



REPUBLICA MOLDOVA
RAIONUL CIMIȘLIA
CONSILIUL ORĂȘENESC CIMIȘLIA

4101, bd. Ștefan cel Mare 14, orașul Cimișlia, tel.: 0241 22842; 0241 22187,
www.cimislia.md, e-mail: secretar.consiliu@cimislia.md



Proiect

DECIZIE

nr. / __
din __.2025

**Cu privire la inițierea consultărilor publice
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal**

În conformitate cu art. 14 (2) q) z¹), 19 (3) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006, Hotărârea Guvernului nr. 967 din 09.08.2016 cu privire la mecanismul de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional, ținând cont de Decizia anterioară a Consiliului orășenesc nr. 08/17 din 18.12.2024 privind inițierea elaborării PUZ, Consiliul orășenesc Cimișlia, **DECIDE:**

1. A dispune inițierea consultărilor publice privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal privind evaluarea terenurilor din perimetrul străzilor C. Stamati, V. Alecsandri, M. Eminescu, Alexandru cel Bun și str-la Sf. Maria (sector fosta Tipografie), conform anexei 1 la prezenta decizie și a Regulamentului local de urbanism pentru aceeași zonă (anexa 2 la prezenta decizie).
2. Arhitectul-șef al orașului Cimișlia va prezenta publicului larg prevederile PUZ-ului susmenționat, organizând ședințe cu cetățenii – locuitorii zonei indicate – și va prezenta autorilor recomandările de îmbunătățire sau modificare în termen de 30 de zile de la adoptarea prezentei decizii.
3. Secretarul consiliului va asista arhitectul-șef în organizarea consultărilor cetățenilor, în conformitate cu prevederile HG nr. 967 din 09.08.2016, și va informa consiliul despre rezultatele consultării publice.
4. Executarea prezentei decizii se pune în sarcina arhitectului-șef al or. Cimișlia și secretarului consiliului orășenesc .
5. Prezenta Decizie a fi publicată în Registrul de Stat al Actelor Locale, pe pagina oficială a Primăriei orașului Cimișlia, adusă la cunoștință persoanelor vizate și poate fi contestată la judecătoria Cimișlia (adresa or. Cimișlia, str. C. Stamati, 1) în termen de 30 zile din data publicării în Registrul de Stat al actelor locale.

Proiect inițiat de Primar

Sergiu ANDRONACHI

Avizat:

Secretar interimar al Consiliului

Sabina DIMITROV

Jurist

Ion SECARĂ

Notă informativă
la Proiectul de Decizie nr. /__ din ____.2025
„Cu privire la inițierea consultărilor publice privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal”

În corespundere cu Decizia Consiliului orașenesc nr. 08/17 din 18.12.2024 „Cu privire la inițierea elaborării probarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins între stăzile str. M. Eminescu, str. Alexandru cel Bun, str. C. Stamati și str. V. Alecsandri, str-la Sf. Maria (sector fosta Tipografie), UTR-16 cu suprafața totală de 7,37 ha” în perioada ianuarie - aprilie a fost elaborat proiectul Planului Urbanistic Zonal pentru sectorul susindicat și Regulamentul local de urbanism pentru aceeași zonă (anexa 1 și respectiv anexa 2 la proiectul de decizie)

În conformitate cu art. 14 (2) q) z¹), 19 (3) din Legea privind administrația publică locală nr. 436 din 28.12.2006, Hotărârea Guvernului nr. 967 din 09.08.2016 cu privire la mecanismul de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional, ținând cont de impactul major asupra condițiilor de trai a cetățenilor zonei susindicate documentul menționat trebuie consultat public cu cetățenii asupra cărora poate avea impact social.

În acest scop, pentru a asigura colectarea unui feedback din partea tuturor factorilor interesați și a le prezenta autorilor de proiect (OATUCL) se propune consiliului aprobarea acestui proiect de decizie care va permite organizarea ședinelor cu cetățenii zonelor cuprinse în PUZ.

Arhitectul-șef al or. Cimișlia va aduce la cunoștință publicului larg principalele prevederi ale documentației urbanistice elaborate, și în termen de 30 zile de la aprobarea deciziei va prezenta autorilor documentației urbanistice propuneri de modificare.

Ulterior, PUZ-ul menționat cu eventualele modificări și îmbunătățiri va fi propus Consiliului spre aprobare.

Viceprimar

Sergiu SUHAN



**MINISTERUL INFRASTRUCTURII
ȘI DEZVOLTĂRII REGIONALE
AL REPUBLICII MOLDOVA**

**IP Oficiul Amenajarea Teritoriului,
Urbanism, Construcții și Locuințe**

PROIECT

Denumirea:

**PLANULUI URBANISTIC ZONAL PRIVIND
EVALUAREA TERENURILOR DIN PERIMETRUL
STRĂZILOR CONSTANTIN STAMATI, VASILE ALECSANDRI,
MIHAI EMINESCU ȘI ALEXANDRU CEL BUN, OR. CIMISLIA.**

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL

nr. obiectului

16129

Date de proiect::

Memoriu general

Piese desenate

Republica Moldova

MD-2043, Chișinău, str. Independenței 6/1

Tel: (00373 22) 77-68-18

e-mail: admin@oatucl.md

Chișinău, 2025

**MINISTERUL INFRASTRUCTURII
ȘI DEZVOLTĂRII REGIONALE AL REPUBLICII MOLDOVA**

**INSTITUȚIE PUBLICĂ OFICIUL AMENAJĂREA TERITORIULUI
URBANISM, CONSTRUCȚII ȘI LOCUINȚE**

Secția Amenajarea Teritoriului și Urbanism

Obiectul nr.16129

PROIECT

**PLANULUI URBANISTIC ZONAL PRIVIND
EVALUAREA TERENURILOR DIN PERIMETRUL
STRĂZILOR CONSTANTIN STAMATI, VASILE ALECSANDRI,
MIHAI EMINESCU ȘI ALEXANDRU CEL BUN, OR. CIMISLIA**

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL

Director interimar

N. Lupușor

Șef DATU

L.Mamaliga

AȘP

A. Chicu

CHIȘINAU, 2025

Borderou proiect:**A. Piese desenate:**

Nr. ord.	Număr planșa	Denumirea pieselor desenate (planșelor)	Scara pieselor desenate
1.		Incadrarea in localitate.	
	Planșa 1.	Incadrarea in localitate (extras din PUG al or.Cimișlia Nr.15150). Date generale.	Sc.1:2500
2.		Situatia existentă. Disfunctionalități si priorități.	
	Planșa 2.	Situatia existentă. Disfunctionalități si prioritati.	Sc. 1:2000
	Planșa 2.1	Analiza ale fondului construit existent.	Sc. 1:2000
	Planșa 2.2	Analize ale fondului construit după gradul de uzură.	Sc. 1:2000
	Planșa 2.2.1-2.2.5	Explicația clădirilor și obiectivelor.	
	Planșa 2.3; 2.3.1-2.3.12	Foto fixare.	
3.		Analiza geotehnică	
	Planșa 3.	Analiza geotehnică.	Sc. 1:2000
4.		Reglementări. Zonificarea teritoriului.	
	Plansa 4.	Reglementări. Zonificarea teritoriului.	Sc. 1:1000
	Planșa 4.1	Modificarea Unității Teritoriale d Referință. UTR 16 (Extras din Regulament Local de Urbanism or. Cimișlia)	Sc. 1:5000
5.		Reglementari. Alimentare cu apă si canalizare.	
	Plansa 5.	Reglementari. Alimentare cu apă.	Sc. 1:1000
	Plansa 5.1	Reglementari. Alimentare cu canalizare.	Sc. 1:1000
6.		Reglementări. Alimentare cu energie electrica,telefonie,energie termică, gaze.	
	Plansa 6.	Reglementari.Alimentare cu energie electrica.	Sc. 1:2000
	Plansa 6.1.	Reglementări. Alimentare cu gaze.	Sc. 1:2000
7.		Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor.	
	Plansa 7.	Obiective de utilitate publică.	Sc.1:1000
	Plansa 7.1	Circulatia terenurilor.	Sc.1:1000

Total – 32 planșe

B. Piese scrise:

Memoriu general	Volumul I	
Regulament aferent PUZ	Volumul II	
Planșa Regulament aferent Planului Urbanistic Zonal.		Sc. 1:2000

C. Versiunea electronică

Cuprinsul:

1. Introducere	pag.5
1.1. Obiectul lucrării	
1.2. Colectivul de elaborare	
1.3. Surse documentare	
2. Dezvoltarea socio-economică	pag.8
Introducere	
2.1. Caracterizarea teritoriului	
2.2. Calculul numărul populației și fondul locative	
2.2.1. Situația existentă	
2.2.2. Prognoz	
2.3. Obiecte prestări servicii	
2.3.1. Calculul locurilor necesare în instituțiile școlare și preșcolare	
2.4. Crearea spațiilor verzi	
2.5. Concluzii	
3. Principii urbanistice	pag. 12
3.1. Situația existentă	
3.2. Soluții urbanistice	
3.3. Concluzii și recomandări	
Condițiile de asigurare tehnică și transport	pag. 13
Date generale	
4. Căi de comunicație și transport	pag. 13
5. Alimentarea cu apă potabilă	pag. 14
5.1. Situația existentă	
5.2. Elaborările din ultimii ani	
5.3. Propuneri de proiect	
6. Rețeaua de canalizare menajeră	pag. 16
6.1. Situația existentă	
6.2. Elaborările din ultimii ani	
6.3. Propuneri de proiect	
7. Rețeaua de canalizare pluvială	pag. 17
7.1. Situația existentă	
7.2. Elaborările din ultimii ani	
7.3. Propuneri de proiect	
8. Salubritatea teritoriului	pag. 17
8.1. Situația existentă	
8.2. Propuneri de proiect	
9. Alimentarea cu energie electrică	pag.18
9.1. Situația existentă	
9.2. Sarcina electrică	
9.3. Schema de alimentare cu energie electrică. Propuneri de proiect.	
9.4. Determinarea valorii edficiilor rețelilor de electricitate	
9.5. Surse regenerabile de energie	
9.6. Factori pentru dezvoltarea surselor regenerabile de energie SRE	

10. Alimentarea cu gaze naturale	pag. 23
10.1. Situația existentă	
10.2. Propuneri de proiect	
11. Alimentarea cu energie termică	pag. 24
11.1. Situația existentă	
11.2. Propuneri de proiect	
12. Telefonie.Sistemul de telecomunicații	pag. 24
12.1. Situația existentă	
12.2. Propuneri de proiect	
13. Protecția mediului. Restricții ecologice	pag. 25
13.1. Caracteristica fizico-geografică a teritoriului	
13.2. Condițiile și resursele naturale ale teritoriului	
13.3. Evaluarea stării existente a mediului	
13.4. Evaluarea complexă a situației existente a mediului	
13.5. Complex de măsuri privind protecția mediului și ameliorarea stării existente a mediului	
13.6. Prognoza stării de referință a mediului în rezultatul realizării propunerilor planului urbanistic general	
14. Protecția civilă	pag.25
15. Concluzii. Direcții prioritare de dezvoltare	pag.27
Anexe	pag. 28

1. ÎNTRUDUCERE

1.1 Obiectul lucrării.

Planul Urbanistic Zonal privind evaluarea terenurilor din perimetrul strazilor Constantin Stamati, Vasile Alexandri, Mihai Eminescu, Alexandru cel Bun și str-la Sfînta Maria or. Cimislia este elaborat în baza următoarelor documente și acte:

- Studiului de justificare privind elaborarea unui Planul Urbanistic Zonal privind evaluarea terenurilor din perimetrul strazilor Constantin Stamati, Vasile Alexandri, Mihai Eminescu, Alexandru cel Bun și str-la Sfînta Maria or. Cimislia
- Contract nr.181/24/16129 de achiziționare a serviciilor de proiectare privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru evaluarea terenurilor din perimetrul strazilor Constantin Stamati, Vasile Alexandri, Mihai Eminescu, Alexandru cel Bun și str-la Sfînta Maria or. Cimislia
- Decizia nr.23/10 din 22.08.2024 cu privire la inițierea Planului Urbanistic Zonal, Planul Urbanistic Zonal privind evaluarea terenurilor din perimetrul strazilor Constantin Stamati, Vasile Alexandri, Mihai Eminescu, Alexandru cel Bun și str-la Sfînta Maria or. Cimislia.

1.2 Colectivul de elaborare.

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal al or. Cimișlia au participat ca autori ai proiectului specialiști a IP „OATUCL”:

Director interimar IP “OATUCL”	N. Lupușor
Director DATU	L. Mămăligă
Manager proiect. Șef grup	I. Cușnir-Munteanu
Arhitect șef proiect	L. Mămăligă Certificat: Seria 2022-P nr. 0835
Concomitent la elaborare au participat: Specialist principal. Șef dir.economie	S. Vorobiova
Șef dir.industrie Specialist principal în domeniu urbanism	A.Chicu Certificat: Seria 2020-P nr. 0572
Specialist principal. Dr. în geologie	V. Davidenco
Specialist principal. Alimentarea cu apă potabilă. Canalizare menajeră și salubritatea teritoriului	S. Pînzaru Certificat: Seria 2024-P nr.1220
Specialist principal. Alimentarea cu gaze. Alimentarea cu energie termică. Telecomunicații	E. Ovsienko Certificat: Seria 2020-P nr. 0620
Specialist principal. Alimentarea cu energie electrică	E. Galcovscaia Certificat: Seria 2024-P nr. 1227
Șef CPCE	Iu. Tronza Certificat: Seria 2024-P nr. 1223
Specialist principal în domeniul protecția mediului	L. Bichereva

1.3 Surse documentare.

- Tema Program pentru elaborarea documentatiei de urbanism (PUZ) din 03.01.2025 aprobat de Primaria or. Cimișlia;
- Planul Urbanistic General al or. Cimișlia elaborat de INCP „Urbanproiect”;
- Planuri cadastrale;
- Legea nr.835/1996 “Privind principiile urbanismului si amenajarii teritoriului”
- Codul Urbanistic și construcțiilor nr. 434 din 28.12.2023;
- Legea nr. 435/2006 privind descentralizarea administrativă;
- Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală;
- Codul Funciar nr.22 din 15.02.2024;
- Legea privind protecția mediului înconjurător nr.1515-XII din 16 iunie 1993;
- Legea privind ocrotirea monumentelor nr.1530-XII din 22 iunie 1993;
- Legea drumurilor Nr. 509 din 22.06.1995;
- Legea nr.411-XIII cu privire la Ocrotirea Sănătății;
- Legea Nr. 591 din 23-09-1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale;
- Hotărârea Guvernului nr. 1009/2000 despre aprobarea Regulamentului privind zonele protejate naturale și construite;
- NCB B.01.01:2019 Sistematizarea teritoriului și localităților.
- NCB B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul și principiile metodologice de elaborare,avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCB B.01.05:2019 Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;
- NCB B.01.06:2019 Sistematizarea teritoriului și localităților. Norme privind componența - cadru a compartimentului “protecția mediului “în cadrul planurilor urbanistice
- NCM D.02.01:2015 ”Proiectarea drumurilor publice”;
- CP D.02.11-2014”Recomandari privind proiectarea strazilor si drumurilor localitatii urbane si rurale.
- Hotărârea Guvernului nr. 514 din 23.04.2002 Regulamentul cu privire la protecția rețelilor electrice.

Obiectivul prezentat spre studiere este încadrat în inraul or. Cimișlia în perimetrul strazilor Constantin Stamati, Vasile Alexandri, Mihai Eminescu, Alexandru cel Bun și str-la Sfânta Maria or. Cimișlia adiacent cu zonele de spații locative individuale și social administrative .

Scopul acestui studiu constă în evaluarea privind revitalizării zonei locative cu locuințe colective multietajate cu funcții complementare corelate la soluțiile Planului Urbanistic General în concordanță cu normativele în vigoare și conform Instrucțiuni privind conținutul ,principiimetodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism amenajare a teritoriului (NCM B.01.02.2016) și modificarea parțială codurilor urbanistici UTR-16.

