



Acest proiect este finanțat de
Uniunea Europeană



Primăria municipiului
Edineț



Primăria municipiului
Alba Iulia

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI EDINEȚ

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

EDINEȚ 2022



Elaborat în cadrul proiectului „Edineț - oraș cu perspectivă de viitor”, finanțat de Comisia Europeană prin programul Autorități Locale: Parteneriate pentru orașe durabile 2020, implementat de Primăria municipiului Edineț în parteneriat cu Primăria municipiului Alba Iulia, România și Smart City Council, SUA.

Elaboratori:

Grupul de Consultanță și Dezvoltare Urbană "Europolis – Internațional" SRL (Republica Moldova) și SC "AVENSA" SRL (România)

AVENSA



Acest document a fost realizat cu sprijinul financiar al Uniunii Europene. Conținutul său este responsabilitatea exclusivă a autorilor și nu reflectă neapărat opiniile Uniunii Europene

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI EDINEȚ

Aprobat prin decizia Consiliului Municipal Edineț

nr. _____ din _____ 2022

HOTARÂREA DE ZONARE

Prevederi Generale

Utilitatea documentului

Prezentul document a fost stabilit pe baza bunelor practici de zonare urbană. Obiectivul regulamentului este următorul: de a pune la dispoziția Primăriei un instrument de lucru privind modul de zonare a teritoriului municipiului, bazat pe compatibilitățile funcționale și densitățile urbane cu scopul de a oferi informații utile persoanelor fizice sau juridice pentru a putea decide asupra:

Condițiilor de amplasare pentru investițiile solicitate

Condițiilor privind densitatea acceptată în diferite zone a municipiului

Condițiilor de regulament de ocupare a terenului

Condițiilor de procedură de administrare a regulamentului

Conținutul documentului

Capitolul 1 conține Hotărârea de Zonare a municipiului Edineț cuprinzând Planșele Zonării, Regulamentul Zonării (Codurile zonelor funcționale)

Capitolul 2 conține Administrarea Zonării precizând responsabilitățile, procedurile administrative și lista de formulare.

Capitolul 3 conține criteriile de schimbare a Hotărârii Zonării.

Capitolul 4 conține dicționarul zonării pentru explicarea termenilor folosiți în Hotărârea de Zonare.

CAPITOLUL 1:	
❖	HOTARAREA DE ZONARE :
❖	REGULAMENT și PLANȘE

CAPITOLUL 2:	
❖	ADMINISTRAREA ZONĂRII

CAPITOLUL 3:	
❖	CRITERII DE SCHIMBARE A HOTĂRÂRII ZONĂRII

CAPITOLUL 4:	
❖	DICȚIONAR DE TERMENI

❖	SECȚIUNEA 1: CONȚINUTUL HOTARĂRII
---	-----------------------------------

❖	SECȚIUNEA 2: REGULAMENTUL ZONĂRII
---	-----------------------------------

❖	SECȚIUNEA 3: PLANȘELE ZONĂRII
---	-------------------------------

SECȚIUNEA 1: CONȚINUTUL HOTARĂRII DE ZONARE

Articolul 1: Precizări generale

Regulamentul zonării municipiul Edineț reprezintă (1). un instrument de implementare a strategiei de dezvoltare, a obiectivelor și a politicilor cuprinse în planul general de dezvoltare a municipiului Edineț și (2). un instrument administrativ de control a modului de utilizare a terenului urban prin care se reglementează diferitele forme de utilizare a terenului prin precizarea densităților de utilizare a terenului (ex. zone rezidențiale individuale sau colective) și a tipurilor de activități urbane (comerciale, industriale, etc.).

Zonarea propusă are ca scop general (1). Eliminarea efectelor externe negative/nedorite generate de unele funcțiuni urbane precum poluarea aerului și a apei, nivelul ridicat al zgomotului, congestia traficului etc. (2). Asigurarea nivelului optim de servicii, utilități și bunuri publice relaționate cu o suprafață de teren urban și (3). Suportul tehnic pentru stabilirea valorii proprietăților imobiliare și, implicit pentru impunerea valorii impozitelor pe proprietate.

Regulamentul de zonare cuprinde precizări privind (1). modul de utilizare a terenului, cu descrierea funcțiunilor urbane permise, tipul de lot urban pentru care se realizează regulamentul, suprafața lotului, condițiile de retragere față de limita lotului, condițiile de ocupare a lotului, intensitatea folosirii terenului, condițiile de parcare, spațiile verzi, (2). gabaritul clădirii ce se va realiza pe lot, și (3). densitatea maximă admisă pe o anumită zonă urbană.

Articolul 2: Scopuri specifice

Scopurile specifice fiecărei zone reglementate prin planșele de zonare se încadrează în următoarea listă:

- separarea tipurilor de folosință a terenului în cadrul limitelor administrative date;
- evitarea apariției unor aglomerații prin stabilirea și înscrierea pe planurile urbanistice a densităților maxime admisibile;
- asigurarea condițiilor de siguranță a populației în cazul producerii unor calamități naturale (alunecări de teren, foc, inundații, cutremure), sau în cazul unor manifestări necontrolate a populației generate de panică;
- asigurarea respectării condițiilor de iluminare naturală și de ventilare a zonelor urbane;
- asigurarea terenului pentru dezvoltări urbane viitoare pe tipuri de funcțiuni;

Articolul 3: Rolul zonării

Prin zonare se realizează:

- implementarea obiectivelor și a politicilor cuprinse în planul general de dezvoltare a municipiului;
- listarea tipurilor de folosire permisă în zonele urbane;
- controlul densității dezvoltării urbane și intensității folosirii terenului cu efect în reglementarea congestiei de trafic;
- ghidul dezvoltării urbane prin încurajarea celor mai adecvate utilizări ale terenului din punct de vedere economic, social și de mediu;
- posibilitatea locuitorilor de a-și exprima punctul de vedere în luarea deciziilor privind alocarea terenului pentru diferite utilități urbane;

- protejarea spațiilor verzi de distrugere prin dezvoltare urbană necontrolată.

Zonarea nu poate fi folosită pentru:

- interzicerea unor grupuri de locuitori de a se localiza în anumite arii urbane;
- favorizarea unor locuitori;
- modificarea activităților specificate prin alte regulamente, hotărâri, legi elaborate la nivel raional și național;
- impunerea acesteia de către, sau prin intervenția unor persoane/organizații din afara localității, pentru care se elaborează zonarea.

Articolul 4: Conținut

Prezenta zonare constă dintr-o hotărâre municipală de zonare și dintr-o procedură administrativă de aplicare a acestei hotărâri. Hotărârea constă din **(A)**. plan și **(B)**. un regulament. Planul împarte zona municipiului în zone de folosință rezidențială, comercială, industrială și specială. Regulamentul specifică restricțiile care se aplică în fiecare zonă a planului.

A. Planul:

Planul de zonare cuprinde următoarele elemente grafice:

- Liniile de demarcație a zonei: Sunt propuse demarcații între zone bazate pe linii de proprietate, distanțe de protecție față de obiective speciale (ex. Rezervoare de apă). În viitor pentru fiecare amendament adus acestor demarcații se va institui procedura de actualizare a planului cu înscrierea numelor consilierilor care au aprobat amendamentul și data aprobării acestui amendament.

- Identificarea zonei: Fiecare zonă are coduri specifice de identificare. De exemplu :”R” pentru rezidențial, ”C” pentru comercial, ”I” pentru industrial, ”S” pentru special și “Re” pentru revitalizare. Sunt introduse gradații de intensitate de folosire a terenului, densități, în cadrul fiecărei categorii, cum ar fi ”R-1” (rezidențial cu densitate scăzută), ” R-2” (rezidențial cu densitate medie), etc.

- Titulatura planului: Planul are un titlu, care cuprinde: Codul planșei, denumirea autorității care a adoptat sau a amendat planul, (denumirea, sigla și ștampila care atestă această autoritate), numele persoanelor care au format această autoritate în momentul adoptării și amendărilor ulterioare, data la care planul a fost adoptat și data aprobării fiecărui amendament realizat ulterior.

- Legenda planului: Legenda planului prezintă explicații privind codul terenurilor zonate, liniile folosite în desemnarea hotarelor localității, liniile de graniță dintre zone și denumirea străzilor.

- Punctele cardinale: Planul conține obligatoriu “direcția NORD”.

B. Regulament¹:

Textul regulamentului asigură informații privind definirea terminologiei folosite, criteriile, normele și procedurile de control al folosirii terenului pentru fiecare zonă existentă pe plan:

- Reglementări privind densitatea zonei: mărimea lotului de teren, frontul la stradă, tipul de lot (de colț, de front, cu ieșire pe două străzi), înălțimea clădirii, retragerea de la limitele proprietății, unghiul de însorire², procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, numărul de locuințe maxim admis pe un hectar, folosințe auxiliare permise, condiții de parcare, bonusuri oferite prin coeficientul de utilizare al terenului, dacă sunt aduse, îmbunătățite de către aplicant, condiții estetice (unde este cazul), de circulație sau de mediu.

¹ Precizăm că acest regulament se referă la teren și nu la clădiri.

² / Acest unghi normează planul de însorire a străzii, obținut prin stabilirea înălțimii peretelui clădirii pe limita admisă prin regulament și prin stabilirea retragerii părții superioare a clădirii.

