

PROPUNERI DE MODIFICARE A CODULUI R1 DE REGLEMENTARE URBANISTICA PENTRU ZONELE REZIDENTIALE DIN ORASUL CHISINAU

Anatolie SÎLI, Daniela ALBU

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *The Local Urbanism Regulations of an area aims to achieve the efficient application of the guiding principles of urbanism, to lead to a complex and strategic development of the town. In the process of the implementation of the Local Urban Regulations of Chisinau, were found many nonconformities with the real situation in the city, in accordance with historical urban traditions as well as with the law. The implimentation of these rules will ensure a high comfort and a level of safety similar to European residential areas standards.*

Cuvinte cheie: *cod, aliniere, norme, retragere, regim de inaltime,utilizari interzise..*

In urma studiului deficientelor si contradictiilor codurilor de reglementare se propun urmatoarele reglementari ale codului urbanistic R1.

R1 - Subzona locuintelor individuale si colective mici P+1E, P+2E

Regimul de inaltime: P, P+1E si P+2E

Utilizare functionala

1. Utilizari admise

- se admit locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E niveluri in regim de construire izolat, libere pe cele patru fatade;
- in interiorul zonei sunt permise constructii care respecta aceste norme, unele facilitati si spatii care deservesc rezidentii din zona.

2. Utilizari admise cu conditionari

- se admite mansardarea cladirilor existente, cu luarea in calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **200 m.p.** si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse, de regula, la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250 metri**;

3. Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **200 m.p.**, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente sau care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Conditii de amplasare echipare si configurare a cladirilor

1. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Tabelul 1. Caracteristicile parcelelor (Cod „R1”).

Codul de reglementare urbanistica	Regimul de construire	Dimensiunea minima a parcelei, m.p.	Dimensiunea minima a frontului stradal, m
R1-a	izolat	850	30
R1-b	izolat	550	18

2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si **6.0** metri pe strazi de categoria II si I (Figura 1);
- cladirile pot fi dispuse pe aliniament in cazul cind aceasta este prevazut in PUZ sau PUG..

3. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- **R1-a** - cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din înălțimea la cornise dar nu cu mai puțin de **4.5** metri (in suma nu mai puțin de **10.5 m**) (Fig. 1.);
- **R1-b** - cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornise dar nu cu mai puțin de **2.4** metri (in suma nu mai puțin de **6.0 m**) (Fig. 2.);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de **5.0** metri (Fig. 1., Fig. 2.) .