2. DEZVOLTAREA SOCIO-ECONOMICĂ

Introducere

Compartimentul este elaborat în corespundere cu:

- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale

- NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului.

La elaborarea compartimentului au servit ca materiale de suport:

- Informația Biroului Național de Statistică a RM;

- Materialele Planului Urbanistic General al orașul Cimișlia elaborate „Urbanproiect”, 2008.

Scopul proiectului:

Amenajarea unui microraión rezidențial și modernizare în zonă locative, orașul Cimișlia.

În baza analizei situației existente pentru toate direcțiile de valorificare a teritoriului examinat (caracteristica teritoriului, potențialul demografic, economic, social, dotarea edilitară), a determina volumul construcțiilor de locuințe noi și obiecte sociale.

Capacitatea și amplasarea obiectelor noi se realizează cu respectarea standardelor sanitare, ecologice și antiincendiar. Se prevede asigurarea cu infrastructură edilitară.

2.1. Caracterizarea teritoriului

Teritoriul examinat este situat în partea centru a or. Cimișlia. Suprafața totală-8,54ha.

Infrastructura de transport dezvoltată care asigură legături de comunicație cu alte cartiere orașul Cimișlia.

Dezvoltarea teritoriului în cauză va îmbunătăți nivelul de confort de locuit al populației.

Planul urbanistic zonal include următoarele zone funcționale:

Zona de interes public - suprafața – 0,2 ha, (2,3%), include – obiectiv comercial:

Zona cu locuințe cu regim mic de înălțime-0,7 ha (8,2%);

Zona cu locuințe colective multietajate -3,3 ha. (38,6%);

Zona industrial – 0,2ha (2,3%);

Zona comunală - suprafața – 0,35 ha, (4,1%).

Zona căilor de comunicații și transport-0,4 ha (4,7%);

Zona spații verzi - 0,46ha (5,4%)

2.2 Calculul numărul populației și fondul locative

2.2.1. Situația existentă

Zona rezidențială – suprafața – 4,0 ha (46,8%), inclusiv

Tipul construcțiilor:

- Casa individuală de locuit- 0,41 ha

- bloc locativ cu nivele P+E -1,0 ha

- bloc locativ cu nivele P+2E -0,10 ha

- bloc locativ multietajate cu nivele P+4E -0,29 ha.

Conform datelor Primaria din 01.11.2024 numărul total al populației terenului din perimetrul străzilor C. Stamati, V. Alexandri, M. Eminescu și Al. cel Bun din orașul Cimișlia constituie 1121 oam.

Suprafața totală a fondului locativ constituie 25,44 mii m², inclusive:

- P+4E - 10,5 mii m². (41,2%)
- P+2E - 2,2 mii m². (8.7%)
- P+E - 12,1 mii m². (47,6%)
- Casa individual – 0,6 mii m². (15,3%)

Asigurarea medie cu locuințe pentru o persoană constituie 22,7 m² /oam

Indicii principali a fondului locativ și numărul locuitri este prezentată în tab.1.2.1

tab.2.2.1

Nr. d/o	Nr. Blocuri	Nr. etaje	Nr. de apartamente	Suprafața , m2	Populația , oameni	Asigurare a medie cu spațiu locativ m ² /oam
1	4	P+4E	216	10520,5	398	26,4
2	2	P+2E	48	2169,5	96	22,6
3	22	P+E	397	12137,7	611	19,9
4	4	casa individuală	6	612,8	16	38,3
Total	32		667	25440,5	1121	22,7

2.2.2. Prognoz

Proiectul include construirea a două blocuri de locuințe S+P+9E cu 144 de apartamente, în suprafață de 7,2 mii m2. Cu un spațiu mediu de locuit de 24,1 m2/oam, numărul de locuitori va fi de 300 de persoane.

Calculul numărului populației și fondul locativ este prezentată în tab.1.2.2

tab.2.2.2

Nr. d/o	Denumirea	Unitatea de măsură	Situația existentă 2024	Construcții noi	Prognoz
1	Fondul locativ, total	m.p	26440,5	7224	33665
2	nr. De apartamente	unități	557	144	701
3	Populație	locuitori	1121	300	1421
4	Asigurarea medie a populației cu locuințe	m2 loc	23,6	24,1	23,7
5	Suprafața medie a apartamentului	m.p	47,5	50,2	48,0
6	K de familie	k	2,0	2,1	2,0

În perioada de proiectare, fondul de locuințe se va ridica la 33,7 mii m²

Populația pentru perioada de proiectare va fi de 1,42 mii de oameni.

Prioritate în dezvoltarea teritoriului examinat va servi formarea unui mediu rezidențial multifuncțional cu o rețea dezvoltată de obiecte ale infrastructurii sociale și inginerești.

Clădirile locative vor fi dotate cu rampe și dispozitive pentru persoanele cu dizabilități.

2.3. Obiecte prestări servicii

Rețeaua obiectelor prestări servicii are ca scop crearea condițiilor optime pentru abitație și satisfacerea necesității în obiectele de educație preșcolară, comerț și alimentație publică, sport și agrement.

Teritoriul obiectelor publice constituie – 0,2 ha, pe care se prevede amplasarea obiectelor de comerț, alimentație publică, terenuri de sport, spații verzi pentru asigurarea populației cu servicii cotidiene necesare, situate în nemijlocita apropiere.

Asigurarea cu obiecte de educație se prevede în instituțiile amplasate în cartierele adiacente.

2.3.1. Calculul locurilor necesare în instituțiile școlare și preșcolare

Calculul numărului de copii cu vârsta preșcolară și școlară s-a bazat conform structurii demografice a grupelor de vârstă relevante de la 01.01.2024r or. Cimișlia. În conformitate cu datele (Biroul național de Statistică al RM) indicatorii estimați ai necesarului de locuri în instituțiile preșcolare și de învățământ la 1000 de locuitori sunt:

- instituții preșcolare - 49 locuri / 1000 locuitori;
- instituții de învățământ -153 elevi / 1000 locuitori;

Astfel, necesarul total de locuri în instituții pentru perspectivă:

- instituții preșcolare - 70 locuri (49 x 1,42)
- instituții de învățământ - 217 locuri (153x 1,42)
- Obiecte comerciale- 426 m2 supr. comercială (300x1,42)
- Instituții de alimentare publică -57 locuri (40x1,42)
- amenajarea teren pentru odihnă și recreere, spații de joacă pentru copii -0,008 ha

Asigurarea cu obiecte de educație se prevede în instituțiile amplasate în cartierele adiacente:

- Grădinița Ghiocel (240 locuri)
- Liceul teoretic (1600 locuri)
- Liceul teoretic rus (340 locuri)

Prezența efectivă este în prezent de 60%, potrivit administrației orașului.În proiect se prevede amenajarea continuă a teritoriului (accese, forme arhitecturale mici, obiecte sportive și de divertisment, foșoare, piste pentru cicliști etc.);

Obiectele de utilitate publică vor fi dotate cu rampe de acces și dispozitive pentru persoane cu dizabilități.

2.4. Crearea spațiilor verzi

Pe terenurile libere de construcții, de-a lungul perimetrului zonelor rezidențiale și de-a lungul drumurilor, este necesară amenajarea spațiilor verzi. Suprafața totală a amenajării va constitui 0,74 ha. Dezvoltarea și amenajarea spațiilor verzi va asigura crearea compoziției arhitecturale și naturale unice cu elemente de recreere, divertisment, sport și recreere.

Se propune amenajarea aleelor pietonale și piste de biciclete, amenajarea unor forme arhitecturale mici (foșoare, ghivece, banci etc.).

2.5. Concluzii

În rezultatul implementării activităților planificate, teritoriul zonei examinate a PUZ privind construirea unui complex rezidențial cu locuințe și funcțiuni complementare pe terenurile amplasate în limitele strazilor. C. Stamati, V. Alexandri, M. Eminescu și Al. cel Bun din orașul Cimișlia va atinge un nivel superior de dezvoltare zona rezidențială. Totodată, vor fi asigurate următoarele domenii principale de dezvoltare:

- formarea unui mediu rezidențial multifuncțional;
- formarea rețelei obiectelor sociale și de deservire;
- îmbunătățirea infrastructurii de transport;
- amenajarea zonelor verzi.

Soluțiile de proiect includ:

- construcția nouă locuințe colective multietajate o suprafață totală de 7,2 mii m2 cu sporirea numărului de locuitori până la 1,4 mii locuitori;
- construcția obiecte comerciale – 426 m2 supr. cu instituții de alimentare publică -57 locuri;
- amenajarea teren pentru odihnă și recreiere, spații de joacă pentru copii -0,008 ha
- îmbunătățirea infrastructurii de transport;
- amenajarea de spații verzi cu o suprafață de 0,28 ha.

Indicii tehnico-economici principali pentru perioada de proiect sunt reflectați în, tab. 2.5.1.

Tabelul 2.5.1.

Indicii tehnico-economici principali al proiectului

Nr.	Indicatorii	Un. măs.	Existent		Propus	
				%		%
1	Suprafața totală	ha	8,54	100	8,54	100
	inclusiv:					
	Teritoriul zonei rezidențiale , inclusiv:	ha	4,1	46,8	6,55	76,7
	- zona cu locuințe colective multietajate	ha	3,30	38,5	5,9	69,1
	- zona cu locuințe individuale cu regim mic de înălțime	ha	0,71	8,3	0,65	7,6
	Zona de interes public	ha	0,20	2,3	0,39	4,7
	Zona industrială și comună	ha	0,55	6,4	0,32	3,7
	Spații verzi	ha	0,46	5,4	0,74	8,8
	Zona căi de comunicație	ha	0,39	4,7	0,52	6,1
	Alte teritorii		2,84	33,4	-	-
3	Zona rezidențială					
	Populație	mii oam.	1,12		1,42	
	Fondul locativ, inclusiv:	mii m2 supr. totală	26,4		33,7	
	Asigurarea medie cu spațiu locativ	m2/om	23,6		23,7	

3. PRINCIPII URBANISTICE

3.1. Situația existentă

Obiectivul solicitat spre examinare este situat în or. Cimișlia adiacent cu Liceul teoretic Mihai Eminescu în perimetrul străzilor Constantin Stamati, Vasile Alexandri, Mihai Eminescu, Alexandru cel Bun și str. la Sfânta Maria arialele străzilor Sf. Maria Livezilor ocupate cu case de locuit colective cu regim de înălțime: 2-5 nivele- proprietăți private.

Teritoriile adiacente sunt:

- Nord Vest: str. Alexandru cel Bun și Mihai Eminescu;
- Sud-Est : str. Vasile Alexandri și Constantin Stamati.

Conform cercetărilor și materialelor prezentate de beneficiar terenul în cauza este parțial amenajat cu construcții auxiliare (garaje și de gospodărire), grădini neautorizate, asigurat cu accese auto, rețele edilitare, case de locuit colective și obiective ne locative de menire socială ,comunala și justiție pe o suprafață totală de peste 8,00 ha.

3.2. Soluții urbanistice.

Porninduse de la cele expuse mai sus sa porces la elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea evaluării terenurilor aferente zonei studiate cu modificarea UTR-16: C -16 (Zona obiectivelor de interes public) în R-16 (Zona locuințe colective multietajate) a acestei zone a teritoriului solicitat în vederea amplasării unui complex de locuințe cu blocuri multietajate și funcții complementare.

În acest context teritoriul solicitat conform Planului Urbanistic General al or. Cimișlia nu a fost schimbată.

Reeșind din necesitățile și solicitările populației, Primaria or. Cimișlia a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în arialele străzilor menționate pe o suprafață totală de aproximativ de 10 ha, pe care se propune a fi organizate și amenajate cu zone de odihnă și recreație, garaje individuale și autoparcaje pentru necesitățile populației și schimbări de destinație a obiectivelor nelocative, nefuncționale în locuințe multietajate și funcții complementare.

Ansamblurile propuse vor fi formate în zone cu case de locuit multietajate, servicii comerciale și amenajări (garaje și parcaje) în baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu, elaborat de specialiști atestați în domeniul urbanismului.

Conform soluțiilor Planului Urbanistic General zona examinată se afla în raza accesibilă de servicii de învățământ și prescolare, capacitatea cărora în esență nu va fi modificată.

În acest context conform normelor NCMB.01.05:2019 Urbanism. Sistematizare și amenajarea localităților urbane și rurale, asigurarea cu obiectivele de educație, învățământ și prescolare se indică în compartimentul **Dezvoltarea socio-economică**.

CONDIȚIILE DE ASIGURARE TEHNICĂ ȘI TRANSPORT.

Date generale.

Asigurarea tehnică a zonei examinate, se efectuează de la rețelele existente și propuse.

Aprovizionarea cu energie electrică, căldură, apă ș.a. a ansamblului nou creat se va efectua, conform condițiilor tehnice și contractelor individuale de la obiectele comune a obiectivului a zonei date.

Asigurarea cu transport auto va fi efectuată din următoarele cai de acces: str. Alexandru cel Bun (G125), str. M.Eminescu, str.C. Stamati și str.V.Alecsandri prin accese auto secundare propuse structurate în zona dată structurate conform soluțiilor prezentului Planului Urbanistic Zonal. Soluțiile privind asigurarea cu rețele de transport auto și echipare edilitara sunt prezentate în următoarele compartimente de mai jos.

4. CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT.

Teritoriul studiat este situat în zona vestica a centrului orașului în perimetrul strazilor Constantin Stamati, Vasile Alexandri, Mihai Eminescu, Alexandru cel Bun și str-la Sfânta Maria Teritoriul cu suprafața 10 ha se caracterizează prin relief lin cu panta de înclinare medie de 4.00% spre sud. De la str. Alexandru cel Bun spre str.Vasile Alexandri.

Schema propusă a rețelei de drumuri și străzi și profilele transversale ale cartierului sunt efectuate în conformitate cu NCM D.01.05.2019 „Urbanism” și CP D.02.11 - 2014 „Recomandări privind proiectarea străzilor și drumurilor localități urbane și rurale”.

Schema de transport este elaborată ținând cont de acces liber spre zonele rezidențiale și publice. Locuri pentru parcare a autoturismelor și unităților de transport a se prevedea în apropierea clădirilor locative, administrative, magazine și birouri.

În tab. 1 este reflectată caracterizarea succintă a principalelor străzi, care necesită renovari noi.

Caracterizarea parametrilor tehnici a principalelor străzi și drumuri.

Reglementări

Tabelul 4.1.1

Nr. Str.	Denumirea străzilor	Tipul străzilor	Lungimea (m)		Aliniamentele (linii roșii) m	Partea carosabilă, m	Trotuar, m
			existnt	propus			
1	C. Stamati	locală	345.0	----		6	2
2	Str-la A.cel Bun	locală	374.6	----		5.5	1
3	Str-la C.Stamati	locală	90.2	----		5.5	1
4	Str-la M.Eminescu	locală	142.2	----		3.5	1
5	Str-la Sf. Maria	locală	64.2	----		6	2
Drumuri locale			916.0	----			
Accese auto			2002.0	160.0		3.5	1(0.5)
Accese pietonale			347.7	195.0		-----	3.0-3.5
Total							
Drumuri locale			916.0				
Accese auto			2162.0				
Accese pietonale			542.7				

5. ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ

Introducere

La elaborarea compartimentului au fost utilizate următoarele date:

- NCM G.03.03:2015 Instalații interioare de alimentare cu apă și canalizare;
- СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения.

5.1. Situația existentă.

Sectorul examinat este situat în partea centrală a orașului și este cuprins între str. Al. cel Bun-K. Stamati; V. Alecsandri-M. Eminescu.

Cartierul este construit în general din construcții cu 2-3 nivele din clădiri vechi cu construcții auxiliare și garaje. Parțial sunt situate construcții cu un nivel. Toate clădirile locative sunt dotate cu apeduct interior cu $\varnothing$ 65, 50, 40 mm, care sunt racordate la rețele orașenești $\varnothing$ 90-75 mm. Intrările în clădiri sunt executate din țevi $\varnothing$ 32-25 mm.

5.2. Elaborările din ultimii ani.

În anul 2010 Institutul Urbanproiect a elaborat proiectul PUG or. Cimișlia, în care de asemenea este elaborat compartimentul alimentare cu apă. În cadrul acestui proiect a fost planificată o magistrală nouă $\varnothing$ 200 mm, pe str. V. Alecsandri, de la str. M. Eminescu până la str. K. Stamati.

