

BENEFICIAR: CONSILIUL MUNICIPAL UNGHENI
INVESTITOR: PERSOANE FIZICE BOTEZATU ALIONA, BOTEZATU SERGIU
PROIECTANT GENERAL: ARCHI TIME SRL

Obiect nr. 32-2025

PLAN URBANISTIC ZONAL

privind actualizarea documentației de urbanism
și amenajare a teritoriului (P.U.G) la nivel de UTR nr. 8, pentru terenul
nr. cadastral 9201104.367, din strada Ion Creangă f/n, mun. Ungheni

VOLUMUL III

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE SCRISE

Chisinau 2025

BENEFICIAR: CONSILIUL MUNICIPAL UNGHENI
INVESTITOR: PERSOANE FIZICE BOTEZATU ALIONA, BOTEZATU SERGIU
PROIECTANT GENERAL: ARCHI TIME SRL

Obiect nr. 32-2025

PLAN URBANISTIC ZONAL

privind actualizarea documentației de urbanism
și amenajare a teritoriului (P.U.G) la nivel de UTR nr. 8, pentru terenul
nr. cadastral 9201104.367, din strada Ion Creangă f/n, mun. Ungheni

VOLUMUL III

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE SCRISE

Administrator

A. Trelea

Arhitect sef proiect

S. Ciochina

Chisinau 2025

PIESE SCRISE. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent Planului urbanistic general privind actualizarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului (P.U.G) la nivel de UTR nr. 8, pentru terenul nr. cadastral 9201104.367, din strada Ion Creangă f/n, mun. Ungheni

ADRESA: Str. Ion Creanga f/n, or. Ungheni, mun. Ungheni

BENEFICIAR: Consiliul Municipal Ungheni

INVESTITOR: Persoane fizice Botezatu Aliona, Botezatu Sergiu

PROIECTANT GENERAL: "ARCHI TIME" SRL

FOAIE DE SEMNĂTURI

ARHITECT ȘEF PROIECT

Serghei CIOCHINA

URBANIST

Iulia PILIUGHINA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului urbanistic general privind actualizarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului (P.U.G) la nivel de UTR nr. 8, pentru terenul nr. cadastral 9201104.367, din strada Ion Creangă f/n, mun. Ungheni

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Generalitati	3
1.2. Referinte normative	4
1.3. Domeniul de aplicare	4
II. PRESCRIPTII GENERALE.....	5
III. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE.....	10
C- Zona instituții de comerț	10
R1 – Zona clădiri în regim mic de înălțime, locuințe	12
R2 – Zona clădiri multietajate, locuințe și alte funcțiuni	15
V1 - Zona utilitate cotidiană	17
E - Zona unități industriale și depozite.....	18
T - Zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente.....	22
IV. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE	24

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Generalitati

1.1.1. Prezentul regulament se asociază Planului Urbanistic General al or.ungheeni avînd 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.

1.1.2. 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.

1.1.3. 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 obșuni ale administrației publice locale, se vor legaliza în condițiile stabilite de legislație.

1.1.4. 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 criteriile 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.

1.1.5. 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.

1.1.6. 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 suprafața 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 utilizări terenului,etc.).

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

1.2. Referinte 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 - Sistemizarea teritoriului si localităților Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajarea teritoriului
- NCM B.01.05:2019 - Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rural

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.1 Regulamentul Local de Urbanism definește, printr-o serie de prescripții (permisiuni și restricții), condițiile de ocupare a terenurilor, amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor aferente, pentru teritoriul inclus în Planul Urbanistic Zonal.

1.3.2 Regulamentul Local de Urbanism stabilește norme obligatorii pentru emiterea actelor de autoritate de către Administrația Publică Locală, după caz, acestea fiind:

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

II. PRESCRIPTII 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 exproprierilor 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:

3.4.1.1 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.

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 publice 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.