- Reglementări privind folosirea terenului: se referă la tipurile de folosință a terenului. Aceste tipuri sunt următoarele:

B.1. Zone cu funcțiune de locuință:

- Zona pentru locuințe izolate unifamiliale se referă la zonele rezidențiale liniștite cu densitate redusă și cu terenuri libere adiacente acestora. În interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații deschise care deservesc rezidenții din zonă.
- Zona pentru locuințe izolate sau cuplate pentru două familii se referă la zonele rezidențiale liniștite cu densitate redusă și cu terenuri libere adiacente acestora. În interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații deschise care deservesc rezidenții din zonă.
- Zona pentru locuințe cuplate sau înșiruite pentru una sau două familii se referă la zonele rezidențiale cu densitate mai mare, cu fronturi continue nu mai lungi de 60 metri. În interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații deschise care deservesc rezidenții din zonă.
- Zona pentru locuințe cuplate sau înșiruite pentru una sau două familii se referă la zonele rezidențiale cu densitate mai mare, cu fronturi continue nu mai lungi de 60 metri. În interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, facilități și spații deschise care deservesc rezidenții din zonă. În acest caz CUT este mai mare cu cca. 10% decât la R4.
- Zonă cu locuințe colective se referă la zone de blocuri cu densitate medie. CUT atinge max. 5 iar POT 80% (lot de colț) și 70% lot de mijloc, cu standarde în ceea ce privește densitatea, înălțimea, spații libere și distanțele între clădiri.

B.2. Zone comerciale și servicii:

- Zona comercială locală se referă la zonele care asigură comerțul cu amănuntul și unele servicii pentru o cerere cu caracter frecvent și repetat (pâine, lapte, etc.).
- Zona comercială generală se referă la centrele comerciale, pentru nevoi familiale ocazionale, sau pentru servicii esențiale cerute de clădiri de afaceri amplasate pe o arie mai largă decât zona în discuție. Sunt amplasate în vecinătatea intersecțiilor comerciale intense. Se vor evita amplasări lângă zone rezidențiale.
- Zona comercială/servicii cu restricții se referă la clădirile de birouri, la marile magazine și la funcțiunile conexe acestora, amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întregul municipiu. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere de mare valoare aflate de obicei în legătură cu activitățile comerciale en detail.
- Zona comercială/servicii centrală se referă la zonele în care sunt permise vânzarea cu amănuntul, birouri, recreere, servicii, manufactură mică. Nu sunt permise funcțiuni care solicită trafic ridicat și cantități mari de depozitat.
- Zona comercială de recreere se referă la zonele care permit realizarea de parcuri de distracții și comerciale.
- Zona de birouri tampon se referă la zone exclusiv de birouri cu folosință private, publică sau semipublică. Se normează ca zone tampon între zone rezidențiale și zone comerciale foarte aglomerate, sau alte funcțiuni nerezidențiale. Pot fi de tip "coridor" sau "cartier"
- Zona de servicii generale se referă la zone care sunt realizate să furnizeze servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii locale. Datorită unor factori obiectivi de zgomot proveniți din trafic greu, manipularea de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.
- Zona de recreere lângă oglinzi de apă se referă la zone cu funcțiuni legate de pescuit și

navigare permițând funcțiuni de închiriere, depozitare de bărci, servicii etc. realizate în apropierea apei.

- Zone industriale³:

- Zona de industrie ușoară se referă la zone cu funcțiuni manufacturiere diverse conforme cu standarde performante (vezi "Standarde"). Acest tip de zonă poate fi utilizat ca tampon cu zone comerciale sau rezidențiale. Nu sunt admise în interiorul zonei funcțiuni rezidențiale pentru a proteja locuitorii de un mediu neprielnic și pentru a asigura rezervă de teren pentru dezvoltări economice viitoare.
- Zona de industrie de performanțe medii se referă la funcțiuni manufacturiere și activități anexe acestora care se desfășoară la un nivel mediu de performanțe (vezi "Standarde"). Pot fi amplasate la granița cu zone rezidențiale. Nu sunt acceptate în interiorul zonei cu funcțiuni de locuire sau facilități comune.
- Zona de industrie grea se referă la zone în care sunt amplasate funcțiuni industriale care generează pericole și riscuri. Nu sunt permise alte funcțiuni urbane.

B.3. Zone speciale de folosință:

Aceste zone sunt propuse pentru un anume tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Existența lor este necesară pentru viabilitatea socio-economică a comunității municipiului Edineț dar și pentru locuitorii Republicii Moldova⁴. Lista zonelor speciale cuprinde:

- Aeroporturi, eliporturi
- Biserici, mănăstiri, parohii, etc.
- Instituții de educație
- Instituții de sănătate
- Instituții de justiție, pușcării, etc.
- Clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice
- Ambasade, Consulate
- Clădiri publice în scop recreativ și cultural
- Cimitire
- Utilități publice și servicii incluzând:
- Terminal transport, capete de linii, garaje de autobuze, depouri de tramvaie, stații de tramvaie și de autobuze
- Gări de cale ferată
- Cale ferată
- Stații electrice
- Linii electrice
- Poliție
- Pompieri
- Galerii publice și muzee
- Biblioteci
- Rezervoare de apă / apeducte
- Stații de pompare a apei
- Stații de tratare a apei
- Stații de reglare gaze
- Antene de radio/TV cu clădirile anexe
- Turn de telecomunicații cu clădirile anexe
- Parcuri, spații verzi și terenuri de joacă
- Stadioane, auditorii și arene

³ / Din punct de vedere al amplasamentului aceste funcțiuni pot fi urbane sau suburbane.

⁴ / O cerere pentru o astfel de zonă va fi aprobată numai dacă sunt îndeplinite următoarele condiții:

Specificul locului este potrivit funcțiunii propuse

Funcțiunea propusă nu are efecte negative asupra vecinătăților

Nu vor exista pericole sau dezagregamente pentru pietoni sau automobile

For fi asigurate facilități adecvate pentru buna folosire a funcțiunii propuse. Administrația care va aproba funcțiunea solicitată poate să solicite față de normele zonei următoarele condiții pentru a asigura siguranța vecinilor:

Norme mai stricte decât cele ale zonei pentru retragerile clădirii față de limitele lotului

Cererea de a ecrana zonele de parcaje cu ziduri, garduri, zone verzi, etc

Modificări ale exteriorului clădirii sau ale formei structurii
Limitarea numărului de ocupanți ai clădirii, programul sau metoda de utilizare a funcțiunii, extinderea de facilități
Reglementări peste normele specifice zonei privind numărul, forma, amplasmentul parcajelor realizate pe stradă, sau alte facilități în legătură cu funcțiunea solicitată.

B.4. Zone de dezvoltare/revitalizare viitoare⁵

Planul zonării cu acest cod conține terenuri urbane destinate pentru investiții viitoare și pentru cele care sunt subiect de revitalizare economică și socială. În acest caz normele de zonare nu trebuie să fie rigide, lăsând proiectantului libertatea de negociere a planului cu administrația. Sunt enumerate condițiile care trebuie respectate în cazul unei zone de dezvoltare:

- trebuie precizată suprafața minimă de teren necesară dezvoltării viitoare;
- proiectul trebuie să creeze un cadru stabil și acceptabil în ceea ce privește caracterul zonei;
- proiectul trebuie să asigure norme privind spațiile libere, de recreere și o rezervă pentru parcaje pe stradă, cel puțin echivalentă cu ceea ce prevede norma pentru o astfel de funcțiune;
- proiectul trebuie să fie însoțit de planurile care vor descrie folosința terenului, dimensiunile și amplasamentul structurilor propuse, spațiile de parcare, amplasamentul altor funcțiuni necesare zonei, pe baza unor informații pertinente privind nivelul de dotare al zonelor învecinate și a prognozei creșterii populației;
- terenul ce va fi construit trebuie să fie clar din punct de vedere juridic, fie în proprietatea aplicatului, fie într-o schemă de parteneriat;
- față de funcțiunea rezidențială proiectul trebuie să asigure cu prioritate spații pentru funcțiuni publice;
- elemente publicitare privind intenția de dezvoltare/revitalizare vor fi prezentate în proiect;

B.5. Alte tipuri de control în zona municipiului:

- Controlul unor aspecte în acele zone în care sunt normate anumite funcțiuni, sau elemente conexe ale acestor acțiuni, care ar deranja sau ar supraîncărca zona⁶;
- Controlul în zone de conservare a siturilor și a monumentelor istorice sau a clădirilor cu valori arhitecturale. Sunt reglementate activități precum demolările, reparațiile, reabilitările, redecorările, realizarea de accesorii necesare, iluminatul, montarea de semne/anunțuri cu diferite scopuri⁷.
- Controlul respectării limitelor de construcție a străzilor existente și cele propuse pentru dezvoltare. Sunt reglementate activități precum reparațiile, reabilitările, dezvoltarea, iluminatul, montarea de semne/anunțuri și control în limita străzilor (liniile roșii).

B.6. Zone neconforme cu reglementările existente

Aceste zone sunt listate și se identifică pentru următoarele funcțiunii:

- folosirea neconformă, cu normele aprobate, a unui teren liber (ex. parcaje);
- folosirea unor semne, reclame, antene, sau alte structuri ușoare;

⁵ / Dezvoltările viitoare sunt însoțite de un alt instrument de control: parcelarea. Prin parcelare se stabilesc dimensiunile minime privind suprafața terenului, frontul minim la stradă, adâncimea minimă, caracteristicile drumurilor (lățimi, curbe, pante), extinderi de utilități publice (apă, canal, etc), alocarea de teren pentru facilități (parcuri, școli, etc). Rolul acestui tip de instrument de control este acela al reducerii costurilor de construcție și de

întreținere (curățare, înlăturarea zăpezii, etc.) pentru străzi supradimensionate prevăzute prin proiecte, de înlăturare a pericolului realizării de drumuri subdimensionate față de cerințele comunității, de înlăturarea a pericolului de construire de artere majore prin sau în vecinătatea zonelor de locuințe (ex. Locuințe de joasă densitate tip vile) și de evitare a realizării de drumuri necorespunzătoare ca sistem de scurgere a apei.)