5.3. Propuneri de proiect.

Conform caietului de sarcini se propune:

- bloc locativ, poz. 1-18 - (S+P+9E);
- bloc locativ, poz. 1-19 – (S+P+9E).

Conform prognozei numărul populației în cartier va constitui:

- populația existentă – 1121 oam.;
- sporul calculat al populației - 300 oam.;
- Total – 1421 oam.

5.3.1. Normativele și debitul calculate.

Informația privind consumul apelor este reflectată în tab. 1.

Norma consumului apelor este acceptată conform NCM G.03.03:2015, tab. 6.1. pentru clădirile locative existente- 115 l/zi/om. În clădirile locative multietajate proiectate este acceptată norma – 150 l/zi/om.

Consumul calculat de apă pentru clădirile locative

Tabelul 1

Nr. scr.	Denumirea	Nr. populației	Norma specifică de consum l/zi/om	Debitul mediu zilnic m3/zi	Coeficientul neuniformității zilnice	Debitul calculat m3/zi
1	Fondul locativ existent	1,121	115	128,92	1,35	174,04
2	Fondul locativ proiectat	0,30	150	45,0	1,30	58,5
Total						232,54
	10% debit neevaluat					23,25
Total						255,79

Conform materialelor inițiale pentru elaborarea compartimentului sunt disponibile următoarele materiale:

poz. 1-18	poz. 1-19
- suprafața construcțiilor:	
- parter, m2 – 400	800
- etajul 1-9 m2 – 400	665
- subsol m2 - 400	800
- înălțimea totală a părții terestre a construcțiilor m – 33,0	33,0
- partea subterană, m – 3,0	3,0
- înălțimea totală a clădirii, m - 36,3	36,3
- volumul total al construcțiilor, m3 -14520,0	25030,5
inclusiv:	
- partea subterană - 1320	2640
- parter - 1320	2640
- m3 al nivelelor - 11880	1970,5

Categoria securității antiincendiară B.

Conform NCM 2.04.02-84*, tab. 6 debitul apei pentru stingerea exterioară a incendiilor, este acceptat 25l/sec.

Conform NCM G.03.03:2015, tab. 3, numărul jetului – 1, debitul minim pentru stingerea unui incendiu – 2,5 l/sec.

Informația privind cantitatea de apă pentru stingerea incendiului este reflectată în tab. 2.

Debitul de apă pentru stingerea unui incendiu

Tabelul 2

Nr. scr.	Denumirea	Nr. jeturilor	Debitul pentru un jet l/sec.	Debitul total		Durata stingerii incendiului	Debitul necesar
				l/sec.	m3/oră		
1	Incendiu interior	1	2,5	2,5	9,0	3	27,0
2	Incendiu exterior			25	90,0	3	270,0
Total				27,5	99,0		297,0

5.3.2. Soluții de proiect.

Conform schemei propuse de alimentare cu apă pentru asigurarea debitului de apă menjeră-potabilă necesar se propune de adăugat un rezervor de acumulare cu 150m³ pe teritoriul sondei existente nr.2, situată pe str. I.Creangă. Suplimentar înlocuirea rețelelor de apeduct existente -Ø75mm cu țevi -Ø110mm L840 m pe str. Miorița și Alexandru cel Bun.

Pentru necesitățile menajere și stingerea incendiului sectorului se propune rețeaua inelară, prin pozarea apeductului intercartier - Ø 90mm. Se propun două puncte de racordare , un punct de racordare al apeductului - Ø 90mm pe str. M. Eminescu, alt punct în apeductul existent Ø75 mm din str. V. Alecsandri.

Lungimea totală a rețelelor proiectate, pentru cartierul examinat:

- Ø110mm PE – lungimea 840 m;
- Ø90 mm PE – lungimea 600 m;
- Ø75 mm PE – lungimea 50 m.

6. CANALIZARE

Introducere

La elaborarea compartimentului au fost utilizate următoarele materiale:

- NCM G.03.03:2015 Instalații și rețele de alimentare cu apă și canalizare;
- NCM G.03.02:2015 Rețele și instalații exterioare de canalizare.

6.1. Situația existentă.

Sectorul locativ examinat este situat între str. M. Eminescu, V. Alecsandri, K. Stamati, Al. cel Bun și este constituit din blocuri locative cu 2-3 nivele și parțial din sectorul locativ privat. Tot cartierul este canalizat în colectorul stradal existent Ø150-200 mm. De asemenea, sunt țevi Ø200 mm, care sunt racordate în colectorul Ø250 mm din str. M. Eminescu; - Ø200 mm – în colectorul Ø300 mm din str. V. Alecsandri; Ø160 mm și Ø200 mm în colectorul Ø200 mm din str. K. Stamati. Țevile sunt din fontă, ceramică, azbociment.

6.2. Elaborările din ultimii ani.

În anul 2010 institutul Urbanproiect a elaborat proiectul PUG or. Cimișlia (ob. 15150), cu elaborarea compartimentului canalizare menajeră.

6.3. Principalele soluții de proiectare.

Conform caietului de sarcini se propune spre elaborare:

- bloc locativ, poz. 1-18 - (S+P+9E)
- bloc locativ, poz. 1-19 - (S+P+9E)

Conform calculelor, numărul populației în cartier pentru perspectivă va constitui:

- nr. existent – 112 oam.;
- - sporul nr. populației – 300 oam.;
- Total – 142 oam.

6.4. Debitul calculat

Conform NCM G.03.03:2015, tab. C1, debitul evacuat, pentru cartierul locativ existent – 115 l/zi/om. În blocurile locative multietajate, proiectate, debitul evacuat este acceptat în conformitate cu norma de consum – 150 l/zi/om. Informația privind debitul evacuat, calculat este reflectat în tab. 1.

Proгноza debitului evacuat de la sectorul locativ

Tabelul 1

Nr. scr.	Denumirea	Nr. populației, oam.	Norma specifică de evacuare, l/zi/om	Debitul mediu zilnic, m3/zi	Coeficientul neuniformității zilnice	Debitul calculat m3/zi
1	Complexul locativ existent	1,121	115	128,92	1,35	174,04
2	Complexul locativ proiectat	0,30	150	45,0	1,30	58,5
Total						232,54
	5% debit neevaluat					11,63
Total						244,117

6.5. Schema de canalizare propusă

Ținând cont de relieful terenului, amplasarea construcțiilor propuse, se propune păstrarea rețelelor de canalizare menajeră intercartier.

Suplimentar, pentru canalizarea blocului locativ multietajat, proiectat, 1-18, se propune construcția rețelei stradale intercartier, de la blocul situat de-a lungul str. Al. cel Buncu întoarcerea pe str. M. Eminescu, cu racordarea în colectorul gravitațional existent Ø250 mm pe str. M. Eminescu. Se propune colector Ø200 mm din țevi PVC, lungimea țevilor – 250 m.

Pentru canalizarea blocului locativ multietajat, proiectat – 1-19, amplasat între str. K. Stamati și Sf. Maria, se propune construcția colectorului gravitațional din țevi PVC - Ø200 mm, lungimea 50 m cu racordarea în colectorul existent Ø200 mm din str. K. Stamati.

7. CANALIZARE PLUVIALĂ

8. SALUBRIZAREA TERITORIULUI

Introducere

La elaborarea compartimentului au fost utilizate următoarele materiale:

- Strategia de gestionare a deșeurilor din RM pentru perioada 2012-2027 cu MH nr. 248 din 10.04.2013;
- Legea despre deșeuri în RM nr. 209 din 29.07.2016.

8.1. Situația existentă

În legătură cu faptul că cartierul locativ este constituit din blocuri locative cu 2-3 nivele, practic fără curți interioare, colectarea DMS se efectuează în câteva puncte existente.

Colectarea separată a DMS nu se efectuează. DMS conform graficului de colectare cu ajutorul transportului specializat, cu evacuarea în locurile special amenajate de depozitarea a DMS din tot orașul.

8.2. Propuneri de proiect

În conformitate cu Legislația RM, colectarea DMS și gestionarea lor, inclusiv salubritatea teritoriului, este prerogativa autorităților publice locale de nivelul I.

În cadrul proiectului PUG or. Cimișlia, din anul 2010, a fost elaborat compartimentul Salubritatea teritoriului, unde sunt reflectate calculele privind amenajarea echipamentelor pentru DMS pentru oraș, unde este propusă sistemul de colectare și utilizare a DMS.

8.2.1. Norme de acumulare a DMS

Calculele privind volumul DMS pentru cartierul examinat sunt reflectate în tab. 1.

În corespundere cu Strategia de gestionare a DMS din RM, norma DMS este acceptată 0,4 kg/om/zi sau 146 kg//om/an.

Norma calculată pentru perspectivă, va constitui – 154 kg/om/an.

Calculul cantității DMS de la cartierul locativ, examinat

Calculele privind volumul DMS pentru cartierul examinat sunt reflectate în tab. 1.

În corespundere cu Strategia de gestionare a DMS din RM, norma DMS este acceptată 0,4 kg/om/zi sau 146 kg//om/an.

Norma calculată pentru perspectivă, va constitui – 154 kg/om/an.

Calculul cantității DMS de la cartierul locativ, examinat

Tabelul 1

Nr. scr.	Denumirea	Nr. populației	Norma de colectare inițială a DMS, kg/om//an	Norma calculată a DMS kg/om/an	Densitatea medie kg/m3	Cantitatea de DMS t/an	Cantitatea DMS m3/an
1	Sectorul cartierului locativ	1,421	146	154	300	218,83	729,4

Pentru cartierul locativ examinat, precum și pentru tot orașul se propune introducerea sortării DMS la locul special amenajat. În acest scop în cartier se propune crearea platformelor cu containere pentru colectarea selectivă a DMS, cu respectarea zonei de protecție sanitară. Platformele cu containere sunt reflectate pe schema anexată.

9. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Introducere

Compartimentul "Alimentare cu energie electrică" a zonei de proiect situat în or. Cimișlia cu amplasarea rețelor magistrale edilitare pentru deservirea blocurilor locative și obiecte comerciale, este elaborat având la bază următoarele materiale inițiale:

- Planul urbanistic general;
- Materiale grafice și textuale la planul urbanistic general;
- Documentele normative în vigoare;
- Legea cu privire la energia regenerabilă din 2007 a fost elaborată luând în considerare regulamentul Directivei, privind sursele de energie regenerabilă 2009/28/EC;
- Programul Național pentru Eficiență Energetică 2011-2020;
- Planul Național de Acțiuni în domeniul Eficienței Energetice pentru anii 2013-2015;
- Strategia energetică a Republicii Moldova până în anul 2030

9.1. Situația existentă

Zona de proiect este situată în din perimetrul străzilor Constantin Stamati, Vasile Alecsandri, Mihai Eminescu și Alexandru cel Bun, adiacent cu zona locativă existentă.

Alimentare cu energie electrică a consumatorilor exzistente se efectuează de la substația PDC219 CIMISLIA 110/35/10kV care este amplasată la margina or. Cimișlia de Vest. Substația este o parte din sistemul de alimentare cu energie al municipiului și aparține companiei „Moldelectrica”, precum și rețelor electrice de tensiune înaltă 35kW.

Rețele electrice de tensiunea medie 10 kV, de tensiunea joasă 0,4kV și puncte de transformare 10/04kV sunt în proprietatea ÎCS "Premier Energy" SRL. Rețele electrice de iluminat stradal sunt în proprietatea și la deservirea APL.

Actualmente în zona de proiect pentru distribuirea energiei electrice între consumatori existente cu tensiune electrică 0,4kV funcționează niste punctele de transformare cu transformatoare 10/0,4kV. Consumatorii existente sunt blocuri locative cu 2-4 etaje și obiectivele de infrastructură tehnico-edilitară. Punctele de transformare zonei de proiect sunt alimentate de la substația PDC219 prin liniile aeriene LEA 10kV în sectoarele cu case cu puține nivele. Rețelele de distribuție 0,4kV sunt efectuate prin cablu în sectoarele cu

clădiri multeetajate și aeriene în sectoarele cu case cu puține nivele. Rețelele de iluminare exterioară sunt liniile aeriene.

În prezent, capacitatea electrică existentă acoperă pe deplin nevoile zonei de proiect, dar pentru perspectiva ar trebui să crească în funcție de consumul curent.

9.2. Sarcina electrică

Sarcina totală pentru un punct de transformare propus Nr1 este stabilită ca suma sarcinilor obiectelor propuse : 2 Blocuri locativ cu spații comerciale și parcuri subterane (S+P+9E), care se află în limitele zonei de proiect. Sarcina pentru un punct de transformare propus Nr2 este calculată pentru un Centru comercial propus.

Calculul sarcinii este efectuat conform normativelor specifice la unitate, metru pătrat, etc., în conformitate cu NCM G.01.02:2015 " Proiectarea și montarea instalațiilor electrice în clădirile locative și sociale".

9.2.1 Calculul putere pentru postul de transformare Nr1

Date initiale:

Case multeetajate

Înălțimile blocurilor S+P+9E;

Suprafața locativa totală 400+800 m²,

Numărul de apartamente — 108 un.

Numărul de ascensoare — 4 un.

Suprafata comerciala totală 400+800=1200 m², inclusiv:

- suprafata totală a magazinelor de produse alimentare 600 m²;

- suprafata totală a magazinelor de mărfuri de uz casnic 600 m²;

suprafața salilor de comerț este de 85% din suprafața totală a magazinelor:

$S_{ma} = 600 \times 0,85 = 510 \text{ m}^2$;

$S_{mc} = 600 \times 0,85 = 510 \text{ m}^2$.

Suprafata parcajei subterane 400+800=1200 m².

Consumatorii blocurilor S+P+9E; din zona de proiectare aparțin categoriei electrică II, parțial I, de fiabilitate a sursei de alimentare electrice. Tensiune consumatorilor - 380/220V

1. Apartamente cu plite pe gaze naturale și cu cazane individuale pe gaz pentru încălzire și alimentare cu apă caldă:

$$P_{ap} = n \times P_{ap.sp} \times k,$$

unde:

$P_{ap.sp}$ - este puterea specifică a receptoarelor electrice ale apartamentelor în funcție de numărul de apartamente, de tipul plitelor de bucătărie, kW/apartament;

$P_{ap.sp} = 0,844$;

k - coeficient ținând cont de confortul apartamentelor,

$k = 1,25$;

$$P_{ap} = 108 \times 0,844 \times 1,25 = 114 \text{ kW}.$$

2. Instalație de ascensoare:

$$P_{as} = n \times P_{asc.m} \times K_{c.as},$$

unde:

$P_{as.m}$ - este puterea de ascensoare mediu, $P_{asc.m} = 7 \text{ kW}$;

n - numărul instalațiilor de ascensoare, conectate la linie (PT);
 Kc.as - coeficient în funcție de numărul de ascensoare, și în funcție de înălțimea clădirile.
 Kc.as=0,7;

$$P_{as} = 4 \times 7 \times 0,7 = 19,6 \text{ kW}.$$

3. Magazinele de produse alimentare:

$$P_{ma} = S_{ma} \times P_{ma.sp},$$

unde:

Pma.sp - este puterea electrică specifică macro ale magazinelor de produse alimentare, în funcție de suprafața salilor de comerț kW/m²;

Pma.sp=0,25 kW/m²;

Sma - suprafața salilor de comerț magazinei de produse alimentare, m²;

$$P_{ma} = 510 \times 0,25 = 127,5 \text{ kW}.$$

4. Magazinele de mărfuri de uz casnic:

$$P_{mc} = S_{mc} \times P_{mc.sp},$$

unde:

Pmc.sp - este puterea electrică specifică macro ale magazinelor de mărfuri de uz casnic, în funcție de suprafața salilor de comerț kW/m²;

Pma.sp=0,16 kW/m²;

Smc - suprafața salilor de comerț magazinei de produse de uz casnic, m²;

$$P_{mc} = 510 \times 0,16 = 81,6 \text{ kW}.$$

5. Parcaje subterane:

$$P_p = S_p \times P_{p.sp},$$

unde:

Sp - suprafața parcajei subterane, m²;

Pp.sp - este puterea electrică specifică macro ale parcajelor, kW/m²;

Pp.sp=0,02 kW/m²;

$$P_p = 1200 \times 0,02 = 24 \text{ kW}$$

6. Puterea de calcul Pc, a liniei de alimentare (a postului de transformare) la alimentarea mixtă a consumatorilor de diverse destinații (clădirilor locative și clădirilor publice sau încăperilor), se determină cu expresia:

$$P_c = P_{cl,max} + K_1 \times P_{cl,1} + K_2 \times P_{cl,2} + \dots + K_n \times P_{cl,n},$$

unde:

Pcl,max este cea mai mare din puterile electrice ale clădirii, alimentate de linia (PT), kW;

Pcl, ..., Pcl.n - puterea de calcul a fiecărei clădiri (1,...n), în afară de clădirea, care are cea mai mare putere Pcl.max, alimentate prin linia (PT), kW;

K1, ..., Kn - coeficienții de simultaneitate a puterilor maxime, care iau în considerație cota puterilor electrice a clădirilor publice (încăperilor) și clădirilor locative (apartamentelor

și receptoarelor electrice de forță) în puterea de calcul maximă $P_{cl,max}$.