3.4.1.3 Accesibilitate

Accesele pietonale și infrastructura carosabilă vor fi proiectate cu accesibilitate universală, asigurând utilizarea în siguranță, autonomie și demnitate de către persoane cu dizabilități și persoane cu mobilitate redusă, inclusiv utilizatori de fotolii rulante, cadre de mers, cărucioare pentru copii și alte mijloace specifice de deplasare. Se vor asigura pante adecvate, lățimi conforme, suprafețe antiderapante, pavaj tactil (ghidare și avertizare), borduri coborâte, precum și semnalizare verticală/orizontală și iluminare corespunzătoare la treceri, conform normelor tehnice aplicabile.

Se prevăd locuri de parcare pentru persoane cu mobilitate redusă (min. 4% din total, dar ≥ 1), amplasate în proximitatea intrărilor, cu rute accesibile până la acestea.

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 (însorire, 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, aceiași 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 distanță 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 introziunilor, 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 mai mult, i-ar soclul împrejmuirii servește și drept perete de suport înălțimea împrejmuirii (2,5m) -se consideră 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 atbuști și arbuști până la clădiri, rețele, limitele parcei 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 bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

III. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

Zona examinată cuprinde următoarele zone funcționale:

R1 – Subzona cu locuințe cu regim mic de înălțime și alte funcțiuni.

R2 – Subzona locuibilă cu blocuri multietajate cu apartamente colective și alte funcțiuni complementare.

V1 – Subzona utilitate cotidiană.

C – Subzona instituții și comerț.

E – Subzona unități economice, întreprinderi industriale și agricole.

T – Subzona căi de comunicații și transport și edificii aferente.

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 cea 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 calculelor;
- 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 amenajarilor 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 (Unități teritorială de referință), și se va conforma reglementările tehnice.

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

- 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.

R1 – Zona clădiri în regim mic de înălțime, locuințe și funcțiuni complementare, instituții și servicii publice

1. GENERALITĂȚI

a) Funcțiunea dominantă a zonei este, locuirea compusă din:

- locuințe individuale, cu regim mic de înălțime;

b) Funcțiunile complementare admise sunt:

- instituții și servicii complexe;
- activități nepoluante;
- circulații pietonale;
- spații verzi: scuaruri;
-

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- locuințe individuale cu restricții în zone de protecție;
- instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale, comerț;
- activități nepoluante, conform unui studiu de impact;
- anexe gospodărești cu regim de înălțime P+2, în condițiile respectării normelor.

b) Utilizări interzise:

- orice unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.

c) Interdicții:

- orice fel de construcție nouă în zonele de protecție sanitară;
- orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: secțiunea străzilor, traseul rețele apă-canal, gaze, produse petroliere și în zonele de protecție a cursurilor de apă;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a) Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute prin P.U.G. – reglementări urbanistice/zonificare, corelate cu indicațiile din planșele UTR (profile stradale);
- se vor respecta regimurile de aliniere ale majorității construcțiilor existente dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranță.

b) Amplasarea față de căile ferate:

- orice construcție care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Căilor Ferate din Moldova;
- pe terenurile libere din zona mai sus-menționată se recomandă plantarea unor perdele de protecție – arbori cu coroană mare;
- se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de siguranță (100 m) din axul CF, cu excepția construcțiilor care deservesc căile ferate.

c) Amplasarea față de aliniament:

- aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat;
- 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 în reper existent (axul străzii);
- în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus, pentru conformare cu normele de igienă și securitate a construcțiilor. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii;
- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzii și se vor respecta distanțele de prospect stabilite de 3–5 m pentru locuințe și peste 5 m cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri;
- în zonele centrale ce necesită elaborarea de studii urbanistice subsecvente zonale, se va urmări respectarea acelorasi principii determinate de aspecte funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

- suprafața minimă a unei parcele construibile este de 400 m²;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale; 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;

e) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public;
- 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;
- parcelele vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură acces pietonal, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță, precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fara acces public direct se va asigura servitutea de trecere prin zonele (terenurile) proprietății private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

f) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, dispun obligatoriu de posibilitatea racordării, realizării alimentării cu apă, racordare la rețele de alimentare cu energie electrică și de îndepărtare a apelor reziduale;
- pentru locuințe existente, în cazul în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
 - pentru locuințe noi, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;

g) Înălțimea construcțiilor:

