R E P U B L I C A  M O L D O V A

N O R M A T I V  Î N  C O N S T R U C Ţ I I

B.01.02

URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

# NCM B.01.02:2016

## Sistematizarea teritoriului si localităţilor

## Instrucţiuni privind conţinutul, principiile metodologice de elaborare, avizare şi aprobare a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului

EDIŢIE OFICIALĂ

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR

CHIŞINĂU 2016

# NORMATIV ÎN CONSTRUCŢII NCM B.01.02:2016

CSM 01.120

## Sistematizarea teritoriului si localităţilor

## Instrucţiuni privind conţinutul, principiile metodologice de elaborare, avizare şi aprobare a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului

CZU

**Cuvinte cheie:** Instrucţiuni, conţinut metodologic, avizare, aprobare a documentaţiei, regulament local de urbanism

### Preambul

1 ELABORAT de către "Institutul Naţional de Cercetări şi Proiectări „Urbanproiect”, conducător temă – ing. Nadcrinicnaia A.

2 ACCEPTAT de către Comitetul Tehnic pentru Normare Tehnică şi Standardizare în Construcţii Comitetul Tehnic CT-C 04 "Urbanism şi amenajarea teritoriului" procesul-verbal nr. 3 din 24 noiembrie 2016.

3 APROBAT ŞI PUS ÎN APLICARE prin ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor nr. 43 din 24.03.2017 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr. 316-321, art. 1578), cu aplicare din 01.07.2017.

4 ÎNLOCUIEŞTE NCM B.01.02-2005.

## Cuprins


| | | |
|---|---|---|
| | Introducere | IV |
| 1 | Domeniu de aplicare | 1 |
| 2 | Referinţe normative | 1 |
| 3 | Prevederi generale | 2 |
| 4 | Modalitatea de elaborare şi avizare a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului | 5 |
| 5 | Planul de amenajare a teritoriului naţional | 8 |
| 6 | Planurile regionale de amenajare a teritoriului | 11 |
| 7 | Planurile locale de amenajare a teritoriului | 14 |
| 8 | Planurile urbanistice generale | 15 |
| 9 | Planurile urbanistice zonale | 24 |
| 10 | Planurile urbanistice de detaliu | 26 |
| 11 | Regulamentul local de urbanism | 29 |
| | Anexa A (normativă) Conţinutul-cadru al temei-program pentru elaborarea documentaţiei de urbanism şi amenajarea a teritoriului | 59 |
| | Anexa B (normativă) Lista organismelor emitente de avize la documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului | 61 |
| | Anexa C (normativă) Datele iniţiale necesare pentru elaborarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului | 62 |
| | Anexa D (normativă) Principalele cerinţe pentru elaborarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului şi pregătirea acesteia pentru aprobare | 63 |
| | Anexa E (normativă) Indicatorii principali ai documentaţiei de amenajare a teritoriului | 64 |
| | Anexa F(normativă) Indicatorii principali ai concepţiei planului urbanistic general | 66 |
| | Anexa G (normativă) Indicatorii principali ai planului urbanistic general (obligatorii) | 67 |
| | Anexa H (informativă) Indicatorii planului urbanistic general (recomandaţi) | 68 |
| | **Anexele la Regulamentul local de urbanism (RLU):** | |
| | Anexa J (informativă) Amplasarea construcţiilor, în funcţie de destinaţia acestora, în cadrul localităţii | 70 |
| | Anexa K (normativă) Procentul de ocupare a terenurilor | 76 |
| | Bibliografia | 79 |
| | Traducerea autentică a documentului normativ în limba rusă | 80 |

## Introducere

Prezentul document normativ este o actualizare a normativelor precedente şi face parte din sistemul de reglementări tehnice pentru domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului, fiind unul dintre principale pe scara ierarhică a sistemului. Necesitatea actualizării normativelor existente a fost dictată de o serie de factori, cum ar fi:
- apariţia şi dezvoltarea metodelor moderne de abordare a proprietăţilor asupra terenurilor, construcţiilor şi amenajărilor;

- evoluţia permanentă a domeniului urbanismului şi amenajării teritoriului, atât în consolidarea metodologiilor practicate actualmente, cât şi în promovarea noilor aplicaţii în planificarea spaţială;

- reglementarea juridică a procesului de elaborare şi aprobare a Regulamentului local de urbanism.

Conţinutul şi structura documentului normativ corespunde cerinţelor stabilite prin NCM A.01.07:2013 „Principiile şi metodologia reglementării în construcţii. Forma de prezentare a documentelor normative în construcţii”. Acest normativ este compartimentat, vizând capitolele reglementărilor şi anexelor, practic conform documentului precedent, cu unele excepţii, care se referă la factorii listaţi anterior.

Prezentul document normativ înlocuieşte NCM B.01.02-2005 "Instrucţiuni privind conţinutul, elaborarea, avizarea şi aprobarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului" .

Prezentul document normativ ilustrează relaţiile dintre toţi participanţii procesului de elaborare, avizare si aprobare a planurilor pentru localitaţile si teritoriile Republicii Moldova.

În comparaţie cu redacţia anterioară, prezentul document normativ dat propune viziuni şi soluţii moderne în ceia ce priveşte: conţinutul planurilor urbanistice generale, zonale şi de detaliu, planurilor de amenajare a teritoriului naţional, regional, raional şi local, regulamentului local de urbanism.

Prezentul document normativ desfăşoară procedura de avizare şi aprobare a tuturor tipurilor de documentaţii de urbanism şi amenajare a teritoriului, armonizându-le cu ultimele modificări operate în legislaţia privind atribuţiile, funcţiile şi abilităţile autorităţilor publice locale, privind implicarea participativă a populaţiei în acţiunile de dezvoltare teritorială şi urbanistică a localităţilor, privind atragerea diverselor investiţii sau fonduri structurale în finanţarea acestor lucrări.

Versiunea actuală a documentului normativ oferă o categorizare modernizată a tipurilor de documentaţii de planificare spaţială, reflectă raporturile între toţi actorii proceselor de elaborare, avizare şi aprobare a planurilor pentru localităţile şi teritoriile din Republica Moldova.

Prezentul document normativ, fiind conformat, în linii generale, reglementărilor tehnice internaţionale, are destinaţia de a detalia prevederile multor acte legislative şi normative, de exemplu:

- Legea nr.835-XIII din 17.05.1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului;

- Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie;

- Hotarirea Guvernului nr.5 din 05.01.1998 destre aprobarea Regulamentului general de urbanism;

- Hotarirea Guvernului nr.1009 din 05.10.2000 despre aprobarea Regulamentului privind zonele protejate naturale şi construite, etc;
Conţinutul anexelor concretizează şi precizează prevederile din textul documentului normativ dat.

# N O R M A T I V Î N C O N S T R U C Ţ I I

## Instrucţiuni privind conţinutul, principiile metodologice de elaborare, avizare şi aprobare a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului

Инструкция о составе, методологии разработки, согласования и утверждения документации по градостроительству и обустройству территории

Instruction on the contents, methodological principles of elaboration and approval of the urban and spatial planning documentations

**Data punerii în aplicare: 2017-07-01**

## 1 Domeniu de aplicare

1.1 Prezentul normativ stabileşte conţinutul, principiile metodologice de elaborare, avizare şi aprobare a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului.

1.2 Prevederile prezentului normativ sunt obligatorii pentru autorităţile administraţiei publice centrale şi locale, instituţiile de proiectări, agenţii economici, persoanele juridice şi fizice, care execută proiectări, construcţii, amenajări sau alte acţiuni urbanistice.

## 2 Referinţe normative

| | |
|---|---|
| NCM A.01.07:2013 | Principiile şi metodologia reglementării în construcţii. Forma de prezentare a documentelor normative în construcţii. |
| NCM A.07.02:2012 | Procedura de elaborare, avizare şi aprobare si conţinutul cadru al documentaţiei de proiect pentru construcţii. Cerinţe si prevederi principale |
| NCM B.01.03:2016 | Planuri generale ale întreprinderilor industriale |
| NCM B.02.01:2016 | Parcaje |
| NCM C.01.02:2016 | Proiectarea construcţiilor pentru grădiniţe de copii |
| NCM C.01.03:2016 | Proiectarea construcţiilor pentru şcoli de învăţământ general |
| NCM C.01.04-2005 | Clădiri administrative. Norme de proiectare |
| NCM C.01.11:2014 | Norme de proiectare a remizelor de pompieri |
| NCM E.03.02:2014 | Protecţia împotriva incendiilor a clădirilor şi instalaţiilor |

## 3 Prevederi generale

**3.1** Prezentele Instrucţiuni privind conţinutul, principiile metodologice de elaborare, avizare şi aprobare a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului (în continuare denumite

Instrucţiuni) au fost elaborate în conformitate cu prevederile Legii privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului şi reprezintă o parte integrantă din sistemul unitar de normative şi reglementări în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului în Republica Moldova.

**3.2** Elaborarea unei categorii concrete de documentaţie de urbanism şi amenajare a teritoriului se efectuează în corespundere cu structura administrativ - teritorială, cu scopurile şi sarcinile urbanistice şi de amenajare a teritoriului.

**3.3** Instrucţiunile stabilesc că documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului cuprinde planurile de amenajare a teritoriului, planurile urbanistice şi regulamentele aferente acestora, detaliază tipurile şi categoriile acestor documentaţii. La nivel de macroteritoriu - teritoriul întregii ţări, se elaborează planul de amenajare a teritoriului naţional, la nivel de mezoteritoriu - teritoriul unor zone specifice sau al unor mari unităţi administrativ - teritoriale se elaborează planuri de amenajare a teritoriului regional, zonal, municipal sau raional, la nivel de microteritoriu se elaborează planuri locale de amenajare a teritoriului - planuri urbanistice generale, planuri urbanistice zonale şi planuri urbanistice de detaliu.

Documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului de nivel ierarhic superior aprobată, serveşte drept bază pentru elaborarea documentaţiei de nivel ierarhic inferior şi, după caz, prevederile documentaţiei de nivel ierarhic inferior aprobate se preiau în documentaţiile de urbanism de nivel ierarhic superior.

**3.4** Beneficiari ai elaborării tuturor categoriilor de documentaţii de urbanism şi amenajare a teritoriului sunt după cum urmează:

Guvernul - pentru elaborarea planului de amenajare a teritoriului naţional, cât şi selectiv a planurilor regionale de amenajare a teritoriului, în cazul finanţării lucrărilor din bugetul de stat;

autorităţile administraţiei publice locale - pentru elaborarea planurilor regionale de amenajare a teritoriului: planului de amenajare a teritoriului zonal, al teritoriului municipiului Chişinău, a teritoriului raional; a planurilor locale de amenajare a teritoriului: a planului de amenajare a teritoriului interorăşenesc sau intersătesc (intercomunal), municipal, orăşenesc sau sătesc (comunal);

autorităţile administraţiei publice locale respective - pentru elaborarea planurilor urbanistice generale, planurilor urbanistice zonale ale localităţilor;

persoanele juridice şi fizice din ţară precum şi din străinătate în colaborare cu autorităţile administraţiei publice centrale şi locale - pentru elaborarea planurilor urbanistice de detaliu, pentru documentaţiei urbanistică privind zonele protejate, balneare, turism şi de agrement amplasate în intravilanul sau extravilanul localităţilor pe teritoriul ţării;

institutele de proiectare, desemnate în modul stabilit cu funcţie de proiectant general - pentru elaborarea compartimentelor specializate ale documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului aplicând relaţiile de subantrepriză.

**3.5** Beneficiari ai lucrărilor de elaborare a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului, cu excepţia Planului amenajării teritoriului naţional, pot fi persoane juridice şi fizice interesate, inclusiv străine, în colaborare cu autorităţile administrării publice responsabile de elaborarea şi aprobarea lor, conform legislaţiei în vigoare.

**3.6** În cazul, în care prin certificatul de urbanism, emis de către autorităţile administraţiei publice locale, pentru elaborarea proiectelor unor obiecte importante amplasate pe teritoriile

administrate se solicită elaborarea planului urbanistic de detaliu, beneficiarul lucrărilor de elaborare a planului urbanistic de detaliu este solicitantul de certificat.

**3.7** Proiectantul (elaboratorul) documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului se alege de către beneficiar din lista instituţiilor autorizate.

Toate proiectele în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului, elaborate de alte instituţii de proiectare trebuie să fie avizate de institutul naţional de cercetări şi proiectări, responsabil de lucrările efectuate în domeniul specificat.

**3.8** În cazul unei complexităţi deosebite a teritoriilor, zonelor sau a localităţilor, elaboratorul documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului trebuie să fie ales în baza prevederilor legislaţiei în vigoare privind achiziţia de mărfuri, lucrări şi servicii pentru necesităţile statului.

**3.9** Relaţiile între beneficiarul care comandă şi antreprenorul (proiectantul) care elaborează documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului se stabilesc în modul prevăzut de Regulamentul cu privire la contractarea investiţiilor publice, prin alte acte şi documente normative care stabilesc responsabilitatea pentru respectarea indicatorilor aprobaţi, calitatea documentaţiei şi nivelul soluţiilor aplicate.

**3.10** Documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului trebuie să prevadă elaborarea măsurilor de protecţie şi utilizare a patrimoniului istoric, cultural şi natural. În acest scop, pentru planurile de amenajare a teritoriului, se vor execută scheme de amplasare a monumentelor de istorie, arheologie, urbanism şi arhitectură, a zonelor şi rezervaţiilor naturale, iar pentru planurile urbanistice generale ale localităţilor - planuri respective de situaţie şi de stabilire a zonelor de protecţie.

**3.11** Pentru localităţile amplasate pe teritorii afectate de procese geologice, hidrogeologice şi seismice periculoase, planurile urbanistice generale trebuie să cuprindă un compartiment cu soluţii de limitare a disfuncţionalităţilor generate de declanşarea proceselor specificate şi cu măsuri concrete de diminuare sau înlăturare, după caz, a acestor procese.

**3.12** Documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului pentru zone şi localităţi balneare se elaborează în baza materialelor şi studiilor privind zonificarea funcţională a teritoriilor, evaluarea şi protecţia resurselor de agrement, balneare şi privind delimitarea acestor zone.

**3.13** Documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului, (cu excepţia planului de amenajare a teritoriului naţional şi a planurilor urbanistice de detaliu, care nu afectează domeniul public), anterior aprobării, se supun consultării cu populaţia din teritoriile respective.

**3.14** Toţi participanţii la procesul de elaborare a documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului, prevăzute în prezentele Instrucţiuni, trebuie să se conducă de legislaţia Republicii Moldova în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului, alte acte legislativ-normative, aferente domeniului, adoptate în conformitate cu acestea, ordine şi decizii emise de autorităţile administraţiei publice centrale şi locale.

**3.15** Planurile de amenajare a teritoriului regional şi zonal, planurile urbanistice generale ale municipiului Chişinău şi ale oraşelor (municipiilor) mari, cu populaţia de peste o sută mii locuitori, se elaborează şi se aprobă în două faze:

- studii de fundamentare şi concepţia proiectului;
- proiect.

Celelalte categorii de documentaţie de urbanism şi amenajare a teritoriului se elaborează într-o singură fază.

**3.16** În componenţa planului urbanistic general şi de amenajare a teritoriului se elaborează studiile de fundamentare pe domenii pentru problemele care necesită analize detaliate de specialitate şi ale căror concluzii se preiau în soluţiile şi deciziile privind dezvoltarea teritoriului şi a localităţilor.

Proiectantul se obligă de a corela toate propunerile studiilor de fundamentare şi de a genera o concepţie unitară de dezvoltare a teritoriului naţional, regional şi local.

Studiile de fundamentare pentru celelalte categorii de documentaţii se elaborează şi se aprobă concomitent cu documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului.

**3.17** Studiile de fundamentare trebuie să cuprindă informaţii şi concluzii actualizate.

**3.18** Definitivarea documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului se face de proiectant în baza condiţiilor stipulate în avizele eliberate de instituţiile interesate.

**3.19** Conţinutul documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului trebuie să fie clar şi coerent structurat şi prezentat. Informaţiile din piesele scrise trebuie să fie corelate cu piesele desenate.

Piesele desenate se redactează în conformitate cu standardele de stat privind semnele convenţionale. Culorile utilizate trebuie să fie transparente pentru a putea urmări detaliile acestor planşe.

**3.20** În funcţie de complexitatea, categoria şi importanţa problemelor abordate în documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului se determină necesitatea prezentării lucrărilor elaborate pentru examinare de către Consiliul Arhitectural - Urbanistic Republican pe lângă autoritatea publică centrală din domeniul vizat.

Anterior obţinerii avizului general, documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului se va supune în mod obligatoriu avizării, care se efectuează de către specialiştii din toate domeniile implicate. Cheltuielile pentru avizare se includ în devizul de cheltuieli pentru executarea lucrărilor de proiectare.

Beneficiarul documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului, cu excepţia planurilor urbanistice zonale şi de detaliu, este obligat să prezinte autorităţii publice centrale din domeniul vizat materialele elaborate şi avizate de instituţiile interesate pentru a obţine avizul general.

**3.21** Avizarea şi aprobarea tuturor categoriilor de documentaţii de urbanism şi amenajare a teritoriului se face de către instituţiile stabilite, conform anexei la Legea privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului.

**3.22** Documentaţia de urbanism aprobată conform legislaţiei, va deveni un instrument tehnic al Consiliului local pentru definirea problemelor şi determinarea perspectivelor de dezvoltare a localităţii şi poate fi utilizată în soluţionarea litigiilor, ce pot apărea în justiţie între persoane fizice şi administraţia locală, între persoane fizice şi juridice sau în alte situaţii.

**3.23** Documentaţiile de urbanism, aprobate conform legislaţiei, pot fi utilizate la:

eliberarea certificatelor de urbanism şi a autorizaţiilor de construire sau desfiinţare a construcţiilor şi amenajărilor;

respingerea unor solicitări de construire neconformate la prevederile documentaţiilor de urbanism;

fundamentarea solicitărilor unor fonduri din bugetul statului, fonduri structurale şi specializate internaţionale pentru executarea lucrărilor de utilitate publică;

declanşarea procedurii de declarare a utilităţii publice pentru realizarea unor obiective ce implică exproprieri;

alte operaţii ale serviciilor de specialitate ale administraţiei publice locale.

**3.24** Baza informaţională pentru elaborarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului sunt datele cadastrului general sau cadastrului funcţional urban şi informaţia privind perspectiva de dezvoltare a infrastructurii de producţie şi prestări servicii din teritoriu.

**3.25** În Planul de amenajare a teritoriului Republicii Moldova, în planurile regionale, zonale şi locale de amenajare a teritoriului, planurile generale, zonale ale oraşelor (municipiilor), oraşelor care reprezintă reşedinţele raioanelor administrative ale Republicii Moldova trebuie să cuprindă compartimentul "Măsurile tehnico-edilitare pentru Protecţia Civilă", elaborate conform unei metodologii avizate şi aprobate şi coordonate cu autoritatea publică centrală din domeniul vizat.

## 4 Modalitatea de elaborare şi avizare a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului

**4.1** Decizia de a elabora sau a modifica documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului se adoptă de către:

- de către Guvernul Republicii Moldova pentru Planul de amenajare a teritoriului naţional şi pentru planurile regionale de amenajare a teritoriului, a unor teritorii cu destinaţii speciale în cazul finanţării acestor lucrări din bugetul de stat;

- de către Consiliul Municipal Chişinău sau, prin decizia acestuia de către Primăria municipiului Chişinău pentru planul de amenajare a teritoriului municipiului Chişinău şi pentru planurile urbanistice: general, zonale şi de detaliu ale municipiului Chişinău;

- de către Consiliul raional pentru planul regional (raional) de amenajare a teritoriului;

- de către Consiliul orăşenesc (municipal) sau, prin decizia acestuia de către Primăria oraşului (municipiului) pentru planul de amenajare a teritoriului administrat şi pentru planurile urbanistice: general, zonal şi de detaliu ale oraşului (municipiului) respectiv;

- de către Consiliul sătesc (comunal) sau, prin decizia acestuia de către Primăria satului (comunei) pentru planul local de amenajare a teritoriului administrat şi pentru planurile urbanistice: general, zonale şi de detaliu ale satului (comunei).

**4.2** Elaborarea sau modificarea documentaţiilor de urbanism şi de amenajare a teritoriilor pentru localităţile respective se face la propunerea autorităţii publice centrale din domeniul vizat, autorităţilor administraţiei publice locale, de comun acord cu organele locale de arhitectură şi urbanism, după examinarea informaţiei prezentate anual de către:

- Institutul Naţional de Cercetări şi Proiectări INCP “Urbanproiect”;
- iar pentru mun. Chişinău, de către Institutul Municipal de Proiectări IMP “Chişinăuproiect”.

**4.3** Modificarea Planului de amenajare a teritoriului naţional şi a planurilor zonale de amenajare a teritoriului, a unor teritorii cu destinaţii speciale se propune Guvernului Republicii Moldova de către autoritatea publică centrală din domeniul vizat după reexaminarea periodică a compartimentelor acestor documentaţii.

**4.4** Cazurile în care se elaborează sau se modifică documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului sunt:

- lipsa documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului pentru teritoriile şi localităţile respective;

- necesitatea adaptării documentaţiei existente la noile condiţii economice, sociale şi tehnice;

- necesitatea includerii în concepţia generală a prevederilor de bază ale documentaţiei aprobate pentru părţile componente ale teritoriului sau localităţii respective;

- afectarea intereselor teritoriului sau localităţii în cauză prin realizarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului de nivel ierarhic superior;

- cerinţele privind elaborarea documentaţiei pentru teritorii, localităţi, alte obiecte teritoriale se conţinute în programele de dezvoltare economică şi socială a Republicii Moldova şi în documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului de nivel ierarhic superior;

- expirarea duratei de valabilitate a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului.

**4.5** Pentru elaborarea documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului beneficiarul împreună cu elaboratorul documentaţiei trebuie să întocmească tema - program, al cărei conţinut este detaliat în anexa A.