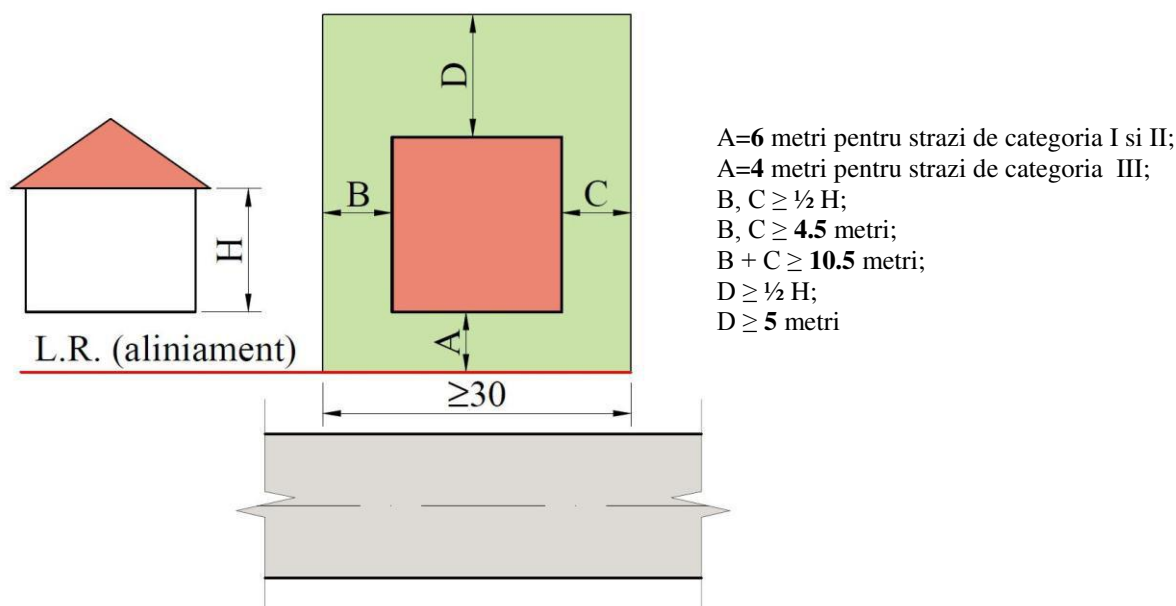


Figura 1. Conditii de amplasare a cladirii

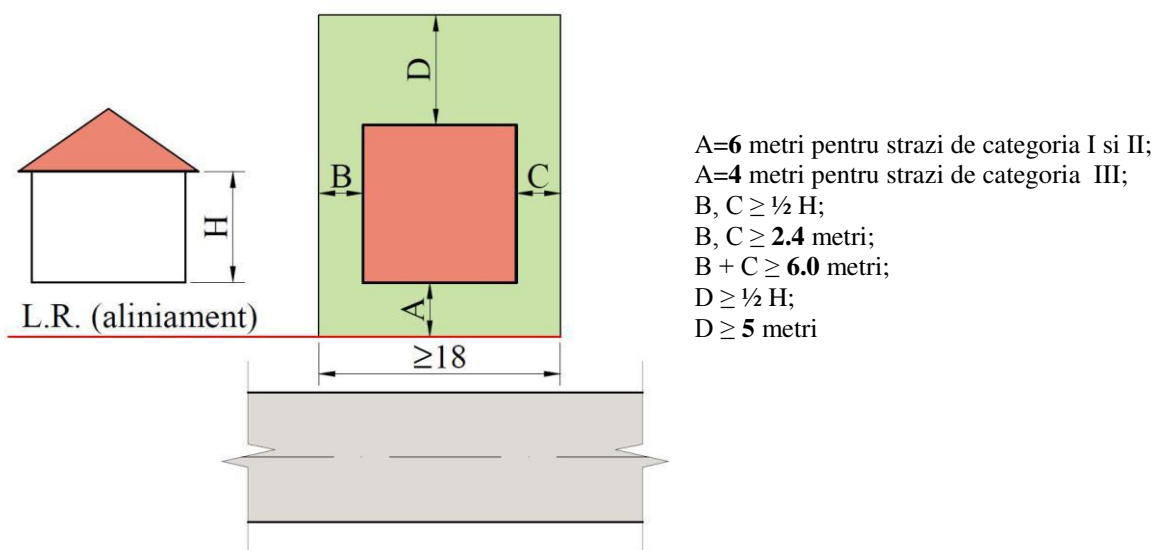


Figura 2. Conditii de amplasare a cladirii pe o parcela pentru codul de reglementare urbanistica R1-b.

4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **4.0** metri (Fig. 3.);
- distante mai mici vor fi acceptate numai in baza unor PUD-uri aprobate.