Pentru calculul nostru, avem:

$$P_{cl,max} = P_{ma}$$

$$P_c = P_{ma} + K_1 \times P_{ap} + K_2 \times P_{as} + K_3 \times P_{mc} + K_4 \times P_p,$$

unde:

$$K_1=0,4; K_2=1; K_3=0,8; K_4=1$$

$$\begin{aligned} P_c &= 127,5 + 0,4 \times 114 + 1 \times 19,6 + 0,8 \times 81,6 + 1 \times 24 = \\ &= 127,5 + 45,6 + 19,6 + 65,3 + 24 = 282 \text{ kW}. \end{aligned}$$

Pentru instalare se recomanda un punct de transformare de tip inchis cu instalare 2 transformatoare cu o capacitate de 250kVA fiecare.

9.2.2 Calculul putere pentru postul de transformare Nr2

Date initiale:

Centru comercial

Înălțimile Centrului comercial - P;

Suprafața comercială totală 295 m²;

suprafața totală a magazinelor de produse alimentare 295 m²;

suprafața salilor de comerț este de 85% din suprafața totală a magazinelor:

$$S_{ma} = 295 \times 0,85 = 250 \text{ m}^2.$$

Consumatorii Centrului comercial aparțin categoriei electrice II de fiabilitate a sursei de alimentare electrice. Tensiune consumatorilor - 380/220V

1. Magazinele de produse alimentare:

$$P_{ma} = S_{ma} \times P_{ma.sp},$$

unde:

$P_{ma.sp}$ - este puterea electrică specifică macro ale magazinelor de produse alimentare, în funcție de suprafața salilor de comerț kW/m²;

$$P_{ma.sp} = 0,25 \text{ kW/m}^2;$$

S_{ma} - suprafața salilor de comerț magazinei de produse alimentare, m²;

$$P_{ma} = 250 \times 0,25 = 62,5 \text{ kW}.$$

Pentru instalare se recomanda un punct de transformare de tip gherete cu instalare un transformator cu o capacitate de 100kVA.

9.3. Shema de alimentare cu energie electrică.

Propuneri de proiect.

Alimentare cu energie electrică a construcției noua zonei de proiect, carea constituie 345kW, se va efectua de la stație de transformatoare PDC219 CIMISLIA 110/35/10kV. Pentru distribuirea energiei electrice în sectorul construcției blocurilor locative noi se propune instalarea unui punct de transformare de tip inchis cu două transformatoare de 250 kVA (PT PR1CI) și în sectorul construcțiilor Centrului comercial nou - un PT de tip gherete cu un transformator de 100 kVA (PT PR2CI). Rețelele proiectate de 10kV vor fi efectuate prin cablu în sectoarele cu clădiri multietajate.

Se propune conectarea PT proiectate la rețeaua de 10 kV folosind cu două linii.

Amplasarea liniilor și cablurilor de 10 kV este aproximativă și, dacă este necesar, poate fi clarificată la nivel local.

În corespundere cu planul de dezvoltare și reconstrucție pentru perspectivă, direcția raională ÎCS "Premier Energy" SRL efectuează lucrări planificate de înlocuire a utilajului, profilaxie și construcție a rețelelor și obiectelor noi, în volumul stabilit privind asigurarea funcționării stabile a sistemului de alimentare cu energie electrică al municipiului.

Dacă este necesar, reconstrucția punctelor de transformare existente este posibilă, în funcție de creșterea încărcării.

Amplasarea, construirea și conectarea punctului de transformare la rețelele electrice vor fi decise în proces de proiectare, sarcina lor fiind luată în considerare în bilanțul general.

Conectarea obiectelor noi se efectuează în conformitate cu condițiile tehnice lansate de rețelele electrice și prin negocieri reciproce (contracte) pentru a furniza energie electrică.

Schema rețelelor magistrale și instalațiilor de alimentare cu energie electrică este reflectată pe planul.

9.4. Surse regenerabile de energie

9.4.1. Politica de stat în domeniul surselor regenerabile de energie

Aspectele legate de sursele regenerabile de energie în calitate de alternativă reală, ce compensează lipsa altor resurse interne de energie, la fel în conformitate cu politica UE pentru susținerea producerii energiei electrice din sursele regenerabile de energie din următoarele legi și acte normative:

- Legea cu privire la energia regenerabilă din 2007 a fost elaborată luând în considerare
- Programul Național pentru Eficiență Energetică 2011-2020;
- Planul Național de Acțiuni în domeniul Eficienței Energetice pentru anii 2013-2015;
- Strategia energetică a Republicii Moldova până în anul 2030.

Politica de stat din domeniul energiei din surse regenerabile este implementată prin intermediul programelor de stat sectoriale și locale. Punerea în aplicare a acestor politici este monitorizată de către organul central de specialitate al administrației publice în domeniul energiei.

Principiile politicii de stat din domeniul surselor energiei regenerabile sunt următoarele:

- ajustarea cadrului legislativ național la normele și standardele Uniunii Europene;
- promovarea energiei din surse regenerabile, eficienței energetice și economisirii energiei prin aplicarea schemelor și a măsurilor de sprijin, în conformitate cu legea;
- exercitarea administrării de stat în domeniul energiei din surse regenerabile;
- accesul prioritar pentru energia electrică din surse regenerabile;
- asigurarea accesului persoanelor fizice și juridice la informații privind producerea și utilizarea energiei din surse regenerabile și eficiența energetică;
- supravegherea procesului de cultivare și utilizare a soiurilor de plante modificate genetic, destinate producției de combustibili regenerabili în condițiile unui ciclu tehnologic închis.

Politica de stat își propune să atingă următoarele obiective:

- diversificarea resurselor locale de energie primară;
- realizarea unei ponderi a energiei regenerabile în consumul final brut de energie 20%;
- realizarea unei ponderi de cel puțin 10% în consumul final al energiei din surse regenerabile

În sectorul transporturilor;

- dezvoltarea regională și locală;
- promovarea cooperării între autoritățile publice centrale, regionale și locale;
- asigurarea securității, sănătății, protecției muncii în procesul de dezvoltare a energiei

- din surse regenerabile;
- promovarea și încurajarea eficienței energetice, a economisirii energiei, cogenerării, a încălzirii și răcirii centralizate, precum și creșterea ponderii energiei din surse regenerabile;
- încurajarea colaborării tehnico-științifice internaționale și implementarea progreselor internaționale științifice și tehnice în domeniul energiei din surse regenerabile;
- asigurarea comunicării și sensibilizarea opiniei publice în domeniul energiei din surse regenerabile.
- Integrarea surselor regenerabile de energie în sistemul energetic al Republicii Moldova.

9.5. Factori pentru dezvoltarea surselor regenerabile de energie (SRE)

Clima și topografia Moldovei permit crearea unor centrale eoliene și solare rentabile. Potențialul mediu anual al energiei solare în Moldova este estimat la un nivel destul de ridicat - 1200 kWh/m. La data de 22.12.2020 SE „Moldelectrica” a emis 68 de pachete valabile de Condiții tehnice pentru racordarea surselor de energie regenerabilă solară la rețeaua de transport, cu o capacitate totală de peste 1274,5 MW.

Potrivit Atlasului resurselor energetice eoliene al Republicii Moldova, centralele eoliene de înaltă eficiență pot fi construite pe 6,8% din teritoriul Republicii Moldova. În aceste zone, viteza medie anuală a vântului este de la 5 la 8 m/s, ceea ce face posibilă obținerea energiei eoliene în intervalul 400-550 W/m². Siturile cu potențial eolian bun acoperă o suprafață totală de 1830 km². Dacă pe ele vor fi instalate turbine eoliene cu o capacitate de 5 MW, capacitatea lor totală va fi de 9151 MW, ceea ce depășește semnificativ nevoile actuale de energie ale Republicii Moldova.

Actualmente, ponderea surselor regenerabile de energie în structura sectorului energetic din Moldova este de aproximativ 12%.

„Conform Hotărârii Guvernului nr. 401 din 08 decembrie 2021, până în 2025, pe lângă capacitățile existente, se preconizează realizarea a 120 MW de energie eoliană, 200 MW de energie fotovoltaică și 90 MW de centrale de cogenerare cu biomasă, biogaz, deșeuri. Astfel, în 2025 este planificat să primească 350 MW de energie din surse regenerabile.” Această va asigura 25% din consumul total al Moldovei

În prezent, Moldova și-a sincronizat sistemul energetic cu cel european (ENTSO-E).

10. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE.

10.1. Situația existentă

Proiectul prezent este elaborat la comanda Primăriei or. Cimislia, sector (terenurilor din perimetrul străzilor Constantin Stamati, Vasile Alecsandri, Mihai Eminescu și Alexandru cel Bun, or. Cimislia).

Compartimentul "Alimentarea cu gaze naturale" este elaborat avînd la bază următoarele materiale inițiale:

- planul urbanistic general;
- materiale grafice și textuale la planul urbanistic general;
- datele întreprinderii SRL "Cimislia-Gaz";
- documentele normative în vigoare.

Actualmente alimentarea cu gaze se efectuează de la conducta cu gaze naturale.

Schema alimentării cu gaze este prevăzută prin conducte de gaze de presiune medie $P=0,3\text{MPa}$ de la str. Alexandru cel Bun. Numărul total de PRG și diametrile gazoductelor vor fi executate în următoarele stadii de proiectare.

10.2. Propuneri de proiect.

Capitolul este destinat pentru alimentarea cu gaze naturale a localităților, microraiioane separate, cartiere care se află în zonă. Sursa de distribuție a gazelor sunt gazoductele de presiune înaltă existente. Calculul consumului de gaze pentru localitatea proiectată, diametrele, tipul și numărul de PRG vor fi determinate în următoarele stadii de proiectare.

11. ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ.

11.1 Situația existentă.

În or. Cimislia alimentarea centralizată cu energie termică lipsește. Obiectivele infrastructurii socio-economice și cele administrative pentru încălzirea încăperilor și necesitățile de producere utilizează instalații pe bază de gaz natural, combustibil solid și lichid.

11.2 Propuneri de proiect.

În corespundere cu prevederile PUZ în or. Cimislia se propune extinderea teritoriilor destinate pentru amplasarea construcțiilor noi, care vor include: clădirea administrativă a agentiei economice și două blocuri locative (9 et.).

În partea gazificată sunt instalate cazane autonome cu randamentul 23-27 kW, pentru clădiri administrative și instalarea în fiecare apartament la bucătăriei aragaz sic azan (turbo), N=24rW. Calculele sunt stocate în arhiva institutului de proiectare.

12. TELEFONIE. REȚELE DE TELECOMUNICAȚII.

12.1 Situația existentă.

Astfel gradul de telefonizare este mare în comparație cu media republicană. Localitatea se află în raza de acoperire a operatorilor de telefonie mobilă Moldcell și Orange.

Oficiul poștal aprovizionează locuitorii cu ziare și reviste, acordă servicii de achitare a pensiilor, indemnizațiilor, efectuarea plăților pentru servicii de telefon, energie electrică și transferuri de bani.

Radioul național și posturile de televiziune naționale și internaționale prin eter sunt recepționate calitativ. Localitatea nu dispune de radio local.

12.2. Propuneri de proiect.

Conectarea la centrala telefonică existentă a unor noi abonați se va realiza prin extinderea rețelei telefonice existente și prin executarea de noi racorduri telefonice.

Telecomunicațiile reprezintă un domeniu care a înregistrat progrese remarcabile în ultima perioadă. În momentul de față cel mai răspândit sistem de telecomunicații este telefonie fixă.

Prin extinderea rețelelor de telefonie prin fibră optică se va rezolva de asemenea și rețeaua de internet și rețeaua de televiziune prin cablu.

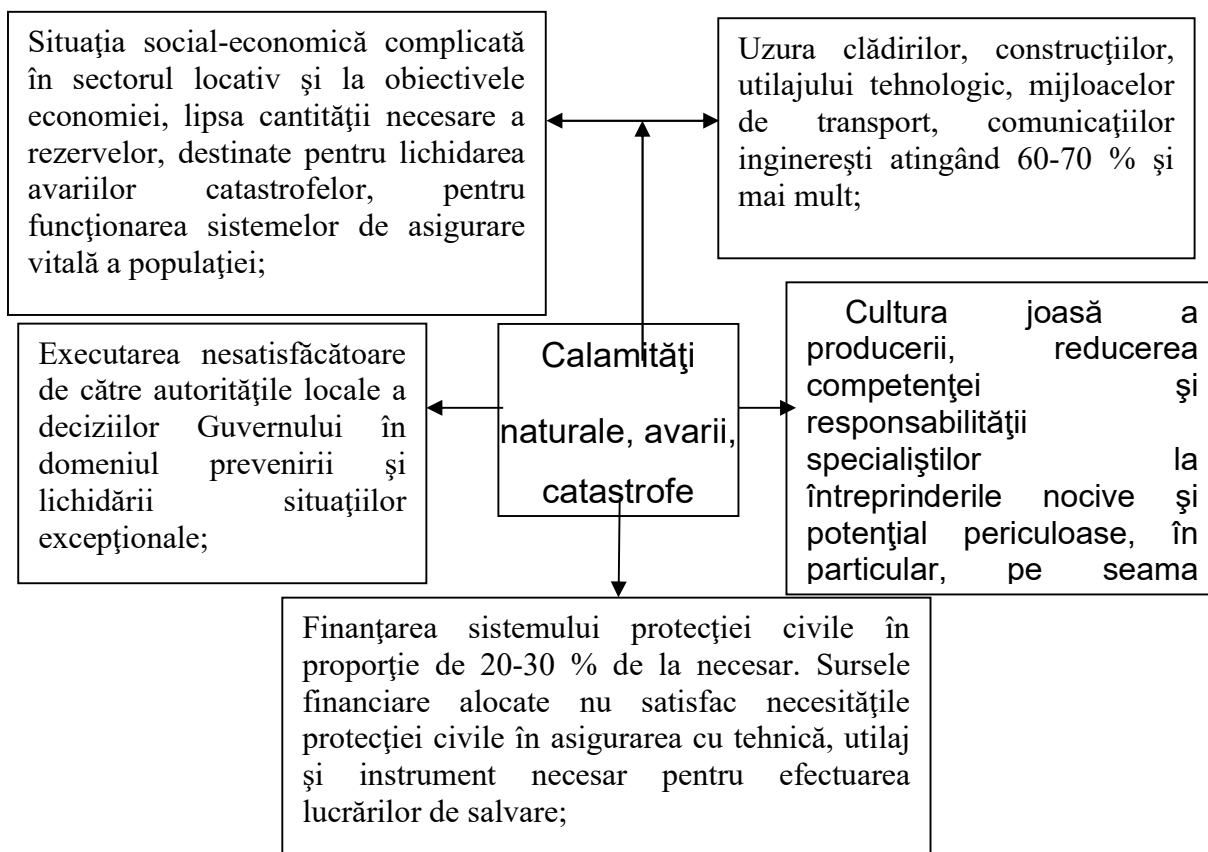
În sat se propune extinderea liniei magistrale în zona propusă de dezvoltare a fondului locativ și socio-economic.