În cazul elaborării documentaţiilor în două faze, conţinutul temei - program se concretizează în conformitate cu prevederile studiilor de fundamentare a proiectului.

Tema - program pentru elaborarea documentaţiei de amenajare a teritoriului privind proiectele finanţate de către Guvernul Republicii Moldova se întocmeşte de către autoritatea publică centrală din domeniul vizat, în coordonare cu autoritatea publică centrală în domeniul economiei .

Temele - programe pentru alte categorii de documentaţii de urbanism şi amenajare a teritoriului trebuie să fie examinate şi avizate, în mod obligatoriu, de către autoritatea publică centrală din domeniul vizat.

**4.6** Beneficiarul este obligat să pună la dispoziţia proiectantului datele iniţiale necesare pentru elaborarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului. Responsabilitatea pentru autenticitatea acestor date o poartă beneficiarul şi persoanele juridice care au pus la dispoziţie datele specificate.

Beneficiarul, contra plată suplimentară stipulată în contract, poate încredinţa culegerea datelor iniţiale proiectantului.

Lista datelor iniţiale necesare pentru elaborarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului sunt prezentate în anexa C.

**4.7** În cazul elaborării documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului în două faze, concepţia proiectului se aprobă de către:

de către Consiliul Municipiului Chişinău - pentru planul urbanistic general al municipiului Chişinău;

de către Consiliile autorităţilor publice locale respective - pentru planul de amenajare a teritoriului regional, local şi pentru planurile urbanistice generale ale oraşelor (municipiilor) mari cu populaţia peste o sută mii locuitori;

Studiile de fundamentare şi concepţia aprobată reprezintă temei pentru continuarea elaborării documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului.

**4.8** În perioada elaborării documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului cu caracter reglementator, stabilit determinat prin lege, autorităţile administraţiei publice locale pot emite certificate de urbanism pentru proiectarea construcţiilor, pot promova alte acţiuni urbanistice, cât şi autorizaţii de construire numai cu avizele proiectanţilor în domeniile vizate şi anume ale:

- Institutului Naţional de Cercetări şi Proiectări INCP “Urbanproiect”;

- Institutului Municipal de Proiectări IMP “Chişinăuproiect” pentru municipiul Chişinău.

**4.9** Documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului trebuie avizată de:

a) cu autorităţile administraţiei publice centrale interesate - pentru Planul de amenajare a teritoriului Republicii Moldova şi pentru planurile regionale de amenajare a teritoriului, a unor teritorii cu destinaţii speciale, iar în cazul planurilor regionale - şi de autorităţile administraţiei publice locale interesate, stabilite în tema-program;

b) cu autorităţile administraţiei publice centrale şi locale interesate - pentru planurile zonale, raionale sau municipale de amenajare a teritoriului, iar planurile locale de amenajare a teritoriului de organele teritoriale şi autorităţile publice locale interesate;

c) cu organismele centrale interesate - pentru planurile urbanistice generale ale municipiilor;

d) cu organismele teritoriale interesate - pentru planurile urbanistice zonale ale municipiilor, pentru planurile urbanistice generale ale oraşelor, satelor (comunelor);

e) cu autoritatea publică centrală în domeniul economiei, autoritatea publică centrală în domeniul sănătăţii, autoritatea publică centrală în domeniul ecologiei, autoritatea publică centrală în domeniul muncii şi protecţiei sociale, de alte organisme centrale şi teritoriale interesate - pentru planurile urbanistice generale ale staţiunilor balneare, turistice şi de agrement de importanţă naţională;

f) cu autoritatea publică centrală în domeniul culturii, de alte organisme centrale şi teritoriale interesate - pentru planurile urbanistice zonale şi de detaliu pentru zonele protejate aferente monumentelor, siturilor istorice şi arheologice de importanţă naţională;

g) cu organismele teritoriale interesate - pentru planurile urbanistice zonale ale localităţilor, zonelor protejate şi de agrement de importanţă regională sau locală;

h) cu organismele centrale sau teritoriale interesate - pentru planurile urbanistice de detaliu finanţate de Guvernul Republicii Moldova sau de autorităţile administraţiei publice centrale de specialitate; de organismele teritoriale interesate pentru planurile urbanistice de detaliu, elaborate din contul alocaţiilor autorităţilor administraţiei publice locale şi mijloacelor persoanelor juridice şi fizice;

i) cu organismele centrale - pentru regulamentele locale de urbanism aferente planurilor urbanistice generale şi zonale ale municipiilor, de organismele teritoriale interesate - pentru regulamentele aferente planurilor specificate ale oraşelor şi satelor (comunelor).

**4.10** Organismele centrale şi teritoriale interesate, care trebuie să avizeze documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului respectiv (anexa B), se trebuie să fie stabilite în temele-programe.

**4.11** Beneficiarul organizează avizarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului, elaboratorul justifică soluţiile aplicate în proiect.

Modul şi termenele de avizare a documentaţiilor de organismele interesate se stabilesc prin legislaţie şi se asigură de către beneficiar.

**4.12** Durata de emitere a avizelor de către organismele interesate este de 30 zile de la data depunerii documentaţiei în set complet.

În cazul în care avizul nu se emite în termenul specificat, se consideră că pentru documentaţia dată există un aviz favorabil.

**4.13** După examinarea şi avizarea de către organismele centrale şi teritoriale interesate a documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului se întocmesc avize generale în baza cărora acestea, potrivit legii, trebuie să fie aprobate.

**4.14** Documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului elaborată se transmite de către proiectant beneficiarului în trei exemplare.

Majorarea numărului de exemplare al documentaţiei se stipulează în contract şi se asigură prin plată suplimentară.

În cazul în care există posibilităţi tehnice, în contract poate să se prevadă transmiterea băncilor de date pe suporţi magnetici cu condiţia creării regimului de păstrare şi utilizare.

**4.15** Originalul şi exemplarul de control al documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului în set complet se păstrează în arhiva proiectantului general. Dreptul de multiplicare a documentaţiei de proiect îi aparţine proiectantului şi beneficiarului acestei documentaţii, dacă alte condiţii nu sunt stipulate în contract.

## 5 Planul de amenajare a teritoriului naţional

**5.1** Planul de amenajare a teritoriului naţional (în continuare denumit Plan Naţional) este documentaţia de bază elaborată pentru întreg teritoriul Republicii Moldova, inclusiv pentru reţeaua de localităţi, complexul natural şi construit, dezvoltarea socio - económică, infrastructura tehnico - edilitară şi de comunicaţii.

**5.2** Scopul Planului Naţional este de a asigura: prin intermediul sistematizării teritoriale dezvoltarea economică şi socială echilibrată şi durabilă în teritoriu şi spaţiu a republicii în ansamblu şi ca parte componentă a spaţiului transfrontalier european, ameliorarea calităţii vieţii cetăţenilor şi colectivităţilor umane, gestionarea responsabilă a resurselor naturale, protecţia patrimoniului istorico-cultural şi a mediului înconjurător.

**5.3** Planul Naţional determină politica statului în domeniul amenajării şi organizării teritoriului la nivel republican şi regional în corelare cu scopurile politice, sociale şi economice generale ale statului, asigură punerea programelor naţionale în concordanţă cu cele internaţionale,

interconexiunea programelor guvernamentale sectoriale şi corelarea programelor de nivel regional.

**5.4** Sarcinile principale ale Planului Naţional sunt: determinarea direcţiilor generale de modernizare a reţelei de localităţi, organizarea administrativ - teritorială a republicii, dezvoltarea social-economică, zonificarea optimă a teritoriului naţional, determinarea zonelor specifice de reglementare statală, ameliorarea situaţiei ecologice, dezvoltarea infrastructurii edilitare şi de transport majore ţinând cont de interconexiunea localităţilor şi teritoriilor.

**5.5** Planul Naţional se elaborează în baza studiilor de fundamentare.

**5.6** Obiectivele principale ale Planului Naţional sunt:

a) evaluarea complexă a resurselor naturale, economice şi umane din diferite zone sau teritorii ale ţării, ca bază a diferitor strategii fundamentale;

b) identificarea zonelor sau teritoriilor cu problematică majoră, care necesită programe de intervenţie primordială (zone defavorizate din punct de vedere economic şi social, zone cu resurse naturale intens degradate, zone cu reduceri demografice accentuate sau cu dezechilibre demografice grave, zone cu deficit de locuri de muncă, zone afectate de riscuri naturale, zone care urmează a fi asistate pe baza unor programe sau convenţii internaţionale) şi analiza disfuncţionalităţilor;

c) stabilirea, în corelare cu strategiile guvernamentale, a direcţiilor principale de dezvoltare a economiei naţionale şi precizarea priorităţilor de intervenţie privind relansarea activităţilor economice, determinarea teritoriilor pentru implementarea metodelor moderne de promovare a bussinessului privat şi de stat; crearea reţelei naţionale de zone economice libere etc.

d) corelarea dezvoltărilor sectoriale în cadrul diferitor zone, teritorii şi domenii de activitate cu interesele tuturor regiunilor ţării, cu asigurarea echilibrului permanent între resursele existente şi cerinţele de valorificare a acestora, cu interesele colectivităţilor şi individului;

e) prognoza privind evoluţia numărului de locuitori şi a posibilităţilor de ocupare a resurselor de muncă, asigurarea unor condiţii adecvate de viaţă pentru populaţie prin ameliorarea condiţiilor de abitaţie, a accesului la instituţiile publice şi la echipările edilitare;

f) fundamentarea strategiei de dezvoltare a reţelei generale de localităţi;

g) reabilitarea şi protejarea mediului natural şi construit, stabilirea zonelor naturale şi construite cu valoare de patrimoniu, constituirea reţelei naţionale a acestora;

h) dezvoltarea infrastructurii de transport şi edilitare de importanţă republicană şi internaţională, căilor de comunicaţie transfrontaliere.

**5.7** Planul Naţional aprobat devine bază pentru toate tipurile de activităţi de amenajare şi urbanism pe teritoriul Republicii Moldova, temei pentru elaborarea planurilor regionale şi locale de amenajare a teritoriului, programelor ramurale şi de dezvoltare social-economică, schemelor complexe pentru protecţia mediului înconjurător şi utilizarea raţională a resurselor naturale, schemelor şi proiectelor republicane şi regionale ale infrastructurii edilitare şi de transport, a altor documentaţii de o importanţă deosebită pentru obiectivele teritoriale de nivel regional şi local.

**5.8** În funcţie de obiectivele principale specificate se determină conţinutul documentaţiei pentru Planul Naţional, care cuprinde piese scrise şi desenate cu caracter de sinteză.

Piesele scrise se structurează în următoarele capitole:

**Capitolul 1.** Elementele principale care caracterizează situaţia actuală de dezvoltare economico-socială şi urbanistică a Republicii Moldova, în contextul european.

Se prezintă indicatorii referitori la potenţialul natural, demografic, socio-urbanistic şi la echiparea cu infrastructură, care caracterizează poziţia Republicii Moldova între ţările europene şi pe baza cărora se determină dimensiunile, sensul acţiunilor şi priorităţile care trebuie să fie realizate în scopul dezvoltării durabile a ţării şi a integrării ei în Comunitatea Europeană.

Numărul şi conţinutul indicatorilor se stabilesc în funcţie de sursele de informaţie şi de structura datelor statistice existente.

**Capitolul 2.** Evaluarea complexă a situaţiei existente privind modul de valorificare a potenţialului uman şi material al ţării, care cuprinde:

2.1 Cadrul natural şi resursele solului şi subsolului.

2.2 Potenţialul demografic şi calitatea resurselor umane.

2.3 Potenţialul economic şi gradul de valorificare al resurselor locale.

2.4 Reţeaua de localităţi.

2.5 Infrastructura şi echiparea tehnică a teritoriului şi localităţilor.

2.6 Protecţia, reabilitarea şi conservarea mediului.

**Capitolul 3.** Principalele disfuncţionalităţi, evidenţiate pe domenii. Identificarea zonelor cu problematica majoră, necesitând intervenţii prioritare.
În baza efectuării analizei complexe a situaţiei existente se evidenţiază disfuncţionalităţile principale pe domenii de activitate, care elucidează:

3.1. Probleme privind dezvoltarea economică.

3.2. Probleme privind demografia, evoluţia şi migraţia populaţiei, ocuparea resurselor de muncă şi standardul de viaţă al populaţiei.

3.3. Probleme privind echiparea tehnică a teritoriului.

3.4. Probleme privind reabilitarea, protecţia şi conservarea mediului natural şi construit.

**Capitolul 4.** Direcţiile principale de dezvoltare a economiei naţionale a Republicii Moldova.
Acest capitol se elaborează pe baza programului de guvernare pe termen scurt sau mediu şi a strategiei de dezvoltare a ţării pe principalele domenii, care se definitivează de către Ministerul Economiei, ministerele şi departamentele de resort, al cărui scop principal este relansarea, ulterior dezvoltarea economiei, care trebuie să contribuie la sporirea nivelului de viaţă al populaţiei, la realizarea gestiunii responsabile a resurselor naţionale umane şi naturale.

**Capitolul 5.** Propuneri de amenajare şi dezvoltare durabilă a teritoriului şi localităţilor, care cuprind:

5.1 Zonificarea spaţial-funcţională a teritoriului Republicii Moldova.

5.2 Revitalizarea şi dezvoltarea economică (agricultura, silvicultura, industria, turismul etc).

5.3 Evoluţia demografică şi dezvoltarea reţelei de localităţi.

5.4 Echiparea tehnică a teritoriului.

5.5 Protecţia, reabilitarea şi conservarea mediului.

5.6 Apărarea naţională şi protecţia civilă.

Piesele desenate uzuale utilizate la ilustrarea problematică sunt următoarele:

- hărţi ale Republicii Moldova la scările 1:400 000, 1:200 000 pentru ilustrarea problemelor generale;

- hărţi şi planuri la scările 1:200 000, 1:100 000, 1:50 000, 1:25 000 pentru detalierea unor probleme de nivel naţional şi regional (zonal);

- cartograme şi scheme - la scări corespunzătoare - pentru ilustrarea unor aspecte necesare fundamentării strategiilor, priorităţilor şi modalităţilor de soluţionare pentru principalele probleme ale teritoriului naţional.

## 6 Planurile regionale de amenajare a teritoriului

**6.1** Planurile regionale de amenajare a teritoriului au ca obiect teritoriile grupate într-o singură zonă cu caracteristici geografice, economice, istorice sau de altă natură comune şi care cuprind integral sau parţial teritoriul mai multor raioane administrative, teritoriul municipiilor Chişinău, Bălţi sau teritoriul unui singur raion.

**6.2** Planurile regionale de amenajare a teritoriului au drept scop determinarea direcţiilor de dezvoltare a teritoriilor respective prin corelarea programelor de nivel raional cu programele guvernamentale sectoriale, prevăzute în Planul Naţional, interconexiunea programelor de nivel raional şi corelarea cu cele din toate unităţile administrativ-teritoriale componente ale zonei, municipiilor Chişinău, Bălţi sau ale raionului.

**6.3** Sarcinile principale ale planurilor regionale sunt:

a) determinarea prognozei de dezvoltare social-economică şi teritorială a regiunilor;

b) detalierea, pentru teritoriul respectiv a prevederilor Planului Naţional;

c) zonificarea teritoriului după specificul utilizării;

d) organizarea raţională a teritoriului, care trebuie să contribuie la dezvoltarea producţiei, optimizarea reţelei de localităţi, deservirea populaţiei din grupuri de localităţi, zonelor de agrement, turismului, conservarea complexurilor naturale unicat, patrimoniului istoric, cultural, arhitectural şi altele;

e)protejarea şi conservarea mediului înconjurător;

f) dezvoltarea infrastructurilor regionale: sociale, de transport şi edilitare;

g) determinarea principiilor de protecţie a teritoriilor, localităţilor şi obiectelor economiei naţionale contra proceselor geologice şi hidrogeologice periculoase, cât şi a propunerilor pentru revitalizarea terenurilor afectate de aceste procese;

h) stabilirea cerinţelor referitoare la elaborarea planurilor locale de amenajare a teritoriului şi a altor categorii de documentaţii de urbanism.

**6.4** Planurile regionale de amenajare a teritoriului se elaborează pe termen de 20 ani, evidenţiînd prima etapă de realizare pe termen de 7-10 ani, din momentul iniţierii elaborării planurilor.

**6.5** Planurile regionale se elaborează în două faze: studii de fundamentare, concepţia planului regional şi planul regional de amenajare a teritoriului.
Concepţia planului regional se elaborează pentru a selecta varianta optimă de politică teritorială orientată spre soluţionarea sarcinilor social-economice şi ecologice de dezvoltare a regiunii utilizînd cât mai eficient  întregul spectru de surse existente.

Componenţa studiilor de fundamentare şi a concepţiei se stabileşte în tema - program.

**6.6** Componenţa planului regional de amenajare a teritoriului este prezentată în tabelul 1.

Tabelul 1 - **Componenţa planurilor regionale şi locale de amenajare a teritoriului**

| **Denumirea pieselor scrise şi desenate** | **Scările pieselor desenate** | |
|---|---|---|
| | **Plan regional de amenajare a teritoriului** | **Plan local de amenajare a teritoriului** |
| **1** | **2** | **3** |
| Compartimentul aprobat: | | |
| 1.Planul regional de amenajare a teritoriului | 1:50000 1:100000 | |
| 2.Planul local de amenajare a teritoriului | | 1:10000 1:25000 |
| 3.Memoriul de sinteză al planului regional sau local de  amenajare a teritoriului | | |
| **Compartimentul de fundamentare:** | | |
| 4.Schema de încadrare a regiunii în teritoriul republicii | 1:100000<br>1:300000 | |
| 5.Schema de încadrare a teritoriului local în teritoriul raionului, zonei | | 1:50000<br>1:100000 |
| 6.Plan de situaţie | 1:50000<br>1:100000 | 1:10000<br>1:25000 |
| 7. Schema de evaluare complexă a teritoriului | 1:50000<br>1:100000 | 1:10000<br>1:25000 |
| 8.Schema infrastructurii edilitare | 1:50000<br>1:100000 | 1:10000<br>1:25000 |
| 9.Schema infrastructurii de transport | 1: 50000<br>1:100000 | 1:10000<br>1:25000 |
| 10.Schema-prognoză a situaţiei mediului înconjurător | 1:50000<br>1:100000 | 1:10000<br>1:25000 |
| 11 .Memoriul general | | |

**NOTĂ** - În memoriul general se prezentă diagrame, scheme, fotografii care trebuie  să fundamenteze şi  să ilustreze soluţiile planului regional şi ale planului local de amenajare a teritoriului.

**6.7** Planul regional de amenajare a teritoriului se întocmeşte pe suport topografic, fiind indicate:

a) hotarele existente şi cele proiectate ale unităţilor administrativ-teritoriale, oraşelor, localităţilor rurale, zonelor de reglementare statală, speciale, suburbane şi altele.

b) zonele de utilizare în perspectivă a teritoriilor (localităţi urbane şi rurale, complexuri şi obiecte industriale şi agricole, amplasate în extravilan; terenuri agricole, inclusiv ameliorate, terenuri ale gospodăriei silvice, inclusiv păduri de categoria unu, zone de protecţie a surselor naturale, zone de agrement şi balneare, teritorii ale întovărăşirilor pomicole, zone cu destinaţie specială şi altele);

c) infrastructura de transport şi cea edilitară de nivel internaţional, republican şi regional;

d) monumentele patrimoniului istorico-arhitectural, zonele naturale protejate amplasate în extravilanul localităţilor;

e) interdicţii de sistematizare.

Planul regional prevede măsurile necesare pentru realizare la prima etapă de valorificare.

**6.8** Planul de situaţie se întocmeşte pe suport topografic, fiind indicate:

a) hotarele unităţilor administrativ-teritoriale, oraşelor, localităţilor rurale, zonelor de reglementare statală speciale, zonelor suburbane şi altele;

b) zonele de utilizare existentă a teritoriului;

c) infrastructura edilitară şi de transport de nivel internaţional, republican şi regional;

d) monumentele patrimoniului istorico-cultural, zone naturale protejate;

e) interdicţii de sistematizare.

**6.9** Pe schema de evaluare complexă a teritoriului se indică cadrul natural, condiţiile de dezvoltare a regiunii, terenurile favorabile şi nefavorabile pentru construcţii de locuinţe şi civile, industriale şi de producţie, pentru folosinţă balneară şi agrement.

Schema hotarelor terenurilor trebuie să cuprindă limitele: zonelor cu resurse minerale; zonelor inundate; zonelor poluate ale mediului; teritoriilor afectate de procese geologice şi hidrogeologice periculoase (alunecări, eroziuni şi altele); terenurilor agricole cu bonitet major; altor terenuri care impun interdicţii în activitatea de amenajare, urbanism şi utilizare.

**6.10** Schemele infrastructurilor edilitare şi de transport trebuie să cuprindă propuneri pentru dezvoltarea reţelelor, instalaţiilor şi construcţiilor edilitare, de comunicaţii şi transport în regiune în corelare cu cele internaţionale şi republicane.

**6.11** Memoriul general trebuie să fundamenteze soluţiile planului regional de amenajare a teritoriului şi să cuprindă analiza dezvoltării regiunii în retrospectivă, sarcinile principale, prevederile şi prognozele de dezvoltare a acestuia, evaluarea tuturor tipurilor de surse (populaţie, surse naturale, patrimoniu istorico-cultural, potenţial economic etc).

**6.12** Compartimentele proiectului care se supun aprobării sunt planul regional de amenajare a teritoriului şi memoriul de sinteză.

**6.13** Memoriul de sinteză al planului regional trebuie să cuprindă indicatorii principali de dezvoltare social-economică şi teritorială a regiunii (anexa E), condiţiile şi regimurile de utilizare a terenurilor, propunerile pentru prima etapă de realizare a planului regional.

**6.14** Planul regional de amenajare a teritoriului aprobat constituie baza pentru elaborarea planurilor locale de amenajare a teritoriului şi a planurilor urbanistice generale ale localităţilor.

## 7 Planurile locale de amenajare a teritoriului

**7.1** Planurile locale de amenajare a teritoriului se elaborează pentru teritoriul administrativ al unui singur oraş (municipiu), sat (unei comune) sau pentru teritoriile administrative ale unui grup de oraşe (municipii) sau sate (comune).

Planurile locale au drept scop: corelarea programelor locale cu programele de nivel naţional şi regional, interconexiunea programelor locale, corelarea planurilor şi regulamentelor de urbanism pentru localităţile cuprinse în teritoriu, stabilirea condiţiilor de construibilitate pentru intravilanul şi extravilanul localităţilor.

**7.2** Planurile locale, elaborate pe baza planurilor regionale de amenajare a teritoriului concretizează următoarele direcţii de dezvoltare a teritoriului dat:

a) destinaţia terenurilor pentru dezvoltarea localităţilor, cât şi a terenurilor pentru construcţii în intravilan;

b) determinarea zonelor în care elaborarea planurilor urbanistice este obligatorie şi a zonelor în care se prevede desfăşurarea operaţiilor majore de amenajare a teritoriului aşa ca: realizarea reţelelor de comunicaţii de nivel local, echipărilor tehnico-edilitare teritoriale corespunzătoare, revitalizarea, protecţia sau punerea în valoare a zonelor naturale protejate şi construite de importanţă deosebită etc.

c) stabilirea zonelor protejate;

d) determinarea zonelor funcţionale în teritoriile respective.

**7.3** Planurile locale de amenajare a teritoriului au în componenţa lor şi prevederi cu caracter reglementator pentru extravilanele localităţilor şi se referă la:

a) delimitarea zonelor funcţionale, construibile, a celor cu interdicţie temporară sau definitivă de construire, zonelor în care se prevede desfăşurarea operaţiilor de amenajare a teritoriului în contextul optimizării funcţionării sistemului de localităţi şi zonelor protejate;

b) stabilirea regimului de construire, a traseelor şi caracteristicilor căilor de circulaţie, a modului de dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare.

**7.4** Planul local de amenajare a teritoriului reprezentă detalierea ulterioară la scară superioară a prevederilor planului regional de amenajare a teritoriului pentru teritoriile unităţilor administrativ-teritoriale de rang inferior cuprinse în planul local.

Planul local de amenajare a teritoriului stabileşte operaţiile de amenajare a terenurilor concrete şi reglementările pentru efectuarea acestora.

**7.5** Compartimentele proiectului care se supun aprobării sunt planul local de amenajare a teritoriului şi memoriul de sinteză.

Componenţa planului local de amenajare a teritoriului este prezentată în tabelul 1.

**7.6** Planul local de amenajare a teritoriului aprobat constituie bază pentru elaborarea planurilor urbanistice ale localităţilor, teritoriilor şi a proiectelor de amenajare şi construcţii în extravilanul localităţilor date.

## 8 Planurile urbanistice generale

**8.1** Planul urbanistic general este documentaţia de bază elaborată pentru întreg teritoriul localităţii, inclusiv pentru toate teritoriile necesare funcţionării şi dezvoltării localităţii.

Planul urbanistic general şi Regulamentul de urbanism aferent reprezentă instrumentul principal al activităţii de urbanism la nivel local, asigură corelarea dezvoltării urbanistice a localităţii cu planul de amenajare a teritoriului administrativ al acesteia, delimitat conform legii.

**8.2** Planul urbanistic general cuprinde direcţiile, priorităţile şi reglementările de dezvoltare a localităţii, inclusiv prevederi pentru următoarele probleme principale:

- relaţionarea localităţii cu teritoriul său administrativ;

- relevarea potenţialului natural, economic şi uman şi a posibilităţilor de dezvoltare a localităţii legate de acest potenţial;

- stabilirea şi delimitarea intravilanului propus al localităţii, zonelor funcţionale, construibile şi zonelor cu interdicţie permanentă şi temporară de construire;

- evidenţierea deţinătorilor de terenuri şi modul preconizat de circulaţie a terenurilor;

- stabilirea regimului de construire, cuprinzând liniile roşii, alinierea şi înălţimea construcţiilor, precum şi procentul de ocupare a terenurilor;

- modernizarea şi dezvoltarea infrastructurii edilitare;

- organizarea şi dezvoltarea căilor de comunicaţii;

- stabilirea şi delimitarea zonelor protejate;

- delimitarea suprafeţelor în care se preconizează amplasarea obiectivelor de utilitate publică.

Planul urbanistic general se elaborează pe baza prevederilor planului regional şi cel local de amenajare a teritoriului şi a temei-program (anexa A).

**8.3** Planul urbanistic general se elaborează pe un termen de 10-15 ani. În planul general se analizează posibilitatea de dezvoltare a structurii de sistematizare a teritoriului a localităţii pe o perspectivă de lungă durată.

**8.4** Planul urbanistic general al municipiului Chişinău şi al oraşelor (municipiilor) mari cu numărul populaţiei de peste 100 000 locuitori, se elaborează în două faze: studiile de fundamentare, concepţia şi planul urbanistic general.

În cazul municipiului Chişinău, pentru faza a doua, în două tranşe, se poate elabora planul urbanistic general al oraşului-reşedinţă a municipiului şi planurile urbanistice generale ale localităţilor componente.

**8.5** Pentru localităţile rurale elaborarea planurilor urbanistice generale se face într-o singură fază. Studiile de fundamentare se pot elabora concomitent cu elaborarea planurilor generale pe baza problemelor specifice evidenţiate de proiectantul general. Studiile de fundamentare se întocmesc de către colectivul de elaborare a planului urbanistic general sau de către colectivele specializate în domeniu.

**8.6** Studiile de fundamentare se elaborează pentru a determina varianta optimă de dezvoltare a localităţii prin analiza problematicii teritoriului acesteia pe domenii (studii sociale, ecologice, economice, demografice, naturale şi alte condiţii de sistematizare).

**8.7** Studiile de fundamentare ale planului urbanistic general se bazează pe investigaţii anteproiect şi trebuie să cuprindă propuneri sintetizate de dezvoltare social-economică şi sistematizare funcţională a localităţii, teritoriilor în perspectivă, ţinând cont de particularităţile ecologice, istorico-culturale şi teritoriale ale localităţii în sistemul de nivel regional şi local.

Proiectantul are obligaţia să coreleze propunerile studiilor de fundamentare şi să genereze o concepţie unitară de dezvoltare a localităţii.

**8.8** Concepţia planului urbanistic general trebuie  să cuprindă:

- analiza particularităţilor istorice de dezvoltare în retrospectivă a structurii de sistematizare a localităţii;

- evaluarea potenţialului economic;

- evaluarea complexă a ecologiei urbane în teritorii;

- evaluarea situaţiei existente a infrastructurii edilitare şi de transport;

- evaluarea potenţialului urbanistic al teritoriului;

- evaluarea patrimoniului natural şi construit protejat şi a zonelor de protecţie;

- principiile programului de locuinţe (structurarea vizând tipurile de locuinţe, particularităţile de sistematizare ţinând cont de situaţia demografică şi oferta socială);

- dezvoltarea optimă a factorilor generatori urbanistici ai oraşului;

- principiile de organizare compoziţională a spaţiului urban;

- principii de dezvoltare şi zonificare funcţională.

Componenţa concepţiei planului urbanistic general este prezentată în tabelul 2.

Tabelul 2 – **Componenţa concepţiei planului urbanistic general**
**(faza 1 în cazul elaborării proiectului în două faze)**

| Planşa | Denumirea pieselor desenate şi scrise | Scara pieselor desenate |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Încadrare în teritoriu | 25 000, 1:10000 |
| 2. | Situaţia existentă, disfuncţionalităţi şi priorităţi | 10000, 1:5000 |
| 3. | Planul strategic | 1:10000, 1:5000 |
| 4. | Scheme retrospective de dezvoltare a structurii de | 1:10000 |

| | | |
|---|---|---|
| | sistematizare a oraşului | |
| 5. | Variante de scheme de dezvoltare teritorială a oraşului | 1:10000, 1:5000 |
| 6. | Schema reţelei de transport | 1:10000, 1:5000 |
| 7. | Schema infrastructurii edilitare memoriu | 1:10000, 1:5000 |
| | Memoriu | |

**NOTE:**

1. Scara pieselor desenate poate fi modificat, dacă aceasta se specifică în tema-program.

2. În memoriu se includ diagrame, scheme care trebuie să confirme şi să ilustreze soluţiile concepţiei planului urbanistic general.

**8.9** Piesa desenată, care fundamentează concepţia este planul strategic.

Planul strategic se elaborează în limitele zonei de influenţă activă a localităţii, stabileşte direcţiile, reglementările de sistematizare şi ecologice ale dezvoltării teritoriale.

Planul strategic stabileşte pentru localităţi, inclusiv pentru teritoriile aferente: politica de dezvoltare corelată de lungă durată, principiile de bază ale structurii de sistematizare, ale zonificării funcţionale a teritoriului acesteia.

**8.10** Planul strategic se elaborează pe suport topografic care stabileşte:

- hotarele proiectate ale unităţilor administrative, ale teritoriilor necesare dezvoltării localităţii pe etape, terenurilor majore indiferent de tipul de proprietate şi deţinător sau folosinţă, interdicţiile de sistematizare şi ecologice în utilizarea teritoriilor, hotarele zonelor şi monumentelor protejate;

- zonificarea funcţională prognozată a teritoriului zonei locuibile şi industriale, centrului localităţii, zonei de agrement şi altele;

- drumurile principale, străzile magistrale, construcţiile rutiere;

- căile ferate, staţiile, punctele de oprire ale transportului urban în comun;

- magistralele şi principalele instalaţii ale infrastructurii edilitare.

**8.11** Planşa "Încadrarea în teritoriu" a concepţiei planului urbanistic general se elaborează pe suport topografic şi trebuie să cuprindă:

-limitele teritoriului administrativ al localităţii cu indicarea denumirii unităţilor administrative învecinate, intravilanului propus al localităţii (inclusiv trupuri), alte limite, după caz (teritoriu naţional sau raional);

-folosinţa şi destinaţia terenurilor: terenuri agricole, inclusiv arabile, păşuni, vii, fâneţe, livezi; terenuri forestiere, neproductive, pentru construcţii şi amenajări; ape; zone inundabile, zone de recreaţie, de turism, zone protejate construite, istorice, naturale, zone sanitare; căi de comunicaţii rutiere, feroviare, navale şi aeriene (după caz);

- captări de apă, staţii de tratare şi pompare, rezervoare de înmagazinare, aducţiuni de apă; colectoare principale de ape uzate, staţii de epurare; staţii electrice şi linii de înaltă tensiune;

alte reţele (gaze, telecomunicaţii); propuneri de noi trasee ale căilor de comunicaţie sau magistrale edilitare.

**8.12** Planşa "Situaţia existentă, disfuncţionalităţi şi priorităţi" se redactează pe suport topografic actualizat şi trebuie să cuprindă următoarele categorii de informaţie:

- limitele intravilanului existent al localităţii, inclusiv ale trupurilor, teritoriului administrativ al localităţii cu indicarea unităţilor administrative învecinate, alte limite după caz (teritoriu raional sau naţional);

- zonificarea - folosinţa şi destinaţia terenurilor: terenuri ocupate de ape; terenuri neproductive, zone inundabile; zona centrală şi alte zone cu funcţii complexe de interes public; zona de locuinţe şi funcţiuni complementare; zone de unităţi industriale şi agricole; zone de parcuri şi complexuri sportive; zone de recreaţie, turism (păduri, spaţii verzi amenajate), gospodărie comunală şi cimitire, zone de circulaţia rutiere şi amenajări aferente căi ferate şi construcţii aferente, căi de comunicaţie navală şi aeriană, zona de construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare şi zone cu destinaţie specială;

- principalele categorii de drumuri în extravilanul localităţii: naţionale, raionale şi comunale;

- străzi în intravilan cu marcarea îmbrăcăminţii;

- delimitarea teritoriilor sau a zonelor care prezintă disfuncţionalităţi. Acestea se numerotează şi în legenda planşei se prezintă categoriile de intervenţii necesare, cum ar fi: străzi cu îmbrăcăminte provizorie, amenajări de intersecţii, zone ce prezintă deficienţe din punct de vedere funcţional, surse de poluare, zone cu grad sporit de poluare, etc;

- priorităţile se listează în legenda priorităţilor de intervenţie (precizînd numărului disfuncţionalităţii care se exclude);

- bilanţul teritorial existent - aria totală a suprafeţelor cuprinse de intravilanul existent (în ha şi %).

**8.13** Schemele retrospective de dezvoltare a structurii de sistematizare a localităţilor urbane şi rurale şi de evoluţie compoziţională a spaţiului se întocmesc, utilizând planurile istorice ale localităţii, în cazul în care ele există, pentru a releva specificul dezvoltării spaţiale şi planimetrice a localităţii.

**8.14** Pe schemele de dezvoltare teritorială a localităţii se listează variantele de dezvoltare spaţială planimetrică şi zonificarea funcţională pentru perspectivă a localităţii, precum şi variantele infrastructurii de transport şi edilitare.

**8.15** Schemele reţelei de transport trebuie să cuprindă drumurile principale pentru automobile, străzile magistrale, clasificarea acestora, căile ferate, construcţiile transportului major (staţii de căi ferate, puncte de oprire, aeroporturi şi altele).

**8.16** Pe schemele infrastructurii edilitare se indică conductele magistrale (conducte de gaze, de canalizare, apeducte şi reţele termice), liniile de transportare a energiei electrice de tensiune înaltă, instalaţiile edilitare majore (captări de apă, staţii de tratare, pompare şi epurare, staţii de transformare a energiei electrice, centrale termice şi electrice, staţii de distribuire a gazelor).

**8.17** Memoriul trebuie să fundamenteze deciziile concepţiei planului urbanistic general şi să cuprindă: caracteristica situaţiei existente a localităţii, analiza realizării documentaţiei de urbanism elaborate anterior, determinarea surselor posibile de dezvoltare a localităţii,

numărul locuitorilor, structura şi volumul fondului de locuinţe, explicitatea variantelor propuse pentru dezvoltarea teritorială a localităţii, (anexa F).

**8.18** În cazul proiectării planului urbanistic general într-o singură fază se elaborează, iar în cazul proiectării în două faze se detaliază structura de sistematizare şi zonifîcare funcţională, inclusiv pentru teritoriile nou valorificate, preconizate pentru reconstrucţie şi se determină modul de utilizare a acestora.

Planul urbanistic general, în cazul proiectării în două faze, se întocmeşte pe baza concepţiei aprobate.

**8.19** Componenţa planului urbanistic general pentru cazul elaborării în două faze este prezentată în tabelul 3 şi a planului urbanistic general pentru cazul elaborării într-o singură fază este prezentată în tabelul 4.

Tabel 3 - **Componenţa planului urbanistic general pentru cazul elaborării în două faze (faza II)**

| Planşa | Denumirea pieselor desenate şi scrise | Scara pieselor desenate |
|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** |
| 1. | Încadrarea în teritoriu | 1:25000, 1:10000 (din concepţie) |
| 2. | Situaţia existentă, disfuncţionalităţi şi priorităţi | 1:10000, 1:5000 (din concepţie) |
| 3. | Reglementări. Zonificarea teritoriului. | 1:10000, 1:5000 |
| 4. | Unităţi teritoriale de referinţă. | În mod arbitrar. |
| 5. | Reglementări. Căi de comunicaţie şi transport. | 1:10000, 1:5 000 |
| 6. | Reglementări. Alimentare cu apă şi canalizare. | 1:10000, 1:5 000 |
| 7. | Reglementări. Alimentare cu energie electrică, telefonie, televiziune prin cablu, energie termică. | 1:10000, 1:5000 |
| 8. | Obiecte de utilitate publică. | 1:10000, 1:5000 |
| 9. | Reglementări. Circulaţia terenurilor. | 1:5000 |
| 10. | Reglementări. Zone industriale (unităti economice). | 1:5000 |
| 11. | Reglementări. Protecţia mediului | 1:5000 |
| | Memoriu de sinteză | |
| | Memoriul general | |
| | Regulament local de urbanism aferent PUG-ului. | |

**NOTĂ** - Delimitarea unităţilor teritoriale de referinţă se face pe planşă separată în cazul în care planşa 3 "Reglementări. Zonificarea teritoriului" conţine o cantitate mare de informaţie.

Tabelul 4 - **Componenţa planului urbanistic general în cazul elaborării într-o singură fază**

| Planşa | Denumirea pieselor desenate şi scrise | Scara pieselor desenate pentru localităţi | |
|---|---|---|---|
| | | **Urbane** | **Rurale** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Încadrarea în teritoriu | 1:25000, 1:10000 | 1:25000, 1:10000 |
| 2. | Situaţia existentă, disfuncţionalităţi şi priorităţi | 1:10000, 1:5000 | 1:5000, 1:2000 |
| 3. | Reglementări. Zonificarea teritoriului. | 1:10000, 1:5000 | 1:5000, 1:2000 |
| 4. | Unităţi teritoriale de referinţă. | În mod arbitrar. | In mod arbitrar. |
| 5. | Reglementări. Căi de comunicaţie şi transport. | 1:10000, 1:5000 | 1:5000, 1:2000 |
| 6. | Reglementări. Alimentare cu apă şi canalizare. | 1:10000, 1:5000 | 1:5000, 1:2000 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7. | Reglementări. Alimentare cu energie electrică, telefonie, televiziune prin cablu, energie termică. | 1:10000, 1:5000 | 1:5000, 1:2000 |
| 8. | Obiecte de utilitate publică. | 1:10000, 1:5000 | 1:5000, 1:2000 |
| 9. | Reglementări. Circulaţia terenurilor. | 1:5000 | 1:5000, 1:2000 |
| 10. | Reglementări. Zone industriale (unităţi economice) | 1 :5000 | 1:5000, 1:2000 |
| 11. | Reglementări. Protecţia mediului | 1 : 5000 | 1:5000, 1:2000 |
| | Memoriul de sinteză. | + | |
| | Memoriul general. | + | + |
| | Regulament local de urbanism aferent PUG-ului. | + | + |

**NOTĂ** - Delimitarea unităţilor teritoriale de referinţă se face pe planşă separată în cazul în care planşa 3 "Reglementări. Zonificarea teritoriului" conţine o cantitate mare de informaţie.

**8.20** Planşa 1, "Încadrarea în teritoriu" trebuie să conţină informaţia punctului 8.11.

**8.21** Planşa 2, "Situaţia existentă. Disfuncţionalităţi şi priorităţi" trebuie să conţină informaţie similară cu cea din punctul 8.12.

**8.22** Pe planşa 3, "Reglementări. Zonificarea teritoriului" se evidenţiază următoarele categorii de informaţie:

**-** limitele intravilanului existent şi propus al localităţii (inclusiv ale trupurilor), teritoriului administrativ al localităţii indicând unităţile administrative învecinate, după caz, alte limite (teritoriul raionului sau naţional);

**-** zonificarea - folosinţa şi destinaţia terenurilor: ape, zone inundabile - propuneri de ameliorare; terenuri neproductive - propuneri de schimbare a destinaţiei; zona centrală şi alte zone cu funcţii complexe de interes public; zone de locuinţe şi funcţiuni complementare, unităţi industriale, agricole, de parcuri, complexuri sportive, de recreare şi turism, gospodărie comunală şi cimitire; zone de circulaţie rutieră şi amenajări aferente, căi ferate şi construcţii aferente, căi de comunicaţie navală şi aeriană; zona de construcţii aferente lucrărilor tehnico-edilitare şi zone cu destinaţie specială;

**-** drumuri: se reprezentă principalele categorii de drumuri naţionale şi raionale, străzi principale în intravilan, trasee pietonale majore;

**-** reglementări: se reprezentă zonele construibile, protejate cu valoare istorică, peisagistică, ecologică, zona protejată pe baza normelor sanitare; interdicţie temporară de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal sau a planului urbanistic de detaliu, interdicţie definitivă de construire, cât şi alte reglementări;

**-** bilanţul teritorial propus, care trebuie să cuprindă suprafeţele zonelor funcţionale prezentate în planşă (în ha şi %). Se prezintă aria totală a suprafeţelor cuprinse în intravilanul propus.

**8.23** Planşa 4 "Unităţi teritoriale de referinţă" se prezentă cu următoarea informaţie:

- limitele intravilanului propus al localităţii (inclusiv trupuri);

- alte limite după caz (teritoriu administrativ raional sau naţional);

- limitele unităţilor teritoriale de referinţă;

- fiecare unitate teritorială de referinţă se numerotează.

Delimitarea unităţilor teritoriale de referinţă se face, de regulă, pe planşa 3 "Reglementări. Zonificarea teritoriului". În cazul existenţei pe această planşă a unei cantităţi mari de informaţie (limite, semne convenţionale etc), delimitarea unităţilor teritoriale de referinţă se poate face pe planşă separată la o scară redusă.

**8.24** Planşa 5 "Reglementări. Căi de comunicaţie şi transport", prezintă concluziile studiului de fundamentare (concepţiei) privind circulaţia în localitate şi cuprinde:

- limitele teritoriului intravilan existent şi propus şi limitele teritoriului administrativ, după caz;

- reţeaua principală de circulaţie: străzi de categoriile I, II şi III care se vor menţine, străzi care trec într-o categorie superioară şi străzi care încetează să mai fie accesibile autovehiculelor;

- străzi noi de categoriile I, II şi III; intersecţii cu pasaje denivelate, alte intersecţii principale la sol propuse pentru amenajare şi echipare; trasee pentru tranzit greu; parcaje propuse pentru autoturisme, indicând numărului de locuri; străzi cu sens unic; trasee pentru transport în comun local şi pietonale principale; poduri propuse;

- tabel centralizator - clasificarea străzilor:

A - străzi de categoria I;

B - străzi de categoria II;

C - străzi de categoria III;

- profiluri transversale caracteristice, pe categorii de străzi;

- precizarea categoriilor şi direcţiilor drumurilor, la ieşirea din intravilan (după caz şi din teritoriul administrativ).