⁶ Exemplu: în zone rezidențiale pot fi limitate numărul de animale de curte care pot perturba condițiile de trai în zonă din punct de vedere al curățeniei, sănătății, al poluării sonore sau al apei. În alte cazuri sunt limitate numărul de automobile care pot intra în zonă și care variază în funcție de relația dintre zonă și proprietarul mașinii: locuitor, vizitator, cumpărător, angajat.

⁷ / Normele privind valorile estetice pot fi aplicate și pe principiul compensațiilor: o clădire care folosește materiale estetice, sau are o formă estetică prin proiect poate primi bonificații deoarece infrumusețează zona în care va fi realizată. Pentru ca aceste compensații să fie transparente, aceste bonificații se normează în cadrul ordonanței de zonare.

folosirea neconformă a unor clădiri neconforme (ex. un mic magazin într-o casă dintr-o zonă normată ca rezidențială);

- folosirea neconformă a unei clădiri proiectate special pentru acea funcțiune (ex. o fabrică într-o zonă normată ca rezidențială);
- clădiri conforme cu funcțiunea, dar neconforme cu dimensiunile sau alte caracteristici fizice.
- Utilizarea necorespunzătoare a terenului și clădrilor:
 - ❖ Orice teren de pământ, clădire sau edificiu existente la momentul aprobării Regulamentului de urbanism dar care nu corespunde exigențelor de utilizare a terenului sau de construire poate exista până la apariția necesității sau posibilității modificării acestora.
 - ❖ Toate modificările se permit de a fi efectuate numai în corespundere cu exigențele Regulamentului și numai în scopul obținerii sau atingerii la maxim a normelor și standardelor de utilizare sau construire, stabilite de Regulament pentru o anumită zona.

B.7. Standarde

Controlul folosinței terenului este realizat și prin efectul acestei folosințe asupra vecinătăților. Standardul se aplică la nivelul de poluare, zgomot, vibrații, fum, miros, praf, toxicitate, risc de producere de incendiu și explozie, umezială, căldură, iradiere și luminozitate.

B.8. Categori de utilizare:

Grup de folosință nr. 1
Locuință (unifamilială, izolată, cuplată, înșiruită și locuințe colective)

Grup de folosință nr. 2
Facilități pentru educație precum sunt școli, biblioteci, expoziții etc. care funcționează cel mai bine în zone de locuit sau care nu sunt respinse de această funcțiune.

Grup de folosință nr. 3-4
Alte facilități necesare unei comunități precum sunt biserici, centre de informații și comunicare, sănătate, recreere sau alte funcțiuni care sunt esențiale unei comunități și nu sunt respinse de funcțiunea de locuire.

Grup de folosință nr. 5
Hoteluri de tranzit. Este permis în toate zonele comerciale mai puțin în zonele de recreere de lângă oglinzi de apă. Este interzis în zonele rezidențiale și industriale.

Grup de folosință nr. 6
Comerț en detail și servicii precum sunt alimentația, mici magazine de îmbrăcăminte, curățătorii uscate, frizerii-coafură, etc.

Grup de folosință nr. 7
Magazine cu produse de întreținere și reparații ale locuințelor (ex. electrice, sanitare, etc.) care deserveșc comunitatea din împrejurimi. Aceste funcțiuni sunt interzise în zone de comerț en detail de lux deoarece întrerup continuitatea frontului parterului.

Grup de folosință nr. 8

Spații de distracții / relaxare (ex. bowling), sau servicii de reparații (ex. tip tapițerii). Sunt compatibile cu zone de servicii locale, sau zone comerciale generale de cartier. Nu sunt compatibile cu zone comerciale cu restricții sau comerciale centrale.

Grup de folosință nr. 9

Servicii pentru clădiri de afaceri sau alte servicii care sunt legate de activități de comerț pe o zonă întinsă. Sunt compatibile cu centre comerciale și în zone de servicii în afara zonei centrale.

Grup de folosință nr. 10

Clădiri comerciale (ex. magazine universale) care servesc o arie urbană mai întinsă. Incompatibile cu zone comerciale și de servicii locale datorită traficului pe care îl generează.

Grup de folosință nr. 11

Ateliere manufacturiere (ex. artizanat, bijuterii, produse din metale prețioase, etc.) care nu generează poluare sonoră, vibrații, noxe, etc. și volum de trafic. Sunt compatibile cu zonele comerciale ale municipiului.

Grup de folosință nr. 12

Facilități de recreere (ex. arene multifuncționale, patinoare acoperite) caracterizate printr-un număr mare de locuitori, servicii și trafic. Sunt compatibile cu zonele comerciale centrale. Nu sunt compatibile cu zonele comerciale locale sau zonele comerciale centrale cu restricții.

Grup de folosință nr. 13

Zone puțin construite sau spații deschise (ex. terenuri de golf, parcuri mici de joacă pentru copii, stații de benzină) care atrag vizitatori pentru scopuri precise și care nu solicită și existența magazinelor.

Grup de folosință nr. 14

Servicii legate de sporturi nautice și alte activități care sunt compatibile zonelor de recreere de lângă oglinzi de apă.

Grup de folosință nr. 15

Parcuri mari de distracții care generează zgomot și trafic.

Grup de folosință nr. 16

Zone semi-industriale (ex. ateliere de reparații mașini, ateliere de sudură) care deservește zonele rezidențiale și comerciale din oraș dar care nu sunt compatibile cu aceste zone din motive de zgomot, praf, miros, etc.

Grup de folosință nr. 17

Activități industriale ușoare, nepoluante, care sunt compatibile cu zonele rezidențiale adiacente.

Grup de folosință nr. 18

Industrii cu pericol de foc, explozii sau alte accidente. Sunt subiect de analiză privind încadrarea în norme de performanță privind activitatea desfășurată.

SECȚIUNEA 2: REGULAMENTUL ZONARII

TIPOLOGIA ZONELOR: În municipiul Edineț se desfășoară activități economice, sociale și culturale cu următoarele coduri: agricultură “**A**”, funcțiuni de locuire codificate “**R**”, funcțiuni comerciale și servicii codificate “**C**”, funcțiuni industriale “**I**” precum și funcțiuni speciale codificate “**S**”. Pentru activități viitoare zonele rezervate pe plan vor fi codificate “**D**” reprezentând zone de dezvoltare/investiții pe terenuri libere, sau “**Re**” reprezentând zone de revitalizare funcțională.

Lista zonelor cu funcțiuni rezidențiale organizate pe coduri de tip: cod R

Cod R2

Zonele R2 cuprind funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade.

Cod R3

Zona R3 cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe izolate și/sau cuplate, pentru două familii.

Cod R4

Zona R4 cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate mai mare decât zona R3. Sunt permise locuințe cuplate sau înșiruite, pentru una sau două familii.

Cod R5

Zona R5 cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate mai mare, cu un C.U.T. cu circa 10% peste zona R4. Sunt permise locuințe cuplate/înșiruite pentru una/două familii.

Cod R6

Zonele R6 cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.

Lista zonelor cu funcțiuni comerciale și/sau servicii organizate pe coduri de tip: cod C

Cod C1

Zona C1 cuprinde funcțiunile care asigură comerțul cu amănuntul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat.

Cod C2

Zona C2 cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate.

Cod C3

Zona C3, comercială generală, cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona în discuție. Zona C3 se află în vecinătatea arterelor de grad 1 și 2. Se acceptă amplasări lângă zone rezidențiale de tip R5 și R6.

Cod C4

Zona C4, comercială cu restricții, cuprinde clădirile de birouri, marile magazine și funcțiunile conexe acestora, amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întregul oraș. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activitățile comerciale en detail.

Cod C5

Zona C5, comercială centrală, cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică. Nu sunt permise funcțiuni care solicită cantități mari de transportat și de depozitat.

Cod C6

Cod C7

Zonele C7 de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.

Lista zonelor cu funcțiuni industriale organizate pe coduri de tip: cod I

Cod I1

Zona de industrie ușoară, cuprinde zone cu funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluante.
Zona I1 poate fi utilizată ca tampon cu zone comerciale sau rezidențiale. Nu sunt admise în interiorul zonelor cu funcțiuni rezidențiale.

Cod I2

Zona I2, de industrie cu performanțe de producție medii, se referă la funcțiuni productive manufacturiere și activități conexe acestora care se desfășoară la un nivel mediu de poluare acceptat de autoritățile de Protecție a Mediului. Zona I2 poate fi amplasată la granița cu zone rezidențiale dar niciodată în interiorul zonelor rezidențiale sau cu servicii și facilități comune.

Cod I3

Zona I3, de industrie grea, se referă la zone în care sunt amplasate funcțiuni industriale care generează pericole și riscuri de producere de accidente de mediu, foc, explozii. În zona I3 nu sunt permise alte funcțiuni urbane.

Lista zonelor cu funcțiuni speciale organizate pe coduri de tip: cod S

Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip. Lista zonelor speciale cuprinde:

Aeroporturi, eliporturi (clădiri și piste) Biserici, mănăstiri, parohii, etc. Instituții de educație Instituții de sănătate Instituții de justiție, pușcării, incinte cu restricții de acces Clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice Clădiri publice în scop recreativ și cultural Cimitire	Utilități publice și servicii incluzând: Terminal transport, capete de linii, garajele de autobuze Stații electrice Linii electrice Rezervoare de apă/apeducte Stații de pompare a apei Stații de tratare a apei Stații de reglare gaze Antene de radio / TV cu clădirile anexe Turn de telecomunicații
--	--

Zona C6, comercială de recreere, cu funcțiuni de recreere, tip parcuri de distracții.