13. PROTECȚIA MEDIULUI

14. PROTECȚIA CIVILĂ

Pe parcursul istoriei sale omenirea este supusă permanent influenței calamităților naturale, ce duc cu sine mii de vieți omenești și cauzează un enorm prejudiciu economic, într-o clipă distrug tot ce s-a creat în decurs de ani, decenii, chiar și secole. Multe catastrofe manifestă influență vădită asupra dezvoltării societății și sporește vulnerabilitatea omului față de ele. Actualmente, în considerabilă măsură acest fapt este generat de urbanizarea rapidă a teritoriului. Activitatea inginerescă de proporții, desfășurată fără precedent, schimbările în natură, generate de acesta, au sporit posibilitatea apariției situațiilor excepționale cu caracter tehnogen și natural-tehnogen. Totodată, unele din ele, legate de avariile la obiectele deosebit de periculoase (construcții hidrotehnice, obiecte chimice și radioactive periculoase etc.) pot produce nu numai un mare prejudiciu direct, cât și unul indirect care îl depășește de nenumărate ori.

Tendințe generale privind sporirea numărului de situații excepționale



Pericolele cu caracter natural și tehnogen, apariția cărora este posibilă pe teritoriul Zonei din perimetrul străzilor Constantin Stamati, Vasile Alecsandri, Mihai Eminescu și Alexandru cel Bun, or. Cimișlia.

Cutremurele de pământ dispun de natură tectonică și reprezintă unul din fenomenele naturale distrugătoare pentru teritoriul or. Cimișlia, ce se află la o distanță de 150 – 250 km de la posibilul epicentru. Una din trăsăturile caracteristice ale cutremurelor produse în Moldova rezidă în faptul că focarul lor se află la adâncimi medii de la 100 pînă la 150 km. Deseori, epicentrul sistemelor se află în zona munților Carpați (Vrancea) și magnitudinea lor

atinge $M=7$ după scara Richter, intensitatea $I=7, 8$ grade după scara MCK (Medvedev-Şponhoier-Karnik).

În cazul cutremurului de pământ cel mai mare pericol îl prezintă casele de locuit, la construcția cărora nu au fost folosite astfel de măsuri constructive ca instalația zonelor și încheieturilor antiseismice, zidirea armată, asigurarea rigidității planșeurilor. E necesar de a acorda o atenție deosebită la executarea măsurilor antiseismice în cazul construirii instalațiilor ingineresti.

Pentru siguranța locuitorilor clădirilor și lucrătorilor întreprinderilor situate în zona proiectată, se recomandă să vă familiarizați și să respectați cu strictețe următoarele documente: "Ghid de comportament al conducătorilor de organizații în caz de cutremur" și "Ghid de comportament al cetățenilor în caz de cutremur", aprobate prin Ordinile Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor nr. 46 – 47 din 05.05.2015, publicate în Monitorul Oficial nr. 115 – 123 din 15 mai 2015.

Întroienirile constau în acoperirea întregului sau a unei părți a teritoriului orașului, a drumurilor și rețelelor de comunicații cu un strat de zăpadă având grosime de la 30 cm până la 85 cm, în urma căderii intense a zăpezii însoțită de viscole. Aceste manifestări ale naturii conduc la oprirea circulației mijloacelor de transport și, consecință a acestui fapt, devin sistările în aprovizionarea populației și întreprinderilor.

Acoperirea cu gheață a drumurilor auto, liniilor de comunicație și de transport a energiei electrice, a plantațiilor multianuale are loc iarna la temperaturi mai joase de zero grade și în urma depunerilor atmosferice lichide. Face dificilă circulația transportului și conduce la apariția unui număr mare de accidente rutiere. Arborii, arbuștii, liniile de transport a energiei electrice și liniile de comunicație prin fir pot fi acoperite cu un strat de gheață grosime de cel puțin 10 mm, având greutatea până la 1,9 kg/m.l, fapt ce conduce la deteriorarea plantațiilor multianuale, ruperea firelor, sistarea alimentării cu energie electrică și a comunicațiilor.

Furtunile (răbufnirile de vânt) cu viteza vântului mai mare de 27–34 m/sec pot cauza deteriorarea arborilor, acoperișurilor caselor, ruperea liniilor de transport a energiei electrice și de comunicație prin fir.

Grindina apare odată cu ploile torențiale pe căldură mare, are loc aproape în fiecare an și poate cuprinde teritorii considerabile, cu acoperirea solului cu grindină, diametrul având de la 20 mm și grosimea de acoperire a solului de circa 100 mm. În zona afectată de grindină este posibilă deteriorarea spațiilor verzi, pierderea integrală sau parțială a recoltei agricole, rănirea oamenilor, animalelor, spargerea acoperișurilor și a geamurilor clădirilor, automobilelor.

Probleme în domeniul apărării împotriva incendiilor și căile de soluționare a acestora.

În prezent pe teritoriul or. Cimișlia funcționează unitatea de salvatori și pompieri USP - 19, în subordinea Inspectoratului General pentru Situații de Urgență al MAI. Unitatea **nu dispune de autoscară** sau trolii de intervenție.

Conform Normelor de proiectare a remizelor de pompieri NCM C.01.11 – 2014, în cazul prezenței clădirilor cu înălțimea de 4 etaje și mai mult unitatea de pompieri trebuie să fie dotată cu **scara auto** sau trolii de intervenție. La moment în or. Cimișlia se exploatează câteva clădiri cu **4 și 5 etaje și clădirea spitalului raional cu 6 etaje**.

Pe teritoriul Zonei din perimetrul străzilor Constantin Stamati, Vasile Alecsandri, Mihai Eminescu și Alexandru cel Bun este preconizată construcția blocului locativ cu **5 nivele și 2 blocurilor locative cu 9 nivele**.

Totodată trebuie de menționat, că pe teritoriul Zonei proiectate trebuie să fie prevăzute hidranți exteriori pentru stingerea incendiilor cu rețea de aprovizionare cu apă de diametrul corespunzător.

Pentru a asigura securitatea la incendiu locuitorilor caselor de locuit, angajaților întreprinderilor, organizațiilor și unităților sociale și comerciale situate în zona de proiectare, este necesar să se asigure respectarea strictă a cerințelor "Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova", aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 847 din

15. CONCLUZII. DIRECȚII PRIORITARE DE DEZVOLTARE

Proiectul Planului Urbanistic Zonal, prevede realizarea complexului de măsuri privind zonificarea funcțională a teritoriului, inclusiv stabilirea direcțiilor prioritare de amenajarea teritoriului în scopul echilibrării procesului investițional, fundamentării succesiunii realizării măsurilor și optimizării termenilor de implementare a acestora.

Principalele măsuri complexe de dezvoltare a zonei examinate sunt:

- optimizarea zonării arhitectural-urbanistice a teritoriului;
- reconstrucția locuințelor existente;
- evacuarea din zonele locative a întreprinderilor de producere care nu corespund cerințelor normative;
- extinderea și reanimarea rețelei de drumuri și străzi existente;
- ameliorarea infrastructurii sociale și edilitare;
- amenajarea zonei complexe de agrement, odihnă;
- extinderea suprafețelor totale a zonelor verzi pentru îmbunătățirea stării mediului înconjurător;
- ameliorarea condițiilor sanitaro-ecologice de abitație.

Anexe



**MINISTERUL INFRASTRUCTURII
ȘI DEZVOLTĂRII REGIONALE
AL REPUBLICII MOLDOVA**

**IP Oficiul Amenajarea Teritoriului,
Urbanism, Construcții și Locuințe**

PROIECT

Denumirea:

**PLANULUI URBANISTIC ZONAL PRIVIND
EVALUAREA TERENURILOR DIN PERIMETRUL
STRĂZILOR CONSTANTIN STAMATI, VASILE ALECSANDRI,
MIHAI EMINESCU ȘI ALEXANDRU CEL BUN, OR. CIMISLIA.**

VOLUMUL II

REGULAMENT AFERENT

nr. obiectului
16129

Date de proiect::

Memoriu general

Piese desenate

Republica Moldova

MD-2043, Chișinău, str. Independenței 6/1

Tel:(00373 22) 77-68-18

e-mail: admin@oatucl.md

Chișinău, 2025

**MINISTERUL INFRASTRUCTURII
ȘI DEZVOLTĂRII REGIONALE AL REPUBLICII MOLDOVA**

**INSTITUȚIE PUBLICĂ OFICIUL AMENAJĂREA TERITORIULUI
URBANISM, CONSTRUCȚII ȘI LOCUINȚE**

Secția Amenajarea Teritoriului și Urbanism

Obiectul nr.16129

PROIECT

**PLANULUI URBANISTIC ZONAL PRIVIND
EVALUAREA TERENURILOR DIN PERIMETRUL
STRĂZILOR CONSTANTIN STAMATI, VASILE ALECSANDRI,
MIHAI EMINESCU ȘI ALEXANDRU CEL BUN, OR. CIMISLIA**

VOLUMUL II

REGULAMENT AFERENT

Director interimar

N. Lupușor

Șef DATU

L.Mamaliga

AȘP

A. Chicu

CHIȘINAU, 2025

Pricipalii elaboratori:

- L. Mămăligă - Șef Departamentul Amenajarea Teritoriului și Urbanism
Certificat seria 2022-P nr. 0835
- A. Chicu - Specialist principal în domeniul urbanism
Certificat seria 2020-P nr. 0572
- I. Cușnir - Arhitect

Cuprins:	Pag.
Generalități	4
Referințe normative	5
I. Prescripții generale	6
II. Prescripții specifice zonelor funcționale	20
III. Prevederi la nivel de zone și subzone funcționale	22
Cod "C" - Zona obiectivelor de interes public	22
Cod "IS" - Zona cu funcțiuni comerciale, servicii și activități	24
R - Zona rezidențială. Cod "R1" - Subzona locuințe individuale cu regim mic de înălțime	27
R - Zona rezidențială. Cod "R2" - Subzona locuințe colective multietajate	31
Cod "V" - Zona spații verzi	34
Cod "ZP" - Zona de protecție sanitară	35
Cod "G" - Zona gospodărie comunală	36
Cod "T" - Zona căi de comunicație și construcții aferente	41
IV. Prescripții specifice a zonei examinate	44

GENERALITĂȚI

1. Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal privind evaluarea terenurilor din perimetrul străzilor Constantin Stamati, Vasile Alecsandri, Mihai Eminescu și Alexandru cel Bun, or.Cimișlia, avînd destinația de a explica și detalia sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) prevederile PUZ-ului, în vederea realizării.
2. Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal se corelează cu prevederile PUZ-ului și se aprobă împreună cu acesta.

Planul Urbanistic Zonal privind evaluarea terenurilor din perimetrul străzilor Constantin Stamati, Vasile Alecsandri, Mihai Eminescu și Alexandru cel Bun, or.Cimișlia, împreună cu Regulamentul 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 or. Cimișlia.

3. Teritoriul acoperit de PUZ și Regulament se compune din:
 - Documentația tehnică cadastrală, a terenurilor din perimetrul străzilor Constantin Stamati, Vasile Alecsandri, Mihai Eminescu și Alexandru cel Bun, or.Cimișlia.
4. Regulamentul este structurat pe următoarele capitole:
 - Capitolul I. Prescripții generale;
 - Capitolul II. Prescripții speciale zonelor funcționale;
 - Capitolul III. Prevederi la nivel de zone funcționale.
5. În procesul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului aferent, 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-o zonă examiată în PUZ;
 - din fișa zonei prezentate de Regulament și în care s-a indicat obiectul cererii se extrag prevederile respective (permisiuni, restricții, prescripții specifice, limitele ocupării și utilizări terenului,etc.).

Regulamentul aferent PUZ, este elaborat în baza următoarelor documente și acte:

- Studiului de justificare privind elaborarea unui Planul Urbanistic Zonal privind evaluarea terenurilor din perimetrul strazilor Constantin Stamati, Vasile Alexandri,Mihai Eminescu, Alexandru cel Bun și str-la Sfînta Maria or. Cimislia
- Contract nr.181/24/16129 de achiziționare a serviciilor de proiectare privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru evaluarea terenurilor din perimetrul strazilor Constantin Stamati, Vasile Alexandri,Mihai Eminescu, Alexandru cel Bun și str-la Sfînta Maria or. Cimislia
- Decizia nr.23/10 din 22.08.2024 cu privire la inițierea Planului Urbanistic Zonal, Planul Urbanistic Zonal privind evaluarea terenurilor din perimetrul strazilor Constantin Stamati, Vasile Alexandri,Mihai Eminescu, Alexandru cel Bun și str-la Sfînta Maria or. Cimislia.
- Planul Urbanistic General al or.Cimișlia elaborat de INCP „Urbanproiect”, obiect nr. 15150 (2010).

REFERINȚE NORMATIVE

Legislația și normativele în vigoare:

- *Codul urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova nr. 434, din 28 decembrie 2023;*
- *Legea nr.435/2006 privind descentralizarea administrativă;*
- *Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală;*
- *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;*
- *Legea nr. 218 din 17-09-2010 privind protejarea patrimoniului arheologic;*
- *Legea Nr. 1530 din 22-06-1993 privind ocrotirea monumentelor;*
- *Legea Nr. 440 din 27-04-1995 cu privire la zonele și fișiile de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă;*
- *Codul Funciar nr.828/1991;*
- *Legea nr.1515 din 16.06.1993 privind protecția mediului înconjurător;*
- *Legea drumurilor Nr. 509 din 22.06.1995;*
- *Legea nr.411-XIII cu privire la Ocrotirea Sănătății;*
- *Legea nr. 591 din 23.09.1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale;*
- *Legea nr. 267/1994 privind apărarea împotriva incendiilor;*
- *Legea nr. 271/1994 cu privire la protecția civilă;*
- *Hotărârea Guvernului nr. 847/2022 cu privire la aprobarea Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova;*
- *Hotărârea Guvernului nr.1076/2010 cu privire la clasificarea situațiilor excepționale și la modul de acumulare și prezentare a informațiilor în domeniul protecției populației și teritoriului în caz de situații excepționale;*
- *Hotărârea Guvernului nr.1012/2023 cu privire la aprobarea Regulamentului privind exploatarea construcțiilor de protecție;*
- *Hotărârea Guvernului nr.514 din 23.04.2002 despre aprobarea Regulamentului cu privire la protecția rețelelor electrice;*
- *Hotărârea Guvernului nr.5 din 05.01.1998 despre aprobarea Regulamentului general de urbanism;*
- *Hotărârea 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.*
- *Hotărârea Guvernului nr. HG1072/1998 din 22.10.1998;*
- *NCM B.01.01:2019 "Sistematizarea teritoriului și localităților. Termeni și definiții";*
- *NCM E.03.02:2014 "Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor";*
- *NCM B.01.02:2016 "Sistematizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului";*
- *NCM B.01.05:2019 "Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale";*
- *NCM B.01.06:2019 " Sistematizarea teritoriului și localităților. Norme privind*

componenta-cadru a compartimentului «Protecția mediului» în cadrul planurilor urbanistice”;

- NCM D.02.01:2015 "Proiectarea drumurilor publice”;
- CP D.02.11-2014 "Recomandări privind proiectarea străzilor și drumurilor din localități urbane și rurale”;
- СНиП II-11-77* Защитные сооружения гражданской обороны (în vigoare).

I. PRESCRIPTII GENERALE

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

Prin Regulamentul aferent 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 localității;
- respectarea zonificării teritoriului cartierului urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diverse zone funcționale;

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

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

1. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Prin gestionarea teritoriului și a localităților, autoritățile administrației publice transpun în practică reglementările privind utilizarea terenurilor, stabilite prin documentația de urbanism aprobată.

În vederea realizării unor anumite operațiuni de urbanism, autoritățile administrației publice locale pot recurge la schimbul, concesionarea, cumpărarea de terenuri sau la exproprierea de terenuri pentru necesități publice, potrivit legislației.

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 în intravilanul localității.

2. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

2.1 Expunerea la riscuri naturale

2.1.1 Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, se realizează în condițiile respectării art.11.5.2.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

2.1.2 În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg situațiile excepționale cu caracter natural conform Hotărârii Guvernului nr.1076/2010, delimitate pe fiecare raion prin documentație de amenajare a teritoriului sau urbanism.

Utilizări permise:

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combatere a eroziunii, etc.).

Utilizări permise cu condiții:

Utilizări permise cu condiții Orice fel de construcții și amenajări respectând prevederile legislative și normele și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, cu pânză freatică agresivă.

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

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

2.2 Expunerea la riscuri tehnologice

2.2.1 Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, se realizează în condițiile respectării art.11.5.2.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

2.2.2 În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendiu și alte situații excepționale cu caracter tehnogen conform Hotărârii Guvernului nr.1076/2010.

2.2.3 Fac excepție de la prevederile primului alineat construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Utilizări permise:

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

Utilizări permise cu condiții:

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

Utilizări interzise :

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

2.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

2.3.1 Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale în condițiile respectării art.11.5.2.3 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

2.3.2 Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin actele legislative și normative în domeniul protecției civile și a mediului înconjurător.

Utilizări permise:

Orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

Utilizări permise cu condiții:

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor documentației de evaluare a impactului asupra mediului înconjurător și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectiva prin documentațiile de urbanism și amenajarea a teritoriului, aprobate conform legii.

Utilizări interzise :

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform Legii.

2.4 Asigurarea echipării edilitare

2.4.1 Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se face în condițiile respectării art.11.5.2.4 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

2.4.2 În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

Utilizări permise:

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit Legii.

Utilizări permise cu condiții:

Construcțiile se autorizează după stabilirea, prin contract, a obligației executării lucrărilor de echipare edilitară aferente (parțial sau integral), de către investitorii interesați.

Utilizări interzise:

Orice construcții 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 dintre factorii interesați.

2.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

2.5.1 Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie, în condițiile respectării art.11.5.2.5 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

2.5.2 Condițiile de amplasare a construcțiilor, în funcție de destinația acestora, în cadrul localității sunt prevăzute în prezentul regulament.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilități distincte, datorate destinației construcțiilor și condițiilor specifice de funcționare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidențiale sau al altor zone urbane, după caz, ca funcțiune complementară.
- amplasarea în zone cu funcțiuni complexe (zonele centrale și zonele mixte, reprezentate, de regulă, de centrele de cartier ale localităților.
- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituțiilor și serviciilor de interes

public, ce prezintă omogenitate funcțională și care cuprind, de regulă, unități aparținând aceleiași categorii.

2.6 Procentul de ocupare a terenului

2.6.1 Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin RLU aferent PUZ și se calculează în condițiile respectării art.11.5.2.6 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața parcelei.

Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere și înălțime, și formează un ansamblu de indici obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul între suprafața totală a tuturor etajelor construcțiilor mai sus de cota 0.000 și suprafața parcelei.

$POT = Sc/Sp * 100\%$

$CUT = Sd/Sp$, unde:

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii;

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol de parcare a autoturismelor);

Sp – suprafața parcelei.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare pe teren.

Nota: POT și CUT se stabilesc definitiv în PUD.

2.7 Lucrări de utilitate publică

2.7.1 Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de urbanism și amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

2.7.2 Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform Legii, în condițiile respectării art.11.5.2.7 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor, satelor, orașelor, municipiilor și raioanelor sau a persoanelor fizice ori juridice, schimbând funcțiunile și afectând valoarea terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor aprobate de urbanism sau de amenajarea a teritoriului.

Utilizări permise:

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

Utilizări permise cu condiții:

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

Utilizări interzise :

Orice fel de construcții și amenajări, exceptând lucrările de utilitate publică pentru care au

fost rezervate terenurile.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

3.1 Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii.

Orientarea față de punctele cardinale

3.1.1 Autorizarea executării construcțiilor se face respectând condițiile și a recomandările de orientare față de punctele cardinal, în condițiile respectării art.11.5.2.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) și normelor specifice.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Însorirea construcțiilor se analizează printr-un studiu specific, care determină pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității se determină prin calcule geometrice. Prin prevederile regulamentelor locale de urbanism se urmărește respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație.

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

3.2 Amplasarea față de drumuri publice.

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare influențează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a drumurilor publice se permite în condițiile respectării art.11.6.1.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) și normelor specifice.

3.2.1 Cu avizul conform al autorității publice centrale în domeniul drumurilor în zona drumului public se pot autoriza amplasarea și construcția următoarelor obiecte:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice,

electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau alte instalații ori construcții de acest gen.

3.2.2 În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

3.2.3 Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, respectând zonele de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

3.2.4 Prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții capitale sau temporare pentru necesități sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

Utilizări permise:

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare a teritoriului cu avizul autorității publice centrale în domeniul drumurilor.

Utilizări permise cu condiții:

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice, care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare ele nu trebuie să afecteze buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții trebuie să fie amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Utilizări interzise :

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare influențează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona de protecție a autostrăzilor a panourilor de reclama publicitară.

3.3 Amplasarea față de aliniament.

3.3.1 Clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile se amplasează obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- c) în cazul intersecțiilor retragerea obligatorie este de minim 3 – 4 m. În scopul asigurării vizibilității, de asemenea, aceeași retragere minimă este necesară și pentru obiectivele de interes public.

3.3.2 Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

3.3.3 Fac excepție de construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ; PUD). Condițiile privind amplasarea construcțiilor față de aliniament sunt detaliate în art.11.6.1.7 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau

ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților).

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H < D$), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor.

Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile prezentului subcapitol, este necesară elaborarea și aprobarea prealabilă a unui PUD, în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

3.4 Amplasarea în interiorul parcelei.

3.4.1 Autorizarea executării construcțiilor în interiorul parcelei este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii între hotarele terenurilor și construcțiilor sunt stabilite prin Codul Civil și NCM B.01.05:2019 "Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale".
- b) distanțele minime necesare de siguranță la foc, în funcție de gradul de rezistență la foc, precum și distanțele minime necesare accesului autospecialelor de intervenție la incendii, în funcție de înălțime, conform avizului pentru obținerea certificatului de urbanism la proiectare, emis de organele supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor.

Pentru prevenirea și stingerea incendiilor, e necesar de prevăzut în fazele următoare de proiectare detaliată (proiect de execuție), montarea hidranților de incendiu exteriori pentru alimentarea autospecialelor de intervenție în caz de incendiu, precum și asigurarea cu căi de acces pentru autospecialele de intervenție, conform CHuΠ 2.04.02-84 (pct 2.13) și respectiv NCM E.03.02-2014 (pct 8.2).

Poziția construcțiilor principale și a anexelor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia.

3.4.2 Către drumurile publice construcțiile pot fi amplasate "la aliniament" (pe limita dintre domeniul public și cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiția zonei.

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

- în regim închis (înșiruite, în regimul curților închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

Prevederile specificate 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:

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- respectarea condițiilor de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului autospecialelor de intervenție la incendii și a autoscărilor de intervenție la incendii, după caz;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul în care parcela se va învecina cu surse de poluare (amenajări comerciale);

3.4.4 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 calcani 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 limitele parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la 6m.
- d) se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit chiar dacă acestea prezintă calcan spre parcela unității de producere.

3.4.5 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 balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.

Condițiile privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei sunt detaliate în art.11.6.1.8 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) și normelor specifice.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1 Accese carosabile.

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.

4.1.2 Organizarea circulației va fi efectuată în conformitate cu propunerile proiectului dat. Rețeaua de drumuri și străzi se va realiza conform actelor normative ce reglementează, direct sau indirect acest domeniu;

4.1.3 în zonele drumuri publice se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate următoarele lucrări:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații cu resurse de energie (inclusiv funcțiunile complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze sau alte produse petroliere, rețele termice, electricitate, de telecomunicații și infrastructuri sau alte instalații precum și construcții de acest gen.

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție. Zonele de protecție a drumurilor în cadrul localității se stabilesc prin Planul Urbanistic Zonal și prezentul Regulament în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

4.1.4 Numărul și configurația se stabilește conform reglementărilor urbanistice.

4.1.5 Orice acces la drumurile publice se face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Utilizări permise:

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute), respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări interzise:

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legislației.

Condițiile privind asigurarea acceselor carosabile sunt detaliate în art.11.6.2.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) și normelor specifice.

4.2 Accese pietonale.

4.2.1 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

4.2.2 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.

4.2.3 Accesesele pietonale trebuie să se conforme astfel, încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

Condițiile privind asigurarea acceselor pietonale sunt detaliate în art.11.6.2.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

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;
- alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă; acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții;
- străzi pietonale rezervate pietonilor, de regulă, în zone urbane centrale cu caracter istoric, comercial, cultural etc.;
- piețe pietonale etc. Aplicarea acestui articol se efectuează cu următoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni, care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Este necesar de luat în vedere exigențele impuse de circulația persoanelor cu dizabilități.

Utilizări admise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servitute de utilitate publică cum sunt: - accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere); - accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții etc.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesesele pietonale.

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

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.

5.1 Racordarea la rețelele centralizate publice de echipare edilitară existente.

5.1.1 Autorizarea executării construcțiilor se permite numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de:

- Alimentare cu apă potabilă; (branșament direct din rețeaua publică, cămin de branșament și apometru);

- Canalizarea menajeră în sistem centralizat;
 - Telefonie (branșament la rețea);
 - Alimentare cu energie electrică (racord la rețeaua publică, branșament și contor măsurare consum);
 - Alimentare cu energie termică (centrala termică proprie);
 - Alimentare cu gaze naturale (branșament și contor măsurare consum);
- Pozițiile în amenajabil și distanțele față de clădiri și/sau de limitele parcelei ale căminelor de branșament și racord, a firidelor de branșament și contor vor fi stabilite prin proiecte de specialitate la faza PE.

5.1.2 De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

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

5.1.3 Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. 5.1.1 cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

5.1.4 Prevederile alin. 5.1.2 și 5.1.3 se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

5.1.5 Când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului urban suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă respectând celelalte prevederi ale Regulamentului general de urbanism.

5.1.6 Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale consiliilor locale prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale în 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 consiliul local.
- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Condițiile privind racordarea la rețelele publice de echipare edilitară sunt detaliate în art.11.6.3.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5.2 Realizarea de rețele edilitare

5.2.1 Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în integral, după caz, în condițiile contractate cu consiliile locale.

5.2.2 Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

5.2.3 Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face respectând prevederile legale, precum și normativele tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

Amplasarea rețelelor edilitare în raport cu construcțiile și amenajările (zonele și distanțele de protecție) se execută în conformitate cu NCM B.01.05.2019

5.3 Proprietate publică asupra rețelelor edilitare

5.3.1 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;

5.3.2 Indiferent de modul de finanțare, rețelele edilitare intră în proprietatea publică. Extinderile de rețele sau sporurile de capacitate se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau integral, în condițiile contractelor încheiate cu autoritățile administrației publice locale.

5.3.3 Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului administratorului rețelei cât și a autorității administrației publice specializate.

NOTA:

În blocurile multietajate vor fi amenajate adăposturi de protecție civilă, ce vor putea fi utilizate pentru adăpostirea persoanelor și bunurilor în condițiile situațiilor excepționale.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

6.1 Forma și dimensiunile parcelei:

6.1.1 Parcelarea este operația de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă, care trebuie să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

6.1.2 Actele vizând 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.

6.1.3 Autorizația de construire se emite numai în baza unor documentații de urbanism aprobate.

6.1.4 Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

6.1.5 Forma parcelei, regulată, trebuie să permită înscrierea unei clădiri cu dimensiuni maxime admise, cu respectarea distanțelor prescrise față de aliniament și celelalte limite ale parcelei. Densitatea construirii pe parcelă este exprimată prin valorile următorilor indici și indicatori urbanistici:

- Procentul de ocupare a terenului - POT;
- Coeficientul de utilizare a terenului – CUT;
- Regimul maxim de înălțime – Rmh.

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele: $POT = Sc/Sp * 100\%$

$CUT = Sd/Sp$, unde:

Sc – suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii);

Sd – suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol de parcare a autoturismelor, măsurate pe conturul interior al anvelopei clădirii, cu includerea suprafețelor balcoanelor și loggiilor);

Sp – suprafața parcelei.

Condițiile privind forma și dimensiunile terenurilor sunt detaliate în art.11.6.4.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

6.2 Amplasarea în interiorul parcelei.

6.2.1 În relațiile cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- în regim închis (înșiruite în regimul curților), cuplate pe ambele laturi cu construcțiile de pe parcelele învecinate.

- în regim cuplat (alipite la una din limitele laterale ale parcelei).

- 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.

6.2.2 Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale sau posterioare a parcelei, conform legislației în vigoare.

- clădirea se cuplează la două calcani învecinate formând un front continuu.

- clădirea se cuplează la un calcan al clădirii de pe parcela vecină (clădiri cuplate).

- clădirile din zona de producere sau din unități de producție izolate se retrag față de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, caz în care distanța minimă se majorează la 6m

- se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit chiar dacă acestea prezintă calcan spre parcela unității de producere.

6.2.3 Se instituie servitutea de vedere, care este o limitare a dreptului de proprietate, constând din obligația de a păstra o distanță de minim 2,0 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.

6.3 Regim de înălțime:

6.3.1 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.

6.3.2 fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

6.3.3 Înălțimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălțimilor la cornișă a construcțiilor existente în vecinătatea terenului.

Condițiile de stabilire a înălțimii construcțiilor sunt detaliate în art.11.6.4.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

6.4 Aspectul exterior al construcțiilor:

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

6.4.2 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.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public. Caracteristicile esențiale care determină aspectul exterior al construcțiilor sunt descrise în art.11.6.4.3 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2013).

6.5 Parcaje:

6.5.1 Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri.

6.5.2 Parcaje aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în conformitate cu reglementările tehnice ale Republicii Moldova. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform reglementărilor tehnice în vigoare.

6.5.3 Necesarul de locuri în parcaje și garaje, precum și cerințele de protecție antiincendiu se stabilesc în funcție de gradul de motorizare al localității sau al zonelor acestea, precum și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

6.5.4 Nu se admite amplasarea locurilor de parcare de-a lungul căilor de acces pentru autospecialele de intervenție la incendii, precum și în locuri destinate pentru amplasarea autoscărilor și autoelevatoarelor cotite de incendiu.

Condițiile privind amenajarea parcajelor sunt detaliate în art.11.6.5.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

6.6 Împrejmuiri:

6.6.1 Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva introziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.

6.6.2 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 nu va depăși 2,0m, iar între proprietăți învecinate 2,5m. Împrejmuirile transparente pot avea un soclu opac de maxim 1/3 din înălțime.

6.7 Spații verzi și plantate:

6.7.1 Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției conform reglementărilor tehnice.

6.7.2 Aria spațiilor verzi și plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

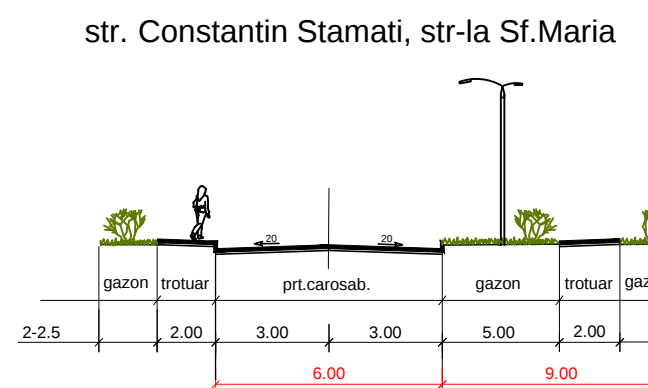
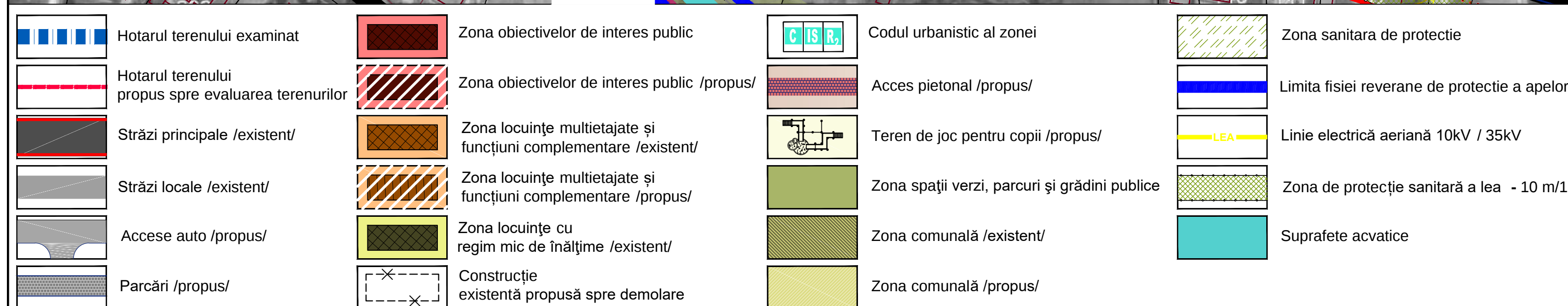
6.7.3 În zonele construite de orice destinație proprietarii acestora sunt obligați, pe cont propriu.