**8.25** Planşa 6 "Reglementări. Alimentare cu apă şi canalizare" trebuie să cuprindă:

**-** limitele teritoriului intravilan existent şi propus;

- limitele teritoriului administrativ după caz;

- conducte de alimentare cu apă potabilă existente şi diametrele acestora;

- conducte de alimentare cu apă potabilă propuse şi diametrele acestora;

- conducte de alimentare cu apă industrială existente şi diametrele acestora;

- conducte de alimentare cu apă industrială propuse şi diametrele acestora;

- canale menajere existente şi diametrele acestora:

- canale menajere propuse şi diametrele acestora;

- canale pluviale existente şi diametrele acestora;

- canale pluviale propuse şi diametrele acestora;

- canale în sistem unitar, existente şi propuse.

- prize şi surse de apă, staţii de tratare, epurare şi pompare existente şi propuse.

**8.26** Planşa 7 "Reglementări. Alimentare cu energie electrică, telefonie, televiziune prin cablu şi energie termică" trebuie să cuprindă:

- limitele teritoriului intravilan existent şi propus;

- limitele teritoriului administrativ, după caz;

- informaţia privind construcţiile, instalaţiile şi reţelele:

* electrice: staţii de transformare existente şi propuse, posturi de transformare în cabină de zidărie existente şi propuse; posturi de transformare aeriene existente şi propuse; linii electrice aeriene existente şi propuse; linii electrice subterane existente şi propuse; culuare tehnice de protecţie;

* telefonie: centrală telefonică urbană existentă şi propusă; cablu interurban subteran existent şi propus; cablu urban subteran existent şi propus; cablu urban aerian existent şi propus;

* televiziune prin cablu: releu radio-emisie şi teleemisie, existent şi propus; centru captare şi redistribuire propus; reţea magistrală cablu propus;

* termice: reţea termică, de apă fierbinte pe estacada existentă şi propusă; reţea termică, de apă fierbinte subterană existentă şi propusă; reţele termice propuse; centrala termica de zonă existentă şi propusă; punct termic existent şi propus.

**NOTĂ** - În funcţie de mărimea şi gradul de complexitate al localităţii, problemele cuprinse în planşele 6 şi 7 se pot prezenta în mai multe planşe (de ex. pe existent şi propus 4 planşe), sau comasa într-o singură planşă (plan coordonator de reţele).

**8.27** Planşa 8 "Obiective de utilitate publică" trebuie să cuprindă:

- limitele teritoriului intravilan existent şi propus; limitele teritoriului administrativ, după caz;

- tipul de proprietate asupra terenurilor (prin culoare): terenuri aparţinând domeniului public de interes naţional sau a unităţilor administrativ teritoriale; terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

- toate obiectivele de utilitate publică propuse.

Planşa 8, obiective de utilitate publică propuse, se realizează de regulă, pe suportul planşei 3 "Reglementări. Zonificarea teritoriului", şi trebuie să fie reprezentate pe planşă toate obiectivele de utilitate publică prevăzute în planul urbanistic general.

**8.28** Planşa 9 „Reglementări. Circulaţia terenurilor" trebuie să cuprindă:

- limitele teritoriului intravilan existent şi propus, hotarele teritoriului administrativ;

- tipul de proprietate asupra terenurilor (prin culoare), vizând toate tipurile de proprietate funciară, precum şi schema de trasare a liniilor roşii;

- circulaţia terenurilor (prin haşuri): terenuri ce se intenţionează a fi trecute în domeniul public; terenuri aflate în domeniul public sau privat, destinate concesionării; terenuri aflate în domeniul privat destinate schimbului;

- zonificarea teritoriului vizând evaluarea urbanistică a terenurilor în funcţie de poziţia în intravilanul localităţii, dotarea cu reţele edilitare, căi de comunicaţii şi transport, apartenenţa zonei funcţionale respective etc.

**8.29** Memoriul de sinteză al planului urbanistic general cuprinde indicatorii principali ai proiectului (anexele G, H), regimurile de utilizare a teritoriilor, măsurile primordiale de utilizare a resurselor naturale, direcţiile de modernizare a sistemului de transport şi a infrastructurii edilitare în teritoriul respectiv, propuneri pentru prima etapă de realizare a planului urbanistic general.

**8.30** Memoriul general trebuie  să fundamenteze soluţiile planului urbanistic general şi să cuprindă analiza retrospectivă, problemele principale, condiţiile şi prognozele de dezvoltare a localităţii; evaluarea surselor (populaţie, teritorii, patrimoniu istorico-arhitectural şi altele); prognoza de modificare a condiţiilor de viaţă şi a situaţiei complexului natural; fundamentarea structurii de sistematizare şi a compoziţiei spaţiale ale localităţii.

Memoriul general trebuie  completat cu anexe, care pot fi grupate în:

- materiale suplimentare grafice sau scrise pentru detalierea sau explicitatea unor probleme (cartograme, scheme grafice, tabele sintetice etc);

- tema-program, acorduri şi avize obţinute pe parcursul elaborării planului urbanistic general, procese-verbale, alte documentaţii vizând consultarea populaţiei;

- prevederi legale, standarde şi normative în vigoare, extrase care trebuie să justifice justifice soluţiile aplicate.

**8.31** Regulamentul aferent planului urbanistic general (denumit şi Regulament local) se elaborează în scopul detalierii şi consolidării reglementărilor cuprinse în piesele desenate.

**8.32** Planul urbanistic general aprobat în condiţiile legii, reprezentă baza elaborării planurilor urbanistice zonale şi de detaliu, schemelor complexe de dezvoltare a transportului urban în comun în localitate, de construcţie a drumurilor, schemelor specializate de dezvoltare a sistemelor de echipare tehnică a teritoriului, schemelor complexe de măsuri privind protecţia mediului înconjurător, altor programe şi proiecte ramurale.

## 9 Planurile urbanistice zonale

**9.1** Planul urbanistic zonal asigură corelarea dezvoltării unei părţi din teritoriul localităţii, caracterizată de un grad sporit de complexitate sau de o dinamică urbană accentuată cu programul de dezvoltare a localităţii şi cu planul urbanistic general al acesteia.

**9.2** Planul urbanistic zonal se întocmeşte pentru soluţionarea unei singure probleme sau a unui grup de probleme specifice zonei analizate în baza temei-program (anexa A), prin care se stabileşte şi termenul de valabilitate al acestuia.

Soluţionarea problemelor trebuie  să fie preliminată de studii de justificare. Categoriile de studii necesare pentru fundamentarea planului urbanistic zonal sunt identice ca problematică

cu cele pentru planul urbanistic general, dar conformate la zona analizată şi detaliată la scara planului urbanistic zonal.

**9.3** Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări de dezvoltare a zonei respective, în corelare cu localitatea din care face parte, inclusiv prevederi pentru următoarele categorii de probleme:

- relaţionarea zonei cu teritoriul localităţii;

- încadrarea zonei în intravilanul propus prin planul urbanistic general al localităţii;

- stabilirea funcţiei predominante şi a funcţiilor complementare;

- organizarea şi integrarea căilor de comunicaţie ale zonei în reţeaua majoră de căi de comunicaţii ale localităţii;

- asigurarea utilităţilor şi dotărilor edilitare, în corelare cu reţelele existente;

- specificarea deţinătorilor de terenuri şi modul preconizat de circulaţie a terenurilor;

- delimitarea zonelor protejate şi reglementarea construirii în vecinătatea acestora;

- marcarea obiectivelor de utilitate publică propuse, prin suprafeţe organizate şi destinate.

**9.4** Componenţa planului urbanistic zonal este prezentată în tabelul 5.

Tabelul 5 **- Componenţa planului urbanistic zonal**

| Planşa | Denumirea pieselor desenate şi scrise | Scara pieselor desenate |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Încadrarea în localitate | 1:10000, 1:5000 |
| 1. | Situaţia existentă. Disfuncţionalităti şi priorităţi | 1:1000, 1:2000 |
| 2/1 | Analize ale fondului construit existent. | 1:1000, 1:2000 |
| *2/2* | Analize ale clădirilor din zona protejată. | 1:1000, 1:2000 |
| 3. | Analiza geotehnică. | I:1000, 1:2000 |
| 4. | Reglementări. Zonificarea teritoriului. | 1:1000, 1:2000 |
| 5. | Reglementări. Alimentare cu apă şi canalizare. | 1:1000, 1:2000 |
| 6. | Reglementări. Alimentare cu energie electrică, telefonie, energie termică, gaze. | 1:1000, 1:2000 |
| 7. | Obiecte de utilitate publică. Circulaţia terenurilor. | 1:1000, 1:2000 |
| | Memoriul general. | |
| | Regulament aferent planului urbanistic zonal (PUZ). | |

**NOTĂ** - Numărul planşelor componente ale Planului urbanistic zonal rămâne la discreţia proiectantului, acesta având posibilitatea de a-l micşora (prin comasări de planşe) sau de a-l mări (prin tratarea şi a altor probleme), în funcţie de specificul zonei studiate şi în condiţiile respectării structurii prezentei reglementări tehnice.

**9.5** Planşa 1 "Încadrarea în localitate" reprezintă un extras din planul urbanistic general dacă acesta a fost elaborat anterior, sau propuneri urbanistice de principiu privind localitatea şi oferă informaţii referitoare la:

- poziţionarea zonei studiate în cadrul localităţii şi faţă de intravilanul propus;
- situarea zonei studiate faţă de căile majore de circulaţie ale localităţii;

- relaţiile zonei cu celelalte zone funcţionale ale localităţii, în special cu cele vecine;
- disfuncţionalităti şi priorităţi;
- reglementări din planul urbanistic general sau alte propuneri de organizare a localităţii, legate de zona studiată.

**9.6** Planşa 2 "Situaţia existentă. Disfuncţionalităti şi priorităţi" trebuie să cuprindă, după caz:

- limitele intravilanului; zonificarea funcţională; principalele categorii de drumuri; aspecte ale mediului; vecinătăţlile zonei şi bilanţul existent al zonei.

**9.7** Planşa 2/1 "Analize ale fondului construit existent", este planşă complementară analizei situaţiei existente şi se redactează pe suportul planşei 2, la aceeaşi scară sau la scară redusă, care tratează structura şi starea tuturor clădirilor din zone complexe studiate.

**9.8** Planşa 2/2 "Analize ale clădirilor din zona protejată", care se reprezentă la o scară identică cu planşa 2, şi reprezintă concluziile analizei clădirilor din zona protejată, sub aspectul vechimii şi valorii lor istorice, arhitecturale, ambientale etc.

**9.9** Planşa 3 "Analiză geotehnică" reprezentă structura geotehnică a terenului din zona studiată, nivelul apei freatice, gradul de seismicitate, caracteristici care impun condiţiile de fundare şi structură a clădirilor.

**9.10** Planşa 4 "Reglementări. Zonificarea teritoriului" trebuie să cuprindă în principal:

- limitele zonei studiate;

- propunerile de organizare a circulaţiei carosabile şi pietonale;

- zonificarea propusă a teritoriului pe funcţiile predominante;

- accesele carosabile;

- parcajele, garajele şi accesele la acestea;

- regimul de construire, liniile roşii, alinierea şi înălţimea construcţiilor, indicii de control- procentul de ocupare a terenurilor şi coeficientul de utilizare a terenului;

- profiluri transversale caracteristice la străzi;

- bilanţ teritorial propus;

- indicarea zonelor şi subzonelor funcţionale, pentru care se formulează prescripţii în regulamentul aferent planului urbanistic zonal.

Pentru redactarea planşei 4 "Reglementări. Zonificarea teritoriului" se consultă conţinutul capitolului similar din planul urbanistic general adaptat la specificul şi la scara planului urbanistic zonal.

**9.11** Planşa 5 "Reglementări. Alimentare cu apă şi canalizare" trebuie să cuprindă situaţia existentă, propusă, devieri, etc. pentru sistemele de apă şi canalizare.

**9.12** Planşa 6 "Reglementări. Alimentare cu energie electrică, energie termică, telefonie, gaze" trebuie să cuprindă situaţia existentă, cea propusă, înlocuiri, devieri etc., pentru reţelele şi construcţiile specifice acestora.

**9.13** Conţinutul planşelor 5 şi 6 trebuie să fie similar cu conţinutul prezentat la planul urbanistic general, adaptat la specificul zonei şi la scara documentaţiei. Problemele legate de echiparea edilitară trebuie să fie detaliate în mai multe planşe, sau pot fi prezentate într-o singură planşă-plan coordonator, în funcţie de complexitate şi scară.

**9.14** Planşa 7 "Obiective de utilitate publică" trebuie să cuprindă:

- obiectivele de utilitate publică propuse (amplasament şi tabel);

- tipul de proprietate asupra terenurilor;

- circulaţia terenurilor, în funcţie de destinaţia propusă;

**9.15** Memoriul general tratează sub aspect cantitativ şi calitativ principalele probleme de analiză a situaţiei existente şi de dezvoltare, în zona pentru care se întocmeşte planul urbanistic zonal.

**9.16** Regulamentul aferent planului urbanistic zonal (în continuare denumit Regulament Local) explică şi detaliază sub formă de prescripţii (permisiuni şi restricţii), planul urbanistic zonal, în vederea aplicării acestuia.

## 10 Planurile urbanistice de detaliu

**10.1** Planul urbanistic de detaliu este menit să stabilescă condiţiile de amplasare şi realizare a uneia sau a mai multor construcţii, pe un anumit teren, care stau la baza întocmirii documentaţiilor pentru obţinerea certificatului de urbanism şi a autorizaţiei de construire.

Prevederile planului urbanistic de detaliu se înscriu în planul urbanistic general sau în planul urbanistic zonal, elaborate şi aprobate conform Legii RM.

**10.2** Planul urbanistic de detaliu cuprinde prevederi pentru următoarele categorii de probleme principale:

- stabilirea destinaţiei construcţiilor ce urmează a se realiza;

- stabilirea şi delimitarea terenurilor pe care se pot amplasa construcţiile;

- relaţionarea construcţiilor propuse cu construcţiile existente din vecinătate;

- specificarea deţinătorilor de teren;

- domeniul public sau terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, potrivit legii;

- circulaţia terenurilor, pentru realizarea obiectivelor propuse;

- condiţii de circulaţie şi acces la noile obiective;

- condiţii de rezolvare şi racordare la reţelele edilitare;

- regimul de construire - alinierea şi înălţimea construcţiilor, procentul de ocupare a terenurilor;

- coeficientul de utilizare a terenurilor;

- restricţii speciale generate de prezenţa unor monumente istorice sau monumente ale naturii, altele decât cele ce decurg din statutul de zonă protejată;

- condiţii privind spaţiile plantate;

- amplasarea unor lucrări de utilitate publică, cu delimitarea suprafeţelor rezervate;

- alte restricţii impuse de condiţiile particulare ale terenului.

**10.3** Componenţa planului urbanistic de detaliu este prezentată în tabelul 6.

Tabelul 6 **- Componenţa planului urbanistic de detaliu**

| **Planşa** | **Denumirea pieselor desenate şi scrise** | **Scara pieselor desenate** |
|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** |
| 1. | Încadrarea în localitate sau zonă | 1:10000, 1:5000 |
| 2. | Situaţia existentă. | 1:1000,1:500 |
| 3. | Analiza geotehnică. (Situaţia hidrogeologică) | 1:1000, 1:500 |
| 4. | Reglementări. Zonificare. | 1:1000, 1:500 |
| 5. | Reglementări. Infrastructura edilitară. | 1:1000,1:500 |
| 6. | Obiective de utilitate publică. | 1:1000, 1:500 |
| | Memoriul justificativ. | |

**10.4** Planşa 1 "Încadrarea în localitate sau zonă" se elaborează la scara planului urbanistic general sau la o scară redusă, sub formă de schemă, în planşă separată (sau în medalion pe planşa situaţiei existente). În planşă se reprezentă amplasamentul studiat în relaţie cu localitatea sau zona, în special, cu căile majore de comunicaţie (cu extrase din planul urbanistic general sau din planul urbanistic zonal, în cazul existenţei acestora).

**10.5** Planşa 2 "Situaţia existentă" se redactează pe un plan topografic actualizat şi cuprinde:

- limitele zonei sau ale amplasamentului studiat;

- clădirile existente;

- limitele de proprietate;

- străzile, cu denumirile lor şi trotuarele aferente;

- profilurile transversale ale străzilor şi aleilor pietonale;

- modul de utilizare a terenului, cu prezentarea funcţiilor;

- denumirile instituţiilor existente;

- accesele pietonale sau auto;

- parcajele supraterane şi subterane;

- înălţimea clădirilor;

- indicii de utilizare a terenului POT (procentul de ocupare a teritoriului), CUT (coeficientul de utilizare a teritoriului);

- structura clădirilor: durabile (zidărie de cărămidă, piatră, planşee de beton), semidurabile (zidărie de cărămidă, piatră, planşee de lemn), nedurabile (paiantă, chirpici, lemn);

- starea clădirilor: bună, medie, insuficientă;

- desfăşurări ale fronturilor stradale;

- secţiuni caracteristice prin teren şi clădiri, după caz;

- bilanţul teritorial al situaţiei existente, precizând suprafeţele de teren şi funcţiile;

**10.6** Planşa 3 "Analiza geotehnică" cuprinde condiţiile de construire impuse de stratificaţia şi caracteristicile terenului.

**10.7** Planşa 4 "Reglementări. Zonificare" cuprinde în principal:

- limitele zonei studiate, intravilanul propus, parcelele zonelor de protecţie;

- construcţiile existente păstrate;

- destinaţia obiectivelor propuse;

- regimul de construire propus (liniile roşii, aliniamentul şi înălţimea construcţiilor, indicii de control, procentul de ocupare a terenului şi coeficientul de utilizare a terenului);

- circulaţia carosabilă propusă, inclusiv parcajele, garajele cu accesele respective;

- circulaţia pietonală;

- profilurile caracteristice ale străzilor şi aleilor pietonale propuse;

- spaţiile plantate existente, păstrate şi propuse, elementele decorative, mobilierul urban;

- suprafeţele destinate construcţiilor propuse, funcţionalitatea, capacitatea, accesele;

bilanţul teritorial al situaţiei propuse.

**10.8** Planşa 5 "Reglementări. Infrastructura edilitară" cuprinde asigurarea utilităţilor pe amplasamentul studiat (surse, capacităţi, reţele, racorduri).

**10.9** Planşa 6 "Obiective de utilitate publică" cuprinde:

- tipul de proprietate asupra terenurilor (prin culoare);

- obiectivele de utilitate publică propuse;

- circulaţia terenurilor (prin haşuri sau culori).

Conţinutul şi modul de prezentare sunt similare cu planul urbanistic zonal.

**10.10** Numărul planşelor elaborate în planul urbanistic de detaliu rămâne la discreţia proiectantului, acesta având posibilitatea de a-l micşora (prin comasări de planşe) sau de a-l mări (prin tratarea şi a altor probleme), în funcţie de specificul zonei studiate.

Se poate prezenta, suplimentar, planşe cu sistematizarea pe verticală, secţiuni prin teren, desfăşurări etc. după caz.

**10.11** Memoriul justificativ cuprinde explicitatea modului de amplasare a obiectivului sau a grupului de obiective şi a condiţiilor de realizare, în raport cu analiza situaţiei existente şi cu tema-program. La memoriu pot fi anexate materiale grafice, în format redus, pentru susţinerea unor propuneri, acorduri şi avize obţinute pe parcursul elaborării planului urbanistic de detaliu.

Termenul de valabilitate al planului urbanistic de detaliu se va specifică prin tema-program (anexa A).

## 11 Regulamentul local de urbanism

**11.1** Regulamentul local de urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare, prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice şi juridice modul de realizare a construcţiilor şi prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism se elaborează, de regulă, odată cu Planul urbanistic general (în continuare denumit PUG), sau cu Planul urbanistic zonal (în continuare denumit PUZ).
Modul de utilizare a terenurilor cuprinde descrierea funcţiilor urbane permise, tipul de lot, aria acestuia, condiţiile de retragere faţă de limita fizică şi ocupare a lotului, intensitatea de folosire a terenului, condiţiile de parcare şi de plantare a spaţiilor verzi, gabaritele clădirii şi densitatea maximă admisă pe o anumită zonă urbană.

**11.2** Regulamentul aferent planului urbanistic general cuprinde:

- prescripţii generale la nivelul întregului teritoriu;

- prescripţii specifice de construibilitate, la nivelul zonelor şi subzonelor funcţionale pe suportul grafic al unităţilor teritoriale de referinţă;

- tabel-anexă cu obiectele de utilitate publică prevăzute de planul urbanistic general.

**11.3** Regulamentul local de urbanism se aprobă prin decizia Consiliului local pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege si devine act de autoritate al administraţiei publice locale.

**11.4** Teritoriul, asupra căruia se aplică prevederile Regulamentului local de urbanism, constă din:

- intravilanul şi extravilanul localităţii, în limitele teritoriului unităţii administrativ – teritoriale;

- porţiuni din teritoriul localităţii (în cazul PUZ).

**11.5 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.**

**11.5.1** Reguli privind păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

**11.5.1.1 Terenuri agricole din extravilan**

**1. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.**

**2. Autorităţile administraţiei publice locale trebuie să urmărească, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren destinate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.**

Amplasarea construcţiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare, precum şi plantate cu vii şi livezi este interzisă. Excepţie pot constitui construcţiile care servesc: activităţile agricole, cu destinaţie militară, căile ferate, şoselele de importanţă deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea şi echiparea sondelor, conductele magistrale de transport gaze şi petrol, lucrările de gospodărire a apelor şi de amenajare a surselor de apă.

Legislaţia în domeniul funciar cuprinde următoarele interdicţii şi condiţionări privind utilizarea terenurilor agricole:

**Utilizări permise**

Lucrările de utilitate publică de interes naţional sau local, pe baza unor documentaţii specifice, aprobate de organismele competente, conform legislaţiei în vigoare.

**Utilizări permise cu condiţii**

Reţelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicaţie.

**Utilizări interzise**

Nu se admit construcţii pe terenuri agricole de cea mai înaltă bonitate sau pe terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare sau plantate cu vii şi livezi.