- se va corela cu reglementările privind **CUT = până la 1,5 max.**;
- pentru locuințe individuale noi se va accepta un regim maxim de **P+2+M**.

h) Aspectul exterior al construcțiilor:

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții la eliberarea autorizației de construire;
- culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materialele de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitând-se deprecierea peisajului natural și urban. Se recomandă evitarea culorilor reci.

i) 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.

– POT max = 40% max.

Notă: valorile **POT** și **CUT** se stabilesc definitiv în **PUZ–PUD**.

R2 – Zona clădiri multietajate, locuințe și alte funcțiuni complementare, instituții și servicii publice

1. GENERALITĂȚI

a) Funcțiunea dominantă a zonei este, locuirea compusă din:

- locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime;

b) Funcțiunile complementare admise sunt:

- instituții și servicii complexe;
- activități nepoluante;
- circulații pietonale;
- spații verzi, scuaruri;

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- locuințe colective cu restricții în zone de protecție;
- instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale, comerț;
- activități nepoluante, conform unui studiu de impact.

b) Utilizări interzise:

- orice unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.

c) Interdicții:

- orice fel de construcție nouă în zonele de protecție sanitară;
- orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: secțiunea străzilor, traseul rețele apă-canal, gaze, produse petroliere și în zonele de protecție a cursurilor de apă;
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a) Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute prin P.U.G. – reglementări urbanistice/zonificare, corelate cu indicațiile din planșele UTR (profile stradale);
- se vor respecta regimurile de aliniere ale majorității construcțiilor existente dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranță, precum și prescripțiile „liniilor roșii”.

b) Amplasarea față de aliniament:

- aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat;
- 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 în reper existent (axul străzii);

- în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus, pentru conformare cu normele de igienă și securitate a construcțiilor. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii;
- se va respecta regimul de aliniere prezentat în prospectul străzii și se vor respecta distanțele de protecție;
- în zonele centrale ce necesită elaborarea de studii urbanistice subsecvente zonale, se va urmări respectarea aceluiași principii (protecție contra zgomotului, nocivității).

d) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat direct sau prin servitute, conform reglementărilor;
- 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;
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- fundăturile trebuie prevăzute cu platforma de întoarcere dimensionată corespunzător;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță, precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fara acces public direct se va asigura servitutea de trecere prin zonele (terenurile) proprietății private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

e) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:

- terenurile destinate dezvoltării localității, conform normelor sanitare, dispun obligatoriu de posibilitatea racordării, realizării alimentării cu apă, racordare la rețele de alimentare cu energie electrică și de îndepărtare și neutralizare a apelor menajere uzate;
- pentru locuințe existente, în cazul în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
 - pentru locuințe noi, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;

f) Înălțimea construcțiilor:

- se va corela cu reglementările privind **CUT (CUT = 3–5) max;**
- pentru locuințe individuale noi se va accepta un regim de **până la 16 nivele.**

g) Aspectul exterior al construcțiilor:

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții la eliberarea autorizației de construire;
- culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitînd-se deprecierea peisajului natural și urban. Se recomandă evitarea culorilor reci.

h) 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.
– **POT max 50% max.**

i) 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 – raport între loc de parcare/ garaje pe o unitate de locuit;
- 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.
- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective.

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:

- funcțiunii 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) Utilizari 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;
- accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebit 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, parcări 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, parcări.