Lista zonelor de dezvoltare/revitalizare organizate pe coduri de tip: cod D și Re

Zonele **D** și **Re** cuprind terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz regulamentul de zonare se stabilește prin corespunderea tipului de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor prezentului regulament de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și industriale. Zonele de tip **D** și **Re** sunt aprobate de către consiliul municipiului pe baza Planului Urbanistic de Detaliu elaborat pentru cartierul care va deveni subiect fie de dezvoltare, fie de revitalizare.

Cod R1



Zona R1 cuprind funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade.

Pentru codul R1 se prescriu următoarele condiții generale:

R1: Locuință unifamilială, izolată pe lot, cu patru fațade libere:

- | | |
|----------------------------|--|
| ■ Mărimea minimă a lotului | : 850 mp |
| ■ Front la stradă | : minim 16 m |
| ■ POT maxim | : 35%cal |
| ■ CUT maxim | : 0.5 |
| ■ Maxim locuințe/ha | : 10 |
| ■ Retrageri liniei rosii | : 6 m minim |
| ■ Retrageri laterale | : în total 10,5m. Minim pe o latură: 4,5 m |
| ■ Retrageri spate | : 6 m min. |
| ■ Parcaj obligatoriu | : 1 loc/locuință |
| ■ Înălțime gard perimetral | : 2,5 m maxim (50% din suprafață, plin) |

Pentru codul R2 se prescriu următoarele condiții specifice:

- Plantări arbori/arbuști : 10% din suprafața lotului

Cod R2



Zona R2 cuprind funcțiuni rezidențiale, liniotite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade.

În această zonă densitățile sunt mai ridicate deși CUT este la fel ca în R1.

Pentru codul R2 se prescriu următoarele condiții generale:

R2: Locuință unifamilială, izolată sau cuplată:

- Mărimea minimă a lotului : 350 mp
- Front la stradă : minim 14 m
- POT maxim : 35%
- CUT maxim : 0.5
- Maxim locuințe/ha : 27
- Retrageri liniilor roșii : 4,5 m min.
- Retrageri laterale : în total 4 m. Minim pe o latură: 2,4 m
- Retrageri spate : 6 m min.
- Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință
- Înălțime gard perimetral : 2 m maxim (50% din suprafață, plin)

Pentru codul R2 se prescriu următoarele condiții specifice:

- Plantări arbori/arbuști : 10% din suprafața lotului

Cod R3



Zona R3 cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe izolate și/sau cuplate, pentru două familii.

În această zonă densitățile sunt mai ridicate iar suprafața etajului 1 este de minim 75% din suprafața parterului.

Pentru codul R3 se prescriu următoarele condiții generale:

R3: Locuință unifamilială izolată, cuplată sau înșiruită.

- Mărimea minimă a lotului : 350 mp
- Front la stradă : minim 9 m
- POT maxim : 35%
- CUT maxim : 0.5 + 0.1 mansardă
- Maxim locuințe/ha : 105
- Retrageri liniilor roșii : max 4,5 m
- Retrageri laterale : total 4m, cu minim 1,5 metri pe o latură
- Retrageri spate : 6 m minim.
- Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință

Alte condiții comune:

- Înălțime maximă : 10,5 m
- Înălțime gard perimetral : 2,5 m maxim (50% din suprafață plin)
- Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință
- Lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite : max. 36m

Pentru codul R3 se prescriu următoarele condiții specifice:

- Plantări arbori/arbuști : 10% din suprafața lotului

Cod R4



Zona R4 cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate mai mare decât zona R3. Sunt permise locuințe cuplate sau înșiruite, pentru una sau două familii.

Densitatea crește cu 50% iar înălțimea nu depășește 3 etaje. Orice parte a clădirii ce depășește 8 m se retrage sau semansardează.

Pentru codul R4 se prescriu următoarele condiții generale:

R4: Locuință cuplată sau înșiruită :

- Mărimea minimă a lotului : 350 m²
- Front la stradă : minim 7 m
- POT maxim : 45%
- CUT maxim : 0.75 + 0.15 mansardă
- Maxim teren/locuință : 87 m²
- Maxim locuințe/ha : 110
- Retragere liniei roșii : max 4,5 m (la străzi cu transport public unde se admite retragere 0 m, ieșirea din garaj se semaforizează).
- Retragere spate : 6 m minim.
- Retrageri laterale : total 4m, cu minim 1,5 metri pe o latură

Alte condiții comune:

- Înălțime maximă : 10,5 m
- Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință
- Înălțime gard perimetral : 2,5 m (50% din suprafață plin)
- Lungime front la stradă pentru : max. 55 m

Cod R5



Zona R5 cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate mai mare decât zona R4. Sunt permise locuințe cuplate sau înșiruite, pentru una sau două familii.

Densitatea crește cu 50% iar înălțimea nu depășește 3 etaje. Orice parte a clădirii ce depășește 8 m se retrage sau se mansardează.

Pentru codul R5 se prescriu următoarele condiții generale:

R5: Locuință cuplată sau înșiruită:

- Mărimea minimă a lotului : 350 m²
- Front la stradă : minim 7 m
- POT maxim : 55%
- CUT maxim : 1,25
- Maxim teren/locuință : 55 m²
- Maxim locuințe/ha : 180
- Retragere liniei roșii : max 4 m (la străzi cu transport public unde se admite retragere 0 m, ieșirea din garaj se semaforizează).
- Retragere spate : 6 m minim.
- Retrageri laterale : total 4m, cu minim 1,5 metri pe o latură

Alte condiții comune:

- Înălțime maximă : 15 m
- Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință
- Înălțime gard perimetral : 2,5 m (50% din suprafață plin)
- Lungime front la stradă pentru : max. 55 m

Cod R6



Zonele R6 cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.

Locuire, colectiv, în clădiri între 4 și 10 etaje. Densitatea crește, CUT fiind cuprins între 1 și 2,5 iar numărul de locuințe/ha se dublează față de R5. POT se stabilește la cca. 30% din Adc.

Pentru codul R6 se prescriu următoarele condiții generale:

R6: Locuință colectivă:

- POT maxim pentru
 - Lot de colț : maxim 80%
 - Lot de front : maxim 60-65%
- CUT maxim : 2-3
- Maxim locuințe/ha : 300-450
- Număr de camere /ha : 950-1050
- Teren/cameră : 9 - 10m²
- Retrageri de la linie roșie : 2,4m - 4,5m .
- Parcaj obligatoriu : 70% din numărul de locuințe
- Program privind calitatea locuirii: : obligatoriu

Cod C1



1. Magazine cu vânzări en-detail și cu servicii de strictă folosință. Se amplasează în vecinătatea zonelor de locuit de tip R1-R5 în general de-a lungul arterelor de circulație.
2. Spațiile comerciale de tip alimentară, mici restaurante, frizerii, farmacii, curățătorii, etc. se vor amplasa la parter și la etajul 1 al clădirii.
3. Spațiile comerciale sunt de tip front sau grupări. Fronturile comerciale nu vor fi întrerupte de magazine
4. de reparații, etc. pentru a nu scădea valoarea spațiilor comerciale. Condițiile privind POT și retrageri și înălțimi se înscriu în prescripțiile zonelor R1-R5.

Pentru codul C1 se prescriu următoarele condiții generale:

C1: Zonă comercială de vecinătate:

- CUT comercial maxim : 1 (în zone R1-R5) și 2 (în zona R6)
- Parcaj : nenormat pe străzi cu circulație intensă și normat în zone cu densitate redusă, în conformitate cu politica de trafic a municipiului Edineț

Cod C2



1. Zona C2 cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate.
2. Spațiile comerciale se vor amplasa la parter și la etajul 1 al clădirilor. C2 permite amplasarea de magazine comerciale și de servicii care se adresează unei zone urbane mai mari decât zona rezidențială din vecinătate.
3. Condițiile privind POT și retrageri și înălțimi se înscriu în prescripțiile zonelor R6.

Pentru codul C2 se prescriu următoarele condiții generale:

C2: Zonă comercială de vecinătate:

- CUT comercial maxim : 1 (în zone R1-R5) și 2 (în zona R6)
- Parcaj : nenormat pe străzi cu circulație intensă și normat în zone cu densitate redusă, în conformitate cu politica de trafic a municipiului Edineț

Cod C3



1. Zonele comerciale din C3 se dispun în afara zonelor de afaceri din zona centrală
2. Zona C3, comercială generală, cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona în discuție. Zona C3 se află în vecinătatea arterelor de grad 1 și 2. Se acceptă amplasări lângă zone rezidențiale de tip R4, R5 și R6.
3. C3 cuprinde magazine generale, teatre, etc. în construcții independente. Nu sunt permise funcțiuni de tip servicii de reparații și/sau de întreținerea locuințelor.