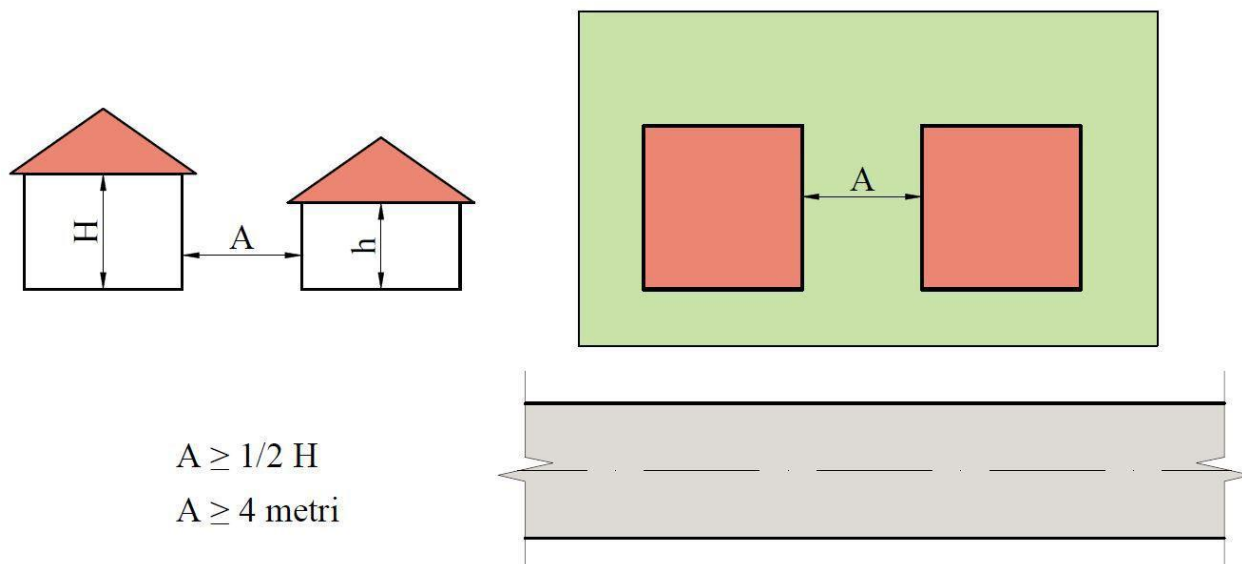


Figura 3. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela (Cod „R1”).

5. Circulatii si accese

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3.5** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut (servitute) prin una din proprietatile invecinate (Fig. 4.) .

6. Stationarea autovehiculelor

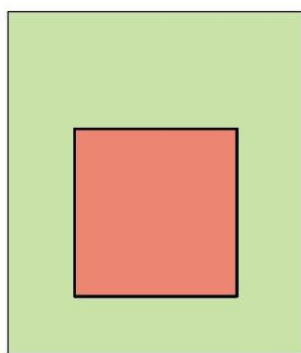


Figura 4. Conditia de asigurare a parcelei

cu acces (Cod „R1”).

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.
- 7. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
 - inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2E (**12 metri**);
 - se admit depasiri de **1 - 2 metri** numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate.
- 8. Aspectul exterior al cladirilor
 - cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
 - toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis;
 - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala
- 9. Conditii de echipare edilitara

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare.
- 10. Spatii libere si spatii plantate
 - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
 - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 m.p.**;
 - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- 11. Imprejmuiri
 - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.0 metri**, din care maxim **50%** din inaltime plin (inclusiv soclul) si minim **50%** transparent sau cu gard viu;
 - gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim **2.0 metri**.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de ocupare a terenului se determina pentru fiecare parcela separat:

 - **POT maxim = 35%**
2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de utilizare a terenului se determina pentru fiecare parcela separat:

 - **CUT maxim pentru inaltime P+1E = 0.65 m.p.ADC/m.p.teren;**
 - **CUT maxim pentru inaltime P+2E = 0.90 m.p.ADC/m.p.teren.**
 - **Se admite cresterea cu +0.1 a CUT in cazul utilizarii mansardelor.**

Bibliografie:

1. Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin hotarirea Guvernului RM nr.5 din 05.01.1998 publicata in Monitorul Oficial al RM nr. 14-15 din 26.02.1998.
2. R. L.U. aprobat prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 221 40 din 25.12.2008.
3. Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Bucuresti din 2001.
4. Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca