**INSTITUTUL NAŢIONAL DE CERCETĂRI ŞI PROIECTĂRI
ÎN DOMENIUL AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI
ŞI ARHITECTURII, CU FUNCŢII TERITORIALE
“ U R B A N P R O I E C T “
MD-2012, Chişinău, str. Cosmonauţilor, 9, tel 24-21-64**

Obiect nr. **15533**

PLAN URBANISTIC GENERAL
AL SATULUI COSTEŞTI, R-NUL IALOVENI

Volumul II
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Director general	Iu. Povar
Arhitect şef INCP	V. Bocacev
Director DAT şi U	R. Alexeev
Inginer şef proiect	S. Vorobiova

or. Chişinău 2011

Generalităţi

1. Prezentul regulament se aprobă concomitent cu Planul Urbanistic General al satului Costeşti şi are destinaţia de a explica şi detaila sub forma unor prescripţii (permisiuni şi restricţii) prevederile PUG-ului, în vederea realizării acestuia.

Regulamentul de urbanism se conformează prevederilor PUG-ului şi este un volum separat al acestuia.

2. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autorizare ale administraţiei publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism şi autorizaţii de construire, desfiinţare sau schimbare a destinaţiei pe teritoriul satului Costeşti.

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

- Intravilan:
  - trupul principal al satului;
  - fântânile mine şi arteziene de apă potabilă;
  - cimitir;
  - staţie de pompare .
- Extravilan:
  - zone necesare vor fi rezervate în vederea unor viitoare lucrări de interes comunitar general;
  - trupuri, în care se află funcţiuni complementare trupului principal: poligonul pentru utilizarea deşeurilor menajere, staţia de epurare a apelor menajere uzate, cimitirul, groapa "Bekkari".

Eventualele propuneri de modificare a hotarelor administrativ-teritoriale, stabilite prin lege, ce se evidenţiază ca opţiuni ale administraţiei publice locale, se vor legaliza numai printr-o nouă lege administrativ-teritorială.

4. Legătura dintre Planul Urbanistic General şi Regulamentul local aferent se stabileşte prin intermediul unităţilor teritoriale de referinţă (UTR).

UTR reprezentă suprafeţe din localitate, delimitate fizic sau convenţional pe criterii de funcţiune, omogenitate, construire, etc. şi asupra cărora se pot institui reglementări generale valabile pe suprafaţa cuvenită. Întregul teritoriu cuprins în intravilanul localităţii este împărţit în unităţi teritoriale de referinţă (16).

5. Regulamentul local aferent Planului Urbanistic General este structurat pe următoarele capitole:

- Capitolul I. Prescripţii generale la nivelul localităţii nominalizate;
- Capitolul II. Prescripţii speciale zonelor funcţionale;
- Capitolul III. Prescripţii specifice unităţilor teritoriale de referinţă.

6. În procesul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General şi Regulamentului local aferent, serviciile locale de arhitectură şi urbanism ale administraţiei publice locale desfăşoară următoarea procedură:

- obiectul cercetării privind eliberarea certificatului de urbanism şi autorizaţiei de construire, precum şi alte cereri ale comunităţii (succesiuni, protejări, înstrăinări, etc.), se încadrează într-una din unităţile teritoriale de referinţă;
- din fişa unităţii teritoriale de referinţă prezentată în Regulament şi în care s-a încadrat obiectul cererii se extrag prescripţiile specifice UTR respective (permisiuni, restricţii, prescripţii specifice, limitele ocupării şi utilizări terenului, etc.).

Pentru operativitate, fiecare fişă din Regulament conţine desenul UTR respective, vecinătăţile şi subzonele lui specifice.

I. Prescripţii generale

1. Prin Regulamentul aferent Planului Urbanistic General se stabilesc condiţiile şi măsurile urbanistice privind amenajarea complexă a localităţii Costeşti ţinînd cont de:

- promovarea lucrărilor şi operaţiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localităţii;
- respectarea zonificării teritoriului localităţii urmărindu-se funcţiunile dominante stabilite şi relaţiile între diversele zone funcţionale;
- limitele intravilanului şi utilizarea raţională a teritoriului.

2. Activitatea de construire în cadrul satului Costeşti se va desfăşura pe terenuri situate în intravilan şi parţial în extravilanul existent:

- pe teren liber;
- prin schimbarea destinaţiei terenului şi a construcţiilor existente;
- prin renovarea fondului construit existent;
- prin restructurarea fondului existent degradat fizic sau moral cu excepţia teritoriilor cu alunecări de teren şi înmlăştinite sau inundate.

3. La realizarea construcţiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenului, reguli cuprinse în acte normative (legi sau acte şi documente normative) care stabilesc direct sau indirect utilizarea şi ocuparea teritoriului în intravilanul localităţii.

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

3.2. Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepţia acelor, care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

3.3. Autorizarea executării construcţiilor de orice tip în albiile minore ale cursurilor de ape şi ale chiuvetelor lacurilor este interzisă cu excepţia lucrărilor de poduri, a drumurilor de traversare a albiilor, precum şi a lucrărilor de gospodărie a apelor. Autorizarea executării lucrărilor nominalizate este permisă numai cu avizul Consiliului local şi al autorităţilor de gospodărie a apelor cu asigurarea măsurilor de apărare a construcţiilor respective contra inundaţiilor, măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de ape şi faţă de lucrările de gospodărie şi de captare a apelor.

3.4. Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze naturale, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi a altor lucrări de infrastructură este interzisă.

3.5. Autorizarea executării construcţiilor care prin natura şi destinaţia lor pot genera riscuri tehnologice se efectuează numai pe baza studiului elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.

3.6. Conservarea, restaurarea, reabilitarea şi protejarea patrimoniului construit în cadrul zonelor identificate de protecţie a monumentelor de istorie din localitatea Costeşti. Emiterea autorizaţiei de construire în zonele de protecţie se va face sub egida respectării reglementărilor în domeniu privind măsurile ce se impun în vederea prevenirii degradării, distrugerii, precum şi a protejării trupurilor imobile cu valoare de patrimoniu în baza unor documentaţii de urbanism (PUD/PUZ) aprobate.

3.7. Securitatea construcţiilor, realizarea acestora în conformitate cu normativele în vigoare precum şi prevederea unor terenuri şi spaţii în scopul realizării de adăposturi pentru protecţia populaţiei în caz de calamităţi naturale va fi aprobată de Consiliul local Costeşti cu avizul serviciului situaţii excepţionale a r-lui Ialoveni.

3.8. Respectarea interesului public prin realizarea lucrărilor publice, a exproprierilor pentru o cauză de utilitate publică precum şi ţinând cont de asigurarea compatibilităţii funcţiunilor se va efectua conform prevederilor legale în vigoare.

3.9. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor.

3.9.1. Străzi, drumuri şi accese:

- organizarea circulaţiei se va efectua în conformitate cu propunerile proiectului nominalizat. Reţeaua de drumuri şi străzi se va realiza conform actelor normative ce reglementează, direct sau indirect acest domeniu;
- în zonele drumuri publice se pot autoriza cu avizul organelor de specialitate următoarele lucrări:
  - construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
  - parcaje, garaje se vor amplasa pe terenurile de lângă case, precum şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile complementare: magazine, baruri, etc.);
  - conducte de alimentare cu apă şi de canalizare;
  - prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie. Zonele de protecţie a drumurilor în cadrul localităţii (lăţimea zonei străzii în care se includ trotuarele şi suprafeţele de teren necesare amplasării lucrărilor anexe) se stabilesc prin Planul Urbanistic General şi prezentul Regulament în concordanţă cu caracteristicile traficului actual şi de perspectivă;
  - retragerea construcţiilor faţă de drumurile publice se va efectua cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor şi străzile în perspectivă;
  - autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice direct sau servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor cît şi trecerea auto a medicinii urgente.

3.9.2. Echiparea tehnico – edilitară:

- clădirile obiectivelor de utilitate publică vor fi în mod obligatoriu racordate la reţelele tehnico - edilitare necesare, existente în zonă. Funcţionarea reţelelor edilitare existente sau a capacităţilor acestora, care nu poate fi asigurată financiar din bugetul local se va putea realiza prin finanţarea totală sau parţială a acestor lucrări de către investitorii interesaţi. Se permite autorizarea construcţiilor cu funcţiune rezidenţială pe terenuri ce nu dispun de asigurarea reţelelor tehnico - edilitare publice cu condiţia în care beneficiarii sunt de acord să suporte personal cheltuielile pentru realizarea acestora. Pentru executarea construcţiilor şi amenajărilor lor cu altă destinaţie, beneficiarii sunt obligaţi să participe la dezvoltarea infrastructurii rurale;
- în cazul unor investiţii (parcelării, ansambluri de locuinţe, construcţii de mari dimensiuni, etc.), ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanţare, autorizarea lucrărilor de construcţie nu se va efectua decât după asigurarea surselor de finanţare necesare.

Se vor respecta zonele şi distanţele de protecţie faţă de reţelele tehnico-edilitare, în special pentru obiectivele şi reţelele magistrale situate în extravilan.

3.9.3. Forma şi dimensiunile parcelei.

Sunt considerate parcelele construibile, loturile la care se respectă cumulativ următoarele condiţii:

- front la stradă de minimum 25,0m pentru clădirile izolate;
- suprafaţa minimă a parcelei care poate fi considerată ca bun imobil este de 8 ha;
- adâncime mai mare sau cel puţin 32,0 m.

- Actele vizând orice formă de divizare a unui teren construit nu vor putea fi înregistrate şi legalizate conform legii în vigoare (organul cadastral OCT, notar public) decât însoţite de certificatul de urbanism pentru informare emis de Primăria com. Costeşti .
- Extinderea construcţiilor se va efectua cu respectarea particularităţilor specifice ale ţesutului rural actual. Pentru parcelele cu suprafaţa mai mare de 1200m^2 autorizaţia de construire se emite numai în baza unor documentaţii de urbanism (PUD/PUZ) aprobate.

- În zonele supuse operaţiunilor de restructurare parcelele rezultate vor trebui să asigure condiţiile minime de construibilitate, în caz contrar se va proceda la asocierea sau acumularea câtorva parcele învecinate.
- În zonele propuse pentru parcelare, parcelele vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea în bune condiţii ale viitoarelor construcţii (însorire, vânturi dominante, etc.) şi cu respectarea prevederilor juridice legate faţă de vecinătăţi.
- Pentru un număr mai mare de 10 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării cu soluţii de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă şi protecţie a mediului.

3.9.4. Amplasarea faţă de aliniament:

- Clădirile vor fi amplasate cu retragere faţă de aliniament, după cum urmează:
  a) în cazul zonelor construite compact, construcţiile vor respecta obligatoriu alinierea la clădirile existente;
  b) retragerea construcţiilor faţă de această aliniere este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale;
  c) în cazul intersecţiilor retragerea obligatorie este de minim 4m.

În scopul asigurării vizibilităţii, de asemenea, aceiaşi retragere minimă este necesară după posibilitate şi pentru obiectivele de interes public.

- Autorizaţia de construire se emite numai cu respectarea liniilor roşii ale străzilor sau dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Dispun de excludere de la aceste prevederi construcţiile care au fost cuprinse în documentaţii de urbanism (PUD / PUZ) aprobate.

Amplasarea în interiorul parcelei.

În relaţiile cu limitele laterale ale parcelei construcţiile pot fi amplasate astfel:

a) în regim închis (înşiruite în regimul curţilor), cuplate pe ambele laturi calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate;
b) în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
c) în regim izolat (cu retrageri faţă de vecinătăţi).

Prevederile de mai sus se referă la toate construcţiile principale aflate pe suprafaţa parcelei.

Retragerile impuse au un caracter minimal şi sunt necesare pentru realizarea următoarelor cerinţe de asigurare a confortului rural.

Pentru toate clădirile se impune o distanţă minimă obligatorie faţă de limitele laterale sau posterioare a parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii (H/2), dar nu mai puţin de 3m cu următoarele excepţii.

a) clădirea se cuplează la două calcane învecinate formând 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 unităţi de producţie izolate se retrag faţă de limita parcelei cu H/2, dar nu mai puţin de 4m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuinţe, caz în care distanţa minimă se majorează la 6m;
d) se interzice cuplarea clădirilor de producţie cu clădiri de locuit chiar dacă acestea prezintă calcan spre parcela unităţii de producere.

Se instituie servitutea de vedere, care este o limitare a dreptului de proprietate, constând din obligaţia de a păstra o distanţă de minimum 1,90m între faţadele cu ferestre sau baloane ale clădirilor şi limita proprietăţii învecinate.

3.9.5. Regim de înălţime:

- înălţimea clădirilor este stabilită prin prezentul Regulament separat pentru fiecare Unitate Teritorială de Referinţă;
- autorizarea executării construcţiilor se efectuează cu respectarea înălţimii medii a clădirilor şi a caracterului zonei fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;

- fac excepţie construcţiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii;
- înălţimea medie a clădirilor învecinate dintr-o zonă este reprezentată de media înălţimilor la cornişă a construcţiilor existente în vecinătatea terenului pe care urmează a se amplasa;
- clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat de aceiaşi parte a străzii.

3.9.6. Aspectul exterior al construcţiilor:

- organizarea volumetrică a construcţiilor se va efectua în mod individual cu aplicarea unor mijloace arhitectonice excesive care să corespundă specificului şi funcţiunii obiectului. În scopul amplasării expresivităţii se va utiliza coloritul;
- se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor şi aspectului urbanistic al zonelor în care sunt amplasate;
- autorizarea executării construcţiilor, care prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului şi arhitecturii este interzisă.

3.9.7. Parcaje:

- Parcaje aferente oricăror funcţiuni se vor asigura în afara spaţiului drumului public în conformitate cu Legislaţia Republicii Moldova. Parcaj-pe lotul individual privat.

3.9.8. Împrejmuiri:

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri.
  a) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice;
  b) împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale.
- Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei şi să nu deprecieze valorile acceptate ale arhitecturii şi urbanismului.
- În vederea conservării caracterului zonelor şi ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejmuirile tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor.
- Pentru punerea în valoare a construcţiilor publice se recomandă realizarea împrejurimilor decorative transparente sau din gard viu.
- Porţile se vor deschide spre incintă.
- Înălţimea maximă a împrejmuirilor spre stradă nu va depăşi 2,0m, iar între proprietăţi învecinate 2,5m. Împrejmuirile transparente pot avea un soclu opac de maxim 2/3 din înălţime.
- Înălţimea şi tipul împrejmuirilor se va preciza prin certificatul de urbanism.

3.9.9. Spaţii verzi şi plantate:

- Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei reglementate în cadrul fiecărei Unităţi Teritoriale de Referinţă (UTR) separat.
- Se va solicita în mod obligatoriu prin certificatul de urbanism modul de tratare a spaţiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe domeniul public.
- În zonele construite de orice destinaţie proprietarii acestora sunt obligaţi, pe cont propriu:
  a) să planteze şi să amenajeze terenul aferent;
  b) să menţină în ordine terenul, inclusiv porţiunea adiacentă de trotuar şi gazon.
- Se recomandă ca în spaţiile neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilitate publică să se asigure:
  a) plantarea unui arbore la fiecare 200 m^2 teren în zonele de producere şi amenajarea cu spaţiu plantat a 40% minimum din suprafaţa dintre aliniament şi clădiri.
  b) plantarea unor arbori la fiecare 100m^2 în zona rezidenţială cu excepţia zonelor cu destinaţie specială.

3.9.10. Prioritatea publică asupra infrastructurii:

- Reţelele edilitare şi drumurile publice aflate în serviciul public, indiferent de modul de finanţare a lucrărilor, sunt proprietate publică a unităţii locale dacă legea nu dispune altfel.
- Extinderile de reţele sau sporurile de capacitate se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau integru, în condiţiile contractelor încheiate cu organele de administraţie publică locală.
- Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- Branşamentul ce consideră porţiunea de legătură cu lungimea maximă de 15m, la reţeaua publică. În cazul depăşirii acestei distanţe, se consideră extindere de reţea.

II. Prescripţii speciale zonelor funcţionale

1. Zonele majore principale situate în intravilanul satului, la care se aplică prescripţiile din Regulament sunt următoarele.

C - zona-teritoriul obiectelor de utilitate publică şi alte funcţiuni complementare.

L1 - zona de locuinţe cu regim mic de înălţime şi terenuri pentru gospodărie.

L2 - zona de locuinţe cu regim mare de înălţime.

Ls - zona terenuri cu condiţii suplimentare de amplasare a obiectelor:
- locuinţe şi funcţiuni complementare;
- instituţii şi servicii publice în zonă respectivă.

E - zona unităţilor economice (industriale sau agricole) şi terenuri de rezervă pentru această zonă.

Vp - zona spaţii verzi (parcuri, complexe sportive, perdele de protecţie; păduri, parcuri silvice, cimitire cu înmormântarea stopată).

G - zona de gospodărie comunală (poligon de utilizare a deşeurilor, depozite, staţie de pompare şi purificare, garaje, cimitire, fântâni arteziene).

R - zona căi de comunicaţie rutieră şi construcţii aferente.

IS - zona de instituţii, servicii şi activităţii adiacente zonelor rezidenţiale (deservirea populaţiei, magazine, restaurante, cafenele, baruri, etc.).

2. Pentru fiecare zonă funcţională prevederile Regulamentului se grupează în următoarele capitole, cuprinzând reglementări specifice.

2.1 Permisiuni:
- funcţiunea dominantă şi funcţiunile complementare;
- tipul admis de utilizare a terenurilor;
- condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor;
- indicatori maximi admisibili: procentul de ocupare a terenului (POT);
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

2.2 Condiţionări şi restricţii:
- funcţiuni compatibile şi incompatibile;
- condiţionări prin legi sau acte normative;
- interdicţii 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 construcţiilor se va face cu respectarea funcţiunilor dominante ale zonelor instituite.

Construcţiile şi amenajările cu alte destinaţii, complementare sau diferite în raport cu funcţiunea dominantă a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncţionalităţi, asigurându-se măsuri de protecţie şi integrarea lor în structura urbană stabilită prin PUG.

Se interzice realizarea construcţiilor sau amenajărilor având funcţiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin PUG.

C - Zona teritoriu obiectelor de utilitate publică şi alte funcţiuni complementare.
Instituţii şi servicii publice, comerţ, servicii profesionale, sociale şi personale, recreere, de protecţia sănătăţii etc.

1. Permisiuni

1.1. Funcţiunea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenurilor.
- dotări publice şi de interes general, comerţ, servicii profesionale, sociale şi personale, activităţi economice nepoluante care nu necesită un volum mare de transporturi, activităţi de recreere şi sport.

1.2. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor:
- conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii. În viitor PUZ va preciza elementele de regulament privind aspectul exterior.

1.3. Indicatori maximi admisibili:
- POT = 30% - 40% în funcţie de regimul de înălţime propus.
- CUT = 1,8 – 1,2 în dependenţă de suprafaţa lotului şi înălţimea propusă.

Mai departe indicii sus numiţi vor fi prezentaţi numai pentru zonele locuibile.

1.4. Pentru intervenţii în zonele de protecţie a monumentelor istorice şi arhitecturale este necesar de elaborarea documentaţiei de urbanism – PUZ, PUD în cadrul cărora se vor preciza parametrii arhitecturali volumetrici, inclusiv soluţia coloristică a faţadelor.

2. Condiţionări şi restricţii

- Respectarea condiţiilor privind zonele protejate conform regulamentului (a şi b) se interzice intervenţia sau construcţia în stiluri şi imitaţii stilistice străine zonei de protecţie a monumentelor istorice atât la clădirile existente cît şi la cele propuse.
- Construcţiile se efectuează într-un stil arhitectonic în ansamblu.
- În zonele, pentru care s-a stabilit prin PUG necesitatea întocmirii unor documentaţii urbanistice (PUD, PUZ) se instituie interdicţie temporară de construire până la aprobarea acestora.

L1 - Zona locuinţe în regim mic de înălţime (L1) şi alte funcţiuni complementare, instituţii şi servicii adiacente.

1. Permisiuni

1.1. Funcţiunea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenurilor:

- se admit locuinţe individuale max. P+1+M (L1);
- se admit construcţii necesare funcţiunilor complementare locuinţelor;
- se admite amenajarea unor spaţii independente pentru comerţ, servicii necesare pentru satisfacerea cerinţelor cotidiene a locuitorilor;
- se admite amplasarea unor construcţii pentru activităţi nepoluante şi cu volum mic de circulaţie şi transport;
- se vor amenaja terenuri pentru acumularea deşeurilor solide menajere destinate evacuării acestora de pe teritoriul localităţii.