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 servituților 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 aprobarea PUZ, caracteristici ale parcelelor);
- orice fel de construcție admisă în zonele de extindere a intravilanului, pînă la întocmirea și aprobarea PUZ,
- realizarea infrastructurii necesare și posibilității racordării la utilități;
- oricare din construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară pînă la realizarea acestora;
- orice fel de construcție admisă în zonele de extindere a intravilanului, pînă la întocmirea și aprobarea PUZ,
- realizarea infrastructurii necesare și posibilității racordării la utilități;
- schimbarea utilizării actuale a cladirilor existente, pînă 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 prevazute 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 echilibrul pînzei freaticesubterane;
- 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 construibilitatea unei parcele în zona industrială stabilită;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale, construcții anexe și utilități, parcări 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 edilitara 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, împrejurimile vor fi decorative.

T - Zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente

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, fișii 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.

IV. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE

UTR 11

A se consulta împreună cu Planșa B2.1 – „Reglementări. Zonificarea teritoriului”, Sc. 1:1000, din Volumul II – Piese desenate ale prezentului PUZ.

Conform Regulamentului local de urbanism al municipiului Ungheni zona reglementată - terenul generator al PUZ nr.cad. 921104.367 - se află sub incidența următoarelor codurilor de reglementare urbanistica:

„C” – instituții de comerț și prestări servicii;

În urma conversiei funcționale se propune instituirea funcțiunilor rezidențiale cu posibilitatea combinării cu cele comerciale cu caracter cotidian la parter prin atribuirea codului de reglementare urbanistica **R2 - Zona clădiri multietajate, locuințe și alte funcțiuni complementare, instituții și servicii publice.**

Pe lângă prevederile generale și prescripțiile specifice zonei funcționale **R2** ale prezentului Regulament, Planul Urbanistic Zonal stabilește următorii indici aplicabili zonei reglementate:

- **Cod R2 – Zona clădiri multietajate și alte funcțiuni complementare, instituții și servicii publice.** (Terenul nr. cad. — 921104.367)
- **POT maxim = 40%**
- **CUT maxim = 3.5**
- **Regimul de înălțime: P+8E**
- **Asigurarea parcărilor în subteran: 100%**
- **Cota spațiilor înverzite: min. 25%**
- **Retrageri obligatorii de la limitele parcelei - in funcție de zone de protecție sanitara si accese, norme antiincendiare si igienice, dar nu mai puțin de 3.0 m.**

UTILIZARI ADMISE:

Conform capitol III. Prescripții specifice zonelor funcționale - R2

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Conform capitol III. Prescripții specifice zonelor funcționale - R2

UTILIZARI INTERZISE:

Conform capitol III. Prescripții specifice zonelor funcționale - R2

PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UTR 11 - R2-11

a) Permisuni:

- Se permit lucrări de proiectare și construire a blocurilor locative multietajate (2–5 etaje) în unele cazuri până la 16 nivele.
- La parter se pot încorpora spații de deservire a populației.
- În interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri pentru jocuri la aer a copiilor, pentru odihna maturilor, terenuri sportive.
- În unele cartiere locative pe terenuri libere se pot amplasa blocuri de garaje colective cât și terenuri amenajate pentru acumularea deșeurilor destinate evacuării din oraș la locul de utilizare.

a) Restrictii:

- Înălțimea blocurilor locative și a altor obiective este limitată la 5 etaje; în cazuri excepționale, până la 16 niveluri.
- Terenurile pentru acumularea deșeurilor solide menajere se vor organiza pe baza unor proiecte de specialitate elaborate de instituții cu specialiști licențiați; vor fi dotate cu containere și vor dispune de accese amenajate.
- Blocurile locative și obiectivele administrativ-sociale și culturale vor avea alimentare cu apă potabilă și caldă, energie electrică și termică, și canalizare în sistem centralizat.
- Blocurile locative cu apartamente colective se amplasează în interiorul zonei locuibile, la o distanță ≥ 4 m de aliniament (linia roșie), cu excepția obiectivelor de utilitate publică.
- Blocurile locative și obiectivele administrativ-sociale, culturale și educaționale trebuie să dispună de accese suficiente pentru automobile de specialitate: ambulanță și autoutilaje de stingere a incendiilor.
- Clădirile suplimentare pentru gospodărie se vor amplasa în interiorul terenului propriu.