**11.5.1.2 Terenuri agricole din intravilan**

**1. Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, respectând condiţiile impuse de lege şi de prezentul regulament.**

**2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. 1 se face respectând normele stabilite de consiliile locale pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective:**

**a) completarea zonelor centrale, potrivit condiţiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituţiile publice, precum şi serviciile de interes general;**

**b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare;**

**c) amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.**

**3. Prin autorizaţia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.**

Normele pentru ocuparea raţională a terenului localităţilor se stabilesc prin adaptarea la condiţiile locale a prevederilor Regulamentului general de urbanism şi devin parte integrantă din regulamentele locale aprobate.

În aceste condiţii, se pot lua următoarele decizii:

**Utilizări permise**

Toate tipurile de construcţii şi amenajări care îndeplinesc condiţiile impuse de lege şi de prezentul Regulament.

**Utilizări permise cu condiţii**

Construcţii în localităţi situate în zone protejate datorită sensibilităţii zonelor geografice în care sunt amplasate (rezervaţii ale biosferei, rezervaţii de arhitectură).
Construcţii amplasate în vecinătatea obiectivelor speciale ale apărării şi securităţii naţionale, în zona de frontieră etc.

**Utilizări interzise**

Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentaţii aprobate se interzice autorizarea construcţiilor cu caracter definitiv, pentru alte obiective.

**11.5.1.3 Suprafeţe împădurite**

**1. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinaţie forestieră este interzisă. În mod excepţional, cu avizul organelor administraţiei publice de specialitate, se pot autoriza numai construcţiile necesare întreţinerii pădurilor, exploatărilor silvice şi culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcţii trebuie să se ţină cont de dezafectarea unei suprafeţe cât mai mici din culturi forestiere.**

**2. Cabanele si alte construcţii şi amenajări destinate turismului pot fi amplasate numai cu avizul autorităţii publice centrale în domeniul silviculturii.**

**3. Delimitarea pe raioane a terenurilor cu destinaţie forestieră, stabilită, în condiţiile legii, de către organele silvice de specialitate ale administraţiei publice centrale, se comunică consiliilor raionale prin ordinul autorităţii publice centrale în domeniul protecţiei mediului.**

Fondul forestier naţional este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, terenuri care servesc necesităţilor de cultură, producţie ori administraţie silvică, iazurile, albii ale pâraielor şi terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri, terenurile acoperite cu vegetaţie forestieră, cu o aria mai mare de 0,25 ha.

Pe baza acestor prevederi pot fi luate următoarele decizii ce vin în sprijinul protecţiei suprafeţelor împădurite:

**Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publice de interes naţional şi local prevăzute de legislaţia silvică.

**Utilizări permise cu condiţii**

Construcţii şi amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri şi căi ferate forestiere, făzănării, crescătorii de animale sălbatice, etc.).
Construcţii pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii.

**Utilizări interzise**

Orice fel de construcţii şi amenajări exceptând cele prevăzute de legislaţia în vigoare.

Reducerea suprafeţei fondului forestier proprietate publică este interzisă. În mod excepţional, se permite pentru construcţii cu destinaţie militară, pentru căi ferate, şosele de importanţă deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, forări, sonde şi echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze ori pentru lucrări de îmbunătăţiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, obiective turistice. Ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice - cu, sau fără defrişarea pădurii - se aproba conform legislaţiei în domeniu.

**11.5.1.4 Resursele subsolului**

**1. Autorizarea executării construcţiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conţin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.**

**2. Autorizarea executării construcţiilor industriale necesare exploatării si prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile raionale sau consiliile locale, după caz, cu avizul autorităţii publice centrale în domeniul resurselor naturale.**

**3. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localităţii, modalitatea exploatării acestora trebuie să constituie obiectul unui studiu de impact, aprobat conform legii.**

**4. Zonele care conţin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile raionale sau locale de către autoritatea publică centrală în domeniul resurselor naturale.**

Substanţele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: minereurile neferoase, substanţele nemetalifere şi rocile utile, gazele combustibile, petrolul, apele minerale, nămolurile terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale şi gazele necombustibile.

Aplicarea prevederilor expuse poate conduce la luarea următoarelor decizii referitoare la construibilitatea terenurilor ce conţin resurse ale subsolului:

**Utilizări permise**

Construcţii industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului.

**Utilizări permise cu condiţii**

Lucrări inginereşti necesare protecţiei perimetrelor de exploatare (îndiguiri, devieri de cursuri de ape, consolidări de maluri, etc.)

Lucrările de explorare şi exploatare din zonele cu resurse identificate în intravilanul localităţii trebuie să constituie obiectul unui studiu de impact (inclusiv urbanistic) aprobat în condiţiile legii.

**Utilizări interzise**

Orice fel de construcţii cu caracter definitiv, exceptând cele necesare pentru exploatrea prelucrarea şi transportul resurselor valorificate ale subsolului.

**11.5.1.5 Resurse de apă**

**1. Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă şi în cuvetele lacurilor este interzisă exceptând lucrările de poduri, lucrările necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum şi lucrările de gospodărire a apelor.**

**2. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. 1 este permisă numai cu avizul autorităţilor de gospodărire a apelor şi cu asigurarea măsurilor de:**

**- apărare a construcţiilor respective împotriva inundaţiilor;**

**- asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane;**

**- respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă si fată de lucrările de gospodărire si de captare a apelor.**

**3. Autorizarea executării construcţiilor de orice fel în zona de protecţie a cursurilor de apă se face cu avizul autorităţii competente pentru protecţia mediului.**

**4. Zonele de protecţie sanitară se delimitează de către autorităţile administraţiei publice centrale, raionale şi a municipiilor Chişinău, Bălţi pe baza avizului autorităţilor publice centrale în domeniul gospodărirea apelor.**

Aplicarea prevederilor menţionate conduce la luarea următoarelor decizii referitoare la construibilitatea terenurilor din zonele cu resurse de apă:

**Utilizări permise.**

Captări de apă, lucrări pentru prevenirea şi combaterea acţiunilor distructive ale apelor.

**Utilizări permise cu condiţii**

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a cursurilor de apa, cu condiţia asigurării măsurilor de apărare împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor şi cu respectarea zonelor de protecţie a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul autorităţilor competente în gospodărirea apelor

**Utilizări interzise**

Orice fel de construcţii în zonele de protecţie severă a captărilor de apă, a căror lăţime este de 30 m. În aceste zone este interzisă executarea oricăror construcţii şi instalaţii supraterane.

**11.5.1.6 Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate**

**1. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.**

**2. Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale şi rezervaţii naturale, precum şi în zonele protejate de interes naţional, delimitate conform legii, se face cu avizele conforme ale autorităţilor publice centrale în domeniile protecţiei mediului şi urbanismului.**

**3. Consiliile raionale trebuie să identifice şi să delimiteze, în funcţie de particularităţile specifice, acele zone naturale de interes local care necesită protecţie pentru valoarea lor peisagistică şi să stabilească condiţiile de executare a construcţiilor, având în vedere păstrarea calităţii mediului natural şi a echilibrului ecologic.**

**Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publică de interes naţional sau local, autorizate în cazuri excepţionale, în condiţiile legislaţiei în vigoare.

**Utilizări permise cu condiţii**

În zonele naturale protejate de interes naţional delimitate prin studii de specialitate şi documentaţii de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobate, construcţiile se autorizează cu avizele conforme ale autorităţilor publice centrale în domeniile protecţiei mediului şi urbanismului.

Prescripţiile se stabilesc în funcţie de regimul de protecţie instituit al zonei respective, în funcţie de tipurile de activităţi admise în mod tradiţional. Aceste prescripţii trebuie să fie incluse în avizele conforme ale autorităţilor publice centrale în domeniile protecţiei mediului şi urbanismului.

**Utilizări interzise**

Construcţii si amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor geografice cu regim special de protecţie (zone umede, zone de coastă, zone forestiere, rezervaţii şi parcuri naturale, etc.) precum şi sensibilitatea zonelor peisagistice cu o valoare deosebită, mai ales în cazul în care construcţiile propuse au o volumetrie şi un aspect arhitectural ce depreciază valoarea peisajului. Interdicţia se poate stabili în urma studiilor de impact în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare.

**11.5.1.7 Zone construite protejate**

**1. Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes naţional, declarate în modul stabilit de lege, se face cu avizele conforme ale autorităţilor publice centrale în domeniile culturii şi urbanismului.**

**2. Autorizarea executării construcţiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate şi delimitate prin hotărâre a consiliului raional, se face cu avizul serviciilor public descentralizat din raion subordonate autorităţilor publice centrale, în domeniul culturii şi urbanismului.**

**3. Autorizarea executării lucrărilor de construcţii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se face cu avizul conform al autorităţii publice centrale în domeniul culturii, în condiţiile stabilite prin lege.**

**Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publică de interes naţional pe baza documentaţiilor specifice aprobate de organele competente.

**Utilizări permise cu condiţii**

Toate tipurile de construcţii compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiţia respectării prescripţiilor conţinute în avizul conform al autorităţii publice centrale în domeniul culturii, în cazul zonelor, care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes naţional, declarate prin lege (inclusiv clădiri şi situri cu statut de muzeu).
În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului raional, autorizarea construcţiilor se face cu respectând strict a avizului serviciului public decentralizat ale autorităţii publice centrale în domeniul culturii şi urbanismului.

**Utilizări interzise**

Orice fel de construcţii şi amenajări care, prin funcţiune, configuraţie arhitecturală sau amplasament, compromit aspectul general al zonei, distrug coerenţa ţesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.
Obiectivele sau activităţile care pot să afecteze valoarea monumentului, prin natura, dimensiunile şi amplasarea lor necesită studii speciale, avizate şi aprobate în condiţiile legii.
Construcţiile noi nu trebuie să-l afecteze, prin volumetrie, conformare, aspect exterior, etc. obiectivele propuse spre conservare, incluse într-un sit protejat.

**11.5.2 Reguli privind siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public.**

**11.5.2.1 Expunerea la riscuri naturale**

**1. Autorizarea executării construcţiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, exceptând cele care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.**

**2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate pe fiecare raion prin documentaţie de amenajare a teritoriului sau urbanism.**

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se stabilieşte în baza unor studii specifice hidrologice şi geotehnice. Pe baza acestor studii se poate proceda la stabilirea eventualelor restricţii privind autorizarea construcţiilor. Zonele delimitate se preiau în documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului.
În aceste condiţii pot fi luate următoarele decizii la emiterea autorizaţiei de construire:

**Utilizări permise**

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

**Utilizări permise cu condiţii**

Orice fel de construcţii şi amenajări respectând prevederile legislative şi normele şi prescripţiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenţa şi stabilitatea construcţiilor, siguranţa

în exploatare, igiena şi sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, cu pânză freatică agresivă.

Se admit, de asemenea, construcţii pe terenurile specificate cu condiţia eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecţia mediului, sau de alte organisme interesate, după caz.

**Utilizări interzise**
Construcţii şi amenajări în zonele expuse la riscurile naturale specificate mai sus, precum şi în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autorităţile competente în protecţia civilă sau a mediului, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcţii.

**11.5.2.2 Expunerea la riscuri tehnologice**

**1. 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, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.**

**2. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.**

**3. Fac excepţie de la prevederile primului alineat construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.**

**Utilizări permise**

Orice fel de construcţii şi amenajări care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice şi limitarea efectelor acestora (piliere de siguranţă, lucrări de consolidare a malurilor la exploatările de suprafaţă a resurselor minerale, lucrări de marcare şi reperare a reţelelor de conducte şi cabluri în localităţi, accese pentru intervenţia rapidă în caz de incendii sau explozii etc.).

**Utilizări permise cu condiţii.**

Toate tipurile de construcţii, cu condiţia respectării servituţilor de utilitate publică existente sau propuse, pentru reţelele tehnico-edilitare, căile de comunicaţie, explorarea şi exploatarea resurselor subsolului, apărarea ţării, ordinea publică şi siguranţeia naţională, precum şi a cerinţelor legale privind rezistenţa, stabilitatea, siguranţa în exploatare, rezistenţa la foc, protecţia împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor şi protecţia mediului.

**Utilizări interzise**

Toate tipurile de construcţii amplasate în zonele de protecţie stabilite prin norme sanitare şi ecologice, ale unităţilor industriale, agricole sau de alta natură, în zonele cu servituţi legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil şi materiale explozibile etc.

**11.5.2.3 Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice**

**1. Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.**

**2. Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin actele legislative şi normative în domeniul protecţiei civile şi a mediului înconjurător.**

Pentru construcţiile generatoare de riscuri tehnologice, listate în conformitate cu prevederile alineatului doi se solicită autorizaţia de construire în conformitate cu condiţiile impuse prin documentaţia de evaluare a impactului asupra mediului înconjurător.

**Utilizări permise**

Orice fel de construcţii şi amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

**Utilizări permise cu condiţii**

Construcţiile şi amenajările care îndeplinesc condiţiile de realizare şi funcţionare conform cerinţelor documentaţiei de evaluare a impactului asupra mediului înconjurător şi sunt compatibile cu funcţiunea stabilită pentru zona respectiva prin documentaţiile de urbanism şi amenajarea a teritoriului, aprobate conform legii.

**Utilizări interzise**

Construcţiile şi amenajările generatoare de nocivităţi, incompatibile cu funcţiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, aprobate conform Legii.

**11.5.2.4 Asigurarea echipării edilitare**

**1. Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.**

**2. În conformitate cu competenţele legale, autorităţile administraţiei publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localităţilor cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiţionate de posibilităţile financiare de executare a acestora**.

Extinderea reţelelor edilitare existente sau a capacităţii acestora, care nu poate fi finanţată din bugetele locale, poate fi realizată prin finanţarea totală sau parţială a acestor lucrări de către investitorii interesaţi.

Autorizarea executării construcţiilor în corelare cu posibilităţile de realizare a echipării edilitare se face în următoarele condiţii:

**Utilizări permise**

Orice construcţii şi amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanţare asigurate de administraţia publică, de investitorii interesaţi sau care beneficiază de surse de finanţare atrase potrivit Legii.

**Utilizări admise cu condiţii**

Construcţiile se autorizează după stabilirea, prin contract, a obligaţiei executării lucrărilor de echipare edilitară aferente (parţial sau integral), de către investitorii interesaţi.

**Utilizări interzise**

Orice construcţii care, prin dimensiuni, destinaţie şi amplasare faţă de zonele cu echipare tehnico - edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial şi capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesaţi.

**11.5.2.5 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor**

**1. Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţi dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentaţie de urbanism sau dacă zona are o funcţiune dominantă tradiţională caracterizată de ţesut urban şi conformare spaţială proprie.**

**2. Condiţiile de amplasare a construcţiilor, în funcţie de destinaţia acestora, în cadrul localităţii sunt prevăzute în anexa nr. 1, la prezentul regulament.**

În anexa nr. 1 sunt prezentate, în linii generale, recomandări de amplasare a instituţiilor şi serviciilor de interes public.

În activitatea de autorizare a acestora pot fi întâlnite trei posibilităţi distincte, datorate destinaţiei construcţiilor şi condiţiilor specifice de funcţionare:

- amplasarea în interiorul zonelor rezidenţiale sau al altor zone urbane, după caz, ca funcţiune complementară.

- amplasarea în zone cu funcţiuni complexe (zonele centrale şi zonele mixte, reprezentate, de regulă, de centrele de cartier ale localităţilor mai mari de 30.000 locuitori, ce prezintă subdiviziuni teritoriale cu caracteristici distincte).

- amplasarea în zone sau subzone specializate, destinate instituţiilor şi serviciilor de interes public, ce prezintă omogenitate funcţională şi care cuprind, de regulă, unităţi aparţinând aceleiaşi categorii. Ele pot fi localizate pe teritoriul ce constituie trupul principal al localităţii, sau pe suprafaţa altor trupuri ale intravilanului (campusuri universitare, zone de tratament sau de odihnă în cadrul staţiunilor climaterice, zone comerciale).

Respectarea condiţiilor de amplasare, conţinute în anexa nr. 1, impune următoarele precizări:

**Clădiri administrative**

Amplasarea sediilor de birouri se face atât în zona centrală cât şi în celelalte zone cu activităţi urbane, în funcţie de necesităţile specifice fiecărui tip de activitate.

**Clădiri comerciale**

Unităţile de comerţ alimentar de folosinţă zilnică, se pot amplasa şi în interiorul zonelor rezidenţiale (ca funcţiune complementară).

Unităţile de alimentaţie publică, amplasate în zonele rezidenţiale, trebuie să asigure protecţia acustică a zonelor limitrofe.
Funcţionarea lor este condiţionată de obţinerea avizelor ecologic şi sanitar.

Serviciile industriale se amplasează, de regulă, în interiorul zonelor industriale cu a căror activitate sunt compatibile.

**Clădiri de cult**

Lăcaşele de cult se amplasează, în funcţie de numărul de enoriaşi din zona adiacentă.
Cimitirele, de regulă, se amplasează, la marginea localităţilor. Amplasarea construcţiilor de locuinţe faţă de cimitire se face respectând normele sanitare.

**Clădiri de cultură**

Construcţiile pentru agrement (cluburi, săli polivalente, săli de concerte, teatre, circuri etc.), se amplasează, a de preferinţă, în zona verde sau în cea de agrement.

**Clădiri de învăţământ superior**

Construcţiile pentru învăţământ superior se amplasează, în funcţie de condiţiile şi cerinţele profilului de învăţământ, în intravilanul localităţii, organizate în campusuri universitare sau izolate.

**Clădiri medicale**

Dispensarele urbane se amplasează, în clădiri independente sau în cadrul unor construcţii cu funcţiuni compatibile. Spitalele se amplasează, de regulă, în zonele periferice ale localităţilor, în apropierea spaţiilor împădurite.

**Construcţii şi amenajări sportive**

Stadioanele, bazele sportive şi centrele de antrenament, hipodromurile, patinoarele, pistele pentru concursuri şi alte activităţi sportive care creează mari aglomerări de persoane, se amplasează, de regulă, în zone verzi de folosinţă generală, asigurând spaţiile necesare accesului şi evacuării spectatorilor fără perturbarea traficului, precum şi a spaţiile de parcare necesare, fără ocuparea arterelor de circulaţie.

**Construcţii de turism**

Construcţiile de turism se autorizează în condiţiile stabilite prin avizul autorităţii publice centrale în domeniul turismului, precum şi ale normelor din Regulamentul general de urbanism şi/sau ale documentaţiilor aprobate în condiţiile legii.
Hotelurile, motelurile, cabanele turistice, satele de vacanţă, campingurile se amplasează, de regulă, în afara localităţilor, în zone specializate pentru turism.
Hotelurile şi vilele turistice, clasificate potrivit prevederilor legale se amplasează şi în interiorul localităţilor, respectând condiţiile de amplasare şi conformare stabilite prin documentaţiile de urbanism.

**11.5.2.6 Procentul de ocupare a terenului**

**1. Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare al terenului să nu depăşească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2.**

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre aria construită la sol a clădirilor şi aria terenului considerat.

$$POT = \frac{SC}{ST} \times 100$$

Aria construită la sol este aria secţiunii orizontale a clădirii la cota ±0.00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereţilor, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 $m^2$, nişele cu aria mai mare de 0,4 $m^2$ treptele exterioare şi terasele neacoperite.

Aria terenului considerat este aria parcelei înscrisă în cadastrul funciar, cu datele sale definitorii (dimensiune, destinaţie, categorie de folosinţă, numele deţinătorului).

**Procentul maxim de ocupare a terenului** se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare pe teren, stabilite prin Regulamentul general de urbanism sau prin regulamentele locale de urbanism.

În sensul Regulamentului general de urbanism, procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcţiei, ţinând seama de amplasamentul acesteia în cadrul zonei cu o funcţiune dominantă tradiţională, caracterizată de tipologia ţesutului urban şi conformare spaţială proprie sau cu o funcţiune stabilită prin PUG.

Autorizarea executării construcţiilor este condiţionată de respectarea regulilor de ocupare a terenului, precizate în Regulamentul general de urbanism şi documentele normative în vigoare.

Referitor la zonele în care urmează să fie amplasată construcţia se impun următoarele precizări:

**Destinaţia zonei** se stabileşte pe baza funcţiunilor dominante ale construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenurile delimitate în cadrul PUG.

**Procentul de ocupare a terenului,** calculat pentru fiecare parcelă este considerat limită superioară de ocupare a terenului.

**Construcţiile amplasate în zone centrale şi/sau comerciale** pot atinge valorile maxime ale procentului de ocupare, ţinând cont şi de configuraţia clădirilor (construite în general în regim închis - înşiruite, în sistemul curţilor deschise sau închise) în raport cu specificul acestor zone.

**Zonele mixte** sunt reprezentate, de regulă, de centrele de cartier ale localităţilor cu peste 30.000 locuitori, care reprezintă subîmpărţiri teritoriale distincte (ce pot fi delimitate prin PUG), precum şi alte zone cu construcţii având destinaţii variate, unde nu este posibilă precizarea unei funcţiuni dominante la nivelul etapei de perspectivă.

**Zonele rurale** cuprind suprafeţele de teren cu funcţiune dominantă agricolă de pe teritoriul oraşelor sau satelor, ce pot fi delimitate ca subzone funcţionale la întocmirea PUG.

**Zonele rezidenţiale** reprezentă principalele ansambluri tipologice cu funcţiuni de locuire, delimitate prin PUG (zone şi subzone funcţionale) sau pe baza studiilor de fundamentare ale acestora, referitoare la morfologia ţesutului urban al localităţii.

**Zonele de recreere** sunt spaţii publice de folosinţă generală în care se amplasează construcţii şi amenajări necesare variatelor programe de recreere. În numeroase cazuri construcţiile şi amenajările necesare pentru recreere se interferează cu alte funcţiuni, dintre care cele mai frecvente sunt; unităţi pentru cultură, sport, turism, comerţ, parcuri şi grădini publice, spaţii verzi naturale (pădure-parc) ş.a.

Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizate a terenului (CUT), cu regimul de aliniere şi înălţime, şi formează un ansamblu de indici obligatorii în autorizarea executării construcţiilor.

**11.5.2.7 Lucrări de utilitate publică**

**1. Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în planuri de urbanism şi amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.**

**2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform Legii.**

Sunt de utilitate publică lucrările de interes naţional şi local privind:

1. Prospecţiunile şi explorările geologice;

2. Extracţia şi prelucrarea substanţelor minerale utile;

3. Instalaţiile pentru producerea energiei electrice;

4. Căile de comunicaţie, deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor;

5. Sistemele de alimentare cu energie electrică, de telecomunicaţii, gaze, termoficare, apă, canalizare;

6. Instalaţiile pentru protecţia mediului;

7. Îndiguiriile şi regularizăriile de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă şi atenuarea viiturilor;

8. Derivaţiile de debite pentru alimentări cu apă şi pentru devierea viiturilor;

9. Staţiilei hidrometeorologice, seismice şi sistemeile de avertizare şi prevenire a fenomenelor naturale periculoase şi de combatere a eroziunii de adâncime;

10. Clădirile şi terenurile necesare construcţiilor de locuinţe sociale şi altor obiective sociale de învăţământ, sănătate, cultură, sport, protecţie şi asistenţă socială, precum şi de administraţie publică şi pentru autorităţile judecătoreşti;

11. Salvarea, protejarea şi punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor şi siturilor istorice, precum şi a parcurilor naţionale, rezervaţiilor naturale şi a monumentelor naturii;

12. Prevenirea şi înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundaţii, alunecări de terenuri;

13. Apărarea ţării, ordinea publică şi siguranţa naţională.

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile Legii. Declararea utilităţii publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile şi condiţionată de înscrierea lucrării în planurile urbanistice şi de amenajare a teritoriului, aprobate pentru localităţi sau zone unde se intenţionează executarea ei.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor, satelor, oraşelor, municipiilor şi raioanelor sau a persoanelor fizice ori juridice,

schimbând funcţiunile şi afectând valoarea terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri sau instituirea unor servituţi de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileşte prin documentaţiile tehnice şi studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentaţiilor aprobate de urbanism sau de amenajarea a teritoriului.

Folosirea temporară sau definitivă, şi scoaterea temporară ori definitivă a terenurilor din circuitul agricol şi silvic se fac în conformitate cu prevederile legale.

**Utilizări permise**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentaţiile aprobate de urbanism şi amenajarea teritoriului.

**Utilizări permise cu condiţii**

Construcţiile cu durată limitată de existenţă (provizorii).

**Utilizări interzise**

Orice fel de construcţii şi amenajări, exceptând lucrările de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

**11.6 Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor.**

**11.6.1 Reguli de amplasare şi retragerile minime obligatori**

**11.6.1.1 Orientarea faţă de punctele cardinale**

**1. Autorizarea executării construcţiilor se face respectând condiţiile şi a recomandările de orientare faţă de punctele cardinale.**

Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare şi tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerinţe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);

- asigurarea iluminatului natural;

- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţiile închise (confort psihologic);

- asigurarea unor cerinţe specifice legate de funcţiunea clădirii, la alegerea amplasamentului şi stabilirea condiţiilor de construire (retrageri şi orientare pentru lăcaşe de cult, terenuri de sport, construcţii pentru învăţământ şi sănătate).

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

**Iluminatul natural** este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii faţă de punctele cardinale), precum şi de radiaţiile solare directe.

**Confortul psihologic** se realizează prin vizibilitatea unei părţi a bolţii cereşti, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilităţii se determină prin calcule geometrice.

Prin prevederile regulamentelor locale de urbanism se urmăreşte respectarea normelor de igienă prin rezolvarea problemelor legate de însorire, iluminat natural, vizibilitate şi ventilaţie.

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

**Construcţii pentru cult**

Orientarea construcţiilor pentru cult se face respectând cerinţele cultului respectiv.

**Terenuri de sport ale construcţiilor de învăţământ**

Terenurile de sport în aer liber se orientează, de regulă, pe direcţia nord-sud, cu o abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

**Clădiri de locuinţe**

Amplasarea construcţiilor de locuinţe se face astfel, încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe faţada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însorire de două ore minimum într-o cameră de locuit, în perioada echinocţiului de primăvara-toamnă.
În cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, trebuie evitată amplasarea construcţiilor pe direcţia est – vest, iar când această soluţie nu este posibilă, apartamentele se proiectează cu dublă orientare.

**11.6.1.2 Amplasarea faţă de drumuri publice.**

**1. Cu avizul conform al autorităţii publice centrale în domeniul drumurilor în zona drumului public se pot autoriza amplasarea şi construcţia următoarelor obiecte:**

**a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;**

**b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);**

**c) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri sau alte instalaţii ori construcţii de acest gen.**

**2. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.**

**3. Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă, respectând zonele de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.**

**4. Prin funcţiuni de locuire se înţelege: locuinţe, case de vacanţă şi alte construcţii capitale sau temporare pentru necesităţi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamilişti, sanatorii, cămine pentru organizarea de şantier, cămine de garnizoană.**

**Utilizări permise**

Orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice şi de amenajare a teritoriului cu avizul autorităţii publice centrale în domeniul drumurilor.

**Utilizări admise cu condiţii**

Toate construcţiile şi amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice, care respectă prescripţiile tehnice şi reglementările urbanistice privind funcţionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică şi estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale şi rezolvarea parcajelor aferente, precum şi evitarea riscurilor tehnologice de construcţie şi exploatare.

Prin amplasare şi funcţionare ele nu trebuie să afecteze buna desfăşurare a circulaţiei pe drumurile publice în condiţii optime de capacitate, fluenţă şi siguranţă. Accesele carosabile şi pietonale la aceste construcţii trebuie să fie amenajate şi semnalizate corespunzător normativelor şi standardelor tehnice specifice.

**Utilizări interzise**

Orice construcţii care prin amplasare, configuraţie sau exploatare influenţează buna desfăşurare, organizare şi dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zonele de siguranţă şi protecţie a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona de protecţie a autostrăzilor a panourilor de reclama publicitară.

**11.6.1.3 Amplasarea faţă de căi navigabile existente şi cursuri de apă potenţial navigabile**

**1. În zona căilor navigabile şi a cursurilor de apa potenţial navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al autorităţii publice centrale în domeniul transporturilor, următoarele lucrări:**

**a) construcţii şi instalaţii aferente căilor navigabile, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;**

**b) semnale vizuale, auditive şi faruri, precum şi alte amenajări referitoare la siguranţa navigaţiei;**

**c) construcţii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulaţie, clădiri, construcţii hidrotehnice pentru gări fluviale şi alte lucrări similare;**

**d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile şi ale canalelor şi cursurilor de apă potenţial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze) cu linii electrice şi de telecomunicaţii, precum şi: traversările cu poduri şi lucrările de amenajări hidroenergetice şi de artă;**

**e) adăposturi de iarnă pentru nave, staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie;**
**f) instalaţii de captare a apei din albia căilor navigabile şi instalaţii de evacuare a apelor uzate sau de altă natură;**

**g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale şi transversale si alte lucrări similare.**

**2. În sensul prezentei Instrucţiuni, prin zonă fluvială se înţelege fâşia de teren situată în lungul ţărmului apelor interioare navigabile sau potenţial navigabile. Zona fluvială se stabileşte de către autoritatea publică centrală competentă, potrivit legislaţiei. În porturi zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.**

Apele naţionale navigabile ale Republicii Moldova sunt formate din apele interioare navigabile.

Apele interioare navigabile sunt formate din fluvii, precum şi din apele navigabile de frontieră (de la malul moldav până la linia de frontieră).

**11.6.1.4 Amplasarea faţă de căi ferate.**

**1. În zona de protecţie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul autorităţii publice centrale în domeniul transporturilor:**

**a) construcţii şi instalaţii aferente exploatării şi întreţinerii liniilor de cale ferată;**

**b) construcţii şi instalaţii pentru exploatarea materialului rulant şi a mijloacelor de restabilire a circulaţiei;**

**c) instalaţii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicaţii, transmisiuni de date şi construcţiile aferente acestora.**

**2. Construcţiile care se amplasează în zona de protecţie a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul autorităţii publice centrale în domeniul transporturilor.**

**3. În sensul prezentei Instrucţiuni, prin zonă de protecţia a infrastructurii feroviare se înţelege fâşia de teren, indiferent de proprietar, cu lăţimea de 100 m măsurată de la axa căii ferate situată de o parte şi de alta a acesteia în extravilanul localităţilor, iar în intravilanul localităţilor lăţimea zonei de proiecţie se stabileşte prin coordonare cu autorităţile publice locale.**

**4. Lucrările de investiţii ale agenţilor economici si ale instituţiilor publice, care afectează zona de protecţie a infrastructurii feroviare, se pot autoriza numai cu avizul autorităţii publice centrale în domeniul transporturilor, şi anume:**

**a) căi ferate industriale;**

**b)lucrări hidrotehnice;**

**c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;**

**d) subtraversarea liniilor de cale ferată de către reţele de telecomunicaţii, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, termotehnologice şi canale libere.**

**5. În zona de protecţie a infrastructurii transporturilor se interzic:**

**a) amplasarea oricăror construcţii, depozite de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;**

**b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, pot provoca alunecări de teren, surpări sau pot afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcţii sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;**

**c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanţe sau deşeuri care contravin normelor de protecţie a mediului, sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate, a zonei de protecţie a infrastructurii căilor ferate, precum şi a condiţiilor de desfăşurare normala a traficului.**

**5.1 Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanţe sau deşeuri de felul celor prevăzute la lit. c) este permisă numai respectând condiţiile stabilite de autoritatea publică centrală în domeniul transporturilor.**

**5.2 Amenajările şi instalaţiile de manipulare sau de depozitare a materialelor, substanţelor sau deşeurilor prevăzute la alin. 5.1 se pot realiza în baza studiilor privind implicaţiile asupra activităţii feroviare şi de mediu, executate de unităţi de proiectare autorizate, în baza avizului şi cu autorizaţia autorităţii publice centrale în domeniul transporturilor.**

**6. Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul ÎS „Calea Ferată din Moldova", pentru lucrările de interes public, atât în intravilan, cât şi în extravilan, se fac numai cu avizul autorităţii publice centrale în domeniul transporturilor**.

**11.6.1.5 Amplasarea faţă de aeroporturi.**

**1. Autorizarea executării construcţiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor şi a culoarelor de siguranţă stabilite conform legii se face cu avizul conform al autorităţii publice centrale în domeniul transporturilor.**

Zonele de siguranţă ale terenurilor de aeronautică sunt zonele de pe terenurile de aeronautică civilă şi din jurul acestora, pentru realizarea securităţii decolărilor şi aterizării aeronavelor şi pentru asigurarea bunei folosiri a amenajărilor, construcţiilor şi instalaţiilor aferente de pe teritoriu.

Autorizarea executării construcţiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor şi a zonelor de siguranţă ale terenurilor de aeronautică stabilite conform legislaţiei se face diferenţiat, în funcţie de destinaţia acestora:

**Utilizări permise**

Construcţiile şi amenajările necesare activităţilor de decolare-aterizare.

**Utilizări permise cu condiţii**

Construcţiile şi instalaţiile destinate activităţilor aeronautice, respectând normele tehnice stabilite de organele administraţiei publice centrale specializate.
Construcţiile şi amenajările cu alte destinaţii decât cele aeronautice, cu condiţia respectării normelor de protecţie acustică, precum şi a limitărilor de înălţime şi a retragerilor fată de diversele componente ale zonelor de siguranţă ale terenurilor de aeronautică, înscrise în avizul conform emis de autoritatea competentă.
Construcţiile admise trebuie să fie balizate în sisteme de zi şi de noapte.

**Utilizări interzise**

Amplasarea de lucrări, construcţii sau instalaţii care prin natura lor, sau datorită procesului de funcţionare pot periclita siguranţa zborurilor (obiective care produc fum sau ceaţă artificială, substanţe nocive, radioactive sau rău mirositoare; sisteme de iluminat care să

perturbe identificarea sistemelor de balizare a zonei; surse de energie electrică sau unde radio producătoare de perturbaţii în instalaţiile de protecţie a navigaţiei aeriene (unităţi de morărit, silozuri, depozite, magazii, decantoare etc.).
Amplasarea construcţiilor a căror destinaţie este incompatibilă cu vecinătatea aeroporturilor este interzisă.

**11.6.1.6 Retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat.**

**1. Autorizarea executării construcţiilor în extravilan se face numai la distanţa de 500 m fată de fâşia de protecţie a frontierei de stat, către interior.**

**2. Se exceptează de la prevederile alin. 1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcţiile - anexe, terminalele vamale şi alte construcţii şi instalaţii care se pot amplasa cu avizul conform al autorităţilor publice centrale specializate şi cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Republicii Moldova.**

Orice lucrări de construcţii în extravilanul comunelor, oraşelor şi municipiilor pe o adâncime de 500 m de la linia de frontieră, pentru frontiera de uscat şi de la malul apei pentru frontiera de apă, către interior, se pot efectua după obţinerea tuturor aprobărilor legale, inclusiv a autorităţii publice centrale pentru securitatea frontierei Republicii Moldova.

Frontiera de stat a Republicii Moldova desparte teritoriul statului moldav de teritoriul statelor vecine.
Fâşia de protecţie a frontierei face parte din domeniul public de interes naţional şi se administrează de către autoritatea publică centrală pentru securitatea frontierei Republicii Moldova.

Pentru localităţile situate în zona de frontieră documentaţiile de urbanism trebuie să preia prevederile documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi ale studiilor transfrontaliere.

Aplicarea prevederilor prezentei Instrucţiuni, pentru terenurile amplasate în zona de frontieră se face după cum urmează:

**Utilizări permise cu condiţii**

Construcţiile prevăzute de Regulamentul general de urbanism, cu avizul conform al autorităţii publice centrale pentru gesionarea frontierii statului.

**Utilizări interzise**

Construcţiile şi amenajările poluante cu efect transfrontalier.

**11.6.1.7 Amplasarea faţă de aliniament.**

**1. Clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acesta, după cum urmează:**

**a) în cazul zonelor construite compact, construcţiile se amplasează obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;**

**b) retragerea construcţiilor faţă de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.**

**2. În ambele situaţii, autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată, pe orizontală, din orice punct ai clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.**

**3. Fac excepţie de la prevederile alin. 2 construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat.**

În zonele libere de construcţii sau parţial construite, stabilirea configuraţiei urbane şi implicit a regimului de aliniere se face, de regulă, pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ; PUD).

Retragerea construcţiilor faţă de aliniament se poate face din raţiuni funcţionale, estetice sau ecologice (protecţia contra zgomotelor şi nocivităţilor).

Regula stabilirii înălţimii maxime a construcţiilor, în raport cu distanţa faţă de orice punct al faţadei de pe aliniamentul opus ( H < D ), derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (însorire, protecţia împotriva zgomotului şi nocivităţilor datorate circulaţiei şi transporturilor) şi a celor de securitate a construcţiilor.

Pentru orice alte situaţii care nu se pot încadra în prevederile alin. 1 şi 2 ale prezentului subcapitol, este necesară elaborarea şi aprobarea prealabilă a unui PUZ sau PUD, în vederea evaluării corecte a consecinţelor includerii noii construcţii în contextul existent.

Pentru întemeierea deciziilor în elaborarea şi aprobarea PUZ sau PUD, pot fi întocmite studii de fundamentare (istorice, altimetrice, privind morfologia ţesutului urban etc.).

**11.6.1.8 Amplasarea în interiorul parcelei.**

**1. Autorizarea executării construcţiilor în interiorul parcelei este permisă numai dacă se respectă:**

**a) distanţele minime obligatorii între hotarele terenurilor şi construcţiilor sunt stabilite prin Regulamentul privind formarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului RM nr.61 din 29.09.1999 şi prin СНиП Градостроительство. «Планировка и застройка городских и сельских поселений».**

**b) distanţele minime necesare de siguranţă la foc, în funcţie de gradul de rezistenţă la foc, precum şi distanţele minime necesare accesului autospecialelor de intervenţie la incendii, în funcţie de înălţime, conform avizului pentru obţinerea certificatului de urbanism la proiectare, emis de organele supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor.**

Poziţia construcţiilor principale şi a anexelor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumurile şi spaţiile publice şi de alinierile impuse faţa de limitele laterale şi limita posterioară a acesteia.

- Către drumurile publice construcţiile pot fi amplasate “la aliniament" (pe limita dintre domeniul public şi cel privat) sau retrase din aliniament, în conformitate cu regulile urbanistice sau păstrând tradiţia zonei.

- În relaţie cu limitele laterale ale parcelei, construcţiile pot fi amplasate astfel:

- în regim închis (înşiruite, în regimul curţilor închise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcţiile de pe parcelele învecinate;

- în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);

- în regim izolat (cu retrageri faţă de vecinătăţi).

Prevederile specificate se referă la toate construcţiile principale aflate pe suprafaţa parcelei.

Retragerile impuse prin prevederile prezentului articol faţă de limitele laterale ale terenului se bazează, în principal, pe prevederile normelor de protecţie contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal şi pot fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerinţe de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectării normelor de însorire şi iluminat natural;

- respectarea condiţiilor de vizibilitate (percepţia unei porţiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimităţii de locuire pentru construcţiile învecinate;

- respectarea condiţiilor de protecţie contra incendiilor, prin asigurarea accesului autospecialelor de intervenţie la incendii şi a autoscărilor de intervenţie la incendii, după caz;

- asigurarea protecţiei contra zgomotului şi nocivităţilor în cazul în care parcela se va învecina cu surse de poluare; (construcţii industriale, amenajări comerciale etc.);

- necesităţi de conservare a specificului ţesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcţiilor, în regim izolat, cuplat, înşiruit sau în sistemul curţilor închise sau deschise;

- obţinerea unei anumite grupări a construcţiilor, în ansamblurile noi pentru care se urmăreşte o dezvoltare coerentă a ţesutului urban.

Distanţele necesare intervenţiei în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul organelor supravegheri de stat a măsurilor contra incendiilor, indicându-se să se asigure:

- accesul autospecialelor de intervenţie la incendiu spre clădiri şi asigurarea accesului pompierilor cu autoscările şi autoelevatoarele cotite în orice încăperi ori apartament. Locurile specificate este necesar să fie evidenţiate cu marcaje speciale şi dotate cu indicator în locul pentru instalarea autoscări de incendiu. Păstraţi liber !

Accesele şi pasajele carosabile trebuie păstrate libere în permanenţă fără sa fie obstrucţionate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban etc.

**11.6.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**11.6.2.1 Accese carosabile.**

**1. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.**

**2. În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. 1, cu avizul organelor supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor**.

**3. Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute la alin. 1 se stabileşte conform reglementărilor urbanistice.**

**4. Orice acces la drumurile publice se face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii la reţeaua de circulaţie şi transport reprezintă o condiţie majoră de configurare, amplasare şi autorizare a acestora.

Trebuie de urmărită asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă şi drumul public sau cu un minimum de servituţi de trecere în condiţiile specifice de amplasament, respectând relaţiile şi gabaritele funcţionale.

Construcţiile care nu beneficiază de accese directe conform alin. 2 din acest articol, pot fi astfel conformate, încât să respecte condiţiile din avizul organelor supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor**.**

Prin autorizaţia specială de construire, precizată la alin.4 al prezentului articol se înţelege actul emis de administraţia drumului public, prin care se recunoaşte îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat şi utilizat ca atare.

Rezolvarea acceselor carosabile, pentru toate categoriile de construcţii, se face în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor.

- Curţile interioare neacoperite, cu aria mai mare de 600 mp, şi închise pe toate laturile de construcţii, situate la nivelul terenului sau al circulaţiilor carosabile adiacente, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile, cu gabarite de minimum 3.50 m lăţime şi 4,50 m înălţime, pentru autospecialele de intervenţie la incendii.

- Pentru curţile interioare specificate, situate la o diferenţă de înălţime de peste 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură doar acces pentru personalul de intervenţie (treceri pietonale) cu lăţime de minimum 1,50 m şi înălţime de 1,90 m. Distanţa maximă de la drumul public-50 m.

- Nu este obligatorie asigurarea acceselor carosabile la cabane, refugii turistice, anexe gospodăreşti, precum şi la construcţiile încadrate în categoria de importanţă D (redusă).

- Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute la alin. 4 al prezentului subcapitol este necesară obţinerea autorizaţiei speciale (de racordare), emisă de administratorul drumului public.

**Utilizări permise**

Construcţiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute), respectă normele de siguranţă şi fluenţă a traficului, în condiţiile avizului administratorului drumului.

**Utilizări admise cu condiţii**

Construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit accesul autospecialelor de intervenţie la incendii, cu condiţia obţinerii avizului organelor supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor**,** conform prevederilor alin, 2 al prezentului subcapitol.

**Utilizări interzise**

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

**11.6.2.2 Accese pietonale.**

**1. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.**

**2. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legislaţiei.**

**3. Accesele pietonale trebuie să se conforme astfel, încât să permită circulaţia persoanelor cu dizabilităţi şi care folosesc mijloacele specifice de deplasare.**

Pentru toate construcţiile şi amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute şi realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcţii. Căile pietonale, dispuse şi alcătuite structural, în funcţie de caracterul funcţional, condiţiile locale şi de încadrarea urbană, sunt de mai multe categorii şi anume:

- trotuare pentru circulaţie curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii;

- alei pietonale cu trasee independente de circulaţia carosabilă; acestea pot fi amenajate şi pentru accesul ocazional şi controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii şi intervenţii;

- străzi pietonale rezervate pietonilor, de regulă, în zone urbane centrale cu caracter istoric, comercial, cultural etc.;

- pieţe pietonale etc.

Aplicarea acestui articol se efectuează cu următoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

**Utilizări permise**

Construcţii şi amenajări la care se asigură accese pietonale, precum şi construcţii de accese şi căi pietonale ce reprezentă lucrări independente, amenajate şi echipate în funcţie de mărimea fluxului de pietoni, care asigură deplasarea acestora în condiţii de confort şi de siguranţă. Este necesar de luat în vedere exigenţele impuse de circulaţia persoanelor cu dizabilităţi.

**Utilizări admise cu condiţii**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituţi de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăţi private (servitute de trecere);

- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcţie de alte condiţii etc.

**Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcţiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Zonarea funcţională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitor categorii de accese carosabile, accese pietonale şi parcaje, corespunzător funcţiilor şi caracterului urbanistic al zonei.

**11.6.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.**

**11.6.3.1 Racordarea la reţelele centralizate publice de echipare edilitară existente.**

**1. Autorizarea executării construcţiilor se permite numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, gaze naturale, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.**

**2. De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, pentru locuinţe individuale, în următoarele condiţii:**

**a) realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului;**

**b) beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.**

**3. Pentru celelalte categorii de construcţii se poate deroga de la prevederile alin. 1 cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.**

**4. Prevederile alin. 2 şi 3 se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor în localităţile unde nu există reţele publice de apă şi de canalizare.**

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcţiilor este condiţionată de posibilităţile de racordare de noi consumatori la reţelele existente, în următoarele condiţii:

- Când reţelele edilitare publice existente au capacităţi şi grad de acoperire a teritoriului urban suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcţiilor este permisă respectând celelalte prevederi ale Regulamentului general de urbanism.

- Când reţelele edilitare publice existente nu au capacităţi şi grad de acoperire a teritoriului localităţii suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale consiliilor locale prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuinţe individuale în următoarele condiţii:

- realizarea de soluţii de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului;

- în momentul realizării reţelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcţia, potrivii regulilor impuse de consiliul local.

- Când beneficiarul construcţiei aparţinând altei categorii decât locuinţele individuale se obligă, pe bază de contract, după obţinerea avizului organelor administraţiei publice specializate, să prelungească reţeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea reţelelor publice existente sau să

construiască noi reţele, autorizaţia de construire este eliberată în condiţiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului general de urbanism.

- Când localitatea pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcţia nu dispune de reţele publice de apă şi canalizare, autorizarea construcţiilor (indiferent de destinaţie) se face în următoarele condiţii:

- realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care trebuie să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului;

- în momentul realizării reţelei centralizate publice a localităţii, beneficiarul construcţiei, indiferent de destinaţia acesteia, se obligă să o racordeze la noua reţea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

**11.6.3.2 Realizarea de reţele edilitare**

**1. Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în integral, după caz, în condiţiile contractate cu consiliile locale.**

**2. Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.**

În urma examinării posibilităţilor de mărire a capacităţii reţelelor edilitare publice existente, precum şi a oportunităţii extinderii acestora în unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan, autorităţile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuţiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

- Conform legislaţiei în vigoare, reţelele edilitare publice aparţin domeniului public naţional sau local**,** după caz.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacităţii reţelelor edilitare publice se pot finanţa şi de către un investitor sau beneficiar interesat, parţial sau integral, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparţin domeniului public şi se administrează potrivit legislaţiei.

- Cheltuielile pentru lucrările de racordare şi branşare, care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice, sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finanţare şi de executare a reţelelor edilitare, realizarea acestora se face respectând prevederile legale, precum şi normativele tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

**11.6.3.3 Proprietate publică asupra reţelelor edilitare.**

**1. Reţelele de apă, canalizare, drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a satului, comunei, oraşului sau raionului, dacă legea nu dispune altfel.**

**2. Lucrările prevăzute la alin. 1, indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.**

Lucrările de racordare şi branşare la reţelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică şi telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar şi se execută în urma obţinerii avizului autorităţii administraţiei publice specializate.

**11.6.4 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor**

**11.6.4.1 Parcelarea**

**1. Parcelarea este operaţia de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă, care trebuie să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.**

**2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentei Instrucţiuni, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:**

**a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înşiruite şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;**

**b) aria parcelei de minimum 150 m$^2$ pentru clădiri înşiruite şi, respectiv, de minimum 200 m$^2$ pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate, cu condiţia ca soluţiile arhitecturale şi inginereşti asigură normativele tehnice;**

**c) adâncimea mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei;**

**3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. 2.**

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinescă următoarele condiţii:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);

- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;

- forme şi dimensiuni ale loturilor care trebuie să permită amplasarea unor construcţii pe suprafaţa lor, respectând regulile de amplasare şi conformare din prezenta Instrucţiune.

Un teren este construibil atunci în cazul în care, prin forma şi dimensiunile sale, precum şi în urma respectării retragerilor fată de aliniament şi limitele laterale şi posterioară, este apt să primească o construcţie cu o configuraţie în acord cu destinaţia sa.

Principalii factori care influenţează dimensiunile parcelelor sunt:

- condiţiile cadrului natural;

- funcţiunea principală a zonei în care sunt amplasate;

- folosinţa terenului parcelelor;

- regimul de amplasare a construcţiilor pe teren, caracteristic ţesutului urban existent (specificităţi datorate tipologiei localităţii în ceea ce priveşte mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcţiunile economice dominante etc.);

- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii şi intervenţii) şi poziţia loturilor şi construcţiilor faţă de drumuri;

- posibilităţile de realizare a echipării edilitare.

**11.6.4.2 Înălţimea construcţiilor.**

**1. Autorizarea executării construcţiilor se face respectând înălţimea medie a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.**

**2. În sensul prezentului Instrucţiuni, clădiri imediat învecinate sunt, cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a străzii.**

**3. Fac excepţie de la prevederile alin. 1 construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat.**

Stabilirea înălţimii construcţiilor, se poate face pe baza analizei situaţiilor distincte, în corelare cu ceilalţi parametri, care definesc condiţiile de construibilitate ale terenurilor, pe care acestea pot fi amplasate după cum urmează:

- protejarea şi punerea în valoare a mediului natural şi construit existent;

- respectarea regulilor de compoziţie arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului;

- asigurarea construibilităţii funcţionale a construcţiilor în concordanţă cu destinaţia lor;

- asigurarea compatibilităţii funcţionale a construcţiilor cu funcţiunea dominantă din zonele în care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulaţie şi staţionare şi asupra capacităţii reţelelor tehnico-edilitare din zonă;

- respectarea cerinţelor tehnice de asigurare a securităţii, stabilităţii şi siguranţei în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, atât pentru construcţia respectivă, cât şi pentru construcţiile din zona învecinată.

În zonele de protecţie ale monumentelor istorice sau in zonele protejate naturale sau construite, înălţimea construcţiilor se stabileşte pe baza unor studii specifice şi documentaţii de urbanism.

**11.6.4.3 Aspectul exterior al construcţiilor.**

**1. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.**

**2. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisă.**

Conformarea construcţiei este forma de ansamblu a acesteia ce derivă din modelarea şi dimensionarea părţilor care o alcătuiesc, între care se creează relaţii funcţionale de plastică arhitecturală.

Aspectul exterior al construcţiilor, cu toate elementele sale definitorii aparţine spaţiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei, respectând principiile de estetică arhitecturală, precum şi a tradiţiile locale, are în vedere următoarele:

- conformarea construcţiei;

- materialele de construcţii utilizate pentru învelitori şi finisaje exterioare;

- culorile ansamblului şi ale detaliilor;

- conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

Construcţiile de orice natură, ce urmează pentru executare în zonele protejate de interes naţional şi local, pot fi autorizate numai cu avizul autorităţii publice centrale în domeniul culturii.

**11.6.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi si împrejmuiri.**

**11.6.5.1 Parcaje**

**1. Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri.**

**2. Ariile parcajelor se stabilesc în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform reglementărilor tehnice în vigoare.**

Pentru un amplasament dat, destinaţia, configuraţia, dimensiunea şi capacitatea unei construcţii noi se poate stabili ţinând seama şi de obligativitatea asigurării spaţiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcţiei în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcţia, asigurând accesele carosabile şi pietonale.

Trebuie să fie respectate normele legale privind protecţia mediului natural şi construit împotriva factorilor poluanţi generaţi de funcţionarea parcajelor şi garajelor.

Necesarul de locuri în parcaje şi garaje, precum şi cerinţele de protecţie antiincendiu se stabilesc în funcţie de gradul de motorizare al localităţii sau al zonelor acesteia, precum şi de specificul funcţional al construcţiilor deservite.

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

Pentru amplasarea parcajelor de mari dimensiuni sunt necesare studii de impact, atât asupra circulaţiei din zonă, cât şi asupra mediului înconjurător.

**11.6.5.2 Spaţii verzi şi plantate**

**1. Autorizaţia de construire trebuie să cuprindă obligaţia menţinerii sau creării de spatii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei, conform reglementărilor tehnice.**

Aria spaţiilor verzi şi plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă şi protecţia mediului. Corelarea ţinând seama de mărimea, funcţiunea dominantă a localităţii, in care

aceasta este amplasată, in vederea evaluării posibilităţilor de îmbunătăţire a microclimatului urban.

În scopul ameliorării microclimatului urban în vecinătatea ansamblurilor şi monumentelor istorice, precum şi în zonele de protecţie ale acestora, realizarea de spaţii verzi şi plantate se face asigurând vizibilitatea şi punerea în valoare a obiectelor sau a ansamblurilor protejate. Realizarea plantaţiilor de arbori se face la o distanţă care să nu pună în pericol construcţia protejată, sub aspectul stabilităţii.

În completarea prezentului articol se aduc unele recomandări cu caracter orientativ**,** privind dimensionarea spaţiilor verzi şi plantate ale localităţilor amplasate pe terenuri publice.

**Parcuri şi grădini orăşeneşti**

Pentru dimensionarea spatiilor verzi la nivelul localităţilor, se recomandă următorii ndicatori orientativi:

- oraşe sub 20 mii locuitori: 6-8 mp/locuitor;

- oraşe între 20-50 mii locuitori: 7-8 mp/locuitor;

- oraşe între 50-100 mii locuitori: 8-12 mp/locuitor;

- oraşe peste 100 mii locuitori: 10-14 mp/locuitor.

Variabilitatea acestor ndicatori este în funcţie de condiţiile specifice locale.

Aceste suprafeţe se referă la parcuri şi grădini publice cu o aria minimă de 0.5 ha.

Nu se includ în aceste suprafeţe terenurile şcolare de sport, plantaţiile de protecţie şi de aliniament, parcuri specializate (dendrologice. pădure-parc etc.).

**Zone de agrement**

- cererea potenţială: total populaţie;

- normă orientativă: 15-17 ha/1000locuitori;

- aria deservită: total localitate;

- raza de servire: 25-30 km.

**11.6.5.3 Împrejmuiri.**

**1 În condiţiile prezentei Instrucţiuni, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:**

**a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;**

**b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.**

**2. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor trebiue să se supună aceloraşi cerinţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.**

Se prezintă următoarele recomandări de realizare a împrejmuirilor:

- împrejmuirile realizate spre aliniament pot fi de preferinţă transparente, iar excepţiile pot fi reprezentate de funcţiunea clădirilor (obiective speciale etc.) sau de modul tradiţional de realizare a împrejmuirilor, în diferite zone;

- împrejmuirile realizate pe limitele laterale şi posterioară ale clădirii pot fi de preferinţă opace, înălţimea maximă considerată necesară pentru protecţia proprietăţii este de 2 m;

- în zonele protejate împrejmuirile se autorizează în condiţiile avizului autorităţilor competente.

## Anexa A
(normativă)

## Conţinutul-cadru al temei-program pentru elaborarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului

**1 Denumirea lucrării** - la acest compartiment se specifică: adresa, denumirea obiectivului pentru proiectare, studiu etc; fundamentarea pentru elaborarea temei - program (scrisoare, contract, decizie etc.)

**2 Elaboratori şi colaboratori** - se specifică denumirea şi adresa proiectantului-antreprenor general, subantreprenorilor, precum şi ale altor persoane fizice sau juridice participante la realizarea obiectivului, concepţiei şi studiilor de fundamentare etc.

**3 Beneficiar** - se specifică denumirea completă şi adresa juridică a beneficiarului.

**4 Sursele de finanţare**:

**5 Necesitatea lucrării** - se listeză problemele existente în teritoriu: (condiţiile ecologice, social-economice, situaţia demografică, dezvoltarea infrastructurii de producţie, sociale, edilitare şi de transport, protecţia patrimoniului construit şi natural etc), care determină necesitatea elaborării lucrării, efectuarea unor studii profunde suplimentare sau speciale.

**6 Scopul lucrării**, **conţinutul, etapele şi termenele de realizare** - se specifică obiectivele incluse pentru elaborare, domeniul de utilizare, efectele sociale şi economice scontate şi nomenclatorul de lucrări inclus în fiecare etapă (piese scrise şi desenate, scările planşelor principale).

**7 Pregătirea datelor iniţiale** - se specifică procedura de consultare a populaţiei şi responsabilii de culegerea şi sistematizarea datelor iniţiale, executarea studiilor şi prospecţiunilor, utilizarea hărţilor şi materialelor topografice.

**8 Modul de elaborare a lucrării** - se concretizează procedura de conlucrare la fiecare etapă cu beneficiarul, de consultare a populaţiei în procesul de elaborare şi aprobare a lucrării, organismele teritoriale emitente de avize. Se specifică lucrările care pot fi executate de subantreprenori.

**9 Alte date şi cerinţe** - se evidenţiază istoricul obiectivului, indicaţiile privind lucrările suplimentare, măsurile de protecţie civilă, derogări, completări, abaterile de la cerinţe prezentelor Instrucţiuni, de la componenţa şi conţinutul secţiunilor de fundamentare a proiectului.

**10 Valorificarea lucrării** - se determină modalitatea controlului de autor asupra realizării, domeniile de utilizare.

**11 Avizarea, expertizarea şi aprobarea** - se reflectă procedura de expertizare şi aprobare şi lista organismelor emitente de avize prealabile şi generale.

**12 Termenele de realizare şi costul lucrării** - se specifică termenele de realizare a fiecărei etape, valoarea estimativă a lucrărilor specificate în tema-program.

*Coordonat:* _____
denumirea organizaţiei

*Beneficiar:* _____
numele, prenumele, semnătura şi data
L.Ş.

*Proiectant general:* _____
denumirea organizaţiei
L.Ş.

*Conducătorul institutului* de *proiectare:* _____
numele, prenumele, semnătura şi data

*Arhitect-şef al administraţiei publice locale:* _____
numele, prenumele, semnătura şi data

L.Ş.

**NOTĂ**

1Tema-program trebuie să fie aprobată de beneficiar sau de autoritatea administraţiei publice respective, examinată şi avizată de către autoritatea publică centrală în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului, AAPC în domeniul economiei şi finanţelor sau, după caz, de către institutul naţional de cercetări şi proiectări în domeniul dat.

2 După caz, tema-program poate fi completată completa pe parcursul elaborării planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanistice dacă aceasta se stipulează în contractul încheiat intre elaborator şi beneficiarul documentaţiei respective.

3 La tema-program se anexează sarcina sanitară pentru proiectare, înaintată de serviciul sanitaro-epidemiologic de stat.

4 Tema-program este valabilă în decurs de un an de la data aprobării.

## Anexa B
(normativă)

### Lista organismelor emitente de avize la documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului

A. Pentru Planul de amenajare a teritoriului naţional, planurile regionale de amenajare a teritoriului şi planurile urbanistice generale şi zonale (în lipsa PUG aprobat) ale municipiilor:

1. Autoritatea Administraţiei Publice Centrale (AAPC) în domeniul economiei;

2. AAPC în domeniul mediului;

3. AAPC în domeniul agriculturii;

4. AAPC în domeniul sănătăţii;

5. AAPC în domeniul muncii şi protecţiei sociale;

6. AAPC în domeniul culturii;

7. AAPC în domeniul transporturilor şi drumurilor;

8. AAPC în domeniul afacerilor interne (Serviciul protecţiei civile şi situaţiilor excepţionale);

9. AAPC în domeniul resurse funciare şi cadastru;

10. S.A. pentru gestionarea gazului;

11. AAPC în gestionarea apelor Moldovei";

12. AAPC pentru gestionare resurselor minerale;

13. AAPC în domeniul silviculturii.

B. Pentru planurile locale de amenajare a teritoriului şi planurile urbanistice generale şi zonale ale oraşelor, satelor (comunelor) şi pentru regulamentele locale de urbanism aferente lor.

- organismele teritoriale ale AAPC şi ale serviciilor desconcentrate, specificate în secţiunea "A".

**NOTĂ** - Lista organismelor centrale şi teritoriale, care avizează în mod obligatoriu documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului respectivă, se specifică în tema-program.

# Anexa C
(normativă)

## Datele iniţiale necesare pentru elaborarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului

**Datele iniţiale sunt:**

- informaţia privind studiile efectuate pentru obiectul sistematizării (prezenţa materialelor de prospecţiune la diferite scări şi destinaţie, din arhive, surselor istorico-literare şi altele), lista lucrărilor de cercetări ştiinţifice, proiectele de sistematizare şi altele, elaborate anterior, de care trebuie să se ţină cont în procesul de elaborare;

- suportul topografo-geodezic şi de prospecţiuni geotehnice;

- informaţia privind utilizarea existentă a teritoriului (în formă de scheme de utilizare funciară şi alte materiale grafice), cât şi terenurile pentru care s-au emis certificate de urbanism pentru construcţii, alte activităţi urbanistice ;

- datele cercetărilor şi prognozele condiţiilor sanitaro-igienice şi situaţiei ecologice;

- datele cercetărilor sociologice şi social-economice;

- datele despre situaţia demografică în teritoriul respectiv (structura populaţiei pe grupe de vârstă, rata medie de creştere a populaţiei, rata excedentului migrator etc);

- datele privind caracteristicile construcţiilor locuibile, publice, industriale, ale gospodăriei comunale, reţelei de transport ale ramurii construcţiilor;

- datele privind obiectele cu risc sporit;

- materialele privind evaluarea surselor balneologice, balneoclimatice şi zonificarea curativă pentru staţiuni balneare;

- planurile istorico-arhitecturale, proiectele zonelor de protecţie a monumentelor patrimoniului istorico-arhitectural;

- datele privind rezultatele prospectărilor şi cercetărilor arheologice;

- materialele prognozelor economice şi de dezvoltări ramurale;

- materialele directive privind teritoriul obiectului de proiectat, care se referă la dezvoltarea lui, hotărârile, deciziile şi alte documente ale organelor administraţiei publice centrale şi locale, altor instituţii publice şi economice.

# Anexa D
(normativă)

## Principalele cerinţe pentru elaborarea documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului şi pregătirea acesteia pentru aprobare

1. Documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului trebuie elaborată respectând condiţiile din contract, tema-program, prevederilor din actele legislative şi normative şi din prezentele Instrucţiuni.

2. Documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului se prezentă pentru aprobare împreună cu: materialele privind consultarea populaţiei, avizele favorabile de la organismele centrale sau teritoriale ale acestora şi de la alte organizaţii stabilite prin normative tehnice şi tema-program, avizul favorabil al Consiliului republican pentru urbanism şi arhitectură, avizele generale favorabile de la Guvernul Republicii Moldova, în cazul Planului de amenajare a teritoriului naţional, în toate celelalte cazuri - ale autorităţii publice centrale în domeniul urbanismului şi amenajării teritoriului.

3. Memoriul de sinteză al documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului respectiv se întocmeşte sub formă de act juridic în care conţinutul se expune pe articole, după aprobare, pe foaia de titlu, se specifică denumirea organului, data şi numărul hotărârii sau a deciziei prin care a fost aprobat.

4. Piesele desenate principale ale documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului (planurile de utilizare existente şi în perspectivă a teritoriului) se execută pe suport topografic.

Piesele desenate se execută, respectând condiţiile tehnice, normativele şi standardele de stat. Pentru repartizarea elementelor repetate în diferite desene se aplică aceleaşi semne convenţionale şi culori, de regulă, transparente, fără acoperirea suportului topografic.

5. Piesele desenate, din compartimentul supus aprobării, al planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanistice şi memoriul general trebuie să fie semnate de şeful şi de executanţii responsabili ai instituţiei care a elaborat documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului. Celelalte piese şi scheme trebuie să fie semnate în modul stabilit de standardele interne ale instituţiei de proiectare.

Pe foaia de titlu a memoriului general se specifică: denumirea instituţiei, elaboratorul proiectului, denumirea completă şi codul, numărul volumului, anul emiterii proiectului. După foaia de titlu trebuie să urmeze: componenţa colectivului de autori şi executanţii responsabili, componenţa proiectului, enumeratul documentaţiei anexate la proiect, conţinutul memoriului general.

În anexele memoriului general se includ: tema-program, documentele privind examinarea, avizarea prealabilă şi consultarea populaţiei ale documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului.

