

BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORAȘULUI UNGHENI

PROIECTANT: S.R.L. „CAZACU”

OBIECT NR. 2025/03/09

**PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CU PERMITEREA MODIFICĂRII DOCUMENTAȚIEI
DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI
(P.U.G) LA NIVEL DE UTR NR.11, PENTRU TERENUL
DIN STRADA ROMANĂ 35, MUN.UNGHENI**

**VOLUMUL III- REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM.**

PIESE SCRISE

Chișinău 2025

BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORAȘULUI UNGHENI

PROIECTANT: S.R.L. „CAZACU”

OBIECT NR. 2025/03/09

**PLANUL URBANISTIC ZONAL,
CU PERMITEREA MODIFICĂRII DOCUMENTAȚIEI
DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI
(P.U.G) LA NIVEL DE UTR NR.11, PENTRU TERENUL
DIN STRADA ROMANĂ 35, MUN.UNGHENI**

**VOLUMUL III- REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM.**

PIESE SCRISE

ARHITECT ȘEF:

MAIDAN M.

Chișinău 2025

Cuprins:

I . DISPOZIȚI I GENERALE.....	3
1.1. Generalitati.....	3
1.2. Referinte normative.....	4
1.3. Domeniul de aplicare	5
II. PRESCRIPTII GENERALE	5
III. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE	12
P - zona teritoriu de utilitate publică și alte funcțiuni complementare. Instituții și servicii publice, servicii profesionale sociale și personale, de protecție a sănătății etc.	12
R2 - zona clădiri multietajate și alte funcțiuni	16
Complementare, instituții și servicii publice.	16
V1 - zona utilitate cotidiană.....	20
T - zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente.	22
Tds - zona terenurilor cu destinație specială.....	25
I V. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE UTR 11	26

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent Planului Urbanistic Zonal
privind modificarea documentației de urbanism la nivel de UTR nr. 11
pentru terenul nr. cadastral 9201104.830, din strada Romană 35, mun.Ungheni.

I . DISPOZIȚI I GENERALE

1.1. Generalitati

1.1.1. Prezentul regulament se asociază planului urbanistic general al or.ungheni 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 obțiuni 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 utilizării terenului, etc.).

1.2. 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;
- hotărârea 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 si localităților instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare documentației de urbanism și amenajarea teritoriului
- ncm b.01.05:2019 - urbanism. Sistematizarea 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:

- prin restructurarea și modernizarea fondului existent degradat.
- prin schimbarea destinației terenului și a construcțiilor existente;

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 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.

3.4.1.3 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) decât 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 constructibilitate, 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, 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 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, constând 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 împrejurimilor 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 arbuști și arbuști pînă 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 branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

III. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

Zona examinată cuprinde următoarele zone funcționale:

P - zona-teritoriu obiectelor de utilitate publică și alte funcțiuni complementare.

V1 - zonă utilitate cotidiană.

TDS - zona cu destinație specială.

T - zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente.

R2 - zona rezidențială multietajată și terenuri pentru dezvoltare

P - zona teritoriu de utilitate publică și alte funcțiuni complementare. Instituții și servicii publice, servicii profesionale sociale și personale, de protecție a sănătății etc.

1. Generalități

A). Tipurile de subzone funcționale sunt:

- construcții de cult;
- unități învățământ;
- unități sanitare - medicale.

B). Funcțiunile complementare admise sunt:

- servicii profesionale, sociale și personale;
- activități productive nepoluante.

2. Utilizare funcțională

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

- instituții publice;
- servicii profesionale, sociale și personale;

- activități nepoluante conform normelor;
- oricare din funcțiuni cu condiția existenței unui proiect elaborat conform legii.

B). Utilizări interzise:

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă;
- amenajări provizorii sau chioscuri pe domeniul public;
- oricare din construcțiile admise pînă la elaborarea și aprobarea puz;
- orice fel de construcții, anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare în ceea ce privește obiectele de utilitate publică.

3. Condiții de amplasare și conformarea construcțiilor

A). Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni:
 - pentru construcții administrative și financiar-bancare se preferă o orientare care să asigure însorire;
 - pentru construcții comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public,

Pentru toate încăperile clădirilor de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, se va asigura durata minimă de însorire de 2 ore și 30 min. La echinocțiul de toamnă prin rezolvarea parcelărilor și a rețelei stradale în cadrul studiilor de urbanism necesare.

B). Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile pe străzi prevăzute prin p.u.g.

C). Amplasarea față de aliniament:

- aliniamentul este limitat dintre domeniul public și cel privat;
- regimul de aliniere este limitat convențional, stabilit 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 înalțimii 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 secțiunile pe străzi specifice ur, astfel.

D). Amplasarea în interiorul parcelei:

- pe o parcela se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe, 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:

- pentru tipurile de construcții prevăzute în zonă (construcții administrative, construcții financiar - bancare, construcții de cult, construcții pentru cultură) 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 componentă și caracterul traficului în zonă;
- asigurarea condițiilor de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic;
- asigurarea legăturii 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, accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcatuite

Structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane.

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

- pentru obiectivele de utilitate publică se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru cazurile când se depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute de autorizațiile publice locale;

G). Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor:

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiunilor construcției pe care

Urmeaza sa o primeasca atat în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului);

- condițiile de constructibilitate sunt:
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare;
 - forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament;
- pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante:
 - se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decat construcțiile care pot respecta toate normele de conformare.

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 (vezi plan -unitati teritoriale de referință), iar în zona centrală se pot atinge valori maxime prevăzute de : reglementările tehnice.

I). Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spa ții verzi și împrejurimi:

- nu se vor elibera autorizații de construire 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.

J). Spații verzi:

- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate astfel:
- este obligatorie respectarea fișiiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin

Prospectele străzilor.

R2 - zona clădiri multietajate 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:

- 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 lucrarilor și rețelelor tehnico-edilitare: secțiunile străzilor, traseu rețele apă-canal, gaze produse petroliere și in 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 majorit ății 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 reglementeaza 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 înalțimii 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 secțiunea străzilor și se vor respecta distanțele de protecție;
- în zonele care necesită elaborarea de studii urbanistice zonale, se va urmări respectarea aceluiași principii determinate de aspecte funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

C). Amplasarea în interiorul parcelei:

- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale; cladirile 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 înscrie în prevederile normelor de prevenire a incendiilor;

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 siguranța precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap;

- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fara acces public direct se va asigura servitutea de trecere prin zonele (terenurile) proprietati private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevazute cu acces pietonal.

E). Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- terenurile destinate dezvoltarii 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 zona, 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 pînă 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, evitîndu - 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 un 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 si subzonelor:

- amenajari 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, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor.

T - zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente.

1. Generalități

A). Tipurile de subzone functionale sunt:

- căi rutiere;
- cu restricții în intersecții;
- parcări orașenești.

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, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico
-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;
- se va respecta zona de servitute legal instituită, evidențiată în planurile din p.u.g.

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, fi șiile 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 handicap.

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 imprejmuiri:

- utilizarea domeniului public pentru parcuri este interzisă în zonă;
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact ;

- este obligatorie respectarea fi șiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin

Prospecte;

- 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.

Tds - zona terenurilor cu destinație specială

1. Generalitati

A). Tipurile de subzone funcționale sunt:

- obiective cu destinație specială.

2. Utilizare functionala

A). Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor

- construcții și amenajări aferente funcțiunii dominante.

B). Utilizări permise cu condiții:

- pe terenurile libere, pînă la realizarea obiectivelor, orice fel de construcții cu durata limitată de existență (provizorii).

C). Utilizari interzise:

- orice fel de construcții, cu excepția celor ce corespunde zonei date.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

A) amplasarea fata de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute în reglementari utr;

B). Amplasarea in interiorul parcelei:

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea maximă al clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; 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.

C). Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- se vor accepta toate normele conform p.u.g.

I V. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE FUNCȚIONALE UTR 11

A se consulta împreună cu Planșa PUZ 14 – „Reglementări. Zonificarea teritoriului”, Sc. 1:2000, din Volumul II – Piese desenate ale prezentului PUZ.

Conform Regulamentului local de urbanism al municipiului Ungheni zona reglementată - terenul generator al PUZ nr.cad. 9201104.830 - se află sub incidența următoarelor coduri de reglementare urbanistica:

V1 - Zonă utilitate cotidiană.

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. — 9201104.830)

- POT maxim = 50%
- CUT maxim = 3-5
- Regimul de înălțime: până la 16 nivele
- Asigurarea parcarilor: 100%
- Cota spațiilor înverzite: min. 15%
- 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) **Restricții:**

- 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.