02	Teren de producere și depozitare	13,4636		Propus			
1-02.1	Bloc administrativ		1620,00	existent	Piatră / Bună	P+1E	
1-02.2	Atelier		620,00	existent	Piatră / Bună	P	
1-02.3	Atelier		1004,40	existent	Piatră / Bună	P	
1-02.4	Depozit		12203,20	existent	Piatră / Bună	P	
1-02.5	Depozit		17797,00	existent	Piatră / Bună	P	
1-02.6	Depozit		12945,60	existent	Piatră / Bună	P	
1-02.7	Depozit		3571,00	existent	Piatră / Bună	P	
1-02.8	Oficiu		156,30	existent	Piatră / Bună	P	

Nr. d/o	Denumirea indicilor	Unitate de măsură	Cantitatea	Starea obiectivului	Notă
1-00	Teren proprietate privată: SRL "STOCK COM" nr.cad. 9201105.160 inclusiv:	ha	19,18510	existent	proprietate privată
	Suprafața construită la sol	m.p.	22200,0	propus	
	Suprafața desfășurată	m.p.	88800,0	propus	
	Suprafața amenajată	m.p.	28239,0	propus	
	Spații verzi	m.p.	6776,74	propus	
	Teren pentru construcții comerciale				
	Procentul de ocupare a terenului - POT	%	70,00		
	Coefficientul de utilizare a terenului - CUT		3,00		
	Teren de producere și depozitare				
	Procentul de ocupare a terenului - POT	%			
	Coefficientul de utilizare a terenului - CUT				

EXPLICAȚIE

F. DOTĂRI COMUNALE
F5. CENTRALA TERMICĂ
ZONA INDUSTRIALĂ
VI-00. ZONA INDUSTRIALĂ SECTORUL „INDUSTRIAL”
VI-29 „AVCOM NET” S.R.L.
VI-30 CENTRU TERMIC

- LEGENDĂ**
- HOTARUL TERENULUI PROPUȘ
 - HOTARUL TERENULUI PROPUȘ PENTRU MODIFICARE
 - CODUL URBANISTIC AL ZONEI
 - STRĂZI PRINCIPALE
 - LINIA ROȘIE CONFORM PUG or. UNGHENI
 - ACCESE AUTO /existent/
 - ACCESE AUTO /propus/
 - ACCESE PIETONALE /propus/
 - CLĂDIRI EXISTENTE
 - CONSTRUCȚIE (existent-reconstrucție/propus)
 - ZONA OBIECTIVELOR DE INTERES PUBLIC
 - ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE
 - ZONE VERZI /propus/
 - PARCARE/propus/
 - TRECERE DE PIETONI



L. Mămăligă		Certificat seria 2022-P Nr.0835	
A. Chicu		Certificat seria 2020-P nr. 0572	
Beneficiarul: SRL "Stock Com"		Planul Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex comercial pe terenul proprietate privată a SRL "Stock Com" cu nr. cad 9201105.160 din mun.Ungheni ,str.Ghenadie Crestiuc,1.	
Șef DATU	L. Mămăligă	2023	Nr.16007
ASP	A. Chicu	ETAPA	PLANȘA PLANȘE
Arhitect	I. Cușnir	PUZ	
Regulament aferent Planului Urbanistic Zonal. Sc. 1 : 2000			