1.2. Condiţii de amplasare a clădirilor conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii (capit. I):

a) înălţimea maximă admisă P; P+1+M - zona locuibilă în regim redus de înălţime (L1);
b) suprafaţa lotului de pe lângă casă constituite în mediu 0,8 - 0,12 ha în zona locuibilă nouă propusă şi până la 0,12 ha în zona locuibilă existentă.

Aspect exterior – clădirile se vor armoniza cu construcţiile imediat învecinate şi cu specificul general al zonei în care se înscriu.

1.3. Indicatori maximi admisibili:

POT = 12 - 20%
CUT = 0,1 – 0,2 (L1)
(în funcţie de regimul de înălţime propus P; (P+1+M).

1.4. Indicii maximi admisibili se vor preciza la fazele ulterioare de elaborare PUD şi PUZ.

2. Condiţionări şi restricţii

- Să se respecte aliniamentul, precum şi distanţa între acesta şi locuinţă.
- Nu se acceptă în zona de locuit amplasarea unor unităţi poluante şi care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice (incendiu, explozii etc.).
- Pentru zonele în care s-a stabilit prin prezenta documentaţie, necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale se instituie interdicţie temporară de construire până la aprobarea acestora.
- Cartierele de locuit şi clădirile administrative-sociale şi culturale vor dispune de reţele edilitare în complex.
- Pentru zonele ce necesită aplicarea unor operaţiuni de parcelare (reparcelare şi în care s-a stabilit prin prezenta documentaţie obligativitatea întocmirii unor PUZ-uri se instituie interdicţie provizorie de construcţie până la aprobarea acestora.

L2 - Zona locuinţe în regim mediu şi mare de înălţime şi alte funcţiuni complementare, instituţii şi servicii publice.

1. Permisiuni

1.1. Funcţiunea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenurilor:
- se menţine situaţia existentă;
- se admit noi extinderi de locuinţe colective P+4 - P+7, inclusiv a celor deja proiectate, aprobate şi în curs de finalizare;

1.2. Condiţii de amplasare şi conformare a clădirilor conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii pentru dotările ulterioare.

Aspect exterior – clădirile se vor armoniza cu construcţiile imediat învecinate şi cu specificul general al zonei în care se înscriu.

1.3. Indicatori maximi admisibili:

POT = 35-45%

CUT = 1,2-1,8 - în funcţie de regimul de înălţime propus

1.4. Indicii maximi admisibili se vor preciza la fazele ulterioare de elaborare PUD şi PUZ.

2. Condiţionări şi restricţii

- Se recomandă susţinerea unui program de ameliorare a calităţii locuinţelor şi a amenajărilor exterioare.

E - Zona unităţilor economice şi de producere (industrială şi agricolă).

1. Permisiuni

1.1. Funcţiunea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenurilor.

- Întreprinderi de producere şi agrozootehnice. Unităţi economice.

1.2. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor:

- Conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii (capit. I).
- Caracteristicile parcelei şi înălţimea maximă admisibilă conform necesităţilor tehnologice şi tehnice sau normelor specifice.
- Amplasarea noilor obiecte se va efectua cu respectarea strictă a zonelor de protecţie.
- Construcţiile vor avea volume simple şi un aspect compatibil cu caracterul zonei.
- Obiectele vor beneficia de reţele edilitare – apă, canalizare, curent electric, gaze naturale, etc.

1.3. Indicatori admisibili, posibili vor fi modificaţi în funcţie de necesităţile tehnologice.
Indicii maxim admisibili vor fi precizaţi la stadiul de elaborare PUZ şi PUD.

2. Condiţionări şi restricţii

- Se interzice amplasarea unităţilor, care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depăşeşte limitele admisibile.
- Se interzice amplasarea către drumurile publice a activităţilor care, prin natura lor, au un aspect dezagreabil (depozite de deşeuri, de combustibili solizi etc.).
- Obiectele de acest gen trebuie să dispună de drumuri şi accese amenajate pentru minimizarea influenţei negative asupra mediului înconjurător.

Vp - Zona spaţii verzi (parcuri, scuaruri, complexe sportive, perdele de protecţie, pădure, parc silvic, cimitire cu înmormântarea stopată).

1. Permisiuni

1.1. Funcţiunea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenurilor.

- Amenajări de parcuri, scuaruri, zone de agrement, fâşii de protecţie, parcuri silvice.
- Amenajări pentru sport şi recreere, inclusiv dotări aferente.
- Perdele de protecţie între zona locativă şi cimitir, industrie (producere) cît şi între zona comunală şi locativă, între zonele funcţionale incompatibile.

1.2. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii (capit. I).

- Aspect exterior – clădirile, prin localizare dimensiuni sau aspect să nu afecteze stilul peisagistic.
- Noile obiective pentru comerţ, alimentaţie publică, sport, agrement şi turistice complementare zonei vor fi autorizate numai în baza unor documentaţii de urbanism PUD, PE.

1.3. Indici maxim admisibili.

POT – nu este cazul.

CUT – nu este cazul.

2. Condiţionări şi restricţii

- Suprafaţa ocupată de clădiri şi circulaţie să nu depăşească acumulat 15% din suprafaţă.
- Amenajarea spaţiilor plantate să se efectueze pe principii ecologice prin recurgerea la negaţie perenă, pentru asigurarea unor costuri de întreţineri reduse şi pentru a favoriza ecosistemele locale.
- Realizarea perdelelor de protecţie între zona de producere şi locativă.
- Stoparea proceselor de alunecări de teren prin împădurirea acestor terenuri.
- Plantarea arborilor şi arbuştilor în terenurile mlăştinoase pentru absorbirea apelor freatice din sol.
- Nu se admit activităţi economice poluante, depozitare a deşeurilor.
- La realizarea perdelelor de protecţie se vor utiliza specii rezistente la nocivităţi.

G - Zona gospodăriei comunale, cimitire, garaje, teren pentru acumularea şi utilizarea deşeurilor solide, reţele edilitare şi obiective aferente, depozite, staţii de pompare şi epurare.

1. Permisiuni

1.1 Funcţiunea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenurilor:

- Construcţii şi instalaţii necesare bunei gospodăriri a localităţii.
- Staţia de pompare şi epurare.
- Garaje.
- Cimitire.
- Depozitarea deşeurilor pentru utilizare.

1.2. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor:

- Conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii.
- Caracteristicile parcelei şi înălţimea maximă admisibilă conform necesităţilor tehnologice şi tehnice sau normelor specifice.
- Aspect exterior – se va asigura mascarea cu perdele verzi a incintelor vizibile de pe drumuri publice.
- Se va transporta regulat la poligonul pentru utilizarea deşeurilor menajere solide acumulate de pe terenurile amenajate pentru astfel de acţiuni.

1.3. Indici maximi admisibili:

POT = nu este cazul

CUT = nu este cazul.

2. Condiţionări şi restricţii

- Respectarea documentelor cu caracter normativ şi directiv, precum şi a soluţiilor şi reglementărilor propuse în proiectele de specialitate.
- Amenajarea terenurilor pentru acumularea deşeurilor menajere solide conform normelor sanitare, ecologice şi urbanistice, cît şi respectarea graficului de evacuare a acestora la locul de utilizare.
- Se vor respecta normele admisibile de poluare şi de asigurare contra riscurilor de incendiu şi de explozie.
- Se vor respecta zonele de protecţie faţă de alte obiective în conformitate cu legislaţia în vigoare.

R - Zona reţeaua de drumuri şi străzi căi de comunicaţie rutieră şi edificii aferente

1. Permisiuni

1.1. Funcţiunea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenurilor:

- Unităţi ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale.
- Întreagă reţea de străzi din intravilan aparţinând domeniului public.
- Parcări publice.

1.2. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor:

- Conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii.
- Amplasarea obiectivelor se va efectua cu respectarea strictă a zonelor de protecţie.
- Organizarea arhitectural-urbanistică se va efectua cu aplicarea unor mijloace adecvate care să corespundă specificului în cauză. În scopul amplificării expresivităţii se va utiliza coloritul.
- Caracteristicile parcelei conform necesităţilor tehnice, normelor specifice şi proiectelor de specialitate.
- Aspect exterior: - se recomandă ca noile clădiri să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspecte, caracterul zonei în care se înscriu – se recomandă ca organizarea incintelor să ţină seama de imaginea prezentată către drumurile publice.

1.3. Indicii admisibili:

POT = nu e cazul.

CUT = nu e cazul.

2. Condiţionări şi restricţii

- Incintele unităţilor de transporturi vor respecta măsurile şi normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscurilor de incendiu şi de explozie.
- În zona respectivă se permit numai construcţii aferente ei.
- Se vor respecta zonele de protecţie faţă de zona locuibilă în conformitate cu legislaţia în vigoare.
- Respectarea documentelor cu caracter normativ şi directiv, precum şi a soluţiilor şi reglementărilor propuse în proiectele de specialitate.
- Se interzice amplasarea către drumurile publice a obiectelor care prin natura lor, au un aspect dezagreabil.

IS - Zona instituţii de deservire şi comerţ, servicii şi activităţi adiacente zonelor de locuit.

1. Permisiuni

1.1. Funcţionarea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenurilor:
- Instituţii publice (de interes general).
- Comerţ (cu amănuntul şi cu ridicata) de produse alimentare şi nealimentare.
- Servicii financiar-bancare şi de asigurări.
- Hotel.
- Restaurant, bar, bufet, cofetărie, cafenea etc.
- Servicii de toate categoriile: profesionale, sociale, personale.
- Mici activităţi industriale şi de producere.
- Activităţi economice nepoluante cu volum mare de transporturi şi spaţii considerabile de parcuri.

1.2. Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor:
- Conform prescripţiilor generale la nivelul localităţii (capitolul I).
- Regimul de înălţime se stabileşte în dependenţă de zonă, în care se amplasează construcţiile (C, L1, E, etc.).

1.3. Indicatori maximi admisibili POT şi CUT vor fi modificaţi conform prevederilor din PUG şi regulamentul aferent.

Aceşti indicatori vor fi precizaţi la etapele ulterioare de elaborare (PUZ, PUD).

2. Condiţionări şi restricţii

- Unităţile de producere, atelierele de întreţinere auto, spălătoriile chimice să nu fie distinse la o distanţă mai mică de 15m de faţadele locuinţelor publice, să nu aibă capacităţi, care să genereze un trafic intens, să nu polueze chimic şi fonic, să nu utilizeze pentru depozitare terenul aferent razei de vizibilitate de pe străzile principale.
- Nu se admite funcţiunea de locuire.
- Este obligatorie rezervarea mai mult de 30% spaţii verzi, inclusiv plantaţii majore de aliniament.

Ls - Subzona teren cu condiţii suplimentare de amplasare a obiectelor.

1. Permisiuni

1.1. Funcţionarea dominantă şi tipul admis de utilizare a terenurilor:

- Se admite utilizarea locuinţelor individuale existente cu înălţimea P+1+M (L1).
- Cu respectarea unor condiţii speciale ca: cercetările detailate geologice şi hidrogeologice pe terenul destinat construcţiilor necesare funcţiunilor complementare locuinţelor, din cauza pericolului de alunecări de teren, inundaţii sau subinundaţii.
- Se admite amenajarea unor spaţii independente pentru comerţ, servicii necesare pentru satisfacerea cerinţelor cotidiene a locuitorilor.
- Se admite amplasarea unor construcţii pentru activităţi nepoluante şi cu volum mic de transporturi.
- Se vor amenaja terenuri pentru acumularea deşeurilor menajere solide destinate evacuării de pe teritoriul localităţii.

1.2. Condiţii de amplasare a clădirilor sunt strict legate de situaţia generală a solurilor şi a clădirilor vecine existente.

- Înălţimea maximă admisă P=P+1+M ce corespunde înălţimii a obiectivelor existente.
- Suprafaţa minimă a lotului de pe lângă casă constituie 0,08ha în zona locuibilă nouă propusă şi până la 0,12 ha în zona locuibilă existentă.

Aspect exterior – clădirile se vor armoniza cu construcţiile imediat învecinate şi cu specificul general al zonei în care se înscriu.

1.3. Indicatori maximi admisibili:

POT = 10%

CUT = 0,10 (Ls).

(În funcţie de regimul de înălţime propus P = P +1).

2. Condiţionări şi restricţii

- Să se respecte aliniamentul, liniile roşii şi distanţa dintre acesta şi locuinţă;
- Nu se acceptă în zona de locuit amplasarea unor unităţi poluante care generează trafic intens, sau care prezintă riscuri tehnologice (incendiu, explozii, etc.).
- Pentru zonele în care s-a stabilit prin prezenta documentaţie, necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale se instituie interdicţie temporară de construire până la aprobarea acestora.
- Cartierele de locuit şi clădirile administrativ-sociale şi culturale vor dispune de reţele edilitare în complex.
- Clădirile afectate de alunecări de teren nu pot fi reanimate pe acest teren, dar urmează să fie evacuate pe alt teren stabil şi echilibrat.

Capitolul III. Prescripţii specifice unităţilor teritoriale de referinţă

Având în vedere mărimea şi complexitatea satului Costeşti teritoriul acestuia a fost împărţit în unităţi teritoriale de referinţă (UTR) delimitate prin elemente de cadru natural, străzi şi drumuri. Integral regulamentul dispune de 16 UTR.

Principalele criterii de divizare a teritoriului intravilan al satului în unităţi teritoriale de referinţă sunt următoarele:

- funcţiunea predominantă a zonei;
- omogenitatea zonei (după caz);
- hotarele fizice şi naturale existente în teren.

Trupurile ce aparţin satului Costeşti intrând în intravilanul şi extravilanul total propus sunt în număr de 6:

1. zona de producere industrială şi agricolă, care include: frigider şi sere, întreprinderi de servicii;
2. cimitirul satului în funcţiune;
3. poligonul pentru depozitarea şi utilizarea deşeurilor menajere cu groapa "Bekkari";
4. depozite;
5. staţia de epurare a apelor menajere uzate şi pluviale (după caz);
6. zona de agrement.

Atragem atenţia, că s-au luat în considerare normativele în vigoare. Totodată s-au obţinut indicatori maximi POT şi CUT (pentru locuinţe) puţin mai mari faţă de aceeaşi coeficienţi semnalaţi pe analiza situaţiei existente.

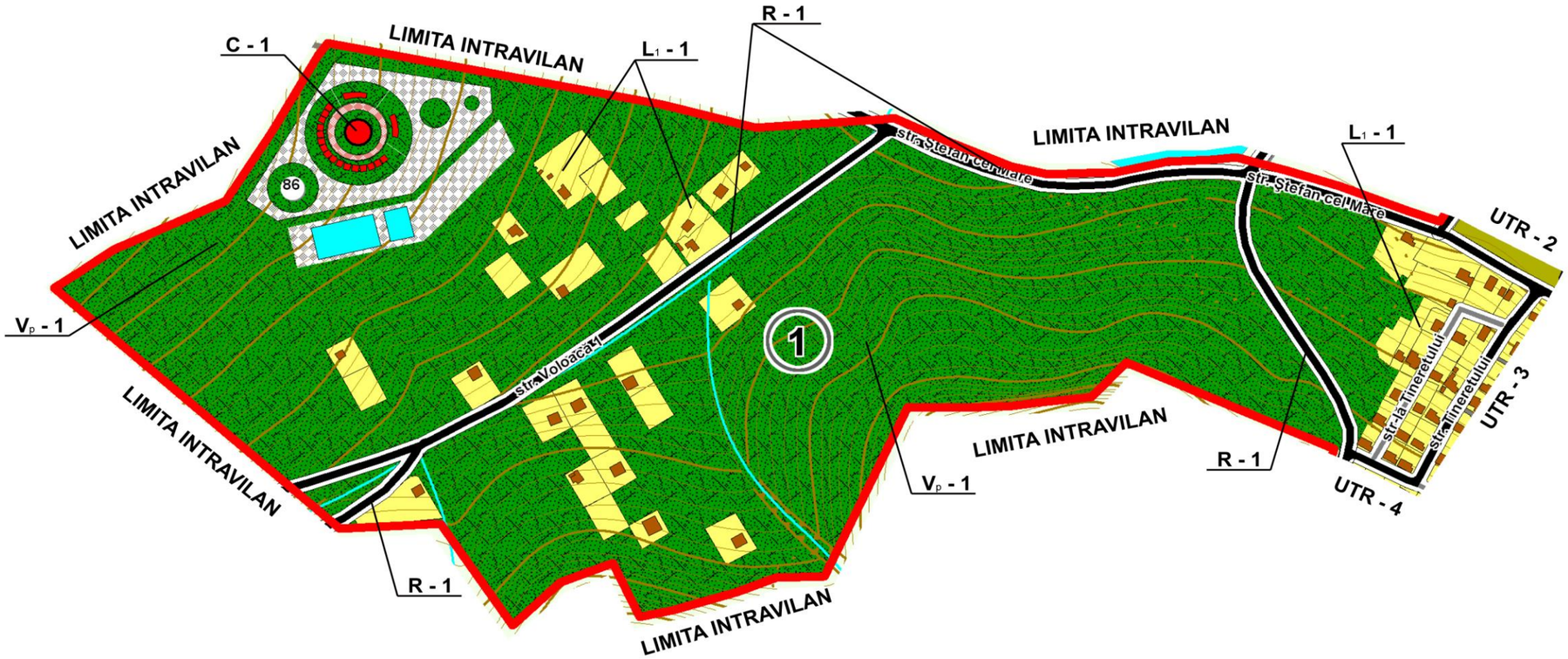
În satul Costeşti pentru locuinţele individuale se repartizează în prezent, în mediu, o suprafaţă de 0,08ha pentru o locuinţă, de aceea indicatorii maximali POT şi CUT vor avea alte valori în comparaţie cu cele presupuse anterior, în caz de elaborare în ulterior a PUZ, PUD şi PE.

Pentru ca cele menţionate mai sus să nu rămână doar la nivelul teoretic ar fi oportun să existe o bază legislativă de operare, în domeniul urbanistic, care adaptată necesităţilor locale şi corelată cu prevederile similare internaţionale să permită creşterea nivelului calitativ al confortului rural în beneficiul locuitorilor.

1. DELIMITAREA

UTR - 1

POT = 15%
CUT = 0,15 (L_1)



86 STAȚIUNE DE AGREMENT

2. Subzone funcţionale

L1 – 1 ● Subzona locuinţelor unifamiliale individuale, particulare cu regim mic de înălţime şi alte funcţiuni complementare.

C – 1 ● Subzona obiectivelor de utilitate publică şi alte funcţiuni complementare staţiune d agrement.

Vp–1 ● Subzona spaţii verzi, zone şi fâşii verzi de protecţie.

R – 1 ● Subzona căi de comunicaţii rutiere, transport şi edificii aferente.

3. Prescripţii specifice subzonelor funcţionale

— Conform prescripţiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective L1, C, Vp şi R.

4. Prescripţii specifice UTR – 1

a) Permisiuni:

L1 – 1 ● Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcţiile existente – (locuinţe şi clădiri de gospodărie), precum şi amplasarea noilor locuinţe de acest gen pe terenuri libere, cu excluderea zonelor cu alunecări de teren.

- Se permite de a trasa şi a edifica obiective de alimentare cu apă, energie electrică, gaz, canalizare.
- Se permite de a construi unităţi mici private de comerţ şi servire, precum şi întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului de încărcături.
- Se permit de a organiza pentru un grup de locuinţe un teren amenajat pentru acumularea deşeurilor solide, destinate evacuării de pe teritoriul cartierului locativ la locul de utilizare a lui.
- Se permite de a organiza un parcaj, familiar pe lotul individual
- Se pot construi unele clădiri pentru gospodărie.
- Se permit lucrări de amenajare a terenurilor pentru jocuri la aer a copiilor şi odihnă a maturilor cît şi terenuri pentru necesităţile gospodăreşti.
- Înălţimea locuinţei – P+1 (se acceptă şi mansarde).

C – 1 ● Se permite autorizarea lucrărilor de proiectare şi construire a staţiunii de agrement.

Vp – 1 ● Se pot autoriza lucrări de amenajare a terenului staţiunii de agrement prin plantarea arborilor şi arbuştilor decorativi, precum şi sădirea florilor şi semănatul ierbii multianuale pentru formarea gazonului.

R – 1 ● Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor şi străzilor după proiect.

- Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor şi părţilor carosabile (elemente noi a străzilor) atât a străzilor existente cît şi a străzilor noi propuse.
- La intersecţiile străzilor cu părţi carosabile cu îmbrăcăminte rutieră rigidă şi trotuare se permite de a amenaja pante mici pentru accesul invalizilor cu handicap locomotor.
- Se permit alte amenajări la străzile şi edificiile aferente existente şi propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafaţă.

b) Restricţii:

L1 – 1 ● Înălţimea locuinţelor şi a unităţilor comerciale şi de servire se admite până la 2 nivele.

- Distanţa de la linia roşie până la locuinţa amplasată – nu mai mică de 4,0 m cu excepţia obiectivelor de servire şi comerţ.
- În subzona respectivă orice intervenţie în construcţie se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituţii de profil sau specialişti cu licenţă, după rezultatele lucrărilor de cercetări geologice şi hidrogeologice, executate sub fiecare clădire propusă.

- Clădirile suplimentare pentru gospodărie se vor amplasa în interiorul terenului propriu.
- Terenul pentru containerele de acumulare a deşeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulaţia autocamionului specializat.
- Suprafaţa lotului pentru construcţia locuinţei individuale private – până la 0,12ha.

C – 1
- Se interzice construcţia obiectivelor cu altă destinaţie.
- Să se respecte aliniamentul (linia roşie) străzii şi înălţimea clădirilor în conformitate cu înălţimea clădirilor învecinate.
- Toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale şi canalizare.
- Construcţia obiectivelor de destinaţiile respective în aceste subzone vor fi efectuate numai după proiecte de execuţie elaborate de instituţii specializate de proiectare, sau de specialişti – proiectanţi licenţiaţi cu dreptul de proiectare în domeniul respectiv, bazându-se pe materialele prospecţiilor geotehnice (cercetări geologice, hidrogeologice şi geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.
- Se interzice orice anexă de stil străin la blocurile existente.
- Să se respecte normele de exploatare a clădirilor existente, precum şi a celor noi construite.

Vp – 1
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea aleelor pietonale.

R – 1	● Str. principale	Ştefan cel Mare	Aliniamente	16,0m
		Tineretului	Partea carosabilă	7,0m
		Voloacă nr. 1	Trotuare	1,5m
			Pistă pentru ciclişti	1,5m
	● Str. secundare	Tineretului	Aliniamente	12,0m
			Partea carosabilă	6,0m
			Trotuare	1,0m

5. Indici maximi admisibili:

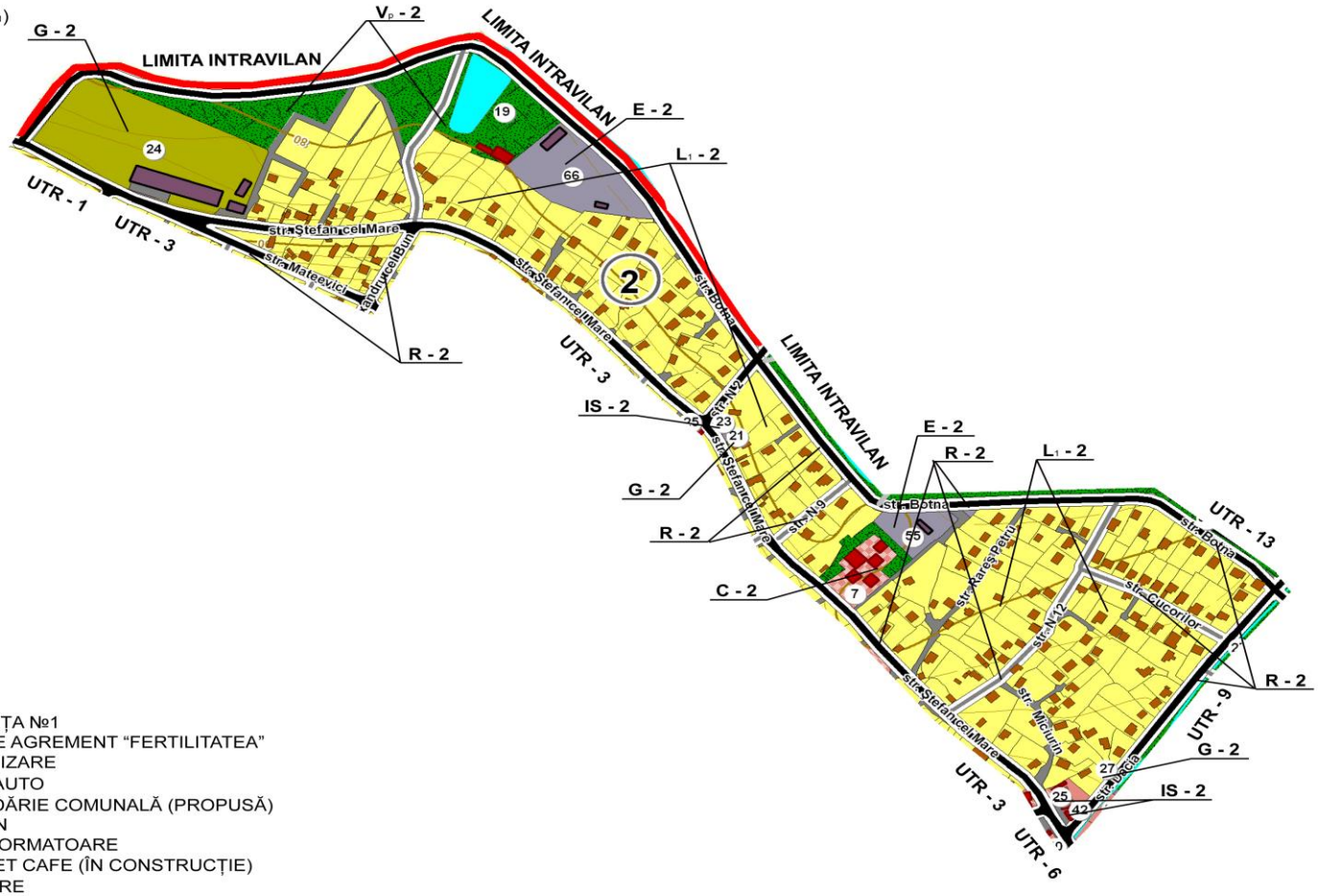
POT = 15%

CUT = 0,15 (L1) Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime.

1. DELIMITAREA

UTR - 2

POT = 15%
CUT = 0,15 (L_1)



7 GRĂDINIȚA №1
19 ZONĂ DE AGREMENT "FERTILITATEA"
21 VULCANIZARE
23 STAȚIE AUTO
24 GOSPODĂRIE COMUNALĂ (PROPUSĂ)
25 MAGAZIN
27 TRANSFORMATOARE
42 INTERNET CAFE (ÎN CONSTRUCȚIE)
55 FRIGIDERE
66 FERTILITATE

2. Subzone funcţionale.

L1 – 2 ● Subzona locuinţelor unifamiliale individuale, particulare cu regim mic de înălţime şi alte funcţiuni complementare.
C – 2 ● Subzona obiectivelor de utilitate publică şi alte funcţiuni complementare.
IS – 2 ● Subzona instituţii de prestări servicii şi comerţ (magazine, gherete pentru deservirea populaţiei).
E – 2 ● Subzona unităţi economice şi întreprinderi de producere (frigidere, SA „Fertilitatea Ialoveni" deservirea tehnicii).
G – 2 ● Subzona gospodăriei comunale: transformatoare, vulcanizare, gospodărie comunală (propusă).
Vp – 2 ● Subzona spaţii verzi, fâşiile de protecţie a apelor, gazoane, etc.
R – 2 ● Subzona căi de comunicaţie rutieră şi transport şi edificii aferente, străzi, drumuri şi parcări.

3. Prescripţii specifice subzonelor funcţionale

—Conform prescripţiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective L1, C, IS, E, G,Vp şi R

4. Prescripţii specifice UTR – 2

a) Permisiuni:

L1 – 2 ● Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcţiile existente – (locuinţe şi clădiri de gospodărie), precum şi amplasarea noilor locuinţe de acest gen pe terenuri libere, cu excluderea zonelor cu alunecări de teren.
● Se permite de a trasa şi a edifica obiective de alimentare cu apă, energie electrică gaz, canalizare.
● Se permite de a construi unităţi mici private de comerţ şi servire, precum şi întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului de încărcături.
● Se permit de a organiza pentru un grup de locuinţe un teren amenajat pentru acumularea deşeurilor solide, destinate evacuării de pe teritoriul cartierului locativ la locul de utilizare a lui.
● Se permite de a organiza un parcaj, familiar pe lotul individual.
● Se pot construi unele clădiri pentru gospodărie.
● Se permit lucrări de amenajare a terenurilor pentru jocuri la aer a copiilor şi odihnă a maturilor cît şi terenuri pentru necesităţile gospodăreşti.
● Înălţimea locuinţei – P+1 (se acceptă şi mansarde).

C – 2 ● Se permite reparaţia exterioară şi interioară a obiectivelor de acest gen.
● Repararea şi renovarea reţelelor edilitare atât interne cît şi externe, precum şi a edificiilor aferente.

IS – 2 ● Subzona respectivă permite amplasarea unei mari varietăţi de spaţii comerciale şi de prestări servicii, care deservesc zonele satului mai mari, decât zonele rezidenţiale din vecinătate.

E – 2 ● Se permit lucrări de renovare a întreprinderilor economice şi de producere ce nu necesită reamplasare.
● Se permite schimbul uzat sau învechit cu altul modern, tehnologic la întreprinderile existente şi nu destinate reamplasării, ce reduc poluarea mediului.
● Se permite amplasarea pe terenuri noi propuse a întreprinderilor de producere şi unităţilor economice care necesită reamplasare.
● Se permite reprofilarea întreprinderilor existente pentru producere în întreprinderi şi unităţi economice care nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului auto.

- Organizarea unor zone şi fâşii de protecţie sanitară şi ecologică la noile întreprinderi reamplasate şi propuse.
- Amenajarea teritoriului la întreprinderile de producere industrială şi agricolă, inclusiv accese suficiente.

G – 2
- Se permite autorizarea lucrărilor de proiectare şi amenajare a teritoriului.

Vp – 2
- Se pot autoriza lucrări de plantare a arborilor şi arbuştilor decorativi.
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a terenului prin plantarea arborilor şi arbuştilor decorativi, florilor, aleelor pietonale.

R – 2
- Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor şi străzilor după proiect.
- Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor şi părţilor carosabile (elemente noi a străzilor) atît a străzilor existente cît şi a străzilor noi propuse.
- La intersecţiile străzilor cu părţi carosabile cu îmbrăcăminte rutieră rigidă şi trotuare se permite de a amenaja pante mici pentru accesul invalizilor cu handicap locomotor.
- Se permit alte amenajări la străzile şi edificiile eferente existente şi propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafaţă.

b) Restricţii:

L1 – 2
- Înălţimea locuinţelor şi a unităţilor comerciale şi de servire se admite până la 2 nivele.
- Distanţa de la linia roşie până la locuinţa amplasată – nu mai mică de 4,0 m cu excepţia obiectivelor de servire şi comerţ.
- În subzona respectivă orice intervenţie în construcţie se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituţii de profil sau specialişti cu licenţă, după rezultatele lucrărilor de cercetări geologice şi hidrogeologice, executate sub fiecare clădire propusă.
- Clădirile suplimentare pentru gospodărie se vor amplasa în interiorul terenului propriu.
- Terenul pentru containerele de acumulare a deşeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulaţia autocamionului specializat.
- Suprafaţa lotului pentru construcţia locuinţei individuale private – până la 0,12ha.

C – 2
- Se interzice construcţia obiectivelor cu altă destinaţie.
- Să se respecte aliniamentul (linia roşie) străzii şi înălţimea clădirilor în conformitate cu înălţimea clădirilor învecinate.
- Toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale şi canalizare.
- Construcţia obiectivelor de destinaţiile respective în aceste subzone vor fi efectuate numai după proiecte de execuţie elaborate de instituţii specializate de proiectare, sau de specialişti – proiectanţi licenţiaţi cu dreptul de proiectare în domeniul respectiv, bazându-se pe materialele prospecţiilor geotehnice (cercetări geologice, hidrogeologice şi geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.
- Se interzice orice anexă de stil străin la blocurile existente.
- Să se respecte normele de exploatare a clădirilor existente, precum şi a celor noi construite.

IS – 2
- Obiectivele de deservire şi comerţ trebuie să dispună de alimentare cu apă şi canalizare în mod centralizat.
- Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinaţie afară de cea stipulată în proiect.
- Amplasarea obiectivelor noi se efectuează numai după proiectul de detaliu elaborat de instituţii de proiectare specializate elaborat în baza materialelor obţinute în rezultatul cercetărilor geologice şi hidrogeologice executate sub fiecare obiectiv separat.
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea reţelelor edilitare şi a aleelor pietonale.

E – 2
- Se interzice funcţionarea şi amplasarea obiectelor activitatea cărora contribuie la poluarea chimică sau fonică a mediului sau a solului.

- Se limitează amplasarea obiectelor de producere şi unităţilor circulaţiei transportului auto marfar.
- Se interzic scurgerile de suprafaţă de pe terenurile întreprinderilor de producere.

G – 2
- Se interzic scurgeri de suprafaţă de pe terenurile de depozitare.
- Perimetrul terenurilor trebuie să dispună de fâşii sanitare de protecţie.
- De exclus poluarea mediului.

Vp – 2
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea aleelor pietonale.

R – 2	● Str. principale	Ştefan cel Mare	Aliniamente	16,0m
		A. Mateevici	Partea carosabilă	7,0m
		Alexandru cel Bun	Trotuare	1,5m
		Botna	Pistă pentru ciclişti	1,5m
		Dacia		
		Nr. 2		
	● Str. secundare	Alexandru cel Bun	Aliniamente	12,0m
		Cucorilor	Partea carosabilă	6,0m
		Nr. 9	Trotuare	1,0m
		Nr. 12	Pistă pentru ciclişti	1,5m
	● Str-le de acces	Miciurin	Aliniamente	8,0m
		Rareş Petru	Partea carosabilă	6,0m
			Trotuare	1,0m

5. Indicii maximi admisibili:

POT = 15%.

CUT = 0,15 (L1) Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime.

1. DELIMITAREA

POT = 15%
CUT = 0,15 (L_1)

4 LICEUL TEORETIC COSTEŞTI
6 ŞCOALA MUZICALĂ
9 GRĂDINIȚA №3
12 TERENURI SPORTIVE
25 MAGAZIN
26 MAGAZIN-BRUTĂRIE
37 FÎNTÎNĂ ARTEZIANĂ
51 GOSPODĂRIA PISCICOLĂ (Administrație)
82 CENTRU DE CREAȚIE PENTRU COPII (PROPUS)

2. Subzone funcţionale.

L1 – 3 ● Subzona locuinţelor unifamiliale individuale, particulare cu regim mic de înălţime şi alte funcţiuni complementare.

C – 3 ● Subzona obiectivelor de utilitate publică şi alte funcţiuni complementare: şcoală muzicală, centru de creaţie pentru copii (propus) etc.

IS – 3 ● Subzona instituţii de prestări servicii şi comerţ (magazine, magazin-brutărie, gospodărie piscicolă).

G – 3 ● Subzona gospodăriei comunale (fântână arteziană).

Vp – 3 ● Subzona spaţii verzi de recreere şi sport.

R – 3 ● Subzona căi de comunicaţie rutieră şi transport şi edificii aferente, străzi, drumuri şi parcări.

3. Prescripţii specifice subzonelor funcţionale

— Conform prescripţiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective L1, C, IS, G, Vp şi R.

4. Prescripţii specifice UTR – 3

a) Permisiuni:

L1 – 3 ● Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcţiile existente – (locuinţe şi clădiri de gospodărie), precum şi amplasarea noilor locuinţe de acest gen pe terenuri libere, cu excluderea zonelor cu alunecări de teren.

● Se permite de a trasa şi a edifica obiective de alimentare cu apă, energie electrică gaz, canalizare.

● Se permite de a construi unităţi mici private de comerţ şi servire, precum şi întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului de încărcături.

● Se permit de a organiza pentru un grup de locuinţe un teren amenajat pentru acumularea deşeurilor solide, destinate evacuării de pe teritoriul cartierului locativ la locul de utilizare a lui.

● Se permite de a organiza un parcaj, familiar pe lotul individual.

● Se pot construi unele clădiri pentru gospodărie.

● Se permit lucrări de amenajare a terenurilor pentru jocuri la aer a copiilor şi odihnă a maturilor cît şi terenuri pentru necesităţile gospodăreşti.

● Înălţimea locuinţei – P+1 (se acceptă şi mansarde).

C – 3 ● Se permite autorizarea lucrărilor de proiectare şi construire a centrului de creaţie pentru copii.

● Repararea şi renovarea reţelelor edilitare atât interne cît şi externe, precum şi a edificiilor aferente.

IS – 3 ● Subzona respectivă permite amplasarea unei mari varietăţi de spaţii comerciale şi de prestări servicii, care deservesc zonele satului.

G – 3 ● Se permite autorizarea lucrărilor de proiectare şi amenajare a teritoriilor de magazine, magazin-brutărie, gospodărie piscicolă.

Vp– 3 ● Se pot autoriza lucrări de plantare a arborilor şi arbuştilor decorativi, florilor, aleelor pietonale.

● Se pot autoriza lucrări de amenajare a terenurilor sportive prin semănatul ierbii multianuale pentru formarea gazonului.

R – 3 ● Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor şi străzilor după proiect.

● Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor şi părţilor carosabile (elemente noi a străzilor) atât a străzilor existente cît şi a străzilor noi propuse.

- La intersecţiile străzilor cu părţi carosabile cu îmbrăcăminte rutieră rigidă şi trotuare se permite de a amenaja pante mici pentru accesul invalizilor cu handicap locomotor.
- Se permit alte amenajări la străzile şi edificiile eferente existente şi propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafaţă.

b) Restricţii

L1– 3
- Înălţimea locuinţelor şi a unităţilor comerciale şi de servire se admite până la 2 nivele.
- Distanţa de la linia roşie până la locuinţa amplasată – nu mai mică de 4,0 m cu excepţia obiectivelor de servire şi comerţ.
- În subzona respectivă orice intervenţie în construcţie se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituţii de profil sau specialişti cu licenţă, după rezultatele lucrărilor de cercetări geologice şi hidrogeologice, executate sub fiecare clădire propusă.
- Clădirile suplimentare pentru gospodărie se vor amplasa în interiorul terenului propriu.
  Terenul pentru containerele de acumulare a deşeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulaţia autocamionului specializat.
  Suprafaţa lotului pentru construcţia locuinţei individuale private – până la 0,12ha.

C – 3
- Se interzice construcţia obiectivelor cu altă destinaţie.
- Să se respecte aliniamentul (linia roşie) străzii şi înălţimea clădirilor în conformitate cu înălţimea clădirilor învecinate.
- Toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale şi canalizare.
- Construcţia obiectivelor de destinaţiile respective în aceste subzone vor fi efectuate numai după proiecte de execuţie elaborate de instituţii specializate de proiectare, sau de specialişti – proiectanţi licenţiaţi cu dreptul de proiectare în domeniul respectiv, bazându-se pe materialele prospecţiilor geotehnice (cercetări geologice, hidrogeologice şi geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.
- Se interzice orice anexă de stil străin la blocurile existente.
- Să se respecte normele de exploatare a clădirilor existente, precum şi a celor noi construite.

IS – 3
- Obiectivele de deservire şi comerţ trebuie să dispună de alimentare cu apă şi canalizare în mod centralizat.
- Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinaţie afară de cea stipulată în proiect.
- Amplasarea obiectivelor noi se efectuează numai după proiectul de detaliu elaborat de instituţii de proiectare specializate elaborat în baza materialelor obţinute în rezultatul cercetărilor geologice şi hidrogeologice executate sub fiecare obiectiv separat.
  Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea reţelelor edilitare şi a aleelor pietonale.

G – 3
- Se interzic scurgeri de suprafaţă de pe terenurile de depozitare.
- Perimetrul terenurilor trebuie să dispună de fâşii sanitare de protecţie.
- De exclus poluarea mediului.

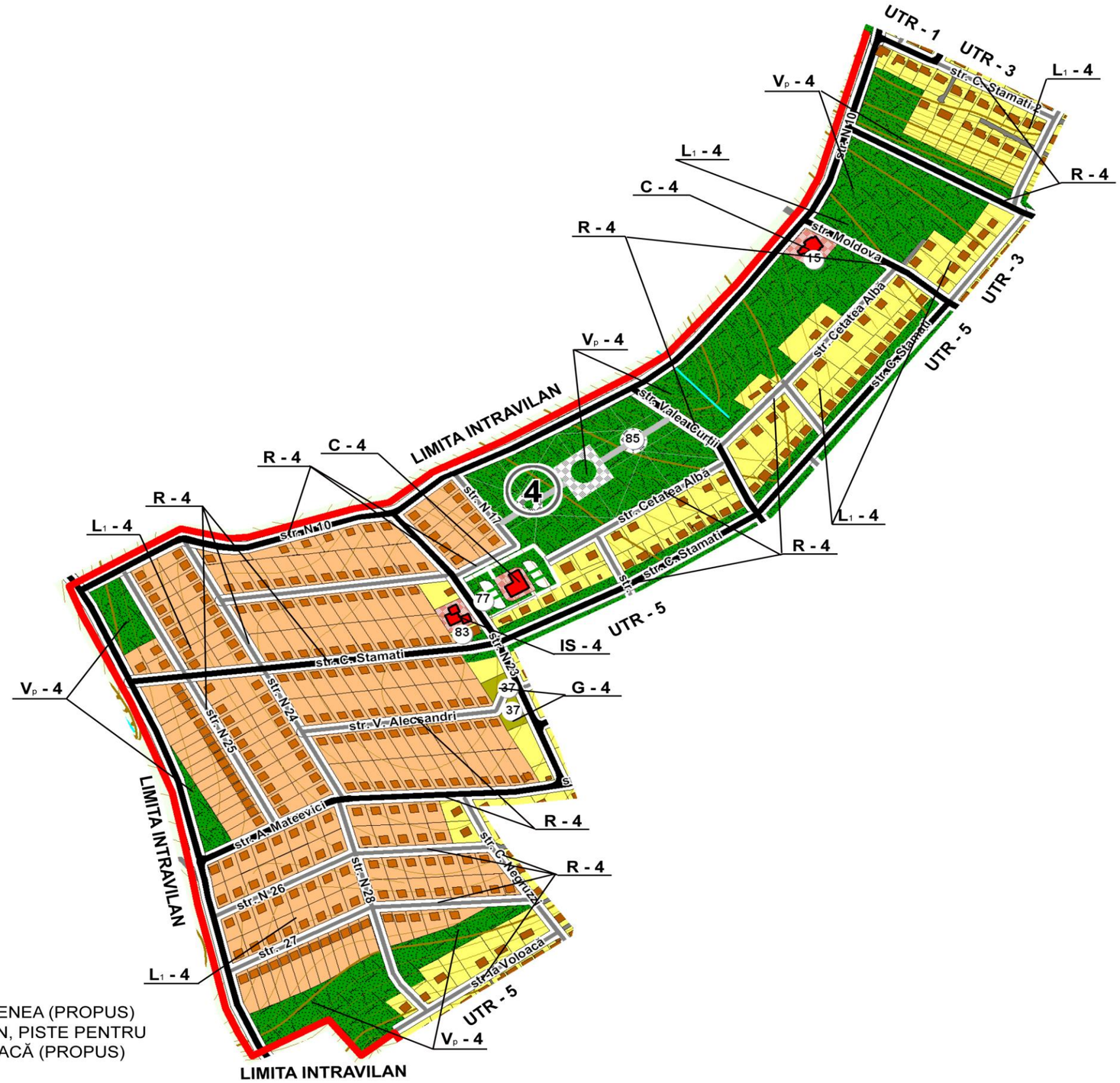
Vp – 3
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea aleelor pietonale.

R – 3	● Str. principale	A. Mateevici Alexandru cel Bun Moldova Ştefan cel Mare Tineretului P. Movilă T. Terinte D. Cantemir	Aliniamente Partea carosabilă Trotuare Pistă pentru ciclişti	16,0m 7,0m 1,5m 1,5m
	● Str. secundare	A. Mateevici Cogălniceanu C. Stamati C. Stamati nr. 2 Salcâmilor Sf. Gheorghe Vasile Alexandri P. Movilă Victoriei Nr. 8 Nr. 11	Aliniamente Partea carosabilă Trotuare Pistă pentru ciclişti	12,0m 6,0m 1,0m 1,5m
	● Str-le de acces	Alexandru cel Bun nr. 2	Aliniamente Partea carosabilă Trotuare	8,0m 6,0m 1,0m

1. DELIMITAREA

UTR - 4

POT = 15%
CUT = 0,15 (L_1)



15 BISERICĂ (PROPUS)
37 FÎNTÎNI ARTEZIENE
77 GRĂDINIȚĂ (PROPUS)
83 CENTRU COMERCIAL, CAFENEA (PROPUS)
85 PARC PENTRU COPII: BAZIN, PISTE PENTRU CICLIŞTI, TERENURI DE JOACĂ (PROPUS)

2. Subzone funcţionale.

L1 – 4 ● Subzona locuinţelor unifamiliale individuale, particulare cu regim mic de înălţime şi alte funcţiuni complementare.

C – 4 ● Subzona obiectivelor de utilitate publică şi alte funcţiuni complementare: biserică, grădiniţă (propuse).

IS – 4 ● Subzona instituţii de prestări servicii şi comerţ: centru comercial, cafenea (propus).

G – 4 ● Subzona gospodăriei comunale (fântâni arteziene).

Vp – 4 ● Subzona spaţii verzi, fâşiile de protecţie a apelor, gazoane, etc.

R – 4 ● Subzona căi de comunicaţie rutieră şi transport şi edificii aferente, străzi, drumuri şi parcări.

3. Prescripţii specifice subzonelor funcţionale

— Conform prescripţiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective L1, C, IS, G, Vp şi R.

4. Prescripţii specifice UTR – 4

a) Permisiuni:

L1 – 4
- Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcţiile existente –(locuinţe şi clădiri de gospodărie), precum şi amplasarea noilor locuinţe de acest gen pe terenuri libere, cu excluderea zonelor cu alunecări de teren.
- Se permite de a trasa şi a edifica obiective de alimentare cu apă, energie electrică gaz, canalizare.
- Se permite de a construi unităţi mici private de comerţ şi servire, precum şi întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului de încărcături.
- Se permit de a organiza pentru un grup de locuinţe un teren amenajat pentru acumularea deşeurilor solide, destinate evacuării de pe teritoriul cartierului locativ la locul de utilizare a lui.
- Se permite de a organiza un parcaj, familiar pe lotul individual.
- Se pot construi unele clădiri pentru gospodărie.
- Se permit lucrări de amenajare a terenurilor pentru jocuri la aer a copiilor şi odihnă a maturilor cît şi terenuri pentru necesităţile gospodăreşti.
- Înălţimea locuinţei – P+1 (se acceptă şi mansarde).

C – 4
- Se permite autorizarea lucrărilor de proiectare şi construire a grădiniţei si bisericii.
- Se permite reparaţia exterioară şi interioară a obiectivelor de acest gen.
- Repararea şi renovarea reţelelor edilitare atât interne cît şi externe, precum şi a edificiilor aferente.

IS – 4
- Subzona respectivă permite amplasarea unei mari varietăţi de spaţii comerciale şi de prestări servicii.
- Concomitent cu construcţia noilor obiective de deservire şi comerţ se permite renovarea şi modernizarea obiectivelor de acest profil.
- Se pot autoriza lucrări de reparare şi modernizare a obiectivelor de prestări servicii şi comerţ, reţelelor edilitare exterioare şi interne, înlocuirea utilajului uzat.
- Se permite amenajarea şi înverzirea terenului subzonei respective. Se plantează flori.
- Se permit lucrări de organizare a scurgerilor de suprafaţă şi evacuarea acestora.
- Organizarea şi amenajarea acceselor suficiente pentru aceste subzone şi obiecte.

G – 4
- Se permite autorizarea lucrărilor de proiectare şi construire a fântânilor arteziene.
- Se permite reparaţia exterioară şi interioară a obiectivelor de acest gen.

- Repararea şi renovarea reţelelor edilitare atât interne cît şi externe, precum şi a edificiilor aferente.

Vp – 4
- Se pot autoriza lucrări de plantare a arborilor şi arbuştilor decorativi.
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a terenului prin plantarea arborilor şi arbuştilor decorativi, florilor, aleelor pietonale.

R – 4
- Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor şi străzilor după proiect.
- Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor şi părţilor carosabile (elemente noi a străzilor) atât a străzilor existente cît şi a străzilor noi propuse.
- La intersecţiile străzilor cu părţi carosabile cu îmbrăcăminte rutieră rigidă şi trotuare se permite de a amenaja pante mici pentru accesul invalizilor cu handicap locomotor.
- Se permit alte amenajări la străzile şi edificiile eferente existente şi propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafaţă.

b) Restricţii

L1 – 4
- Înălţimea locuinţelor şi a unităţilor comerciale şi de servire se admite până la 2 nivele.
- Distanţa de la linia roşie până la locuinţa amplasată – nu mai mică de 4,0 m cu excepţia obiectivelor de servire şi comerţ.
- În subzona respectivă orice intervenţie în construcţie se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituţii de profil sau specialişti cu licenţă, după rezultatele lucrărilor de cercetări geologice şi hidrogeologice, executate sub fiecare clădire propusă.
- Clădirile suplimentare pentru gospodărie se vor amplasa în interiorul terenului propriu.
- Terenul pentru containerele de acumulare a deşeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulaţia autocamionului specializat.
- Suprafaţa lotului pentru construcţia locuinţei individuale private – până la 0,12ha.

C – 4
- Se interzice construcţia obiectivelor cu altă destinaţie.
- Să se respecte aliniamentul (linia roşie) străzii şi înălţimea clădirilor în conformitate cu înălţimea clădirilor învecinate.
- Toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale şi canalizare.
- Construcţia obiectivelor de destinaţiile respective în aceste subzone vor fi efectuate numai după proiecte de execuţie elaborate de instituţii specializate de proiectare, sau de specialişti – proiectanţi licenţiaţi cu dreptul de proiectare în domeniul respectiv, bazându-se pe materialele prospecţiilor geotehnice (cercetări geologice, hidrogeologice şi geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.
- Se interzice orice anexă de stil străin la blocurile existente.
- Să se respecte normele de exploatare a clădirilor existente, precum şi a celor noi construite.

IS – 4
- Obiectivele de deservire şi comerţ trebuie să dispună de alimentare cu apă şi canalizare în mod centralizat.
- Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinaţie afară de cea stipulată în proiect.
- Amplasarea obiectivelor noi se efectuează numai după proiectul de detaliu elaborat de instituţii de proiectare specializate elaborat în baza materialelor obţinute în rezultatul cercetărilor geologice şi hidrogeologice executate sub fiecare obiectiv separat.
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea reţelelor edilitare şi a aleelor pietonale.

G – 4
- Se interzic scurgeri de suprafaţă de pe terenurile de depozitare.
- Perimetrul terenurilor trebuie să dispună de fâşii sanitare de protecţie.
- De exclus poluarea mediului.

Vp – 4
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea aleelor pietonale.

R – 4	● Str. principale	A. Mateevici Moldova Valea Curţii C. Stamati Nr. 10	Aliniamente Partea carosabilă Trotuare Pistă pentru ciclişti	16,0m 7,0m 1,5m 1,5m
	● Str. secundare	C. Stamati nr. 2 Cetatea Albă C. Negruzzi Voloacă Nr. 17; Nr. 25 Nr. 24; Nr. 26 Nr. 27; Nr. 28	Aliniamente Partea carosabilă Trotuare Pistă pentru ciclişti	12,0m 6,0m 1,0m 1,5m

5. Indicii maximi admisibili:

POT = 15%

CUT = 0,15 (L1) Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime.

1. DELIMITAREA

UTR - 5

POT = 15%
CUT = 0,15 (L_1)

25 MAGAZIN

2. Subzone funcţionale

L1 – 5 ● Subzona locuinţelor unifamiliale individuale, particulare cu regim mic de înălţime şi alte funcţiuni complementare.
IS – 5 ● Subzona unităţii economice, de deservire şi comerţ.
Vp– 5 ● Subzona spaţii verzi, fâşiile de protecţie a apelor, gazoane, etc.
R – 5 ● Subzona căi de comunicaţie rutieră şi transport şi edificii aferente.

3. Prescripţii specifice subzonelor funcţionale

— Conform prescripţiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective L1, IS, Vp şi R.

4. Prescripţii specifice UTR – 5

a) Permisiuni:

L1 – 5 ● Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcţiile existente –(locuinţe şi clădiri de gospodărie), precum şi amplasarea noilor locuinţe de acest gen pe terenuri libere, cu excluderea zonelor cu alunecări de teren.
● Se permite de a trasa şi a edifica obiective de alimentare cu apă, energie electrică gaz, canalizare.
● Se permite de a construi unităţi mici private de comerţ şi servire, precum şi întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului de încărcături.
● Se permit de a organiza pentru un grup de locuinţe un teren amenajat pentru acumularea deşeurilor solide, destinate evacuării de pe teritoriul cartierului locativ la locul de utilizare a lui.
● Se permite de a organiza un parcaj, familiar pe lotul individual.
● Se pot construi unele clădiri pentru gospodărie.
● Se permit lucrări de amenajare a terenurilor pentru jocuri la aer a copiilor şi odihnă a maturilor cît şi terenuri pentru necesităţile gospodăreşti.
● Înălţimea locuinţei – P+1 (se acceptă şi mansarde).
IS – 5 ● Subzona respectivă permite amplasarea unei mari varietăţi de spaţii comerciale şi de prestări servicii.
Vp– 5 ● Se pot autoriza lucrări de plantare a arborilor şi arbuştilor decorativi.
● Se pot autoriza lucrări de amenajare a terenului prin plantarea arborilor şi arbuştilor decorativi, florilor, aleelor pietonale.
R – 5 ● Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor şi străzilor după proiect.
● Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor şi părţilor carosabile (elemente noi a străzilor) atât a străzilor existente cît şi a străzilor noi propuse.
● La intersecţiile străzilor cu părţi carosabile cu îmbrăcăminte rutieră rigidă şi trotuare se permite de a amenaja pante mici pentru accesul invalizilor cu handicap locomotor.
● Se permit alte amenajări la străzile şi edificiile eferente existente şi propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafaţă.

c) Restricţii

L1 – 5 ● Înălţimea locuinţelor şi a unităţilor comerciale şi de servire se admite până la 2 nivele.
● Distanţa de la linia roşie până la locuinţa amplasată – nu mai mică de 4,0 m cu excepţia obiectivelor de servire şi comerţ.

- În subzona respectivă orice intervenţie în construcţie se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituţii de profil sau specialişti cu licenţă, după rezultatele lucrărilor de cercetări geologice şi hidrogeologice, executate sub fiecare clădire propusă.
- Clădirile suplimentare pentru gospodărie se vor amplasa în interiorul terenului propriu.
- Terenul pentru containerele de acumulare a deşeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulaţia autocamionului specializat.
- Suprafaţa lotului pentru construcţia locuinţei individuale private – până la 0,12ha.

IS – 5
- Obiectivele de deservire şi comerţ trebuie să dispună de alimentare cu apă şi canalizare în mod centralizat.
- Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinaţie afară de cea stipulată în proiect.
- Amplasarea obiectivelor noi se efectuează numai după proiectul de detaliu elaborat de instituţii de proiectare specializate elaborat în baza materialelor obţinute în rezultatul cercetărilor geologice şi hidrogeologice executate sub fiecare obiectiv separat.
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea reţelelor edilitare şi a aleelor pietonale.

Vp – 5
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea aleelor pietonale.

R – 5	● Str. principale	A. Mateevici Alexandru cel Bun Codreni C. Stamati Nr. 23 Moldova Valea Curţii Voloacă nr. 1	Aliniamente Partea carosabilă Trotuare Pistă pentru ciclişti	16,0m 7,0m 1,5m 1,5m
	● Str. secundare	C. Stamati C. Negruzzi Florilor Morilor Trandafirilor Tineretului nr. 1 Voloacă Nr. 18 Nr. 19 Nr. 29	Aliniamente Partea carosabilă Trotuare Pistă pentru ciclişti	12,0m 6,0m 1,0m 1,5m
	● Str-le de acces	Voloacă Voloacă nr. 1	Aliniamente Partea carosabilă Trotuare	8,0m 6,0m 1,0m

5. Indicii maximi admisibili:

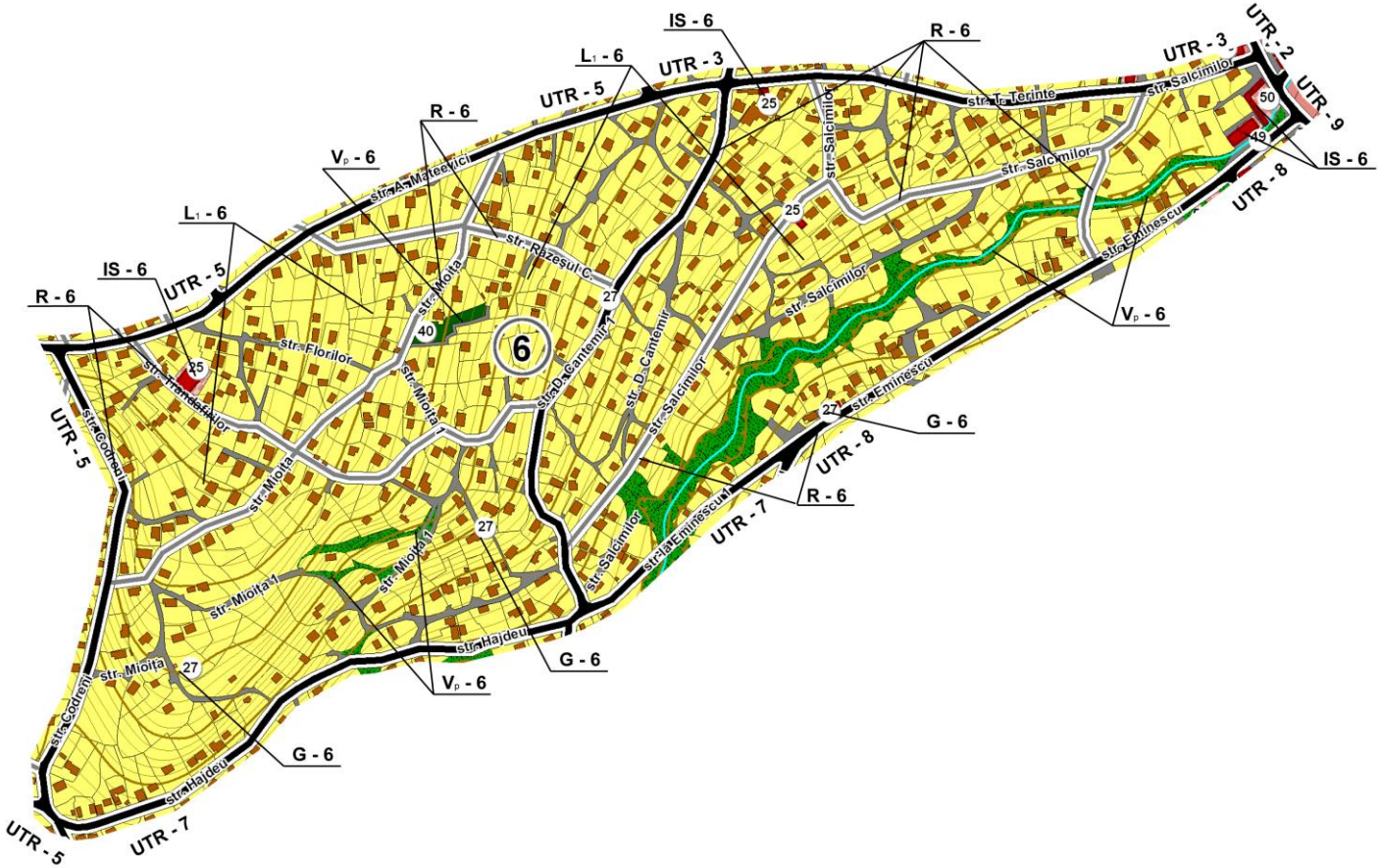
POT = 15%

CUT = 0,15 (L1) Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime.

1. DELIMITAREA

UTR - 6

POT = 15%
CUT = 0,15 (L_1)



25 MAGAZINE
27 TRANSFORMATOARE
40 TEREN DE JOACĂ PENTRU COPII
49 CASĂ DE DESERVIRE, MAGAZIN, FRIZERIE
50 PIAȚĂ AGRICOLĂ

2. Subzone funcţionale

L1 – 6 ● Subzona locuinţelor unifamiliale individuale, particulare cu regim mic de înălţime şi alte funcţiuni complementare.

IS – 6 ● Subzona instituţii de deservire şi comerţ (magazine mixte, casă de deservire, piaţă agricolă).

G – 6 ● Subzona gospodăriei comunale (transformatoare).

Vp – 6 ● Subzona spaţii verzi, fâşiile de protecţie a apelor, gazoane, etc.

R – 6 ● Subzona căi de comunicaţie rutieră şi transport şi edificii aferente.