Pentru codul C3 se prescriu următoarele condiții generale:

C3-a: Zonă comercială la marginea orașului:

- CUT comercial maxim: : 1
- Parcaj : obligatoriu

C3-b: Zonă comercială în zone cu densitate ridicată

- CUT comercial maxim: : 1,5
- Parcaj : obligatoriu

C3-c: Zonă comercială în zone centrale

- CUT comercial maxim: : 2
- Parcaj : obligatoriu

Cod C4



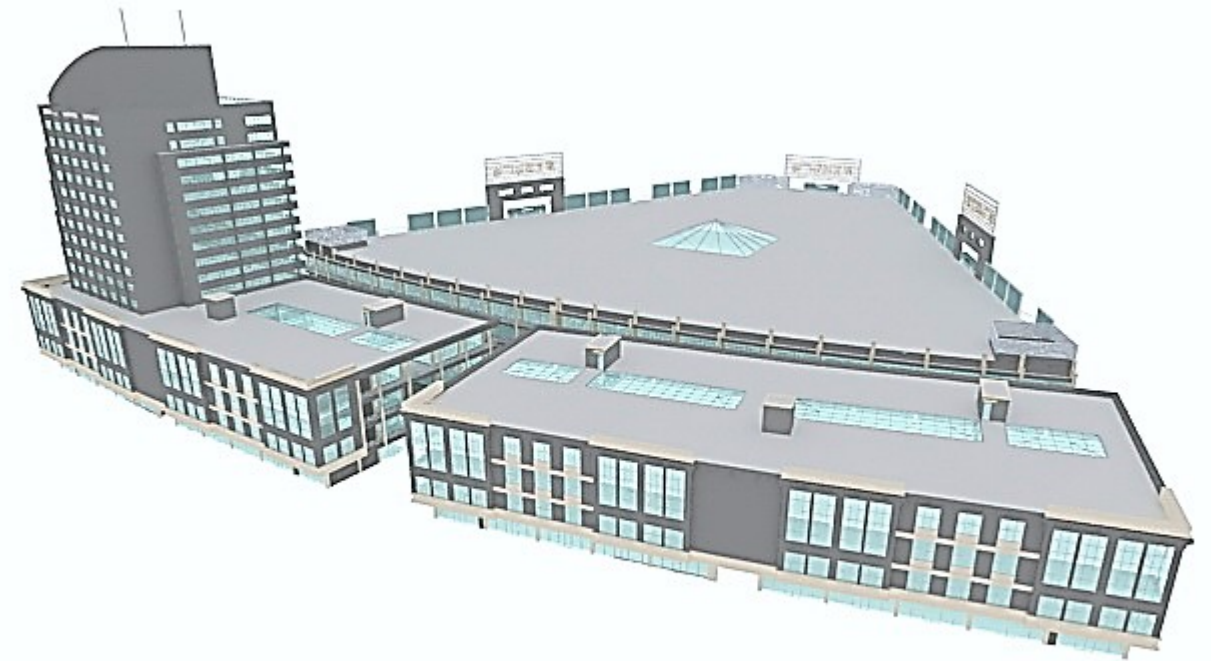
1. Zona C4 este cu preponderență zonă comercială (locuințe, magazine, birouri) de interes orăoenesc în care continuitatea frontului de vânzare este urmărită.
2. C4 cuprinde magazine generale, birouri, clădiri cu funcțiuni mixte. Nu sunt permise funcțiuni servicii de tip reparații și/sau de întreținere. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activitățile comerciale en detail.

Pentru codul C4 se prescriu următoarele condiții generale:

C4: Zonă comercială de interes orăoenesc:

- CUT comercial maxim: : 2
- CUT locuințe maxim : 3
- Înălțime maximă admisă la stradă : 25 m, după care se realizează prima retragere, în funcție de lățimea străzii
- POT retragere : 40%
- Parcaj : obligatoriu
- Locuințe : 50% din nr. apartamente
- Magazine : nenormat

Cod C5



1. Zona C5 este cu preponderență zonă de birouri de lux, hoteluri mari, spații de distracții, galerii comerciale, locuințe în clădiri mixte.
2. În C5 nu sunt condiții speciale de parcare atâta timp cât zona se află pe trasee rutiere importante.

Pentru codul C5 se prescriu următoarele condiții generale:

C5: Zonă comercială în zona centrală:

C5-a: În afara zonei de afaceri centrale:

- CUT comercial maxim : 1
- CUT locuințe maxim : 2
- Parcaj : obligatoriu

C5-b: În interiorul zonei centrale:

- CUT comercial maxim: : 2
- CUT locuințe maxim : 3
- Înălțime maximă admisă la stradă: : 25 m, după care se realizează prima retragere, funcție de lățimea străzii
- POT retragere : 40%
- Parcaj : obligatoriu

Cod C6



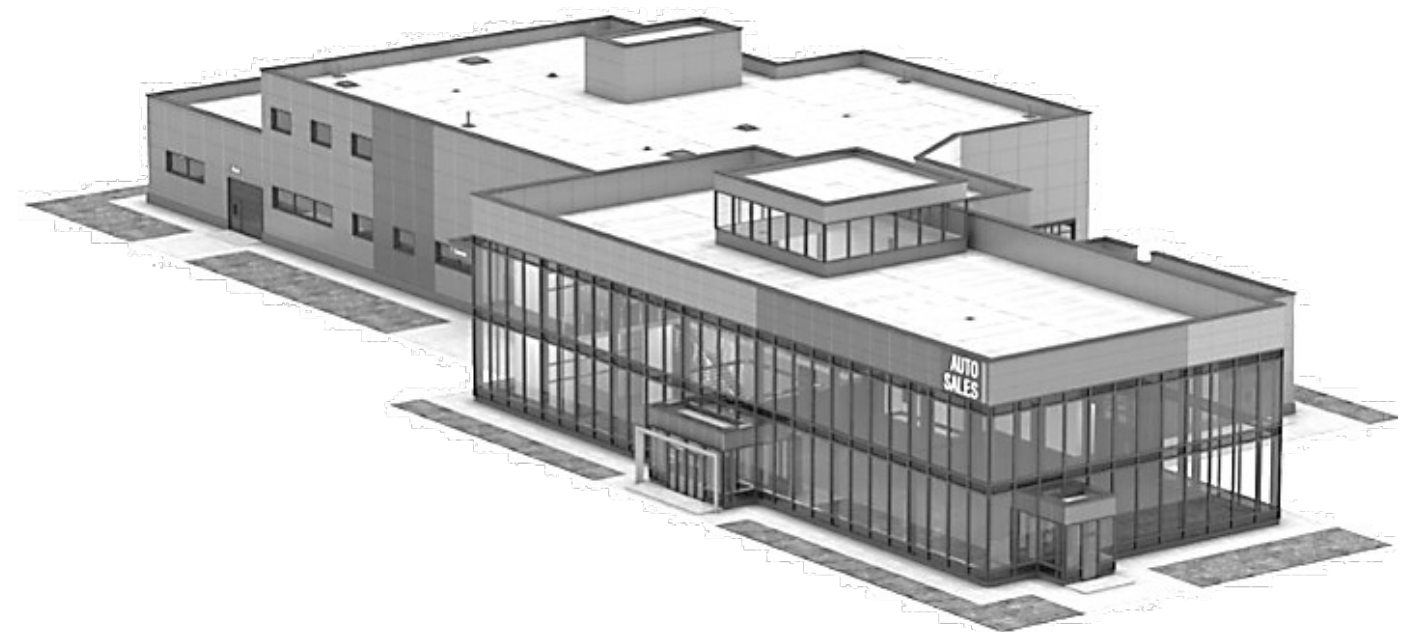
Zona C6, comercială de recreere, cuprinde funcțiuni de recreere, tip parcuri de distracții. Zonă de recreere, aqua park, plajă, comerț. Construcții de locuințe în C6 se pot realiza conform normelor R3.

Pentru codul C6 se prescriu următoarele condiții generale:

C6: Zonă comercială în zone de agrement:

- CUT comercial maxim : 0,5
- Parcaj : normat prin studii de specialitate

Cod C7



1. Zonele C7 de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.
2. C7 se referă la funcțiuni comerciale cu consum de teren fac trecerea către zone de producție: servicii comerciale grele, producătoare de zgomot, vânzări și/sau prezentări mașini, depozite.

Pentru codul C7 se prescriu următoarele condiții generale:

C7: Zonă comercială în zone de agrement:

- CUT maxim : 2
- Parcaj : normate în funcție de funcțiunea obiectivului.

Cod I1



I1 se referă la funcțiuni manufacturiere/comerciale cu consum de teren urban care fac trecerea către zone de producție: servicii comerciale grele, producătoare de zgomot, vânzări și/sau prezentări mașini, depozite. Activitățile zonate I1 sunt de tip industrie ușoară, cu performanțe tehnologice și nepoluante. Un număr limitat de locuințe este permis.

Pentru codul I1 se prescriu următoarele condiții generale:

I1: Zonă industrială ușoară:

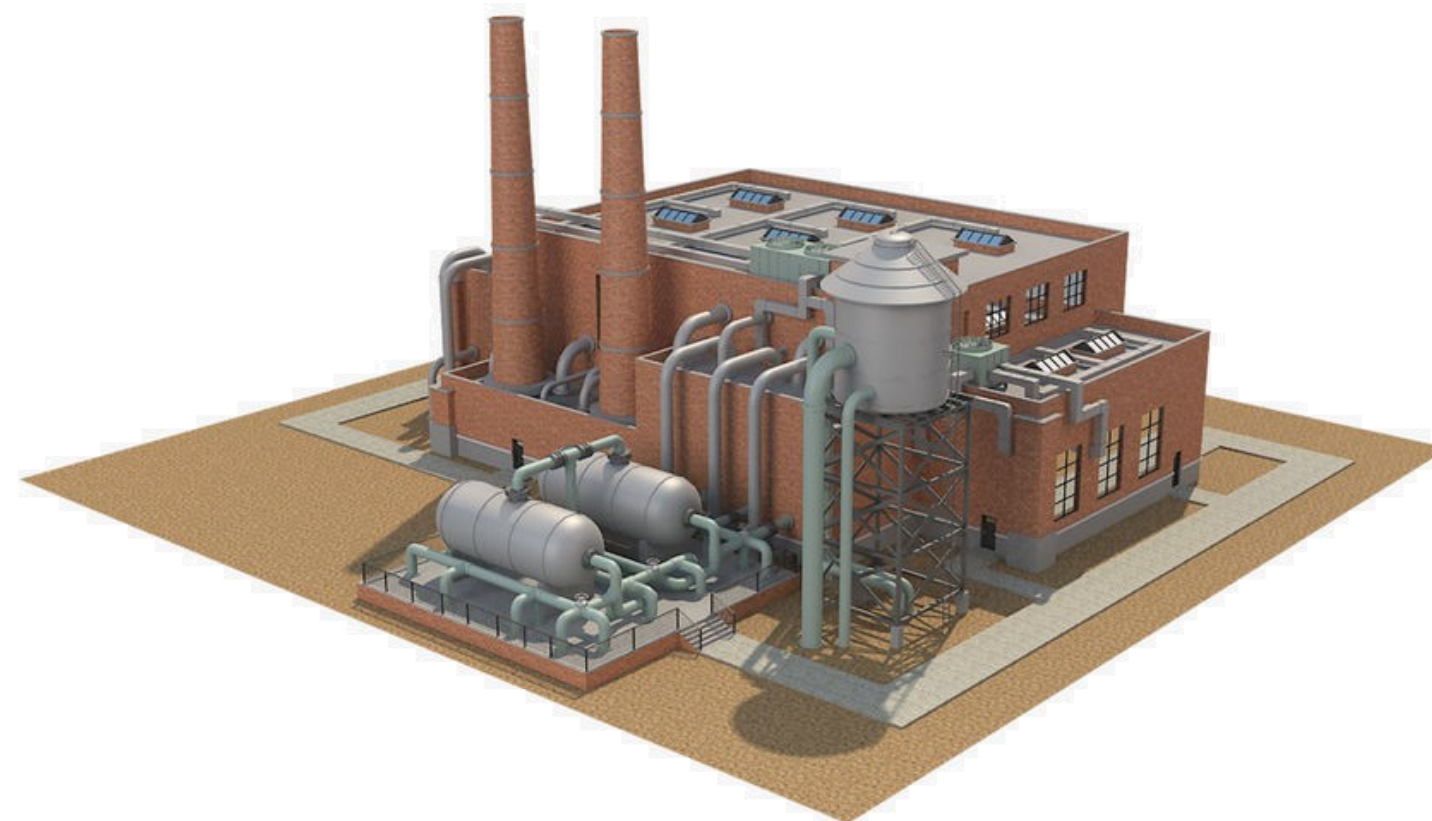
Amplasate lângă zone de locuințe de joasă densitate: I1-a

- CUT : 1
- Parcaje: : condiționat de politica de trafic municipal privind zona centrală, condiții de orar

Zone industriale vechi: I1-b

- CUT : 2
- Parcaje: : condiționat de politica de trafic municipal privind zona centrală, condiții de orar

Cod I2



I2 Se referă la funcțiuni manufacturiere/comerciale cu consum de teren care fac trecerea către zone de producție: servicii comerciale grele, producătoare de zgomot, vânzări și/sau prezentări mașini, depozite. Activitățile zonate I2 sunt de tip industrie, cu performanțe tehnologice medii, cu grad de poluare.

Pentru codul I2 se prescriu următoarele condiții generale:

I2: Zonă industrială cu poluare medie (performanțe tehnologice medii):

- CUT : 2
- Parcaje: : condiționat de politica de trafic municipală privind traficul greu

Cod D

Cod Re

Pentru codul D vor fi întocmite planuri urbanistice zonale sau de detaliu cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate prezentate la secțiunea 1, articolul 4, punctul B5 și B7.

CAPITOLUL 2: ADMINISTRAREA ZONĂRII

Funcții-responsabilități

Pentru codul D vor fi întocmite planuri urbanistice zonale sau de detaliu cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate prezentate la secțiunea 1, articolul 4, punctul B5 și B7.

Proceduri administrative

Procedura de înlocuire sau de schimbare a hotărârii de zonare sau a unor părți din aceasta (planșă, regulament):

Durată: 30 zile

ETAPA 4.

Harta și regulamentul zonării completat cu recomandările rezultate din ședințele publice este prezentat, cu aprobarea Comisiei pe probleme funciare, amenajare a teritoriului, construcții, industrie, agricultură și protecția mediului, în ședința Consiliului Local al municipiului Edineț.

ETAPA 5.

Consiliul Local al municipiului Edineț aprobă Harta și regulamentul zonării.

ETAPA 6.

În cazul în care Consiliul Local nu este de acord cu documentele prezentate, are dreptul să facă recomandări care vor fi înscrise în raportul ședinței. În acest caz Arhitectul va introduce recomandările Consiliului Local și îl va prezenta în ședința următoare de Consiliu, unde va fi aprobat. Consiliul va emite o nouă Decizie privind zonarea municipiului Edineț.

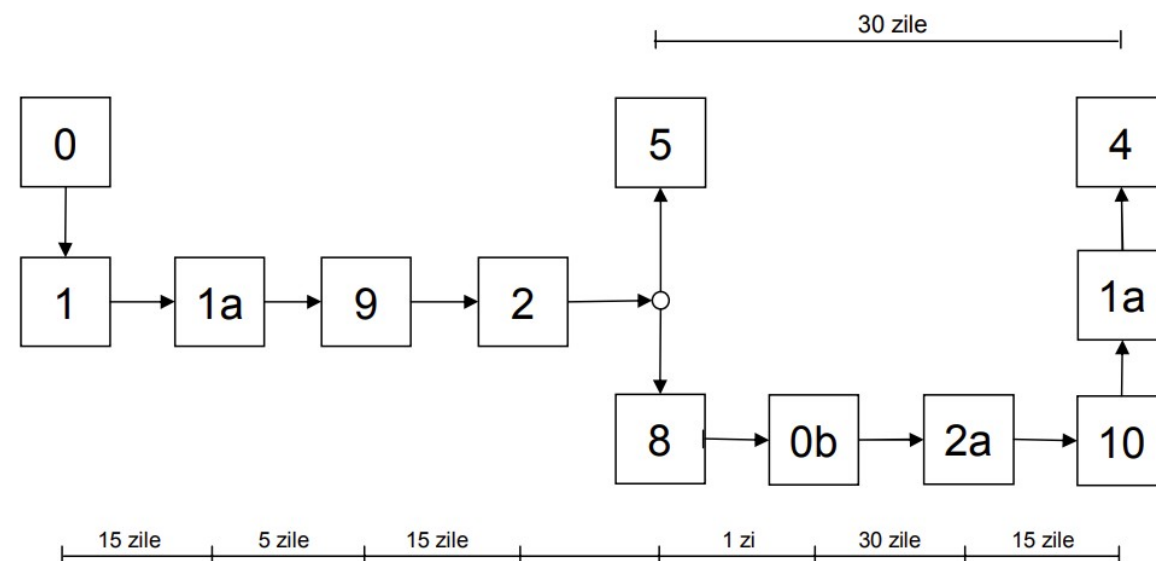
Durată: 30 zile

ETAPELE 7- 8

În situația în care anumite recomandări contravin cadrului normativ și/sau legislativ, Arhitectul va prezenta aceste aspecte Consiliului Local. În acest moment Consiliul Local decide dacă aprobă înlocuirea zonării sau își asumă răspunderea să nu aprobe noua zonare a municipiului Edineț, sau a unor schimbări parțiale.

Durată: 15 zile

Procedura cazurilor neconforme cu zonarea existentă:



- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| 0 Solicitare | 5 Aprobă propunerea |
| 1 Înregistrare la Primărie | 8 Respinge propunerea |
| 1a Administrarea Zonării - Primăria | 0b Solicitant |
| 9 Anunț public privind solicitarea | 2a Revenire la audiere publică |
| 2 Ședință publică | 10 Hotărâre (Da sau Nu) |
| 4 Consiliul Local | |

Lista de Formulare

- **Formular tip de anunțare a ședinței publice care are ca scop înlocuirea Hotărârii de Zonare, parțial sau în întregime.**

Formular de anunțare a unei ședințe publice (înlocuire)

(se va publica în minimum 2 ziare centrale)

Primăria municipiului Edineț anunță că pe data de, la ora....., la sediul primăriei, în sala nr., se va ține ședința publică de prezentare a (se precizează după caz motivul: înlocuire sau schimbare parțială a Hotărârii de Zonare). Teritoriul afectat de propunerea următorul:

- **Formular tip (A4) de anunțare a ședinței publice care are ca scop amendarea unei părți de text din regulament:**

Formular de anunțare a unei ședințe publice (amendare)

(se publică în minimum 2 ziare centrale)

Primăria municipiului Edineț anunță că pe data de, la ora....., la sediul primăriei, în sala nr., se va ține ședința publică pentru prezentarea amendamentului privind textul Regulamentului de zonare nr. aprobat în ședința Consiliului Local din data de

- **Formular de solicitare a amendării Hotărârii de Zonare de către petenți.**

Formular de amendare a zonării Data înregistrării / Nr. de înregistrare Nume, prenume..... Adresa.....

D. Formular de anunțare a ședinței publice pentru amendarea hărții zonării.

- **Formular privind organizarea audierilor publice de amendare a zonării la solicitarea unui petent**

Formular de anunțare a unei audieri publice (se va publica pe pagina web oficială a primăriei) Primăria municipiului Edineț anunță că pe data de, la ora....., la sediul primăriei, în sala nr....., se va ține ședința publică de prezentare a amendamentului zonării.