- să planteze și să amenajeze terenul aferent.

- 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:

- plantarea unui arbore la fiecare 200 m.p.



Explicația	
16. Procuratura	59. Gradinita de copii
18. Judecatoria raionala	87. Cimitir (inmormintarea stopat) a
21. Tipografie /nu funcționează/	101. Blocuri locale multietajate cu apartamente colective /2-3 niv./
27. Biblioteca orașenească	102. Blocuri locale multietajate cu apartamente colective /5niv./
28. Restaurant	117. ICS "Red Union Fenosa"
46. Spitalul raional	G1-1.1. Containere pentru colectare de șeur
52. Liceu teoretic rus	menajere (existent)
54. Liceu teoretic "M.Eminescu"	

Subzone funcționale:

- Cod "C" - Zona obiectivelor de interes public;
- Cod "IS" - Zona cu funcțiuni comerciale, servicii și activități ;
R - Zona rezidențială;
- Cod "RI" - Subzona locuințe individuale cu regim mic de înălțime ;
- Cod "R2" - Subzona locuințe colective multietajate;
- Cod "V" - Zona spații verzi;
- Cod "ZP" - Zona de protecție sanitară;
- Cod "G" - Zona gospodărie comunală ;
- Cod "T" - Zona căi de comunicație și construcții aferente.

Explicație clădirilor și obiectivelor localizate pe terenul generator al studiului						
Nr. pe PG	Denumirea obiectivelor	Suprafața terenului, ha	Starea obiectivului	Număr nivele	Codul urbanistic al zonei	Notă
I-00	Teren examinat	8,5400	Existent			
I-01	Inclusiv: Teren:Proprietate privată nr. cd.2901304.528	0,0888	Existent		IS	Proiect de reorganizare în zona locuimantă
I-01.1	Inclusiv: Teren:Proprietate privată Centru comercial	0,0295	Propus			
I-02... ...I-06	Teren:Proprietate privată Casă individuală de locuit	Total 0,1390	Existent		R ₁	
I-07	Teren:Proprietate publică Bloc locativ (22 blocuri)	Total 0,99681	Structura din cadre și beton armat	P+E	R ₂	
I-08	Teren:Proprietate publică Bloc locativ (2 blocuri)	Total 0,1028	Structura din cadre și beton armat	P+2E	R ₂	
I-09	Teren:Proprietate publică Bloc locativ (4 blocuri)	Total 0,2933	Structura din cadre și beton armat	P+4E	R ₂	
I-10	Teren:Proprietate publică Biblioteca orașenească	0,0334	Existent		C	
I-11	Teren:Proprietate publică Procuratura	0,1515	Existent		C	
I-12	Teren:Proprietate privată Obiectiv comercial	0,0180	Existent		IS	
I-13... ...I-18	Teren:Proprietate privată Casă individuală de locuit	Total 0,4078	Existent		R ₁	
G1-1	Conteinere pentru colectare deșeur menajere		Propus spre lichidare			
G1-2	Teren de joc	0,0080	Existent			
G1-2.1	Teren de joc	0,0080	Propus			
G1-3	Stație transport public	0,0005	Existent			
I-31 (G1-4)	Teren:Proprietate publică nr.cd.2901304.521 Pentru construcții.	0,1002	Existent		R ₂	
I-31.1	Inclusiv: Construcție cu destinație comunală.Cazangerie nr.cd. 2901304.521.01		Propus spre demolare			Reorganizare în zona locuimantă colectivă multifamiliară
I-31.2	Teren:Proprietate publică Bloc locativ	0,0400	Propus	(S+P+9E)		
G1-5	Garae	0,3186	Propus		G	
I-59.1	Inclusiv: Teren sub garage nr.cd.2901304.638	0,0024	Propus spre mutare în I-58			Reorganizare în aceeași zonă locuimantă colectivă multifamiliară
G1-6	Teren:Destinație specială. Obiective de infrastructură tehnico-edilitară	0,0085	Propus		G	
G1-6.1	Inclusiv: Punct de reglare a presiunii gazelor naturale (tip "dulap")	0,0025	Existent			
G1-6.1.1	Punct de reglare a presiunii gazelor naturale (tip "dulap") (2)	0,0008	Propus			
G1-6.2	Punct de transformare 10/04kv	0,0044	Existent			
G1-6.2.1	Punct de transformare 10/04kv (2)	0,0008	Propus			
G1-7	Conteinere pentru colectare deșeur menajere	0,0021	Propus		G	
I-68 (E1-1)	Teren:Proprietate privată nr. cd.2901304.452 Pentru construcții.	0,2020	Existent		R ₂	Reorganizare în zona locuimantă colectivă multifamiliară
I-68.1	Inclusiv: Prestări servicii. Oficii.Tipografie. nr.cd.2901304.452.01		Propus spre demolare			Obiectul nu este în regim de reglementare bugetară modernă
I-68.2	Construcție acceșorie. Depozit nr.cd.2901304.452.02		Propus spre demolare			Obiectul nu este în regim de reglementare bugetară modernă
I-68.3	Construcție acceșorie. Șura nr.cd.2901304.452.03		Propus spre demolare			Obiectul nu este în regim de reglementare bugetară modernă
I-68.4	Construcție acceșorie. Șura nr.cd.2901304.452.04		Propus spre demolare			Obiectul nu este în regim de reglementare bugetară modernă
I-68.5	Complex locativ cu spații comerciale și parcuri subterane	0,0800	Propus	(S+P+9E)		
	Bloc locativ	Desfășurată 0,0675				
I-70	Construcții auxiliare (debara (100 loc))	0,1296	Propus			

Balanț teritorial				
Nr. d/o	Denumirea indicilor	Unitate de măsură	Capacitatea	Notă
1	Suprafața terenului examinat 1-00	ha	8,5400	
2	Zona cu funcții complexe de interes public:	m ²	0,3907	
3	Zona cu locuințe în regim mic de înălțime	m ²	0,6648	
	Procentul de ocupare a terenului - POT max	%	30 max	
	Coefficientul de utilizare a terenului - CUT max	k	0.8	
4	Zona locuințelor colective multietajate	ha	5,8968	
	Procentul de ocupare a terenului - POT max (P+ E)	%	50 max	
	Procentul de ocupare a terenului - POT max (P+4E)	%	45 max	
	Procentul de ocupare a terenului - POT max (P+9E)	%	40 max	
	Coefficientul de utilizare a terenului - CUT max	k	2,0-4,0	
5	Zona destinată transportului și acceselor	ha	0,5229	
6	Zona comunală	ha	0,3292	
7	Spații verzi	ha	0,7356	

Remarcă: Indicii de control -POT max (procent ocupare teren) și CUTmax (coeficient utilizare teren) sunt propuși conform Anexei 2, tabelul 1 din NCM B.01.05:2019 și se vor concretiza în PUD

L. Mămăligă		Certificat seria 2022-P Nr.0835			
A. Chicu		Certificat seria 2020-P nr. 0572			
Beneficiarul: Primaria or.Cimișlia		Planului Urbanistic Zonal privind evaluarea terenurilor din perimetrul străzilor Constantin Stămatei ,Vasile Alecsandri, Mihai Eminescu și Alexandru cel Bun, or. Cimișlia			
				2025	16129
Sef DATU	Mămăligă L.	Materiale generale de sistematizare		ETAPA	PLANȘA
ASP	Chicu A.			PUZ	PLANȘE
Arhitect	Cușnir I.				
		Reglementări.			
		Zonificarea teritoriului.			
		Sc. 1:1000			

II. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

1. Conform Regulamentului Local de Urbanism al or. Cimișlia - Obiectul nr.15150 din 2010 (elaborat de INCP "Urbanproiect") zona studiata în PUZ este parte a unității teritoriale de referință UTR 16.

Prezentul Regulament, prevede modificarea parțială a codurilor de reglementare.

Prezentul Regulament, cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și subzone:

Cod "C" - ZONA OBIECTIVELOR DE INTERES PUBLIC.

Cod "IS" - ZONA CU FUNCȚIUNI COMERCIALE, SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI.

R - ZONA REZIDENȚIALĂ.

Cod "R1" - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE
CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME.

Cod "R2"-SUBZONA LOCUINȚE COLECTIVE MULTIETAJATE:

- CU ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P+3E;
- CU ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P+4E;
- CU ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P+9E.

Cod "V"- ZONA SPAȚII VERZI.

Cod "ZP" - ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ.

Cod "G" - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ:

- GARAJE EXISTENTE;
- OBIECTIVE DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICO-EDILITARĂ.

Cod "T" - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE:

- ACCESE AUTO;
- ACCESE PIETONALE;
- ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE.

2. Pentru fiecare zonă și subzone funcționale prevederile Regulamentului se grupează în următoarele capitole, cuprinzând reglementări specifice:

2.1 Permisii:

- funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare;
- tipul admis de utilizare a terenurilor;
- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

2.2 Condiționări și restricții:

- funcțiuni compatibile și incompatibile;
- condiționări prin acte normative;
- interdicții temporare sau definitive de construire;
- indicatori maximi admisibili:
 - a) procentul de ocupare a teritoriului (POT).
 - b) coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

3. Autorizarea realizării construcțiilor se va face cu respectarea funcțiunilor dominante ale zonelor instituite.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații, complementare sau diferite în raport cu funcțiunea dominantă a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodități sau disfuncții.

Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin PUZ.

III. PREVEDERI LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Cod "C"

ZONA OBIECTIVELOR DE INTERES PUBLIC.

1. GENERALITĂȚI

a) Tipurile de subzone funcționale sunt:

- instituții administrative;
- sedii ale unor organizații profesionale, politice;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- agenții de turism;
- birouri;
- biblioteci și mediateci;
- poșta și telecomunicații;
- 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;
- construcții care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă;
- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public;
- instituții și servicii funerare;
- laboratoare;
- curățătorii chimice;
- stații de întreținere auto;
- oricare din construcțiile admise pînă la aprobarea PUZ;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- 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 se preferă o orientare care să asigure însorire.

b) Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile pe străzi prevazute prin PUZ;
- clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

c) Amplasarea față de aliniament:

- aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel 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 un reper existent (axa 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 secțiunile pe străzi.

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

- 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.

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 componență 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, accesul va 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 urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului);

- condițiile de construibilitate 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 PUZ.

i) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje:

- 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 de dimensiuni mari 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 fișilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.

Cod "IS"

ZONA CU FUNCȚIUNI COMERCIALE, SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI

1. GENERALITĂȚI

a) Tipurile de subzone funcționale sunt:

- funcțiuni comerciale exclusive pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică sau ocazională în zone rezidențiale.

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 sociale, colective și personale;
- servicii publice de cartier;
- comerț cu amănuntul;
- baruri, cofetării, cafenele, cu capacitate mică;
- parcuri publice și aferente funcțiunilor admise;
- spații plantate.

b) Utilizări interzise:

- unități economice poluante și care generează trafic intens;
- magazine specializate, a căror exploatare ar putea duce la poluarea mediului ambiant, teritoriului și a aerului în cartierele rezidențiale, cu creșterea de zgomot peste nivelurile admise, vibrații;

- construcții pe parcele care nu corespund condițiilor de suprafață minimă, front la stradă și asigurarea tuturor funcțiilor aferente funcțiunii dominante;
- construcții provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public.
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe explosive, inflamabile și toxice;
- magazine de vânzări piese auto, anvelope și uleiuri auto;
- depozite en-gros;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a) Amplasarea obiectivelor față de aliniament:

- clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
- 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 (axa străzii);
- se va respecta regimul de aliniere prezentat în secțiunea străzilor.

b) Amplasarea obiectivelor în interiorul parcelei:

- 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 asigurarea acceselor obligatorii:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut (servitute) prin una din proprietățile învecinate; să se prevadă accesul și intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

d) 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.

e) Înălțimea construcțiilor:

- se va corela cu reglementările privind POT (în temeiul normelor respective) și CUT conform calculelor;
- 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;
- pentru clădirile cu interes comercial se va accepta un regim de înălțime maxim 3 nivele asupra terenului (P+E, P+2E, P+E+M), cu condiția încadrării în normele de igienă și protecție împotriva incendiilor;
- se pot accepta și construcții cu un regim de înălțime mai mare, dacă vor fi susținute prin studii punctuale (PUD și/sau geotehnic) care să justifice realizarea de clădiri mai înalte decât media zonei înconjurătoare.

f) Aspectul exterior al construcțiilor:

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții la eliberarea certificatului de urbanism;
- se vor prezenta obligatoriu desfașurări ale fronturilor stradale cuprinzând cel puțin 3 clădiri 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 zonei, al armonizării cu construcțiile existente și al principiilor de estetică arhitecturală.
- volumetria noilor clădiri, ca și modul de realizare a fațadelor, necesită un studio de specialitate, avizat conform legii.

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

- nu se vor elibera autorizații de construcții pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective;
- asigurarea spațiilor minime pentru parcajele se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform reglementărilor tehnice în vigoare;
- nu se vor autoriza construcții de parcaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

a) procentul de ocupare a teritoriului (POT).

- 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 PUZ și se va conforma reglementărilor tehnice.
POT_{max} – 80 %

b) Coeficient de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul între suprafața totală a tuturor etajelor construcțiilor mai sus de cota 0.000 și aria terenului.
CUT_{maxim} = 3.0 .
Indicii maximi admisibili se vor stabili la faza de elaborare PUD, în dependență de funcția obiectivului.

R - ZONA REZIDENȚIALĂ

Cod "R1"

SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME.

1. GENERALITĂȚI

În zona studiată, Subzona Cod R1 este existentă.

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

- locuințe individuale, cu regim redus de înălțime.

b) Funcțiunile complementare admise sunt:

- instituții și servicii complexe;
- activități nepoluante;
- circulații pietonale;
- spații verzi: scuaruri;
- terenuri de joacă.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- locuințe individuale izolate cu regim redus de înălțime: P+E sau P+E+M;
- instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale, comerț;
- activități nepoluante, conform unui studiu de impact;
- anexe gospodărești cu regim de înălțime P+E, în condițiile respectării normelor.
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii.
- instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale, comerț.

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;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: secțiunea străzilor, rețelele apeduct, canalizare, 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) Orientarea față de punctele cardinale:

- pentru construcțiile de locuințe noi, se va evita orientarea spre nord a zonelor de dormit sau camerelor de zi.

b) Amplasarea față de drumurile publice:

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

c) Amplasarea 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 în reper existent (axa 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;
- cladirile noi se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri.

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

- suprafața minimă a unei parcele construibile pentru construcția caselor de locuit individuale este de:
 - 500 m² pentru case de locuit individuale separate;
 - 300 m² pentru case de locuit individuale cuplate;
 - 150 m² pentru case de locuit înșiruite;
- 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 înscriu în prevederile normelor de prevenire a incendiilor;
- Pe teritoriile caselor de locuit individuale, distanțele de la ferestrele încăperilor locative (camere, bucătării și verande) până la pereții caselor și construcțiilor auxiliare (șuri, garaje, băi), amplasate pe loturile vecine, vor fi minim 6 m (cu respectarea exigențelor invizibilității reciproce și de umbră a terenurilor limitrofe). Distanțele de la hotarele lotului vor fi minim: 3 m - până la peretele casei de locuit; 1 m - până la construcțiile gospodărești. În lipsa sistemului centralizat de canalizare distanța între closet și pereții casei vecine va fi minim 12 m, până la sursa de apă potabilă - minim 25m.