3. Prescripţii specifice subzonelor funcţionale

— Conform prescripţiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective L1, IS, G, Vp şi R.

4. Prescripţii specifice UTR – 6

a) Permisiuni:

L1 – 6 ● Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcţiile existente – (locuinţe şi clădiri de gospodărie), precum şi amplasarea noilor locuinţe de acest gen pe terenuri libere, cu excluderea zonelor cu alunecări de teren.

● Se permite de a trasa şi a edifica obiective de alimentare cu apă, energie electrică gaz, canalizare.

● Se permite de a construi unităţi mici private de comerţ şi servire, precum şi întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului de încărcături.

● Se permit de a organiza pentru un grup de locuinţe un teren amenajat pentru acumularea deşeurilor solide, destinate evacuării de pe teritoriul cartierului locativ la locul de utilizare a lui.

● Se permite de a organiza un parcaj, familiar pe lotul individual.

● Se pot construi unele clădiri pentru gospodărie.

● Se permit lucrări de amenajare a terenurilor pentru jocuri la aer a copiilor şi odihnă a maturilor cît şi terenuri pentru necesităţile gospodăreşti.

● Înălţimea locuinţei – P+1 (se acceptă şi mansarde).

IS – 6 ● Subzona respectivă permite amplasarea unei mari varietăţi de spaţii comerciale şi de prestări servicii, care deservesc zonele satului mai mari, decât zonele rezidenţiale din vecinătate.

G – 6 ● Se permite autorizarea lucrărilor de proiectare şi amenajare a transformatoarelor.

Vp– 6 ● Se pot autoriza lucrări de plantare a arborilor şi arbuştilor decorativi.

● Se pot autoriza lucrări de amenajare a terenului prin plantarea arborilor şi arbuştilor decorativi, florilor, aleelor pietonale.

R – 6 ● Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor şi străzilor după proiect.

● Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor şi părţilor carosabile (elemente noi a străzilor) atât a străzilor existente cît şi a străzilor noi propuse.

● La intersecţiile străzilor cu părţi carosabile cu îmbrăcăminte rutieră rigidă şi trotuare se permite de a amenaja pante mici pentru accesul invalizilor cu handicap locomotor.

● Se permit alte amenajări la străzile şi edificiile eferente existente şi propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafaţă.

b) Restricţii

L1– 6
- Înălţimea locuinţelor şi a unităţilor comerciale şi de servire se admite până la 2 nivele.
- Distanţa de la linia roşie până la locuinţa amplasată – nu mai mică de 4,0 m cu excepţia obiectivelor de servire şi comerţ.
- În subzona respectivă orice intervenţie în construcţie se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituţii de profil sau specialişti cu licenţă, după rezultatele lucrărilor de cercetări geologice şi hidrogeologice, executate sub fiecare clădire propusă.
- Clădirile suplimentare pentru gospodărie se vor amplasa în interiorul terenului propriu.
- Terenul pentru containerele de acumulare a deşeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulaţia autocamionului specializat.
- Suprafaţa lotului pentru construcţia locuinţei individuale private – până la 0,12ha.

IS – 6
- Obiectivele de deservire şi comerţ trebuie să dispună de alimentare cu apă şi canalizare în mod centralizat.
- Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinaţie afară de cea stipulată în proiect.
- Amplasarea obiectivelor noi se efectuează numai după proiectul de detaliu elaborat de instituţii de proiectare specializate elaborat în baza materialelor obţinute în rezultatul cercetărilor geologice şi hidrogeologice executate sub fiecare obiectiv separat.

  Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea reţelelor edilitare şi a aleelor pietonale.

G – 6
- Se interzic scurgeri de suprafaţă de pe terenurile de depozitare.
- Perimetrul terenurilor trebuie să dispună de fâşii sanitare de protecţie.
- De exclus poluarea mediului.

Vp– 6
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea aleelor pietonale.

R – 6

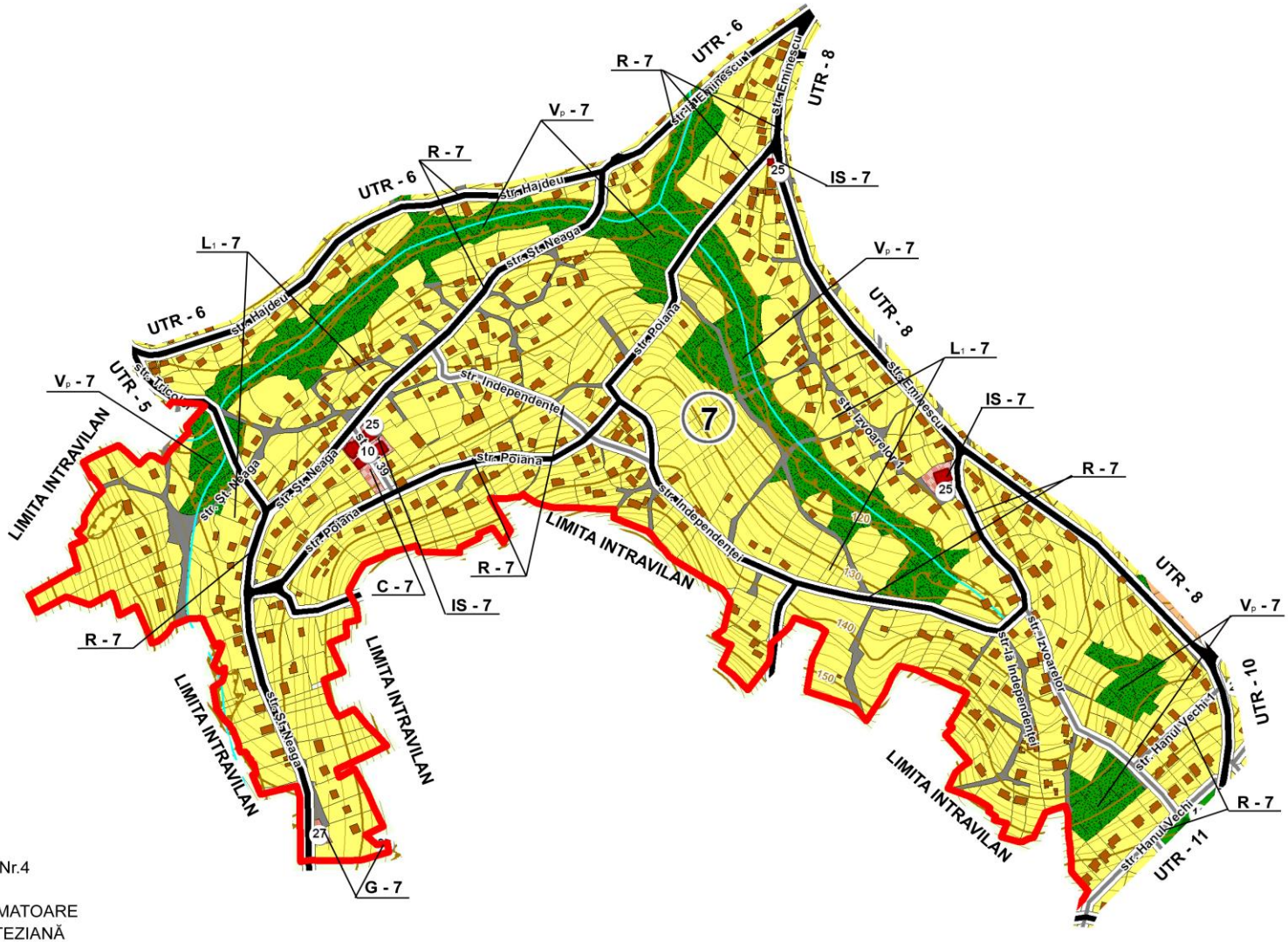
● Str. principale	A. Mateevici	Aliniamente	16,0m
	D. Cantemir	Partea carosabilă	7,0m
	Codreni	Trotuare	1,5m
	Eminescu	Pistă pentru ciclişti	1,5m
	Hajdeu		
	T. Terinte		
● Str. secundare	Mioriţa	Aliniamente	12,0m
	Răzeşul C.	Partea carosabilă	6,0m
	Trandafirilor	Trotuare	1,0m
		Pistă pentru ciclişti	1,5m
● Str-le de acces	D. Cantemir	Aliniamente	8,0m
	Florilor	Partea carosabilă	6,0m
	Mioriţa nr. 1	Trotuare	1,0m
	Salcâmilor		

5. Indicii maximi admisibili:

POT = 15%

CUT = 0,15 (L1) Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime.

POT = 15%
CUT = 0,15 (L_1)



10 GRĂDINIȚA Nr.4
25 MAGAZINE
27 TRANSFORMATOARE
37 FÎNTÎNĂ ARTEZIANĂ

2. Subzone funcţionale

L1 – 7 ● Subzona locuinţelor unifamiliale individuale, particulare cu regim mic de înălţime şi alte funcţiuni complementare.
C – 7 ● Subzona obiectivelor de utilitate publică şi alte funcţiuni complementare.
IS – 7 ● Subzona instituţii de deservire şi comerţ (magazine mixte).
G – 7 ● Subzona gospodăriei comunale (transformatoare, fântână arteziană).
Vp– 7 ● Subzona spaţii verzi, fâşiile de protecţie a apelor, gazoane, etc.
R – 7 ● Subzona căi de comunicaţie rutieră şi transport şi edificii aferente.

3. Prescripţii specifice subzonelor funcţionale

— Conform prescripţiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective L1, C, IS, G, Vp şi R.

4. Prescripţii specifice UTR – 7

a) Permisiuni:

L1 – 7 ● Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcţiile existente –(locuinţe şi clădiri de gospodărie), precum şi amplasarea noilor locuinţe de acest gen pe terenuri libere, cu excluderea zonelor cu alunecări de teren.
● Se permite de a trasa şi a edifica obiective de alimentare cu apă, energie electrică gaz, canalizare.
● Se permite de a construi unităţi mici private de comerţ şi servire, precum şi întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului de încărcături.
● Se permit de a organiza pentru un grup de locuinţe un teren amenajat pentru acumularea deşeurilor solide, destinate evacuării de pe teritoriul cartierului locativ la locul de utilizare a lui.
● Se permite de a organiza un parcaj, familiar pe lotul individual.
● Se pot construi unele clădiri pentru gospodărie.
● Se permit lucrări de amenajare a terenurilor pentru jocuri la aer a copiilor şi odihnă a maturilor cît şi terenuri pentru necesităţile gospodăreşti.
● Înălţimea locuinţei – P+1 (se acceptă şi mansarde).
C – 7 ● Se permite reparaţia exterioară şi interioară a obiectivelor de acest gen.
● Repararea şi renovarea reţelelor edilitare atât interne cît şi externe, precum şi a edificiilor aferente.
IS – 7 ● Subzona respectivă permite amplasarea unei mari varietăţi de spaţii comerciale şi de prestări servicii, care deservesc zonele satului mai mari, decât zonele rezidenţiale din vecinătate.
G – 7 ● Se permite autorizarea lucrărilor de amenajare a teritoriului unde sunt amplasate transformatoarele, fântâna arteziană.
Vp – 7 ● Se pot autoriza lucrări de plantare a arborilor şi arbuştilor decorativi.
● Se pot autoriza lucrări de amenajare a terenului prin plantarea arborilor şi arbuştilor decorativi, florilor, aleelor pietonale.
R – 7 ● Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor şi străzilor după proiect.
● Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor şi părţilor carosabile (elemente noi a străzilor) atât a străzilor existente cît şi a străzilor noi propuse.
● La intersecţiile străzilor cu părţi carosabile cu îmbrăcăminte rutieră rigidă şi trotuare se permite de a amenaja pante mici pentru accesul invalizilor cu handicap locomotor.
● Se permit alte amenajări la străzile şi edificiile eferente existente şi propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafaţă.

b) Restricţii

L1 – 7
- Înălţimea locuinţelor şi a unităţilor comerciale şi de servire se admite până la 2 nivele.
- Distanţa de la linia roşie până la locuinţa amplasată – nu mai mică de 4,0 m cu excepţia obiectivelor de servire şi comerţ.
- În subzona respectivă orice intervenţie în construcţie se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituţii de profil sau specialişti cu licenţă, după rezultatele lucrărilor de cercetări geologice şi hidrogeologice, executate sub fiecare clădire propusă.
- Clădirile suplimentare pentru gospodărie se vor amplasa în interiorul terenului propriu.
- Terenul pentru containerele de acumulare a deşeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulaţia autocamionului specializat.
- Suprafaţa lotului pentru construcţia locuinţei individuale private – până la 0,12ha.

C – 7
- Se interzice construcţia obiectivelor cu altă destinaţie.
- Să se respecte aliniamentul (linia roşie) străzii şi înălţimea clădirilor în conformitate cu înălţimea clădirilor învecinate.
- Toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale şi canalizare.
- Construcţia obiectivelor de destinaţiile respective în aceste subzone vor fi efectuate numai după proiecte de execuţie elaborate de instituţii specializate de proiectare, sau de specialişti – proiectanţi licenţiaţi cu dreptul de proiectare în domeniul respectiv, bazându-se pe materialele prospecţiilor geotehnice (cercetări geologice, hidrogeologice şi geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.
- Se interzice orice anexă de stil străin la blocurile existente.
- Să se respecte normele de exploatare a clădirilor existente, precum şi a celor noi construite.

IS – 7
- Obiectivele de deservire şi comerţ trebuie să dispună de alimentare cu apă şi canalizare în mod centralizat.
- Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinaţie afară de cea stipulată în proiect.
- Amplasarea obiectivelor noi se efectuează numai după proiectul de detaliu elaborat de instituţii de proiectare specializate elaborat în baza materialelor obţinute în rezultatul cercetărilor geologice şi hidrogeologice executate sub fiecare obiectiv separat.
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea reţelelor edilitare şi a aleelor pietonale.

G – 7
- Se interzic scurgeri de suprafaţă de pe terenuri.
- Perimetrul terenurilor trebuie să dispună de fâşii sanitare de protecţie.
- De exclus poluarea mediului.

Vp– 7
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea aleelor pietonale.

R – 7

● Str. principale	Eminescu	Aliniamente	16,0m
	Eminescu nr. 1	Partea carosabilă	7,0m
	Hajdeu	Trotuare	1,5m
	Ştefan Neaga	Pistă pentru ciclişti	1,5m
● Str. secundare	Poiana	Aliniamente	12,0m
	Izvoarelor	Partea carosabilă	6,0m
	Hanul Vechi 1	Trotuare	1,0m
	Independenţei	Pistă pentru ciclişti	1,5m

●Str-le de acces	Izvoarelor Ştefan Neaga	Aliniamente	8,0m
		Partea carosabilă	6,0m
		Trotuare	1,0m

5. Indicii maximi admisibili:

POT = 15%

CUT = 0,15 (L1) Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime.

1. DELIMITAREA

UTR - 8

POT = 15%
CUT = 0,15 (L_1)

1 PRIMĂRIA, OFICIUL POŞTAL, CASA DE ECONOMII
2 POLICLINICA, STAȚIE DE SALVARE, FARMACIE
3 LICEUL TEORETIC OLYMP COSTEŞTI, CENTRU PENTRU COPII "CURAJ"
12 TERENURI SPORTIVE
14 BISERICA SF. NICOLAI
15 CIMITIR CU ÎNMORMÎNTARE STOPATĂ
16 CIMITIR
17 CIMITIR NOU
22 MONUMENT "GLORIE EROILOR"
27 TRANSFORMATOR
29 BAR
37 FÎNTÎNI ARTEZIENE
47 MOLDTELECOM, MAGAZIN
48 MAGAZIN, VICTORIA BANC, FRIZERIE
57 AZIL PENTRU BĂTRÎNI (PROPUS)
78 CAFENEA (PROPUS)
79 MUZEU (PROPUS)
84 PARC CU HAVUZURI TERASĂ (PROPUS)

2. Subzone funcţionale

L1 – 8 ● Subzona locuinţelor unifamiliale individuale, particulare cu regim mic de înălţime şi alte funcţiuni complementare.

C – 8 ● Subzona obiectivelor de utilitate publică şi alte funcţiuni complementare: oficiul poştal, casa de economii, centru pentru copii „Curaj”, policlinică, staţie de salvare, farmacie, muzeu, biserica Sf. Nicolaie, azil pentru bătrâni (propus) etc.

IS – 8 ● Subzona instituţii de deservire şi comerţ (bar, magazine mixte etc.).

G – 8 ● Subzona gospodăriei comunale (transformator, fântâni arteziene, cimitir).

Vp– 8 ● Subzona spaţii verzi. Grădini publice şi parcuri de odihnă, recreere şi sport, bulevarduri, scuaruri şi gazoane.

R – 8 ● Subzona căi de comunicaţie rutieră şi transport şi edificii aferente.

3. Prescripţii specifice subzonelor funcţionale

— Conform prescripţiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective L1, C, IS, G, Vp şi R.

4. Prescripţii specifice UTR – 8

a) Permisiuni:

L1 – 8 ● Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcţiile existente – (locuinţe şi clădiri de gospodărie), precum şi amplasarea noilor locuinţe de acest gen pe terenuri libere, cu excluderea zonelor cu alunecări de teren.

● Se permite de a trasa şi a edifica obiective de alimentare cu apă, energie electrică gaz, canalizare.

● Se permite de a construi unităţi mici private de comerţ şi servire, precum şi întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului de încărcături.

● Se permit de a organiza pentru un grup de locuinţe un teren amenajat pentru acumularea deşeurilor solide, destinate evacuării de pe teritoriul cartierului locativ la locul de utilizare a lui.

● Se permite de a organiza un parcaj, familiar pe lotul individual

● Se pot construi unele clădiri pentru gospodărie.

● Se permit lucrări de amenajare a terenurilor pentru jocuri la aer a copiilor şi odihnă a maturilor cît şi terenuri pentru necesităţile gospodăreşti.

● Înălţimea locuinţei – P+1 (se acceptă şi mansarde).

C – 8 ● Se permite autorizarea lucrărilor de proiectare şi construire a azilului pentru bătrâni, parc cu havuzuri.

● Se permite reparaţia exterioară şi interioară a obiectivelor de acest gen.

● Repararea şi renovarea reţelelor edilitare atât interne cît şi externe, precum şi a edificiilor aferente.

IS – 8 ● Subzona respectivă permite amplasarea unei mari varietăţi de spaţii comerciale şi de prestări servicii, care deservesc zonele satului mai mari, decât zonele rezidenţiale din vecinătate.

G – 8 ● Se permite autorizarea lucrărilor de amenajare a teritoriilor.

Vp– 8 ● Se pot autoriza lucrări de plantare a arborilor şi arbuştilor decorativi.

● Se permite de majorat cota, prin terasare, destinată pentru organizarea parcului cu havuzuri, terasă, urmând să fie trasate căile pietonale şi amplasate obiectele şi terenurile sportive aferente parcului de recreere şi odihnă incluse în proiect.

● Se pot autoriza lucrări de plantare a arborilor şi arbuştilor decorativi, precum şi sădirea florilor şi semănatul ierbii multianuale pentru formarea gazonului de parc.

R – 8
- Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor şi străzilor după proiect.
- Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor şi părţilor carosabile (elemente noi a străzilor) atât a străzilor existente cît şi a străzilor noi propuse.
- La intersecţiile străzilor cu părţi carosabile cu îmbrăcăminte rutieră rigidă şi trotuare se permite de a amenaja pante mici pentru accesul invalizilor cu handicap locomotor.
- Se permit alte amenajări la străzile şi edificiile eferente existente şi propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafaţă.

b) Restricţii

L1– 8
- Înălţimea locuinţelor şi a unităţilor comerciale şi de servire se admite până la 2 nivele.
- Distanţa de la linia roşie până la locuinţa amplasată – nu mai mică de 4,0 m cu excepţia obiectivelor de servire şi comerţ.
- În subzona respectivă orice intervenţie în construcţie se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituţii de profil sau specialişti cu licenţă, după rezultatele lucrărilor de cercetări geologice şi hidrogeologice, executate sub fiecare clădire propusă.
- Clădirile suplimentare pentru gospodărie se vor amplasa în interiorul terenului propriu.
- Terenul pentru containerele de acumulare a deşeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulaţia autocamionului specializat.
- Suprafaţa lotului pentru construcţia locuinţei individuale private – până la 0,12ha.

C – 8
- Se interzice construcţia obiectivelor cu altă destinaţie.
- Să se respecte aliniamentul (linia roşie) străzii şi înălţimea clădirilor în conformitate cu înălţimea clădirilor învecinate.
- Toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale şi canalizare.
- Construcţia obiectivelor de destinaţiile respective în aceste subzone vor fi efectuate numai după proiecte de execuţie elaborate de instituţii specializate de proiectare, sau de specialişti – proiectanţi licenţiaţi cu dreptul de proiectare în domeniul respectiv, bazându-se pe materialele prospecţiilor geotehnice (cercetări geologice, hidrogeologice şi geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.
- Se interzice orice anexă de stil străin la blocurile existente.
- Să se respecte normele de exploatare a clădirilor existente, precum şi a celor noi construite.

IS – 8
- Obiectivele de deservire şi comerţ trebuie să dispună de alimentare cu apă şi canalizare în mod centralizat.
- Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinaţie afară de cea stipulată în proiect.
- Amplasarea obiectivelor noi se efectuează numai după proiectul de detaliu elaborat de instituţii de proiectare specializate elaborat în baza materialelor obţinute în rezultatul cercetărilor geologice şi hidrogeologice executate sub fiecare obiectiv separat.
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea reţelelor edilitare şi a aleelor pietonale.

G – 8
- Se interzic scurgeri de suprafaţă de pe terenurile de depozitare.
- Perimetrul terenurilor trebuie să dispună de fâşii sanitare de protecţie.
- De exclus poluarea mediului.

Vp – 8
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea aleelor pietonale.

R – 8	● Str. principale	Eminescu A. I. Cuza Ştefan cel Mare	Aliniamente Partea carosabilă Trotuare Pistă pentru ciclişti	16,0m 7,0m 1,5m 1,5m
	● Str. secundare	Decebal Renaşterii	Aliniamente Partea carosabilă Trotuare Pistă pentru ciclişti	12,0m 6,0m 1,0m 1,5m
	● Str-le de acces	Sf. Nicolaie Şcolii	Aliniamente Partea carosabilă Trotuare	8,0m 6,0m 1,0m

5. Indicii maximi admisibili:

POT = 15%

CUT = 0,15 (L1) Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime.

1. DELIMITAREA

UTR - 9

POT = 15%
CUT = 0,15 (L_1)

5 GIMNAZIU COSTEŞTI
11 COMPLEX SPORTIV (PROPUS)
18 ZONA DE AGREMENT “MIHALACHE TROFIM”
23 STAȚIE AUTO
25 MAGAZIN
26 MAGAZIN CU BRUTĂRII
27 TRANSFORMATOR
28 CLINICĂ VETERINARĂ
30 GARAJ “CASA ŞOFERILOR”
31 SPĂLĂTORIE AUTO
32 CASĂ DE CULTURĂ, ONG
33 AUTO SERVICE
34 CENTRU SPORTIV (PROPUS)
35 PRESA
36 STAȚIE DE DISTRIBUȚIE A GAZELOR
37 FÎNTÎNĂ ARTEZIANĂ
38 CENTRU COMERCIAL
39 CASA BERII
43 UNIVERMAG
44 OSPĂTĂRIE, CASA NUNȚII, MAGAZIN
45 FARMACIE
46 CASA DE RUGĂCIUNI
52 OLOINIȚĂ
53 FABRICAREA ELEMENTELOR DIN BETON
54 FABRICAREA FORTANULUI
55 FRIGIDERE
56 SERE
60 PRODUSE DIN POLIETILENĂ
61 FABRICAREA DE VIN SRL”COSTEŞTI VIN”
62 DEPOZIT AGRICOL
80 CASĂ DE SOLEMNITĂȚI (PROPUS)
81 CENTRU DE CREAȚIE PENTRU TINERET ŞI MATURI (PROPUS)

2. Subzone funcţionale

L1 – 9 ● Subzona locuinţelor unifamiliale individuale, particulare cu regim mic de înălţime şi alte funcţiuni complementare.

C – 9 ● Subzona obiectivelor de utilitate publică şi alte funcţiuni complementare: casă de cultură, casă de solemnităţi (propus), centru de creaţie pentru tineret si maturi (propus).

IS – 9 ● Subzona instituţii de deservire şi comerţ (farmacie, centru comercial, casa berii, magazine mixte).

E – 9 ● Subzona unităţi economice şi întreprinderi de producere (sere, frigidere, fabrica de vin SRL „Costeşti", depozit agricol, fabricarea elementelor din beton, fabricarea fortanului, produse din polietilenă etc.).

G – 9 ● Subzona gospodăriei comunale (transformator, fântână arteziană,).

Vp– 9 ● Subzona spaţii verzi, fâşiile de protecţie a apelor, gazoane, etc.

R – 9 ● Subzona căi de comunicaţie rutieră şi transport şi edificii aferente.

3. Prescripţii specifice subzonelor funcţionale

— Conform prescripţiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective L1, C, IS, E, G, Vp şi R.

4. Prescripţii specifice UTR – 9

a) Permisiuni:

L1 – 9
- Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcţiile existente – (locuinţe şi clădiri de gospodărie), precum şi amplasarea noilor locuinţe de acest gen pe terenuri libere, cu excluderea zonelor cu alunecări de teren.
- Se permite de a trasa şi a edifica obiective de alimentare cu apă, energie electrică gaz, canalizare.
- Se permite de a construi unităţi mici private de comerţ şi servire, precum şi întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului de încărcături.
- Se permit de a organiza pentru un grup de locuinţe un teren amenajat pentru acumularea deşeurilor solide, destinate evacuării de pe teritoriul cartierului locativ la locul de utilizare a lui.
- Se permite de a organiza un parcaj, familiar pe lotul individual.
- Se pot construi unele clădiri pentru gospodărie.
- Se permit lucrări de amenajare a terenurilor pentru jocuri la aer a copiilor şi odihnă a maturilor cît şi terenuri pentru necesităţile gospodăreşti.
- Înălţimea locuinţei – P+1 (se acceptă şi mansarde).

C – 9
- Se permite autorizarea lucrărilor de proiectare şi construire a casei de solemnităţi, centrului de creaţie pentru tineret si maturi.
- Se permite reparaţia exterioară şi interioară a obiectivelor de acest gen.
- Repararea şi renovarea reţelelor edilitare atât interne cît şi externe, precum şi a edificiilor aferente.

IS – 9
- Subzona respectivă permite amplasarea unei mari varietăţi de spaţii comerciale şi de prestări servicii, care deservesc zonele satului mai mari, decât zonele rezidenţiale din vecinătate.

E – 9
- Se permit lucrări de renovare a întreprinderilor economice şi de producere ce nu necesită reamplasare.
- Se permite schimbul uzat sau învechit cu altul modern, tehnologic la întreprinderile existente şi nu destinate reamplasării, ce reduc poluarea mediului.

- Se permite amplasarea pe terenuri noi propuse a întreprinderilor de producere şi unităţilor economice care necesită reamplasare.
- Se permite reprofilarea întreprinderilor existente pentru producere în întreprinderi şi unităţi economice care nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului auto.
- Organizarea unor zone şi fâşii de protecţie sanitară şi ecologică la noile întreprinderi reamplasate şi propuse.
- Amenajarea teritoriului la întreprinderile de producere industrială şi agricolă, inclusiv accese suficiente.

G – 9
- Se permite autorizarea lucrărilor de proiectare şi amenajare a teritoriilor de depozitarea fructelor uscate, cerealelor, etc.

Vp– 9
- Se pot autoriza lucrări de plantare a arborilor şi arbuştilor decorativi.
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a terenului prin plantarea arborilor şi arbuştilor decorativi, florilor, aleelor pietonale.

R – 9
- Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor şi străzilor după proiect.
- Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor şi părţilor carosabile (elemente noi a străzilor) atât a străzilor existente cît şi a străzilor noi propuse.
- La intersecţiile străzilor cu părţi carosabile cu îmbrăcăminte rutieră rigidă şi trotuare se permite de a amenaja pante mici pentru accesul invalizilor cu handicap locomotor.
- Se permit alte amenajări la străzile şi edificiile eferente existente şi propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafaţă.

b) Restricţii

L1 – 9
- Înălţimea locuinţelor şi a unităţilor comerciale şi de servire se admite până la 2 nivele.
- Distanţa de la linia roşie până la locuinţa amplasată – nu mai mică de 4,0 m cu excepţia obiectivelor de servire şi comerţ.
- În subzona respectivă orice intervenţie în construcţie se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituţii de profil sau specialişti cu licenţă, după rezultatele lucrărilor de cercetări geologice şi hidrogeologice, executate sub fiecare clădire propusă.
- Clădirile suplimentare pentru gospodărie se vor amplasa în interiorul terenului propriu.
- Terenul pentru containerele de acumulare a deşeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulaţia autocamionului specializat.
- Suprafaţa lotului pentru construcţia locuinţei individuale private – până la 0,12ha.

C – 9
- Se interzice construcţia obiectivelor cu altă destinaţie.
- Să se respecte aliniamentul (linia roşie) străzii şi înălţimea clădirilor în conformitate cu înălţimea clădirilor învecinate.
- Toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale şi canalizare.
- Construcţia obiectivelor de destinaţiile respective în aceste subzone vor fi efectuate numai după proiecte de execuţie elaborate de instituţii specializate de proiectare, sau de specialişti – proiectanţi licenţiaţi cu dreptul de proiectare în domeniul respectiv, bazându-se pe materialele prospecţiilor geotehnice (cercetări geologice, hidrogeologice şi geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.
- Se interzice orice anexă de stil străin la blocurile existente.
- Să se respecte normele de exploatare a clădirilor existente, precum şi a celor noi construite.

IS – 9
- Obiectivele de deservire şi comerţ trebuie să dispună de alimentare cu apă şi canalizare în mod centralizat.
- Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinaţie afară de cea stipulată în proiect.
- Amplasarea obiectivelor noi se efectuează numai după proiectul de detaliu elaborat de instituţii de proiectare specializate elaborat în baza materialelor obţinute în rezultatul cercetărilor geologice şi hidrogeologice executate sub fiecare obiectiv separat.

- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea reţelelor edilitare şi a aleelor pietonale.

E – 9
- Se interzice funcţionarea şi amplasarea obiectelor activitatea cărora contribuie la poluarea chimică sau fonică a mediului sau a solului.
- Se limitează amplasarea obiectelor de producere şi unităţilor circulaţiei transportului auto marfar.
- Se interzic scurgerile de suprafaţă de pe terenurile întreprinderilor de producere.

G – 9
- Se interzic scurgeri de suprafaţă de pe terenurile de depozitare.
- Perimetrul terenurilor trebuie să dispună de fâşii sanitare de protecţie.
- De exclus poluarea mediului.

Vp– 9
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea aleelor pietonale.

R – 9

● Str. principale	Cucorilor	Aliniamente	16,0m
	Ştefan cel Mare	Partea carosabilă	7,0m
	Dacia	Trotuare	1,5m
	Burebista	Pistă pentru ciclişti	1,5m
	Circulară		
● Str. secundare	A. Russo	Aliniamente	12,0m
	Basarabia	Partea carosabilă	6,0m
	Bălţi	Trotuare	1,0m
	Florilor	Pistă pentru ciclişti	1,5m
	Sadoveanu		
	Sadoveanu nr. 2		
	Ştefan cel Mare nr. 1		
	Circulară		
● Str - le de acces	Burebista	Aliniamente	8,0m
	Neculce	Partea carosabilă	6,0m
		Trotuare	1,0m

5. Indicii maximi admisibili:

POT = 15%

CUT = 0,15 (L1) Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime.

1. DELIMITAREA

UTR - 10

POT = 15%
CUT = 0,15 (L_1)

8 GRĂDINIȚA Nr.2
13 BISERICA "ARH. MIHAIL ŞI GAVRIIL"
17 CIMITIR
25 MAGAZIN
27 TRANSFORMATOR
40 TEREN DE JOACĂ PENTRU COPII Nr.1
41 STAȚIE DE POMPARE

2. Subzone funcţionale

L1 –10 ● Subzona locuinţelor unifamiliale individuale, particulare cu regim mic de înălţime şi alte funcţiuni complementare.
C – 10 ● Subzona obiectivelor de utilitate publică şi alte funcţiuni complementare.
IS –10 ● Subzona instituţii de deservire şi comerţ (magazine mixte).
E – 10 ● Subzona unităţi economice şi întreprinderi de producere.
G –10 ● Subzona gospodăriei comunale (staţie de pompare, transformator, cimitir).
Vp–10 ● Subzona spaţii verzi, fâşiile de protecţie a apelor, gazoane, etc.
R – 10 ● Subzona căi de comunicaţie rutieră şi transport şi edificii aferente.

3. Prescripţii specifice subzonelor funcţionale

— Conform prescripţiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective L1, C, IS, E, G, Vp şi R.

4. Prescripţii specifice UTR – 10

a) Permisiuni:

L1 – 10 ● Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcţiile existente – (locuinţe şi clădiri de gospodărie), precum şi amplasarea noilor locuinţe de acest gen pe terenuri libere, cu excluderea zonelor cu alunecări de teren.
● Se permite de a trasa şi a edifica obiective de alimentare cu apă, energie electrică gaz, canalizare.
● Se permite de a construi unităţi mici private de comerţ şi servire, precum şi întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului de încărcături.
● Se permit de a organiza pentru un grup de locuinţe un teren amenajat pentru acumularea deşeurilor solide, destinate evacuării de pe teritoriul cartierului locativ la locul de utilizare a lui.
● Se permite de a organiza un parcaj, familiar pe lotul individual.
● Se pot construi unele clădiri pentru gospodărie.
● Se permit lucrări de amenajare a terenurilor pentru jocuri la aer a copiilor şi odihnă a maturilor cît şi terenuri pentru necesităţile gospodăreşti.
● Înălţimea locuinţei – P+1 (se acceptă şi mansarde).
C –10 ● Se permite reparaţia exterioară şi interioară a obiectivelor de acest gen.
● Repararea şi renovarea reţelelor edilitare atât interne cît şi externe, precum şi a edificiilor aferente.
IS –10 ● Subzona respectivă permite amplasarea unei mari varietăţi de spaţii comerciale şi de prestări servicii, care deservesc zonele satului mai mari, decât zonele rezidenţiale din vecinătate.
E – 10 ● Se permit lucrări de renovare a întreprinderilor economice şi de producere ce nu necesită reamplasare.
● Se permite schimbul uzat sau învechit cu altul modern, tehnologic la întreprinderile existente şi nu destinate reamplasării, ce reduc poluarea mediului.
● Se permite amplasarea pe terenuri noi propuse a întreprinderilor de producere şi unităţilor economice care necesită reamplasare.
● Se permite reprofilarea întreprinderilor existente pentru producere în întreprinderi şi unităţi economice care nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului auto.
● Organizarea unor zone şi fâşii de protecţie sanitară şi ecologică la noile întreprinderi reamplasate şi propuse.

- Amenajarea teritoriului la întreprinderile de producere industrială şi agricolă, inclusiv accese suficiente.

G – 10
- Se permite autorizarea lucrărilor de amenajare a teritoriilor staţii de pompare şi transformatoarelor.

Vp–10
- Se pot autoriza lucrări de plantare a arborilor şi arbuştilor decorativi.
- Se pot autoriza lucrări de amenajare a terenului prin plantarea arborilor şi arbuştilor decorativi, florilor, aleelor pietonale.

R – 10
- Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor şi străzilor după proiect.
- Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor şi părţilor carosabile (elemente noi a străzilor) atât a străzilor existente cît şi a străzilor noi propuse.
- La intersecţiile străzilor cu părţi carosabile cu îmbrăcăminte rutieră rigidă şi trotuare se permite de a amenaja pante mici pentru accesul invalizilor cu handicap locomotor.
- Se permit alte amenajări la străzile şi edificiile eferente existente şi propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafaţă.

b) Restricţii

L1– 10
- Înălţimea locuinţelor şi a unităţilor comerciale şi de servire se admite până la 2 nivele.
- Distanţa de la linia roşie până la locuinţa amplasată – nu mai mică de 4,0 m cu excepţia obiectivelor de servire şi comerţ.
- În subzona respectivă orice intervenţie în construcţie se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituţii de profil sau specialişti cu licenţă, după rezultatele lucrărilor de cercetări geologice şi hidrogeologice, executate sub fiecare clădire propusă.
- Clădirile suplimentare pentru gospodărie se vor amplasa în interiorul terenului propriu.
- Terenul pentru containerele de acumulare a deşeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulaţia autocamionului specializat.
- Suprafaţa lotului pentru construcţia locuinţei individuale private – până la 0,12ha.

C – 10
- Se interzice construcţia obiectivelor cu altă destinaţie.
- Să se respecte aliniamentul (linia roşie) străzii şi înălţimea clădirilor în conformitate cu înălţimea clădirilor învecinate.
- Toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale şi canalizare.
- Construcţia obiectivelor de destinaţiile respective în aceste subzone vor fi efectuate numai după proiecte de execuţie elaborate de instituţii specializate de proiectare, sau de specialişti – proiectanţi licenţiaţi cu dreptul de proiectare în domeniul respectiv, bazîndu-se pe materialele prospecţiilor geotehnice (cercetări geologice, hidrogeologice şi geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.
- Se interzice orice anexă de stil străin la blocurile existente.
- Să se respecte normele de exploatare a clădirilor existente, precum şi a celor noi construite.

IS– 10
- Obiectivele de deservire şi comerţ trebuie să dispună de alimentare cu apă şi canalizare în mod centralizat.
- Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinaţie afară de cea stipulată în proiect.
- Amplasarea obiectivelor noi se efectuează numai după proiectul de detaliu elaborat de instituţii de proiectare specializate elaborat în baza materialelor obţinute în rezultatul cercetărilor geologice şi hidrogeologice executate sub fiecare obiectiv separat.
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea reţelelor edilitare şi a aleelor pietonale.

E –10
- Se interzice funcţionarea şi amplasarea obiectelor activitatea cărora contribuie la poluarea chimică sau fonică a mediului sau a solului.

- Se limitează amplasarea obiectelor de producere şi unităţilor circulaţiei transportului auto marfar.
- Se interzic scurgerile de suprafaţă de pe terenurile întreprinderilor de producere.

G – 10 ● A se vedea prescripţiile specifice UTR – 7 pentru subzona respectivă.

Vp–10 ● Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea aleelor pietonale.

R–10	● Str. principale	Baştina Ştefan cel Mare Unirii Gârlei Viilor A. I. Cuza	Aliniamente Partea carosabilă Trotuare Pistă pentru ciclişti	16,0m 7,0m 1,5m 1,5m
	● Str. secundare	Lăutarilor Arh. Mihai Baştina Furnicarul Furnicarul nr. 2 Copiilor Libertăţii Păcii	Aliniamente Partea carosabilă Trotuare Pistă pentru ciclişti	12,0m 6,0m 1,0m 1,5m
	● Str - le de acces	Unirii nr. 1 Păcii nr. 1	Aliniamente Partea carosabilă Trotuare	8,0m 6,0m 1,0m

5. Indicii maximi admisibili:

POT = 15%

CUT = 0,15 (L1) Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime.

1. DELIMITAREA

POT = 15%
CUT = 0,15 (L_1)

12 TERENURI SPORTIVE
25 MAGAZIN
27 TRANSFORMATOR
37 FÎNTÎNĂ ARTEZIANĂ
58 BRIGADA DE TRACTOARE
77 GRĂDINIȚĂ (PROPUS)
83 CENTRU COMERCIAL, CAFENEA (PROPUS)

2. Subzone funcţionale

L1 –11 ● Subzona locuinţelor unifamiliale individuale, particulare cu regim mic de înălţime şi alte funcţiuni complementare.
C – 11 ● Subzona obiectivelor de utilitate publică şi alte funcţiuni complementare.
IS –11 ● Subzona instituţii de deservire şi comerţ (magazin, centru comercial, cafenea).
E –11 ● Subzona unităţi economice (brigada de tractoare).
G –11 ● Subzona gospodăriei comunale (fântână arteziană, transformator).
Vp –11 ● Subzona spaţii verzi, fâşiile de protecţie a apelor, gazoane, etc.
R – 11 ● Subzona căi de comunicaţie rutieră şi transport şi edificii aferente.

3. Prescripţii specifice subzonelor funcţionale

— Conform prescripţiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective L1, C, IS, E, G, Vp şi R.

4. Prescripţii specifice UTR – 11

a) Permisiuni:

L1 –11 ● Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcţiile existente – (locuinţe şi clădiri de gospodărie), precum şi amplasarea noilor locuinţe de acest gen pe terenuri libere, cu excluderea zonelor cu alunecări de teren.
● Se permite de a trasa şi a edifica obiective de alimentare cu apă, energie electrică gaz, canalizare.
● Se permite de a construi unităţi mici private de comerţ şi servire, precum şi întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului de încărcături.
● Se permit de a organiza pentru un grup de locuinţe un teren amenajat pentru acumularea deşeurilor solide, destinate evacuării de pe teritoriul cartierului locativ la locul de utilizare a lui.
● Se permite de a organiza un parcaj, familiar pe lotul individual.
● Se pot construi unele clădiri pentru gospodărie.
● Se permit lucrări de amenajare a terenurilor pentru jocuri la aer a copiilor şi odihnă a maturilor cît şi terenuri pentru necesităţile gospodăreşti.
● Înălţimea locuinţei – P+1 (se acceptă şi mansarde).
C – 11 ● Se permite autorizarea lucrărilor de proiectare şi construire a grădiniţei.
● Se permite reparaţia exterioară şi interioară a obiectivelor de acest gen.
● Repararea şi renovarea reţelelor edilitare atât interne cît şi externe, precum şi a edificiilor aferente.
IS – 11 ● Subzona respectivă permite amplasarea unei mari varietăţi de spaţii comerciale.
E – 11 ● Se permit lucrări de renovare a întreprinderilor economice şi de producere ce nu necesită reamplasare.
● Se permite schimbul uzat sau învechit cu altul modern, tehnologic la întreprinderile existente şi nu destinate reamplasării, ce reduc poluarea mediului.
● Se permite amplasarea pe terenuri noi propuse a întreprinderilor de producere şi unităţilor economice care necesită reamplasare.
● Se permite reprofilarea întreprinderilor existente pentru producere în întreprinderi şi unităţi economice care nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului auto.
● Organizarea unor zone şi fâşii de protecţie sanitară şi ecologică la noile întreprinderi reamplasate şi propuse.
● Amenajarea teritoriului la întreprinderile de producere industrială şi agricolă, inclusiv accese suficiente.

G – 11 ● Se permite autorizarea lucrărilor de amenajare a teritoriilor.

Vp – 11 ● Se pot autoriza lucrări de plantare a arborilor şi arbuştilor decorativi.

● Se pot autoriza lucrări de amenajare a terenului prin plantarea arborilor şi arbuştilor decorativi, florilor, aleelor pietonale.

R – 11 ● Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor şi străzilor după proiect.

● Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor şi părţilor carosabile (elemente noi a străzilor) atât a străzilor existente cît şi a străzilor noi propuse.

● La intersecţiile străzilor cu părţi carosabile cu îmbrăcăminte rutieră rigidă şi trotuare se permite de a amenaja pante mici pentru accesul invalizilor cu handicap locomotor.

● Se permit alte amenajări la străzile şi edificiile eferente existente şi propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafaţă.

b) Restricţii

L1– 11 ● Înălţimea locuinţelor şi a unităţilor comerciale şi de servire se admite până la 2 nivele.

● Distanţa de la linia roşie până la locuinţa amplasată – nu mai mică de 4,0 m cu excepţia obiectivelor de servire şi comerţ.

● În subzona respectivă orice intervenţie în construcţie se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituţii de profil sau specialişti cu licenţă, după rezultatele lucrărilor de cercetări geologice şi hidrogeologice, executate sub fiecare clădire propusă.

● Clădirile suplimentare pentru gospodărie se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

● Terenul pentru containerele de acumulare a deşeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulaţia autocamionului specializat.

● Suprafaţa lotului pentru construcţia locuinţei individuale private – până la 0,12ha.

C – 11 ● Se interzice construcţia obiectivelor cu altă destinaţie.

● Să se respecte aliniamentul (linia roşie) străzii şi înălţimea clădirilor în conformitate cu înălţimea clădirilor învecinate.

● Toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale şi canalizare.

● Construcţia obiectivelor de destinaţiile respective în aceste subzone vor fi efectuate numai după proiecte de execuţie elaborate de instituţii specializate de proiectare, sau de specialişti – proiectanţi licenţiaţi cu dreptul de proiectare în domeniul respectiv, bazându-se pe materialele prospecţiilor geotehnice (cercetări geologice, hidrogeologice şi geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.

● Se interzice orice anexă de stil străin la blocurile existente.

● Să se respecte normele de exploatare a clădirilor existente, precum şi a celor noi construite.

IS– 11 ● Obiectivele de deservire şi comerţ trebuie să dispună de alimentare cu apă şi canalizare în mod centralizat.

● Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinaţie afară de cea stipulată în proiect.

● Amplasarea obiectivelor noi se efectuează numai după proiectul de detaliu elaborat de instituţii de proiectare specializate elaborat în baza materialelor obţinute în rezultatul cercetărilor geologice şi hidrogeologice executate sub fiecare obiectiv separat.

● Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea reţelelor edilitare şi a aleelor pietonale.

E – 11 ● Se interzice funcţionarea şi amplasarea obiectelor activitatea cărora contribuie la poluarea chimică sau fonică a mediului sau a solului.

● Se limitează amplasarea obiectelor de producere şi unităţilor circulaţiei transportului auto marfar.

● Se interzic scurgerile de suprafaţă de pe terenurile întreprinderilor de producere.

G – 11 ● Se interzic scurgeri de suprafaţă de pe terenuri.

- Perimetrul terenurilor trebuie să dispună de fâşii sanitare de protecţie.
- De exclus poluarea mediului.

Vp–11
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea aleelor pietonale.

R–11	● Str. principale	Eminescu	Aliniamente	16,0m
		Şt. Neaga	Partea carosabilă	7,0m
		Nr. 56	Trotuare	1,5m
		Nr. 57	Pistă pentru ciclişti	1,5m
		Nr. 58		
		Nr. 63		
		Unirii		
	● Str. secundare	Hanul Vechi	Aliniamente	12,0m
		Unirii	Partea carosabilă	6,0m
		Nr. 54 Nr. 66	Trotuare	1,0m
		Nr. 59 Nr. 68	Pistă pentru ciclişti	1,5m
		Nr. 60 Nr. 70		
		Nr.61 Nr. 71		
		Nr. 62 Nr. 72		
		Nr. 63 Nr. 74		
		Nr. 64 Nr. 75		

5. Indicii maximi admisibili:

POT = 15%

CUT = 0,15 (L1) Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime.

1. DELIMITAREA

UTR - 12

POT = 15%
CUT = 0,15 (L_1)

25 MAGAZIN
27 TRANSFORMATOR
37 FÎNTÎNĂ ARTEZIANĂ
40 TERENURI DE JOACĂ PENTRU COPII Nr.1
55 FRIGIDERE
74 APL
77 GRĂDINIȚĂ (PROPUS)

2. Subzone funcţionale

L1 –12 ● Subzona locuinţelor unifamiliale individuale, particulare cu regim mic de înălţime şi alte funcţiuni complementare.
C – 12 ● Subzona obiectivelor de utilitate publică şi alte funcţiuni complementare.
E – 12 ● Subzona unităţi economice (frigidere).
IS –12 ● Subzona instituţii de deservire şi comerţ.
G –12 ● Subzona gospodăriei comunale (transformator, fântână arteziană).
Vp –12 ● Subzona spaţii verzi, terenuri de joaca pentru copii, complex sportiv.
R – 12 ● Subzona căi de comunicaţie rutieră şi transport şi edificii aferente.

3. Prescripţii specifice subzonelor funcţionale

— Conform prescripţiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective L1, C, E, IS, G, Vp şi R.

4. Prescripţii specifice UTR – 12

a) Permisiuni:

L1 – 12 ● Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcţiile existente – (locuinţe şi clădiri de gospodărie), precum şi amplasarea noilor locuinţe de acest gen pe terenuri libere, cu excluderea zonelor cu alunecări de teren.
● Se permite de a trasa şi a edifica obiective de alimentare cu apă, energie electrică gaz, canalizare.
● Se permite de a construi unităţi mici private de comerţ şi servire, precum şi întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului de încărcături.
● Se permit de a organiza pentru un grup de locuinţe un teren amenajat pentru acumularea deşeurilor solide, destinate evacuării de pe teritoriul cartierului locativ la locul de utilizare a lui.
● Se permite de a organiza un parcaj, familiar pe lotul individual.
● Se pot construi unele clădiri pentru gospodărie.
● Se permit lucrări de amenajare a terenurilor pentru jocuri la aer a copiilor şi odihnă a maturilor cît şi terenuri pentru necesităţile gospodăreşti.
● Înălţimea locuinţei – P+1+M.
C – 12 ● Se permite autorizarea lucrărilor de proiectare şi construire a grădiniţei.
● Se permite reparaţia exterioară şi interioară a obiectivelor de acest gen.
● Repararea şi renovarea reţelelor edilitare atât interne cît şi externe, precum şi a edificiilor aferente.
E – 12 ● Se permit lucrări de renovare a întreprinderilor economice şi de producere ce nu necesită reamplasare.
● Se permite schimbul uzat sau învechit cu altul modern, tehnologic la întreprinderile existente şi nu destinate reamplasării, ce reduc poluarea mediului.
● Se permite amplasarea pe terenuri noi propuse a întreprinderilor de producere şi unităţilor economice care necesită reamplasare.
● Se permite reprofilarea întreprinderilor existente pentru producere în întreprinderi şi unităţi economice care nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului auto.
● Organizarea unor zone şi fâşii de protecţie sanitară şi ecologică la noile întreprinderi reamplasate şi propuse.
● Amenajarea teritoriului la întreprinderile de producere industrială şi agricolă, inclusiv accese suficiente.

IS –12 ● Subzona respectivă permite amplasarea unităţilor comerciale.

G – 12 ● Se permite autorizarea lucrărilor de amenajare a teritoriului.

Vp–12 ● Se permite de a amenaja terenuri de joaca pentru copii urmând să fie trasate căile pietonale.

● Se pot autoriza lucrări de amenajare a terenului prin plantarea arborilor şi arbuştilor decorativi, florilor, aleelor pietonale.

R – 12 ● Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor şi străzilor după proiect.

● Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor şi părţilor carosabile (elemente noi a străzilor) atât a străzilor existente cît şi a străzilor noi propuse.

● La intersecţiile străzilor cu părţi carosabile cu îmbrăcăminte rutieră rigidă şi trotuare se permite de a amenaja pante mici pentru accesul invalizilor cu handicap locomotor.

● Se permit alte amenajări la străzile şi edificiilor eferente existente şi propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafaţă.

b) Restricţii

L1– 12 ● Înălţimea locuinţelor şi a unităţilor comerciale şi de servire se admite până la 2 nivele.

● Distanţa de la linia roşie până la locuinţa amplasată – nu mai mică de 4,0 m cu excepţia obiectivelor de servire şi comerţ.

● În subzona respectivă orice intervenţie în construcţie se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituţii de profil sau specialişti cu licenţă, după rezultatele lucrărilor de cercetări geologice şi hidrogeologice, executate sub fiecare clădire propusă.

● Clădirile suplimentare pentru gospodărie se vor amplasa în interiorul terenului propriu.

● Terenul pentru containerele de acumulare a deşeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulaţia autocamionului specializat.

● Suprafaţa lotului pentru construcţia locuinţei individuale private – până la 0,12ha.

C – 12 ● Se interzice construcţia obiectivelor cu altă destinaţie.

● Să se respecte aliniamentul (linia roşie) străzii şi înălţimea clădirilor în conformitate cu înălţimea clădirilor învecinate.

● Toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale şi canalizare.

● Construcţia obiectivelor de destinaţiile respective în aceste subzone vor fi efectuate numai după proiecte de execuţie elaborate de instituţii specializate de proiectare, sau de specialişti – proiectanţi licenţiaţi cu dreptul de proiectare în domeniul respectiv, bazându-se pe materialele prospecţiilor geotehnice (cercetări geologice, hidrogeologice şi geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.

● Se interzice orice anexă de stil străin la blocurile existente.

● Să se respecte normele de exploatare a clădirilor existente, precum şi a celor noi construite.

E –11 ● Se interzice funcţionarea şi amplasarea obiectelor activitatea cărora contribuie la poluarea chimică sau fonică a mediului sau a solului.

● Se limitează amplasarea obiectelor de producere şi unităţilor circulaţiei transportului auto marfar.

● Se interzic scurgerile de suprafaţă de pe terenurile întreprinderilor de producere.

IS– 12 ● Obiectivele de deservire şi comerţ trebuie să dispună de alimentare cu apă şi canalizare în mod centralizat.

● Nu se permite de amplasat obiective cu altă destinaţie afară de cea stipulată în proiect.

● Amplasarea obiectivelor noi se efectuează numai după proiectul de detaliu elaborat de instituţii de proiectare specializate elaborat în baza materialelor obţinute în rezultatul cercetărilor geologice şi hidrogeologice executate sub fiecare obiectiv separat.

- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea reţelelor edilitare şi a aleelor pietonale.

G – 12
- Se interzic scurgeri de suprafaţă de pe terenurile.
- Perimetrul terenurilor trebuie să dispună de fâşii sanitare de protecţie.
- De exclus poluarea mediului.

Vp–12
- Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea aleelor pietonale.

R–12	● Str. principale	Dosoftei	Aliniamente	16,0m
		Doina	Partea carosabilă	7,0m
		Gârlei	Trotuare	1,5m
		Livezilor	Pistă pentru ciclişti	1,5m
		Nr. 47		
		Nr. 53		
		Ştefan cel Mare		
	● Str. secundare	Dosoftei	Aliniamente	12,0m
		Dosoftei nr. 1	Partea carosabilă	6,0m
		Dragoş-Vodă	Trotuare	1,0m
		V. Lupu	Pistă pentru ciclişti	1,5m
		Nucarilor		
		Doina		
		Luceafărul		
		27 August		
		31 August		
		Nr. 38 Nr. 45		
		Nr. 39 Nr. 46		
		Nr. 40 Nr. 48		
		Nr. 41 Nr. 49		
		Nr. 42 Nr. 50		
		Nr. 43 Nr. 51		
		Nr. 44 Nr. 52		

5. Indicii maximi admisibili:

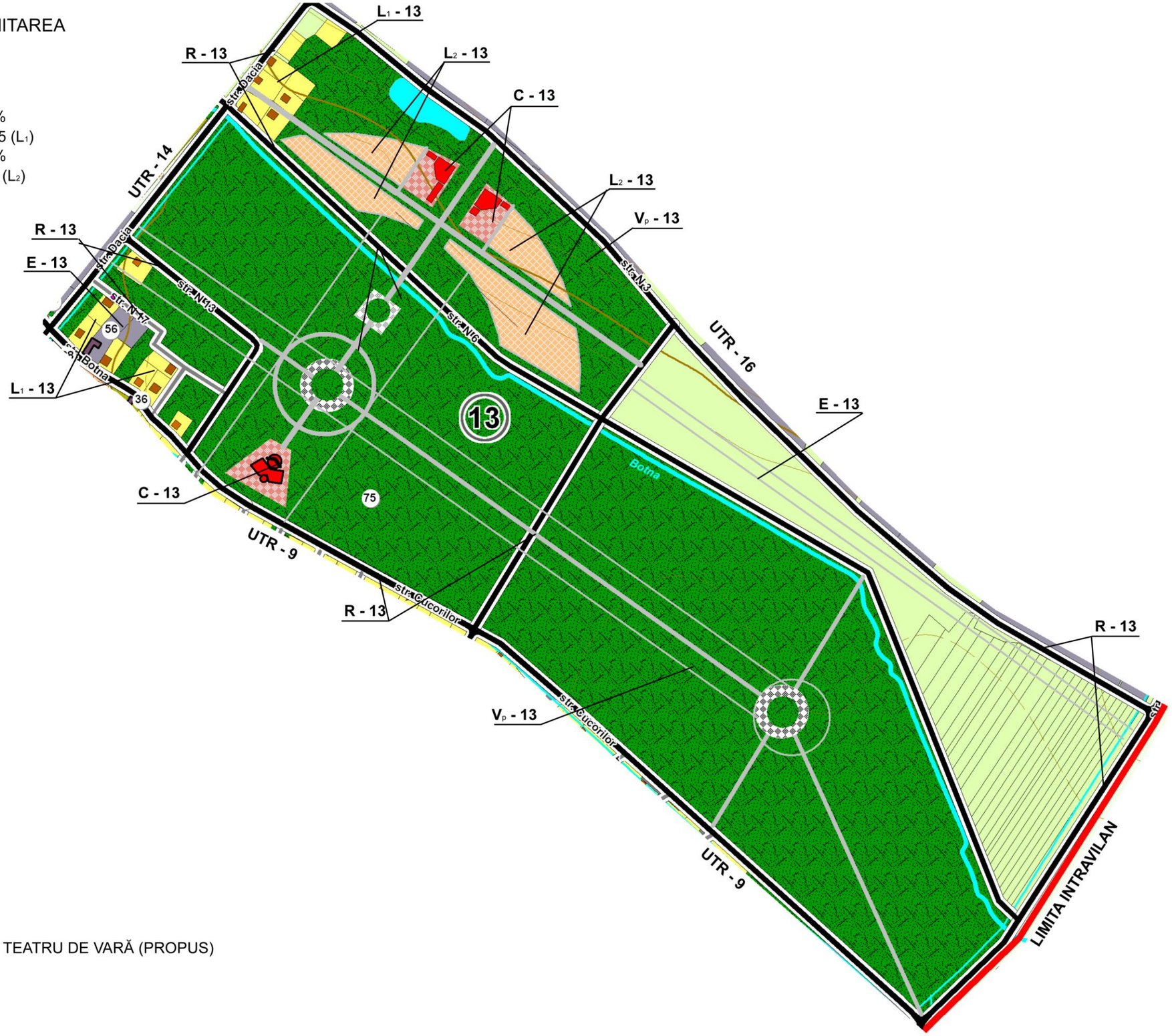
POT = 15%

CUT = 0,15 (L1) Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime.

1. DELIMITAREA

UTR - 13

POT = 15%
CUT = 0,15 (L_1)
POT = 35%
CUT = 1,2 (L_2)



56 SERE
75 PARC; TEATRU DE VARĂ (PROPUS)

2. Subzone funcţionale

L1 –13 ● Subzona locuinţelor unifamiliale individuale, particulare cu regim mic de înălţime şi alte funcţiuni complementare.
L2 –13 ● Subzona locuinţelor cu regim mediu si mare de înălţime şi alte funcţiuni complementare.
C – 13 ● Subzona obiectivelor de utilitate publică şi alte funcţiuni complementare (parc, teatru de vară).
E –13 ● Subzona unităţi economice şi întreprinderi de producere (sere).
Vp–13 ● Subzona spaţii verzi (parc, fâşii de protecţie a apelor r. Botna, gazoane, etc.).
R – 13 ● Subzona căi de comunicaţie rutieră şi transport şi edificii aferente.

3. Prescripţii specifice subzonelor funcţionale

— Conform prescripţiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective L 1 , L 2, C, E, Vp şi R.

4. Prescripţii specifice UTR – 13

a) Permisiuni:

L1 – 13 ● Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcţiile existente – (locuinţe şi clădiri de gospodărie), precum şi amplasarea noilor locuinţe de acest gen pe terenuri libere, cu excluderea zonelor cu alunecări de teren.
● Se permite de a trasa şi a edifica obiective de alimentare cu apă, energie electrică gaz, canalizare.
● Înălţimea locuinţei – P+1 (se acceptă şi mansarde).
L 2– 13 ● Se permite amplasarea locuinţelor colective P+4 – P+7. Clădirile se vor armoniza cu construcţiile imediat învecinate şi cu specificul general al zonei.
● Se permite de a trasa şi a edifica obiective de alimentare cu apă, energie electrică gaz, canalizare.
● Se permite de a construi unităţi mici private de comerţ şi servire, precum şi întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului de încărcături.
● Se permit de a organiza un teren amenajat pentru acumularea deşeurilor solide, destinate evacuării de pe teritoriul cartierului locativ la locul de utilizare a lui.
● Se permite de a organiza un parcaj, familiar pe lotul individual.
● Se pot construi unele clădiri pentru gospodărie.
● Se permit lucrări de amenajare a terenurilor pentru jocuri la aer a copiilor şi odihnă a maturilor cît şi terenuri pentru necesităţile gospodăreşti.
C –13 ● Se permite autorizarea lucrărilor de proiectare si construire a teatrului de vară.
● Se permite reparaţia exterioară şi interioară a obiectivelor de acest gen.
● Repararea şi renovarea reţelelor edilitare atât interne cît şi externe, precum şi a edificiilor aferente.
E – 13 ● A se vedea prescripţiile specifice UTR – 2 pentru subzona respectivă.
Vp –13 ● Se permite de majorat cota terenului destinat pentru organizarea grădinii publice a comunei urmând să fie trasate căile pietonale şi amplasate obiectele şi terenurile sportive aferente parcului de recreere şi odihnă incluse în proiect.
● Se pot autoriza lucrări de amenajare a terenului prin plantarea arborilor şi arbuştilor decorativi, florilor, aleelor pietonale.
R – 13 ● A se vedea prescripţiile specifice UTR – 1 pentru subzona respectivă.

b) Restricţii

L1– 13 ● A se vedea prescripţiile specifice UTR – 1 pentru subzona respectivă.

L2– 13 ● În subzona respectivă orice intervenţie în construcţie se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituţii de profil sau specialişti cu licenţă, după rezultatele lucrărilor de cercetări geologice şi hidrogeologice, executate sub fiecare clădire propusă.

● Terenul pentru containerele de acumulare a deşeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulaţia autocamionului specializat.

C – 13 ● Se interzice construcţia obiectivelor cu altă destinaţie.

● Să se respecte aliniamentul (linia roşie) străzii şi înălţimea clădirilor în conformitate cu înălţimea clădirilor învecinate.

● Toate clădirile amplasate în aceste zone vor beneficia în mod centralizat de alimentare cu apă potabilă, căldură, gaze naturale şi canalizare.

● Construcţia obiectivelor de destinaţiile respective în aceste subzone vor fi efectuate numai după proiecte de execuţie elaborate de instituţii specializate de proiectare, sau de specialişti – proiectanţi licenţiaţi cu dreptul de proiectare în domeniul respectiv, bazându-se pe materialele prospecţiilor geotehnice (cercetări geologice, hidrogeologice şi geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.

● Se interzice orice anexă de stil străin la blocurile existente.

● Să se respecte normele de exploatare a clădirilor existente, precum şi a celor noi construite.

E –13 ● A se vedea prescripţiile specifice UTR – 2 pentru subzona respectivă.

Vp–13 ● A se vedea prescripţiile specifice UTR – 1 pentru subzona respectivă.

R–13	● Str. principale	Botna	Aliniamente	16,0m
		Cucorilor	Partea carosabilă	7,0m
		Dacia	Trotuare	1,5m
		Nr. 3	Pistă pentru ciclişti	1,5m
		Nr. 6		
		Nr. 13		
	● Str. secundare	Nr. 17	Aliniamente	12,0m

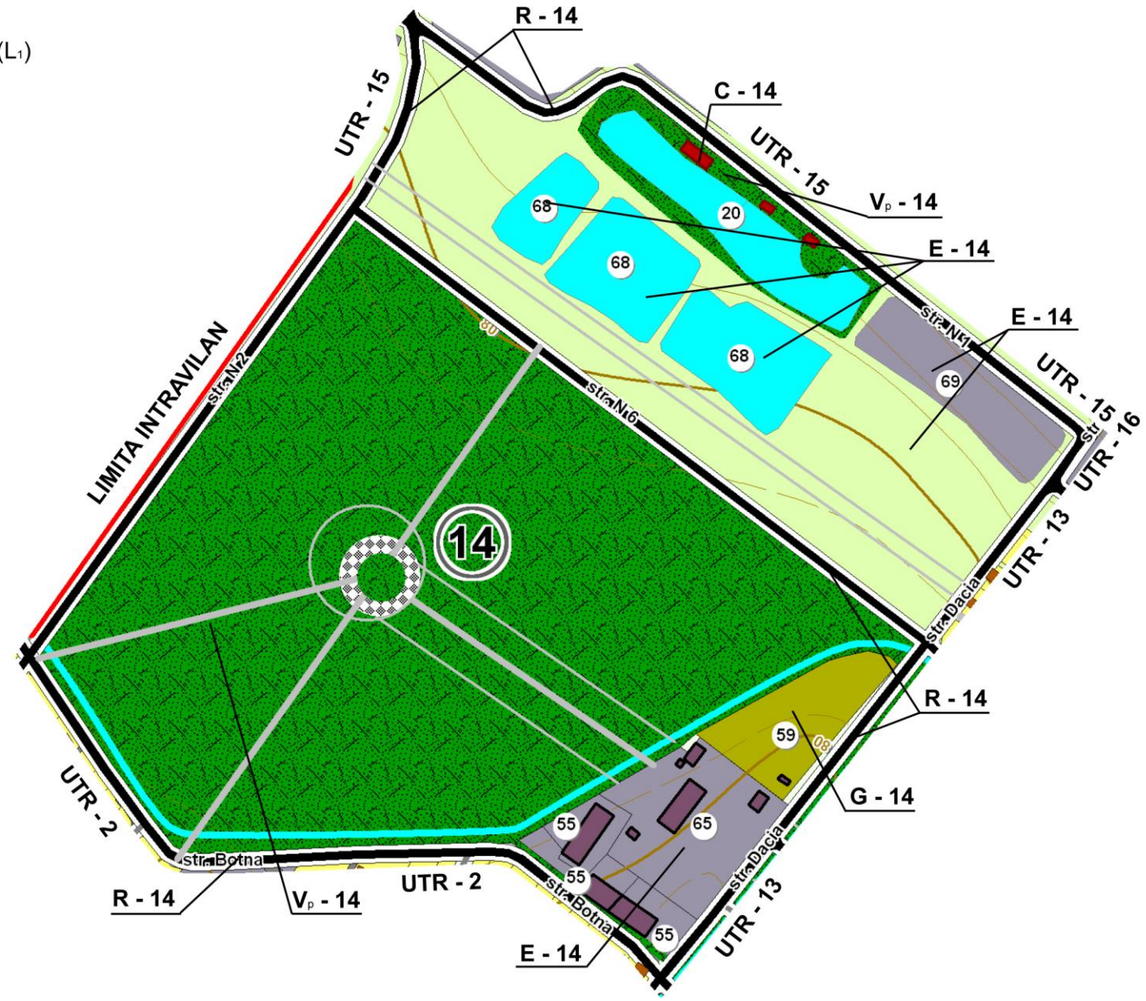
5. Indici maximi admisibili:

POT = 15 %
CUT = 0,15 (L1) Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime

POT = 35 %
CUT = 1,2 (L2) Subzona locuinţelor cu regim mediu si mare de înălţime

1. DELIMITAREA

POT = 15%
CUT = 0,15 (L_1)



20 PENSIUNE TURISTICĂ “TURNUL ALB”
55 FRIGIDERE
59 STAȚIE DE EPURARE
65 REPARAȚIA TEHNICII AGRICOLE
68 PISCICULTURĂ; PEPENIERE
69 LEGUMICULTURĂ

2. Subzone funcţionale

C – 14 ● Subzona obiectivelor de utilitate publică şi alte funcţiuni complementare (pensiunea turistică „Turnul Alb”).
E –14 ● Subzona unităţi economice şi întreprinderi de producere (reparaţia tehnicii agricole, frigidere, piscicultură).
G –14 ● Subzona gospodăriei comunale (staţie de epurare).
Vp–14 ● Subzona spaţii verzi, fâşiile de protecţie a apelor, gazoane, etc.
R – 14 ● Subzona căi de comunicaţie rutieră şi transport şi edificii aferente.

3. Prescripţii specifice subzonelor funcţionale

— Conform prescripţiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective C, E, G, Vp şi R.

4. Prescripţii specifice UTR – 14

a) Permisiuni:

C –14 ● Se permite reparaţia exterioară şi interioară a obiectivelor de acest gen.
● Repararea şi renovarea reţelelor edilitare atât interne cît şi externe, precum şi a edificiilor aferente.
E – 14 ● A se vedea prescripţiile specifice UTR – 2 pentru subzona respectivă.
G – 14 ● Se permite autorizarea lucrărilor de proiectare şi amenajare a teritoriilor de depozitarea fructelor uscate, cerealelor, etc.
Vp–14 ● Se pot autoriza lucrări de plantare a arborilor şi arbuştilor decorativi.
● Se pot autoriza lucrări de amenajare a terenului prin plantarea arborilor şi arbuştilor decorativi, florilor, aleelor pietonale.
R – 14 ● A se vedea prescripţiile specifice UTR – 2 pentru subzona respectivă.

b) Restricţii

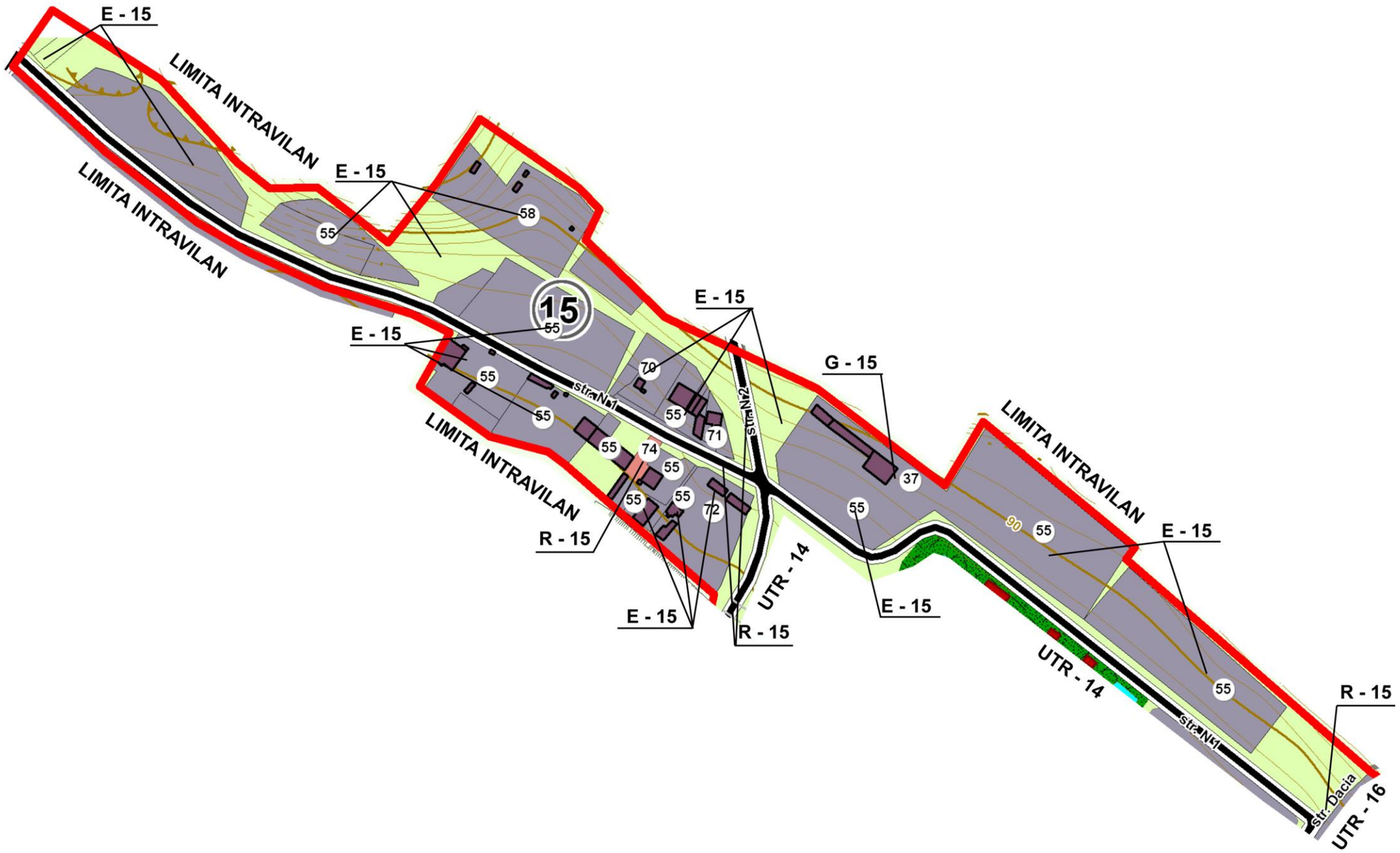
C – 14 ● A se vedea prescripţiile specifice UTR – 2 pentru subzona respectivă.
E –14 ● Se interzice funcţionarea şi amplasarea obiectelor activitatea cărora contribuie la poluarea chimică sau fonică a mediului sau a solului.
● Se limitează amplasarea obiectelor de producere şi unităţilor circulaţiei transportului auto marfar.
● Se interzic scurgerile de suprafaţă de pe terenurile întreprinderilor de producere.
G – 14 ● Se interzic scurgeri de suprafaţă de pe terenurile de depozitare.
● Perimetrul terenurilor trebuie să dispună de fâşii sanitare de protecţie.
● De exclus poluarea mediului.
Vp–14 ● Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepţia plantării arborilor şi arbuştilor decorativi şi trasarea aleelor pietonale.

R–14	● Str. principale	Botna	Aliniamente	16,0m
		Dacia	Partea carosabilă	7,0m
		Nr. 1	Trotuare	1,5m
		Nr. 2	Pistă pentru ciclişti	1,5m
		Nr. 6		

1. DELIMITAREA

UTR -15

POT = 15%
CUT = 0,15 (L_1)



37 FÎNTÎNĂ ARTEZIANĂ
55 FRIGIDERE
58 BRIGADA DE TRACTOARE
70 STAȚIE DE ALIMENTARE
71 AUTO SERVICE, SPĂLĂTORIE AUTO
72 MOARĂ, OLOINIȚĂ
74 APL

2. Subzone funcţionale

E –15 ● Subzona unităţi economice şi întreprinderi de producere (frigidere, brigada de tractoare, staţie de alimentare, moară, oloiniţă etc.).
G –15 ● Subzona gospodăriei comunale (fântână arteziană).
R – 15 ● Subzona căi de comunicaţie rutieră şi transport şi edificii aferente.

3. Prescripţii specifice subzonelor funcţionale

— Conform prescripţiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective E, G, şi R.

4. Prescripţii specifice UTR – 15

a) Permisiuni:

E – 15
G – 15 ● A se vedea prescripţiile specifice UTR – 2 pentru subzona respectivă.
R – 15

b) Restricţii

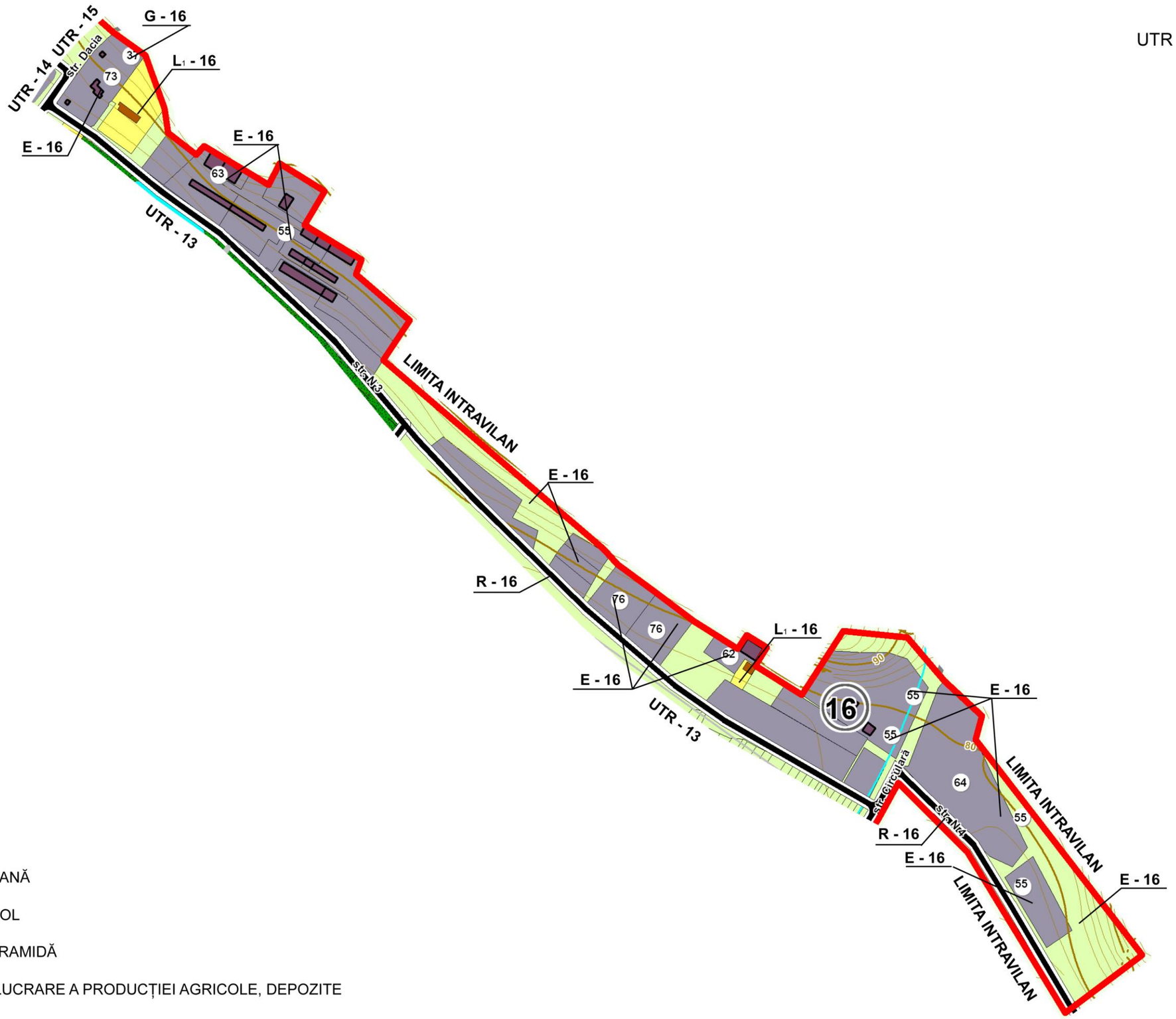
E –15
G – 15 ● A se vedea prescripţiile specifice UTR – 2 pentru subzona respectivă.
Vp–15

R–15	● Str. principale	Nr. 1	Aliniamente	16,0m
		Nr. 2	Partea carosabilă	7,0m
			Trotuare	1,5m
			Pistă pentru ciclişti	1,5m

1. DELIMITAREA

UTR - 16

POT = 15%
CUT = 0,15 (L_1)



37 FÎNTÎNĂ ARTEZIANĂ
55 FRIGIDERE
62 DEPOYIT AGRICOL
63 MOARĂ
64 FABRICA DE CARAMIDĂ
73 MIZELURI
76 SECȚII DE PRELUCRARE A PRODUCȚIEI AGRICOLE, DEPOZITE

2. Subzone funcţionale

E –16 ● Subzona unităţi economice şi întreprinderi de producere (frigidere, depozit agricol, moară, fabrica de cărămidă etc.).
G –16 ● Subzona gospodăriei comunale (fântână arteziană).
R – 16 ● Subzona căi de comunicaţie rutieră şi transport şi edificii aferente.

3. Prescripţii specifice subzonelor funcţionale

— Conform prescripţiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective E, G, şi R.

4. Prescripţii specifice UTR – 16

a) Permisiuni:

L1 –16
E – 16
G – 16
R – 16
● A se vedea prescripţiile specifice UTR – 2 pentru subzona respectivă.

b) Restricţii

L1 –16
E – 16
G – 16
Vp–16
● A se vedea prescripţiile specifice UTR – 2 pentru subzona respectivă.

R–16	● Str. principale	Dacia	Aliniamente	16,0m
		Circulară	Partea carosabilă	7,0m
		Nr. 3	Trotuare	1,5m
		Nr. 4	Pistă pentru ciclişti	1,5m

5. Indicii maximi admisibili:

POT = 15%

CUT = 0,15 (L1) Subzona locuinţelor cu regim mic de înălţime.

Postfaţă

Unele trupuri ale satului Costeşti sunt situate în extravilanul localităţii, ca urmare n-au format UTR – separate. Cimitirul în Costeşti în funcţie este amplasat la nord-vest de zona rezidenţială a satului cu cerinţele de a păstra distanţa – zona sanitară de protecţie 100m.

Alte trupuri ale PUG – sunt terenurile în afara intravilanului destinate pentru depozitări diverse.

În regiunea de nord şi nord-est a satului Costeşti este amplasată zona de producere industrială şi agricolă. Întreprinderile trebuie să fie dotate cu camioane specializate cît şi cu containere specializate.

Luând în consideraţie că Planul Urbanistic General reprezintă un program – global de dezvoltare economică, demografică şi teritorială a localităţii, trebuie de menţionat, că toate aceste direcţii de dezvoltare se vor examina la etapele ulterioare de proiectare şi elaborare a următoarelor proiecte: PUZ, PUD şi PE.

NOTĂ Pentru a amplasa orice obiect este necesar, în primul rând de efectuat cercetări geotehnice detaliate sub fiecare obiect destinat construcţiei sau reconstrucţiei!
Proiectul de execuţie se elaborează în baza materialelor şi datelor căpătate în rezultatul acestor investigaţii!