CAPITOLUL 3: CRITERII DE SCHIMBARE A HOTARÂRII ZONARII

Schimbarea unei Hotărâri de Zonare, emisă de Consiliul Local, poate fi făcută atunci când suma răspunsurilor “Da” este peste 50% din totalul întrebărilor următoare:

N r. c r t.	Listă de verificare a considerentelor după care se va schimba Hotărârea de Zonare	Da	Nu
1	Rezonarea va satisface nevoile publice de teren?		
2	Rezonarea se conformează cu solicitările viitoare de utilizare a terenului conforme cu prevederile noului plan general?		
3	Noile utilizări ale terenului urban vor corespunde fluxului corespunzător de trafic generat de noile funcțiuni urbane sau vor genera un efect negativ asupra proprietăților?		
4	Rezonarea va asigura un teren urban suficient pentru parcaje amplasate pe domeniul public?		
5	Există resurse pentru asigurarea de servicii și utilități publice pentru terenul rezonat?		
6	Poate Primăria să asigure finanțarea de la bugetul local pentru realizarea acestor servicii și/sau utilități?		
7	Potențialele inconveniente generate de rezonarea municipiului sunt luate în considerație?		

CAPITOLUL 4: DICȚIONAR DE TERMENI

Deoarece proprietarii de terenuri sunt diferiți din punct de vedere al capacității de percepere a legislației în domeniu, atunci administrația are obligația să realizeze odată cu Hotărârea de Zonare și un dicționar de termeni pe înțelesul tuturor.

Această terminologie care nu este tip pentru toate orașele, dar care are elemente de

Clădire cu funcțiune complexă

O clădire cu funcțiune complexă este o clădire într-un district comercial folosită parțial pentru uz rezidențial și parțial pentru facilități ale comunității sau uz comercial.

Pivnița

O pivniță este o porțiune de clădire care are mai mult de o jumătate de înălțime dintre podea și tavan, sub nivelul curbei de nivel.

bază identice, este folosită de avocați specializați în zonare atunci când au loc întâlnirile publice de prezentare a unei solicitări de amendare a zonării, sau în cadrul proceselor desfășurate în tribunal.

Dicționar de termeni:

Portic

Un portic este o zonă acoperită continuă care se deschide într-o stradă sau piață. Este admis să ajungă la o înălțime de nu mai puțin de 3.60 metri și trebuie să fie accesibilă publicului tot timpul.

Clădire cuplată

O clădire cuplată este o clădire aflată pe un lot zonat care se mărginește cu doua linii de lot altele decât o linie de stradă.

Admiterea mansardei ca suprafață utilă

În anumite zone, cu o densitate scăzută se admite o creștere maximă a CUT_u-ului până la 20% din suprafața planșeului acoperit cu un plan înclinat și care lasă un liber un spațiu funcțional cuprins între 1,55 m și 2,45 m.

Autorizație

O autorizație este o acțiune luată cu discernământ de Comisia de Urbanism a municipiului, de obicei în a 30-a zi după informarea organizației nonguvernamentale care reprezintă comunitatea afectată. În general, o hotărâre care autorizează acțiunea este adoptată de Comisia de Urbanism într-o ședință publică.

Planul de bază

Planul de bază este planul orizontal de la care se măsoară înălțimea unei clădiri în districtele contextuale cu densitate scăzută. Nivelul unui plan de bază poate fi cota curbei de nivel generală, cota curbei de nivel a curții din fața clădirii, sau media curbelor de nivel înconjurătoare clădirii.

Bloc

Un bloc este o suprafață de teren mărginită de străzi sau de o combinație de străzi, parcuri publice, cale ferată, linii de diguri și limite de aeroport.

Clădire

O clădire este o structură care are unul sau mai multe etaje, un acoperiș și este permanent încastrată în teren.

Anvelopa exterioară al clădirii

Învelișul exterior al clădirii este conturul maxim al unei clădiri, înălțime și retrageri de la limitele de proprietate, amplasament, permis prin regulamentul de zonare.

Dezvoltare

O dezvoltare include: a) construcția unei noi clădiri sau altă structură pe un teren zonat; b) reamplasarea unei clădiri existente pe un alt teren; c) folosirea unei suprafețe de pământ pentru o nouă întrebuințare (reciclare funcțională).

Certificare

Certificarea este o precizare făcută de Primărie, că o solicitare este completă, în conformitate cu Hotărârea de Zonare și este pregătită pentru procedura oficială de examinare publică. Este, de asemenea, o acțiune luată de către Arhitect în conformitate cu anumite prevederi ale Hotărârii de Zonare pentru realizarea obiectivelor specifice de planificare urbană.

Clădire comercială

Orice clădire ocupată doar pentru uz comercial este o clădire comercială.

Zonă comercială

O zonă comercială este zona desemnată pe harta de zonare prin litera C (de exemplu: C1-2, C3, C4, etc.).

Spațiu comercial

Un spațiu comercial este o mica porțiune dintr-un district rezidențial – de obicei etajele unu și doi ale clădirilor cu fațada spre bulevardele principale sau străzi largi, care este zonat pentru vânzare cu amănuntul și magazine utilitare. Un spațiu comercial figurează pe hărțile de zonare ca sistem suprapus pe un district rezidențial.

Construcție pentru facilități oferite comunității

Se referă la orice clădire ocupată doar de funcțiuni în folosul comunității.

Zonare contextuala

Zonarea contextuala este zona care reglementează înălțimea și mărimea construcțiilor noi, distanța lor față de linia străzii și întinderea fațadelor lor la strada pentru a se conforma caracterului vecinătății.

Curtea

O curte este orice zona deschisă, alta decât o gradină, sau o porțiune din aceasta, care este liberă de la cel mai de jos nivel al sau până la cer și care este mărginită de zidurile clădirii sau de zidurile clădirii și una sau mai multe linii de proprietate.

Curbă de nivel

Curba de nivel este curba de nivel intermediară care se învecinează cu lotul zonat. Aceasta asigură baza de la care se calculează înălțimea clădiri, distanța de retragere și se numără etajele clădirii.

Densitatea

Densitatea se referă la numărul maxim de unități de locuit sau camere zonate permise a se realiza pe un lot. Ea este reglementată de numărul minim de metri pătrați a zonei de teren necesar fiecărei unități de locuințe sau spațiu zonat.

Clădire izolată

O clădire izolată este o clădire independentă pe un teren zonat care nu este lipită de vre-o altă clădire dintr-un teren zonat învecinat și la care toate laturile clădirii sunt înconjurate de spații deschise din cadrul terenului zonat sau al limitelor de proprietate.

Drept de dezvoltare sau drept de utilizare a spațiului aerian

Dreptul de Dezvoltare se referă, în general, la suprafața maximă construibilă permisă pe un teren zonat. Diferență între suprafață maximă construibilă, permisibilă și suprafață construită pe un teren

zonat se numește “drept de dezvoltare nefolosit”. Acesta poate fi transferat unui alt lot zonat din aceeași zonă.

Unitate de locuit

O unitate de locuit constă din una sau mai multe încăperi aflate într-o clădire rezidențială sau o porțiune dintr-o clădire rezidențială, care conțin facilități sanitare și de pregătire a hranei permise prin regulamente.

Mărirea

O mărire este o clădire adăugată unei clădiri existente prin care se mărește suprafața construită la sol a acesteia.

Extinderea

O extindere este o expansiune a unei funcțiuni existente asupra totalului suprafeței clădirii în care se află.

Suprafață utila

Suprafață utila a unei clădiri este suma suprafeței totale a fiecărui etaj al clădirii, excluzând spațiul pivniței, spațiul din balcoanele deschise, liftul, ghețele de instalații și structura clădirii.

Coeficientul suprafeței utile

Coeficientul suprafeței utile (CUT) este totalul suprafeței utile realizat pe un lot de teren zonat împărțit la suprafață aceluși teren. Fiecare clasificare zonală conține un CUT de control care, atunci când este multiplicat cu suprafață terenului zonat determină suprafață maxima utila admisa de a se realiza pe acel lot.

Facilitate pentru un grup de parcare

O facilitate pentru un grup de parcare este o construcție sau un teren folosit pentru parcare a mai mult de un vehicul cu motor.

Factorul de înălțime

Factorul de înălțime a unei clădiri este egal cu totalul suprafeței utile a construcției împărțită la suprafață lotului.

Zonă cu limitarea înălțimii

O zonă cu limitarea înălțimii reprezintă o restricție impusă unor terenuri zonate prin care se limitează înălțimea unei clădiri în anumite zone declarate de către Comisia Monumentelor și Siturilor Istorice.

Suprafață terenului

Se referă la un teren (lot zonat) aparținând unui proprietar și care se află amplasat în interiorul unui teritoriu limitat de străzi.

Suprafață terenului pe unitatea de locuit

Suprafață lotului pe unitatea de locuit reprezintă suprafața de teren necesară realizării unei unități de locuit pe un teren zonat.

Suprafață terenului per încăpere

Suprafață terenului per încăpere reprezintă suprafața de teren raportată la fiecare încăpere locuibilă amplasată pe un teren zonat.

Teren de colț

Un teren de colț este fie un teren zonat mărginit în întregime de străzi, fie un teren zonal care se află la punctul de intersecție a două sau mai multe strai. Singura parte a lotului zonat care poate fi calificat drept teren de colț este acea parte a sa care se află la 30,4 metri de liniile de intersectare a străzilor.

Teren în interior

Un teren interior este acel teren zonat care nu este nici teren de colț nici teren cu accese din două străzi.

Teren cu acces din două străzi

Un teren cu acces din două străzi este orice teren zonat care nu este de colț și care leagă două străzi paralele.

Teren fracționat

Un teren fracționat este un teren zonat amplasat în două sau mai multe zone cu reglementări diferite privind tipul funcțiunii, mărimea clădirilor, condițiile de parcare, etc.

Adâncimea terenului

Adâncimea terenului este distanța medie, măsurată pe orizontală, între linia frontală a terenului și linia spatelui terenului zonat.

Limita terenului

Limita terenului reprezintă granițele unui teren zonat, indiferent de tipul funcțiunii.

Limita din față a lotului

Limita din față a lotului este linia străzii (marginea trotuarului către carosabil).

Limita din spate a lotului

Limita din spate a lotului este limita lotului zonat care este, în general, paralelă cu limita de demarcație stradala și care nu se intersectează cu o linie stradala.

Limita laterală a terenului

Limita laterală reprezintă oricare altă limită de teren care nu reprezintă limita din față sau din spate a unui lot zonat.

Lățimea terenului

Lățimea terenului este distanța orizontală, medie, între laturile liniilor terenului unui lot zonat.

Zona centrală

Centrul municipiului Edineț este zona cuprinsă între străzile la nord, străzile la sud, străzilela est și străzile la vest. Centrul cuprinde zone de cu coduri (se menționează lista codurilor).

Zonă industrială

O zonă industrială este desemnată prin litera “I”.

Ne-conform sau ne-conformitate

O funcțiune ne-conforma legală este orice funcțiune conformă cu legea dar care în prezent nu mai respecta una sau mai multe reglementări locale actuale privind dimensiunea.

Ne-conformitatea rezultă atunci când o funcțiune nu este în conformitate cu vre-una din reglementările de zonare aplicabile ca atare.

Spațiu deschis

Spațiu deschis este partea unui teren zonat, inclusiv curțile și grădinile, care este deschisă și neobstrucționată de la nivelul ei cel mai de jos până la cer, cu excepția obstrucțiilor specific enumerate și este folosită de persoanele care ocupa unitățile de locuit de pe lotul zonat.

Peretele perimetral

Un perete perimetral este peretele exterior unei clădiri care înconjoară suprafață etajului clădirii și se ridică de la teren până la prima retragere a clădirii sau până la linia acoperișului.

Plază

O plază este o zona deschisa, accesibila publicului tot timpul. Nu trebuie în nici un punct să fie mai mare: 1,5 metri peste și 3,5 metri sub curba de nivel a celei mai apropiate străzi învecinate. Nu trebuie să fie obstrucționată de la nivelul ei cel mai de jos până la cer, cu excepția unor anumite construcții permise, cum ar fi arbori, copertine, fântâni ornamentale și stâlpi pentru drapele.

Garaj pentru parcare publică

Un garaj pentru parcare publică este o clădire sau o parte de clădire în care: se asigură spațiul de parcare pentru vehicule cu excepția acelor cu utilitate comercială, publică, sau a celor abandonate; unele sau toate spațiile de parcare sunt pentru funcțiunea clădirii.

Un garaj pentru parcare publică poate cuprinde spații de parcare interzise de a se realiza pe stradă și care sunt auxiliare funcțiunilor unui lot de teren zonat aflat în vecinătate sau în altă zonă a municipiului.

Teren pentru parcare publică

Un teren pentru parcare publică este orice fel de teren care: este folosit pentru parcare, cu excepția vehiculelor pentru utilitate publică și comercială sau a celor abandonate; nu este folosit numai pentru funcțiunea lotului de teren pe care se construiește.

Rezidenta sau rezidențial

O rezidenta este o clădire sau o parte a unei clădiri care conține unități de locuit sau unități de camere de închiriat, incluzând case pentru o familie sau pentru doua familii, locuințe colective, pensiuni sau camere mobilate sau hoteluri cu apartamente.

Zonă rezidențială

O zonă rezidențială reprezintă o parte din oraș identificat pe harta zonării prin litera R .

Rezidenta pentru o singura familie

O rezidență pentru o singura familie este o clădire ce conține o unitate de locuit pentru o singură familie.

Rezidenta pentru doua familii

O rezidență pentru două familii este o clădire care conține două unități de locuit ocupate de două familii.

Clădire cuplată

O clădire cuplată este o clădire pe un teren zonat care se învecinează și împarte o latura a zidului cu alta clădire de pe un teren zonat învecinat și în care părți ale clădirii sunt înconjurate de spații libere sau străzi.

unț reclamă

Un anunț de reclama atrage atenția asupra unei afaceri, profesii, produs sau divertisment, conduse, vândute sau oferite în orice alta parte, alta decât în același lot zonat.

Anunț afacere

Grupe de utilitate

Utilitățile care au caracteristici funcționale similare si/sau cu impacturi negative sunt cuprinse în unul sau mai multe din cele 18 grupe care sunt enumerate de la utilități rezidențiale până la cele industriale

Curte

O curte este o zona deschisa pe un lot zonat de-a lungul liniilor de teren. O curte trebuie să fie neobstrucționată de la cel mai de jos nivel și până la cer, cu excepția unor anumite obstrucții

O reclama de afacere atrage atenția asupra unei profesii, afaceri, produs, servicii sau divertisment, conduse vândute sau oferite pe același lot zonat.

Anunț luminos instantaneu (tip fulger)

O reclama luminoasă definește orice tip de reclama indiferent daca este statica sau se rotește, care își schimba lumina sau culoarea.

Anunț cu lumină continuă

O reclama luminoasa care folosește lumina artificiala sau lumina reflectata de o sursă artificiala.

Plan de expunere către cer

Un plan de expunere este un plan teoretic înclinat, prin care înălțimea unei clădiri nu îl poate depăși și care este destinat să asigure lumina și aerul la nivelul străzii în zonele cu densitate medie și ridicată. El se ridica deasupra lotului zonal în raport cu distanța verticala și ce cea orizontala stabilita prin reglementările zonale. Un plan de expunere către cer începe deasupra liniei străzii (sau unde este astfel indicata deasupra liniei curții din față) la o înălțime bine determinată care reprezintă peretele străzii.

Etaj

Un etaj este o parte a unei clădiri intre suprafață unui planșeu și plafonul imediat deasupra. O pivnița nu se socotește etaj.

Strada

Orice drum, strada, sosea, autostrada, bulevard, alee, bulevard plantat cu pomi, sau alt drum public așa cum apare pe harta municipiului, sau o cale care este destinată uzului public și asigura un mijloc principal de acces pentru vehicule și pietoni de la un drum existent pe harta municipiului, până la o clădire. Strada se refera la întregul drept de trecere (inclusiv trotuarele publice)

Linia străzii

O linie a străzii este o linie a lotului care separa strada de un lot de teren.

Stradă îngustă

O strada îngusta este o strada care are mai puțin de 22,5 metri lățime.

Peretele străzii

Un zid stradal reprezintă înălțimea unei clădiri cu față la strada.

Stradă lată

O strada lata este o strada care are în lățime 22,5 de metri sau mai mult.

Arcada continua

O arcada continua este o suprafață continuă conținută de o clădire prin se leagă o strada cu alta strada, sau cu o plază (poate fi adiacentă clădirii).

Utilitate

O utilitate este orice activitate, ocupație, afacere sau operație executata sau destinata a fi întreprinsa într-o clădire sau pe o suprafață de teren.

permise.

Curtea din față

O curte din față este o curte care se întinde de-a lungul întregii lungimi a liniei de front a lotului. În cazul unui teren de colt, orice curte care se întinde de-a lungul întregii lungimi a unei linii stradale este considerata o curte din față.

Curtea din spate

O curte din spate este o curte care se întinde pe întreaga lungime a unei linii din spate a terenului.

Curtea laterala

O curte laterala este o curte care se întinde de-a lungul unei linii laterale de teren de la curtea din față ceruta, sau de la linia frontala a lotului (daca nu se cere o curte în față) până la curtea ceruta (sau până la linia din spate a terenului, daca nu se cere nici o curte în spate). În cazul unui teren de colt, orice curte care nu este o curte din față trebuie să fie socotita o curte laterala.

Clădire amplasată pe linia de lot zero (Lot cuplat)

O clădire pe linia de lot zero este o clădire de pe un lot de zonat care se învecinează doar cu o linie laterala de teren și nu se învecinează cu nici o alta clădire de pe un lot de zonat alăturat.

Lot zonat

Un lot zonat este o suprafață de teren fie nesubdivizată, fie constând din doua sau mai multe loturi adiacente înregistrate cadastral, amplasate între străzi, care atunci când se decide dezvoltarea este destinată să fie folosită, sau pe care să se construiască un singur proprietar. Dreptul de proprietate asupra unui lot zonal poate fi a unui singur proprietar ori o proprietate alternativa, așa cum au fost stabilite în definiția unui lot de zonare în secțiunea 12-10 a Hotărârii de Zonare.

Un lot de zonare poate fi subîmpărțit în doua sau mai multe loturi de zonare, cu condiția ca toate loturile de zonare rezultate și toate construcțiile de pe ele trebuie să fie de acord cu toate prevederile aplicabile ale Regulamentului de Zonare.

Planșele de zonare

Planșele de zonare sunt hărți care sunt incluse în prevederile Hotărârii de Zonare ca să indice amplasarea și limitele districtelor de zonare.

Utilizare auxiliară

Se referă la acel tip de folosire care este evident incidentală și în mod obișnuit în legătură cu exploatarea principală. O astfel de folosire trebuie să fie direcționată asupra aceluiași lot de zonare ca și utilizarea principală la care se raportează, cu condiția ca aceasta să nu fi fost modificată prin reglementări din jurisdicții diferite.