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 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 exigențele impuse de circulația persoanelor cu mobilitate redusă;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără 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-edilitara

- terenurile, conform normelor sanitare, vor dispune obligatoriu de posibilitatea racordării, realizării rețelei de alimentare cu apă și canalizare, 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.

g) Înălțimea construcțiilor:

- înălțimea maxima a cladirilor va fi P+2E (10.5 metri); (pentru case individuale separate sau cuplate);
- pentru locuințe individuale noi se va accepta un regim maxim de P+1+M.
- înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren nu va depăși 10 m.

h) Aspectul exterior al construcțiilor:

- cladirile noi sau modificarile / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții la eliberarea autorizației de construire:
 - se va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
 - culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban.

i) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei pe platforme amenajate.

j) Spații libere și spații plantate:

- spațiile libere vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor, vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50-100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

k) Împrejmuiri:

- 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;
- 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 2,0 m, iar între proprietăți învecinate 2,5 m.
- împrejmuirile transparente pot avea un soclu opac de maxim 1/3 din înălțime. Înălțimea și tipul împrejmuirilor se va preciza prin certificatul de urbanism.
- în cazul când denivelările de cote între parcele diferă (0,5-1m) și mai mult, iar soclul împrejmuirii servește și drept perete de suport, înălțimea împrejmuirii (2,5m) - se consideră de la cota superioară planificată a parcelei învecinate.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

a) procentul de ocupare a terenului (POT).

- Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat;
valoarea acestuia, în principiu, nu trebuie să depășească limita superioară stabilită prin PUZ și se va conforma reglementărilor tehnice.
 - POT max - 30%

b) coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul între suprafața totală a tuturor etajelor construcțiilor mai sus de cota 0.000 și aria terenului.
 - Case de locuit private cu curți - CUT max – 0,8;
- Indicii maximi admisibili se vor stabili la faza de elaborare PUD.

R - ZONA REZIDENȚIALĂ

Cod "R2"

SUBZONA LOCUINȚE COLECTIVE MULTIETAJATE:

- CU ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P+3E;
- CU ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P+4E;
- CU ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P+9E.

1. GENERALITĂȚI

În zona studiată, Subzona Cod R2 este existent, alcătuită din 8 blocuri locative.

Regimul de înălțime: de la

3 blocuri - P+3E;

3 blocuri - P+4E și

2 blocuri P+9E (propusă).

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

- locuințe colective cu regim mediu de înălțime;
- locuințe colective cu regim mare de înălțime.

b) Funcțiunile complementare admise sunt:

- instituții și servicii complexe;
- activități nepoluante;
- circulații pietonale;
- spații verzi, scuaruri.
- construcții auxiliare (pentru blocurile P+3E)

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- locuințe colective cu maxim P+9E;
- construcții auxiliare (debarale pentru locuințele din blocul P+3E);
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, zone de odihnă pentru maturi, amenajări de sport pentru tineret;
- instituții publice aferente zonelor rezidențiale, servicii profesionale, sociale, comert;
- se admit obiective de utilitate publică la parterul blocului de locuit, cu condiția că acestea vor avea un acces separate de cel al locatarilor (pentru blocurile P+9E);
- activități nepoluante, conform unui studiu de impact.

b) Utilizări interzise:

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

- construcții provizorii de orice natură, împrejurimi și garduri pe terenuri din domeniul public;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- 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) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vederea îndeplinirii cerințelor: asigurarea însoririi, iluminatului natural, confortul psihologic, cerințelor specific legate de funcțiunea clădirii.
- *Durata minimă de însorire* pentru clădirile de locuit cerută de normele sanitare este de 2 ore în perioada 21 februarie - 21 octombrie

b) Amplasarea față de drumurile publice:

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

c) Amplasarea 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 în reper existent (axa 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 secțiunea străzilor și se vor respecta distanțele de protecție;
- clădirile noi se vor retrage de la aliniamentul străzii de interes local cu minim **4.0 metri**, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

- 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;
- distanța minimă dintre construcțiile locative de pe aceeași parcelă va fi stabilită conform normativelor antiincendiare și sanitare.

e) 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 mobilitate redusă;
- 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 prevăzute cu acces pietonal.
- Staționarea autovehiculelor se va face conform normelor în vigoare:
- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri;
- parcajul obligatoriu va constitui 70% din numărul de locuințe.

f) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- 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 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.

g) Înălțimea construcțiilor:

se va corela cu reglementările privind
Coeficient de utilizare a terenului (CUT);
Procentul de ocupare a terenului (POT).

i) 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.

j) Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii 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 solicita 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;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50-100 mp;
- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

c) procentul de ocupare a terenului (POT).

- 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 PUZ și se va conforma reglementărilor tehnice.
 - POT max (P+ E) – 50 %;
 - POT max (P+4E) – 45 %;
 - POT max (P+9E) – 40 %;

d) coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul între suprafața totală a tuturor etajelor construcțiilor mai sus de cota 0.000 și aria terenului.
 - locuințe colective cu regim mediu de înălțime - CUT max – 2.0 - 4.0;

Indicii maximi admisibili se vor stabili la faza de elaborare PUD.

Cod " V" – ZONA SPAȚII VERZI

1. GENERALITĂȚI

a) Funcțiunea dominantă este zona de spații verzi compusă din:

- parc pentru odihnă amenajări pentru activități sportive;
- amenajări ale spațiului public, alei pietonale, terenuri de joacă pentru copii;
- spații verzi de folosință generală.

b) Funcțiunile complementare:

- chioșcuri, umbrare, terenuri de joc și sport în aer liber.
- protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și calității spațiilor verzi;
- elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare și realizarea lucrărilor pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- amenajări pentru sport, recreere, odihnă;
- se recomandă plantarea zonelor verzi, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructuri și zone construite ale orașului.

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 PUZ.

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 alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane;
- 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;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;
- 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 mobilitate redusă.

Cod "ZP" – ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ.

1. GENERALITĂȚI

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

- perdele de protecție sanitară;

b) Funcțiunile complementare:

- plantații de protecție.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- plantații de aliniament și de protecție între zone funcționale incompatibile și pentru utilizarea zonelor de protecție a rețelelor magistrale;

- plantațiile de protecție vor fi dimensionate astfel: - pentru protecția sanitară - conform normelor sanitare minime (specificate la funcțiunile respective) sau în urma studiilor de specialitate (cursuri de apă, captări sau instalații alimentare cu apă);
- pentru protecție rețele / căi de comunicație, conform normelor specifice deținător.

b) Utilizări interzise:

- orice altă funcțiune atât în zonele verzi existente, cât și în cele prevăzute prin reglementări;
- orice fel de utilizare în afara celor permise prin reglementări, inclusiv în zonele de protecție.
- orice fel de construcție în zonele de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnic edilitare: secțiunea străzilor.

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

- amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice;
- eliberarea autorizațiilor de construire în Subzona " **ZP**", se va face doar în baza unor studii de specialitate;
- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de corelarea amenajărilor cu normele de igienă și protecția mediului: corelarea se va face ținând cont de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului.
- amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgere la vegetație, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale; se vor realiza pe baza unor studii de specialitate;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cailor de circulație prevăzute prin secțiunile străzilor.

Cod "G" – ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ.

-GARAJE EXISTENTE;

-OBIECTIVE DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICO-EDILITARĂ.

1. GENERALITĂȚI

În zona studiată Cod G este alcătuită garaje existente și obiective de infrastructură tehnico-edilitară.

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

- garaje.

b) Funcțiunile complementare admise sunt:

- activități nepoluante;
- circulații auto;
- circulații pietonale;
- spații verzi, amenajări.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- construcții aferente - echipări tehnico-edilitare;
- amenajări aferente garajelor; căi de acces carosabile și pietonale, spații plantate;
- activități nepoluante, conform unui studiu de impact.

b) Utilizări interzise:

- orice unități economice poluante și care generează trafic intens;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- locuințe pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la stradă.
- orice fel de construcție în zonele de servitute a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare: secțiunile străzilor, traseu rețele apă-canal, gaze produse petroliere și în zonele de protecție a cursurilor de apă;
- construcții provizorii de orice natură, împrejmuiți și garduri;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vederea îndeplinirii cerințelor specific legate de funcțiunea clădirii.

b) Amplasarea față de drumurile publice:

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

c) Amplasarea 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 în reper existent (axa străzii);
- în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor, pentru conformare cu normele de igienă și securitate a construcțiilor;
- se va respecta regimul de aliniere prezentat în secțiunea străzilor și se vor respecta distanțele de protecție;
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni funcționale estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității).

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

- autorizarea de construire pentru construcții noi / extinderi va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu urbanistic, necesar pentru a proba construibilitatea parcelei pentru funcțiunea stabilită;
- 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 dintre construcțiile de pe aceeași parcelă va fi stabilită conform normativelor antiincendiară și sanitare.

e) 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 mobilitate redusă;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;
- Staționarea autovehiculelor se va face conform normelor în vigoare;
- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri;
- parcajul obligatoriu va constitui 70% din numărul de locuințe.

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 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.

g) Înălțimea construcțiilor:

se va corela cu reglementările privind
Coeficient de utilizare a terenului (CUT);
Procentul de ocupare a terenului (POT).

i) 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.

j) 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;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50-100 mp;
- eliberarea autorizațiilor de construire va fi conditionată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective.

4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

e) procentul de ocupare a terenului (POT).

- 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 PUZ și se va conforma reglementărilor tehnice.
- POT max – 40 %

f) coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul între suprafața totală a tuturor etajelor construcțiilor mai sus de cota 0.000 și aria terenului.
– locuințe colective cu regim mediu de înălțime - CUT max – 4.0;
Indicii maximi admisibili se vor stabili la faza de elaborare PUD.

OBIECTIVE DE INFRASTRUCTURĂ TEHNICO-EDILITARĂ

1. GENERALITĂȚI

- stații electrice;
- stații de pompare a apei;
- rezervoare de apă/apeducte;
- stații de reglare gaze;
- salubritate.

a) Funcțiunea dominantă a zonei este:

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală.

b). Funcțiunile complementare:

- nu sunt admise.

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- salubritate și colectarea deșeurilor.

b). Utilizări permise cu condiții:

- oricare din utilizări cu condiția respectării legislației și a normelor sanitare în vigoare precum și a avizelor impuse de protecția mediului și a zonelor construite.

c) Utilizări interzise:

- oricare altă funcțiune în afara celor precizate prin PUZ.
- orice fel de construcție, inclusiv în zona de protecție sanitară.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

a) Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta secțiunile străzilor prevăzute prin PUZ;

c). Amplasarea fata de aliniament:

- se va respecta regimul de aliniere prezentat în secțiunile străzilor, specifice pentru UTR-ul respectiv și se vor respecta distanțele de protecție stabilite prin studiul de impact;
- se va corela cu respectarea principiilor determinate de rațiuni functionale estetice, ecologice sau tehnologice (protecția împotriva zgomotului, nocivității);

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

- autorizarea de construire pentru construcții noi / extinderi va fi condiționată de elaborarea prealabilă a unui studiu urbanistic, necesar pentru a proba construibilitatea parcelei pentru funcțiunea stabilită;
- se vor respecta normele de igienă:

e) Accese carosabile:

- 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 componență și caracterul traficului în zonă;
 - asigurarea condițiilor de fluenta, securitate, confort și o buna desfasurare a circulației generale pentru participanții la trafic;
 - asigurarea legaturii la rețeaua majoră de circulație din localitate sau din teritoriu;

f) Accese pietonale:

- va fi cuplat cu accesul carosabil;
- 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;

g) Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara:

- unitățile de gospodărie comunală vor fi racordate la rețeaua electrică de joasă tensiune și la rețeaua publică de alimentare cu apă;
- extinderea rețelelor edilitare în zona unităților de gospodărie comunală cade în sarcina autorităților publice locale;

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje/garaje;

h) Aspectul exterior al construcțiilor:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

i) Procentul de ocupare al terenului:

- nenormat

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

- se va asigura un spațiu verde și plantat;
- zona de protecție sanitara se recomandă a fi plantată cu arbori cu coroana mare;
- pentru celelalte unități de gospodărie comună, va fi ocupat de zona verde și plantații de protecție;
- împrejurimile vor fi decorative, preferabil transparente și dublate de gard viu.

Cod "T"

ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE.

- *ACCESE AUTO;*
- *ACCESE PIETONALE;*
- *PARCĂRI ȘI GARAJE.*

1. GENERALITĂȚI

a) Funcțiunea dominantă a zonei este:

- construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere;

b) Tipurile de subzone funcționale sunt:

- căi rutiere;
- căi cu restricții în intersecții;
- parcuri.

c) Funcțiunile complementare:

- În zona drumului public se pot autoriza cu avizul 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:

- 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 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-edilărită asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot acoperite de nici unul din factorii interesați;
- se va respecta zona de servitutea legal instituită, evidențiată în planurile din PUZ.

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, fișile de siguranță și zonele de protecție.

b) Amplasarea față de aliniament:

- vor fi respectate profilele transversale specificate în PUZ, determinate de rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului, nocivității).

c) Amplasarea în interiorul parcelei:

- conform necesităților tehnice, normelor specifice și proiectelor de specialitate:
 - amplasarea panourilor publicitare se va face în baza unor studii de specialitate pentru evitarea blocării unor perspective interesante și pentru a nu împiedică circulația și vizibilitatea panourilor cu semne de circulație.

d) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;

- la realizarea acceselor pietonale, precum și la lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu dizabilități și necesități speciale.
- trecerile de pietoni și intersecțiile străzilor și drumurilor publice se vor adapta corespunzător cu nevoile persoanelor cu dizabilități vizuale și auditive.
- Panta rampelor exterioare de acces pe căile de circulație și la intrări în clădiri va fi de maxim 8% (1/12), pe porțiuni mici și pe coborârea de pe trotuar pe carosabil panta se majorează până la 10%

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

- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact;
- este obligatorie respectarea fișiiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație;
- pentru construcții specificate, eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate, cu rol de atenuare a poluării sonore.
- Autoritățile administrației publice locale trebuie să adapteze, să rezerve și să semnalizeze prin semnul internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de 2 locuri, pentru parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu dizabilități locomotorii în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, precum și în cele organizate.
- Locurile pentru transportul auto personal al persoanelor cu dizabilități se vor amenaja în apropierea intrării, adaptate pentru aceste persoane, pentru instituții – maxim 50 m, iar pentru clădiri locative – maxim 100 m

Caracterizarea parametrilor tehnici a principalelor străzi și drumuri. Reglementări

Tabelul 4.1.1

Nr. Str.	Denumirea străzilor	Tipul străzilor	Lungimea (m)		Aliniamentele (linii roșii) m	Partea carosabilă, m	Trotuar, m
			existnt	propus			
1	C. Stamati	locală	345.0	----		6	2
2	Str-la A.cel Bun	locală	374.6	----		5.5	1
3	Str-la C.Stamati	locală	90.2	----		5.5	1
4	Str-la M.Eminescu	locală	142.2	----		3.5	1
5	Str-la Sf. Maria	locală	64.2	----		6	2
Drumuri locale			916.0	----			
Accese auto			2002.0	160.0		3.5	1(0.5)
Accese pietonale			347.7	195.0		-----	3.0-3.5
Total							
Drumuri locale			916.0				
Accese auto			2162.0				
Accese pietonale			542.7				

V. PRESCRIPTII SPECIFICE A ZONEI EXAMINATE

Unitatea teritorială de referință (UTR) – reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR-ul, reprezintă instrumentul operațional în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. UTR-ul se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-ului pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG or. Cimișlia.

În cadrul PUZ, UTR-ul se preia ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se pot formula și aplica același set de prescripții.

Terenul studiat este situat în intravilan și intră în componența unității teritoriale de referință - UTR nr.16.