# Anexa E
(normativă)

## Indicatorii principali ai documentaţiei de amenajare a teritoriului

| Indicatorii | Unitatea de măsură |
|---|---|
| 1 | 2 |
| **Populaţia:** | mii loc. |
| 1. numărul populaţiei, | |
| inclusiv: | mii loc, % |
| - în localităţile urbane | mii loc. |
| - în localităţile rurale | un., % |
| 2. numărul localităţilor urbane | un. |
| 3. numărul localităţilor rurale | loc/km$^2$ |
| 4. densitatea populaţiei | mii angajaţi |
| 5. numărul populaţiei ocupate în economie | |
| **Teritoriul:** | |
| 6. teritoriul total: | mii ha |
| - terenurile gospodăriei agricole | |
| - terenurile gospodăriei silvice | mii ha,% |
| - teritoriile localităţilor urbane | mii ha,% |
| - teritoriile localităţilor rurale | mii ha,% |
| - teritoriile complexurilor industriale şi gospodăriei agrare amplasate în extravilan | mii ha,% |
| - teritoriile zonelor de agrement | mii ha,% |
| - teritoriile zonelor naturale protejate şi ale patrimoniului istorico-cultural | mii ha,% |
| - teritoriile întovărăşirilor pomicole | mii ha,% |
| - teritoriile infrastructurilor edilitare şi de transport de nivel interregional şi regional | mii ha,% |
| - teritoriile cu destinaţie specială | mii ha,% |
| | |
| **Fondul de locuinţe:** | |
| 7. fondul de locuinţe, inclusiv: | m$^2$ aria totală locuinţe ( case ) |
| - în localităţile urbane | m$^2$ aria totală locuinţe ( case ) |
| - în localităţile rurale | m$^2$ aria totală locuinţe ( case ) |
| 8. Asigurarea populaţiei cu fond de locuinţe, inclusiv: | m arie totală/loc. |
| - in localităţile urbane | m$^2$ arie totală/loc. |
| - în localităţile rurale | m$^2$ arie totală/loc. |
| 9. Infrastructura socială | |
| 10. Asigurarea populaţiei cu instituţii sociale şi culturale pentru grupuri de localităţi: | |
| - instituţii de cultură | locuri/mii loc. |
| - instituţii curative | locuri/mii loc. |
| - instituţii pentru agrement de lungă durată | locuri/mii loc. |
| - alte instituţii | indici/mii loc. |
| | |
| **Înfrastructura edilitară şi de transport** | |
| 11. Lungimea reţelei feroviare, inclusiv: | mii km |
| - de importanţă internaţională | mii km |
| 12. Lungimea reţelei rutiere, | mii km |
| inclusiv: | |

**Anexa E** (continuare)

| | |
|---|---|
| - de importanţă internaţională | mii km |
| - de importanţă naţională | mii km |
| - de importanţă regională | mii km |
| 13. Lungimea căilor navigabile | mii km |
| 14. Densitatea reţelei de transport: | |
| - reţelei feroviare | km/100 $km^2$ |
| - reţelei rutiere | km/100 $km^2$ |
| 15. lungimea conductei de gaze | mii km |
| 16. lungimea conductei de petrol | mii km |
| 17. Aeroporturi | un |
| - de importanţă naţională | un |
| - de importanţă locală | un |
| 18.Capacitatea totală a surselor centralizate: | |
| - alimentare cu energie electrică | MW |
| - alimentare cu energie termică | mln.Gcal/a |
| 19.Necesarul de: | |
| - energie electrică | MWh |
| - energie termică | mln.Gcal/a |
| - gaze naturale | mln. $m^3$/a |
| - apă, în total | mii $m^3$/a |
| 20.Utilizarea surselor de apă: | |
| - apă potabilă | mii $m^3$/d |
| - apă tehnică | mii $m^3$/d |
| 21.Volumul apelor pluviale evacuate în bazine deschise | mii $m^3$/d |
| 22.Cantitatea de deşeuri utilizabile | mii t/ha |
| 23.Protecţia mediului înconjurător şi utilizarea raţională a surselor naturale | |
| 24. Cantitatea de substanţe nocive emise în bazinul aerian | mii t/a |
| 25.Acumularea deşeurilor solide | mln. t |
| 26.Volumul total al apelor menajere evacuate | mln. $m^3$ /an |
| 27.Recultivarea teritoriilor afectate | mii ha |
| 28.Reproducerea suprafeţelor împădurite | mii ha/an |

## Anexa F
(normativă)

### Indicatorii principali ai concepţiei planului urbanistic general

| Indicatorii | Unitatea de măsură |
|---|---|
| 1 | 2 |
| **Populaţia** | |
| 1 .Numărul populaţiei | mii loc. |
| 2. Numărul de familii şi de locuitori solitari | mii un. |
| | |
| **Teritoriul** | |
| 3.Necesarul de teritorii pentru noi construcţii de locuinţe: | |
| - locuinţe proprietate privată cu loturi | ha |
| - blocuri cu multe apartamente | ha |
| | |
| **Fondul de locuinţe** | |
| 4. Fondul de locuinţe, | mii locuinţe ( case ) |
| inclusiv supus modificării | mii locuinţe ( case ) |
| 5. Necesarul de fond de locuinţe nou, | mii locuinţe ( case ) |
| inclusiv: | |
| - locuinţe proprietate privată cu loturi | mii unităţi, % |
| - blocuri cu multe apartamente | mii unităţi, % |
| 6. Fondul de locuinţe cu dotări edilitare | % |
| 7. Fondul de locuinţe cu dotări incomplete | % |
| 8. Densitatea construcţiei (pe tipuri) | mii locuinţe ( case ) |

# Anexa G
(normativă)

## Indicatorii principali ai planului urbanistic general (obligatorii)

| Indicatorii | Unitatea de măsură |
|---|---|
| 1 | 2 |
| **Populaţia** | |
| 1. Numărul populaţiei, inclusiv: | mii loc. |
| - propriu zisă a localităţii | mii loc. |
| - încadrată în limita urbană de perspectivă a localităţilor | mii loc. |
| 2.Densitatea populaţiei | mii loc./km$^2$ |
| 3.Structura pe vârstă a populaţiei: | |
| - până la vârsta de muncă | mii loc. |
| - în vârsta de muncă | mii loc. |
| - peste vârsta de muncă | mii loc. |
| 4.Numărul de familii şi de locuitori solitari | mii loc. |
| 5.Numărul populaţiei ocupate, inclusiv: | mii loc. |
| - în sfera de producţie | mii loc. |
| - în sfera de prestări servicii | mii loc. |
| - în alte domenii | mii loc. |
| 6.Structura pe sex a populaţiei:<br>- femei<br>- bărbaţi | <br>mii loc.<br>mii loc. |
| | |
| **Teritorii** | |
| 7.Aria totală a teritoriului în limita localităţii | ha |
| inclusiv zone: | |
| - locuibile | ha,% |
| - industriale, comunale şi depozitare | ha,% |
| - peisagistice, de agrement | ha,% |
| - de transport şi ale infrastructurii edilitare | ha,% |
| - cu altă destinaţie | ha,% |
| 8.Revine unui locuitor | m$^2$/loc |
| | |
| **Fondul de locuinţe** | |
| 9.Fondul l de locuinţe, inclusiv | mii m$^2$ , mii ap. ( case ) |
| - locuinţe proprietate privată cu loturi | mii m$^2$, mii ap. ( case ) |
| - blocuri cu mai multe apartamente | mii m$^2$, mii ap. |
| 10. Necesarul de majorare a ariei totale | mii m$^2$, mii ap. ( case ) |
| 11. Fondul de locuinţe supus modificării | mii m$^2$ , mii ap. ( case ) |
| | |
| **Infrastructura socială** | |
| 12.Instituţii preşcolare | mii locuri, locuri/mii loc. |
| 13.Şcoli generale | mii locuri, locuri/mii loc. |
| 14.Spitale | paturi, paturi/mii loc. |
| 15.Policlinici | vizite pe zi, vizite pe zi/mii loc. |
| 16.Întreprinderi de comerţ | mii m$^2$ , m$^2$/mii loc. |
| 17. Alte instituţii publice pentru întreaga localitate | indicatori/mii loc. |

## Anexa H
(informativă)

## Indicatorii planului urbanistic general

| Indicatorii | Unitatea de măsură |
|---|---|
| 1 | 2 |
| **1. Teritoriile:** | |
| - construcţie case de locuit cu curte | ha,% |
| - construcţie blocuri cu mai multe apartamente | ha,% |
| - construcţie locuinţe de tip rural | ha,% |
| - construcţiei de tip mixt | ha,% |
| - centrul public al localităţii | ha,% |
| - complexuri şi obiective publice | ha,% |
| - industriale | ha,% |
| - de depozitare comunale | ha,% |
| - reţelele de transport şi construcţii aferente | ha,% |
| - peisagiste, de agrement | ha,% |
| - sanitare şi protecţie | ha,% |
| - întovărăşiri pomicole | ha,% |
| - protecţie a surselor naturale | ha,% |
| - cu destinaţie specială | ha,% |
| - de rezervă | ha,% |
| - altele | |
| | |
| **2.Fondul de locuinţe** | |
| - asigurarea medie a populaţiei cu arie totală locuibilă | m² /loc. |
| - număr de familii fără apartamente sau asigurate sub norma socială stabilită | mii un. |
| Amplasare a fondului nou de locuinţe pe: | |
| - teritorii libere | mii $m^2$/un,% |
| - teritorii reconstruite | mii $m^2$/un,% |
| | |
| **3.Infrastructura edilitară şi de transport** | |
| - Lungimea străzilor magistrale şi a drumurilor, | km |
| inclusiv: | |
| - circulaţie continuă | km |
| - de importanţa localităţii | km |
| - de importanţă locală | km |
| - Lungimea liniilor de transport în comun (pe tipuri) | km |
| - Densitatea străzilor magistrale | km/$km^2$ |
| - Poduri, pasaje, intersecţii | un |
| - Alimentare cu apă, inclusiv: | mii $m^3$/24 h |
| - potabilă şi în scopuri de gospodărire | mii $m^3$/24 h |
| - în scopuri industriale | mii $m^J$/24 h |
| - Ape uzate canalizate, inclusiv: | mii $m^3$/24 h |
| - canalizare menajeră | mii $m^3$/24 h |
| - canalizare industrială | mii $m^J$/24 h |
| Volumul deşeului menajer | mii $m^3$ |
| Utilizarea energiei electrice, | kWh/an |
| Inclusiv | |
| - în scopuri comunale, menajere | kWh/an |
| - în scopuri industriale | kW h/a/loc |
| Utilizarea energiei termice, | kWh/an |

**Anexa H** (continuare)

| Indicatorii | Unitatea de măsură |
|---|---|
| **1** | **2** |
| inclusiv: | |
| - în scopuri comunale, menajere | MW/an |
| - în scopuri industriale | MW/an |
| Utilizarea gazelor naturale, inclusiv: | mln $m^3$/an |
| - în scopuri comunale, menajere | mln $m^3$/an |
| - în scopuri industriale | mln $m^3$/an |
| Teritoriile care necesită pregătire tehnico-edilitară. | ha |
| Protecţia mediului înconjurător şi utilizarea raţională a surselor naturale | |
| Aria zonelor sanitare şi protecţia zonelor de poluare ale întreprinderilor, construcţiilor edilitare majore, alte surse | ha |
| Nivelul de poluare al unor terenuri, care depăşeşte CMA (concentraţia maxim admisibilă): | |
| - bazinul aerian | %CMA |
| - bazinul acvatic | %CMA |
| - solurile | %CMA |
| - teritoriul influenţat de factorii fizici: | |
| - zgomot | dB |
| - vibraţii | v/m |
| - unde electromagnetice | kV/m; mW/$cm^2$ |

## Anexele la Regulamentul local de urbanism

## Anexa J
(informativă)

### Amplasarea construcţiilor, în funcţie de destinaţia acestora, în cadrul localităţii

**1.1 — Construcţii administrative**

1.1.1. — Sediul Parlamentului.

1.1.2. — Sediul Preşedinţiei.

1.1.3. — Sediul Guvernului.

1.1.4. — Sediul Curţii Supreme de Justiţie.

1.1.5. — Sediul Curţii Constituţionale.

1.1.6. — Sedii de ministere.

Amplasament: capitala Republicii Moldova, în zona centrală.

1.1.7. — Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale.

Amplasament: municipii, oraşe reşedinţă de raion, recomandabil în zona centrală sau pe principalele artere de circulaţie.

1.1.8.— Sedii de primării.
Amplasament: municipii, oraşe sau comune, în zona centrală.

1.1.9 — Sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, fonduri, etc.

Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, - pe principalele artere de circulaţie.

1.1.10. — Sedii de birouri

Amplasament: municipii, oraşe, reşedinţe de comună, sate în zona centrală ori pe principalele artere de circulaţie sau în zona de interes.

**1.2 — Construcţii financiar-bancare**

1.2.1. — Sediul Băncii Naţionale a Republicii Moldova - sediul central.

Amplasament: capitala Republicii Moldova, în zona centrală.

1.2.2. — Sedii de bănci — sediul central.

Amplasament: capitala Republicii Moldova, municipii, oraşe reşedinţă de raion, în zona centrală.

- filiale.

Amplasament: sectoarele municipiului Chişinău, municipii şi oraşe, - pe principalele artere de circulaţie.

1.2.3. Sedii de societăţi de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori şi mărfuri.
Amplasament: în zona centrală/funcţională de interes.

**1.3 - <u>Construcţii comerciale</u>**

1.3.1. – Comerţ nealimentar.
Amplasament: în zonele de interes comercial.

1.3.2. - Magazin general.

Amplasament: în zona centrală / zona rezidenţială/ centrul de cartier

• trebuie evitată amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.

1.3.3. - Supermagazin (supermarket).

Amplasament: în zona centrală / zona rezidenţială / centrul de cartier

• trebuie evitată amplasarea în vecinătatea aeroporturilor sau a industriilor nocive.

1.3.4. - Piaţa agroalimentară.

Amplasament: în zona de interes comercial sau minimum 40 m de la clădiri cu alte funcţiuni decât cea comercială.

1.3.5. - Comerţ alimentar.

Amplasament: în zona de interes comercial

• trebuie evitată amplasarea în zonele puternic poluate.

1.3.6. — Alimentaţie publică.

Amplasament: în zonele rezidenţiale sau de interes comercial, în zonele turistice şi de agrement

• se admite amplasarea la parterul locuinţelor numai în condiţiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului şi zgomotului.

1.3.7. — Servicii.

Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidenţială sau de agrement.

• se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit.

•.se interzice amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale.

1.3.8. — Autoservice.

Amplasament: la limita zonei industriale

• trebuie evitate sursele de poluare chimică, posturile de transformare a energiei electrice şi zonele de afluenţă a publicului.

**1.4 - Construcţii de cult**

1.4.1. — Lăcaşe de cult.

Amplasament: alăturarea de lăcaşe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se face respectând prevederile legale.

1.4.2. — Mănăstiri.

1.4.3. — Schituri.

Amplasament: în afara localităţilor

• extinderea mănăstirilor vechi — monumente istorice — se face respectând prevederile legale.

1.4.4. — Cimitire.

Amplasament: la marginea localităţii

• extinderea cimitirelor se face respectând prevederile legale.

**1.5 — Construcţii de cultură.**

1.5.1. — Expoziţii.

1.5.2. — Muzee.

1.5.3. — Biblioteci.

1.5.4. — Cluburi.

1.5.5. — Săli de reuniune.

1.5.6. — Cazinouri.

1.5.7. — Case de cultură.

1.5.8. — Centre şi complexuri culturale.

1.5.9. — Cinematografe.

1.5.10. — Teatre dramatice, de comedie, operă, operetă, de păpuşi.

1.5.11. — Săli polivalente.

Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru cultură, educaţie sau în zona verde

• este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agreement

• trebuie evitată amplasarea în vecinătatea unităţilor poluante.

1.5.12. — Circ.

Amplasament: în zona de agrement / zona verde.

**1.6 — Construcţii de învăţământ**.

1.6.1. — Învăţământ preşcolar (grădiniţe).

Amplasament: în zonele rezidenţiale distanţa maxima de parcurs 500 m.

1.6.2. — Şcoli primare.

1.6.3. — Şcoli gimnaziale.

1.6.4. — Licee.

1.6.5. — Colegii.

1.6.6. — Şcoli profesionale.

Amplasament: în zonele şi cartierele de locuit; distanţa maximă de parcurs 1000 m.

1.6.7. — Învăţământ superior.

Amplasament: în funcţie de condiţiile şi cerinţele profilului de învăţământ, recomandat – în afara zonelor rezidenţiale.

**1.7 — Construcţii medicale**

1.7.1. — Spital clinic.

Amplasament: în campusurile medicale, în zonele prevăzute pentru construcţii de sănătate, universitare sau adiacent facultăţilor de profil.

• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.2. — Spital general (raional, orăşenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic)

1.7.3. — Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioşi, oncologie, urgenţă, reumatologie, clinici particulare).
Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcţie de profilul şi categoria spitalului.

• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

1.7.4. — Asistenţă de specialitate (boli cronice, handicapaţi, recuperări funcţionale, centre psihiatrice)

Amplasament: în zone extraorăşeneşti, în zone în care formele de relief şi vegetaţia permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.)

• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.5. — Dispensar policlinic.

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate / locuinţe.

1.7.6. — Dispensar urban (cu 2-4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casa de naşteri, farmacie)

1.7.7. — Dispensar rural (cu 2-4 circumscripţii independente sau cuplate cu staţionar, casa de naşteri, farmacie)

Amplasament: independent sau în cadrul unor construcţii pentru sănătate / locuinţe

• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu)

1.7.8. — Alte unităţi (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, staţii de salvare, farmacii)

Amplasament: în cadrul unor construcţii pentru sănătate sau independent, în funcţie de profilul unităţii

1.7.9. — Grădiniţe, creşe şi creşe speciale pentru copii (cu 1,2 …. n grupe)

Amplasament: în cadrul unor zone rezidenţiale sau construcţii publice/locuinţe.

• se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).
• se recomandă amplasarea în zona de relief şi cadru natural favorabil.

**1.8 – <u>Construcţii şi amenajări sportive</u>**

1.8.1. — Complexuri sportive.

1.8.2. — Stadioane.

1.8.3. — Săli de antrenament pentru diterite sporturi.

Amplasament: în zone verzi, nepoluante, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de ape.

1.8.4. — Săli de competiţii sportive (specializate sau polivalente).

1.8.5. — Patinoare artificiale.

Amplasament: de preferinţă în zonele rezidenţiale sau în vecinătatea complexurilor sportive şi de agrement.

1.8.6. — Poligoane pentru tir.

1.8.7 – Popicării.

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate, şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

**1.9 — <u>Construcţii de agrement</u>**

1.9.1. — Locuri de joacă pentru copii

Amplasament: în cadrul zonei de locuit

• trebuie evitate amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote şi de vibraţii puternice (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

1.9.2. — Parcuri

1.9.3. — Scuaruri

Amplasament: trebuie evitate amplasamentele în vecinătatea surselor producatoare de zgomote şi de vibraţii puternice (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

**1.10 — Construcţii de turism**

1.10.1. — Hotel * - *****

1.10.2. — Hotel apartament -* - *****

1.10.3. — Motel * - **

1.10.4. — Vile ** - *****

Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate

• se pot amplasa şi în vecinătatea altor dotări turistice

• trebuie evitate amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5. - Cabane categoria *-***

Amplasament: în zone şi rezervaţii naturale, în apropierea staţiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic.

1.10.6. Campinguri *-***

1.10.7. Sate de vacanţă **-***

Amplasament: în locuri pitoreşti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomot sau de alte surse de poluare, precum şi de orice alte elemente care ar putea pune în pericol securitatea turiştilor (linii de înaltă tensiune, zone inundabile).

**1.11 — Construcţii de locuinţe**

Amplasament: trebuie evitate amplasamentele în vecinătatea surselor producatoare de noxe, zgomote şi vibraţii puternice (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu).

# Anexa K
(normativă)

## Procentul de ocupare a terenurilor

Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului, dupa cum urmează:

**2.1 — Destinaţia zonei în care urmează să fie amplasată construcţia:**

2.1.1. — Zone centrale - 80%

2.1.2. — Zone comerciale - 85%

2.1.3. — Zone mixte - 70 %

2.1.4. — Zone rurale – 30%

2.1.5. — Zone rezidenţiale

- zonă exclusiv rezidenţială cu locuinţe P, P+1, P+2 - 35 %

- zonă rezidenţială cu clădiri cu mai mult de 3 – 5 niveluri – 20%

- zonă predominant rezidenţială peste 6 locuinţe (locuinţe cu dotări aferente) – 40%

2.1.6. Zone industriale

- pentru cele existente — nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse — procentul maxim de ocupare a terenului se stabileşte prin studiu de fezabilitate.

2.1.7. Zone de recreere

- nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.

**2.2 – Condiţii de amplasare în cadrul terenului.**

2.2.1. Construcţii de cultură şi alte construcţii ce cuprind săli de conferinţe.

Pentru construcţiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.5.5, 1.5.7. — 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, având un număr de minimum 200 de locuri, trebuie să se prevadă un spaţiu amenajat, exterior construcţiei, cu o aria de 0,6 $m^2$/loc, în afara spaţiului destinat circulaţiei publice.

La aceasta se va adăuga suprafaţa necesară spaţiilor verzi şi plantaţiilor.

2.2.2. Construcţii de învăţământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcţie de capacitatea unităţii de învăţământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcţie;

- zona curţii de recreaţie, de regulă pavată;

- zona terenurilor şi instalaţiilor sportive;

- zona verde, inclusiv grădina de flori sau lotul experimental.

Pentru învăţământul preşcolar (grădiniţe, creşe) trebuie să se asigure un teren cu aria de minimum 22 $m^2$/copil (NCM C.01.02), iar pentru şcoli primare, gimnaziale, licee, colegii şi scoli profesionale , un teren de minimum 20 $m^2$/elev (NCM C.01.03).

Procentul maxim de ocupare a terenului se referă la toate cele patru zone specificate:

- 25% teren ocupat de construcţii;

- 75% teren amenajat (curte recreaţie şi amenajări sportive, zona verde, grădină cu flori) din terenul total.

2.2.3. Construcţii medicale

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcţie de capacitatea construcţiei, după cum urmează:

- zona ocupată de construcţii:

- zona accese, alei, parcaje;

- zona verde, cu rol decorativ şi de protecţie.

Capacitatea construcţiilor cuprinse în anexa J, la pct. 1.7.5. — 1.7.7. se stabileşte pe baza populaţiei deservite pentru care se acordă în medie 7,5 consultaţii pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Aria minimă a terenului care treduie să cuprindă cele trei zone funcţionale este de 5 $m^2$/consultaţie.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcţiile de creşe şi creşe speciale amplasamentul trebuie să asigure o aria de minimum 25 $m^2$/copil pentru creşe şi de 40 $m^2$/copil pentru creşe speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcţii;

- zona ocupată de spaţii de joacă (nisip, bazin, plaja, gazon);

- zona pentru spaţiu tehnico-gospodăresc;

- zona verde de parc şi alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcţii trebuie să fie de 20%.

2.2.4. Construcţii şi amenajări sportive

Pentru construcţiile şi amenajările sportive cuprinse în anexa J, la pct. 1.8.1. — 1.8.5. amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcţionale, dimensionate conform capacităţii construcţiei:

- zona pentru construcţii;

- zona pentru spaţii verzi;

- zona pentru alei, drumuri şi parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului trebuie să fie de:

- 50% pentru construcţii şi amenajări sportive;

- 20% pentru alei, drumuri şi parcaje;

- 30% pentru spaţii verzi.

2.2.5. — Construcţiile şi amenajările cuprinse în anexa J, la pct. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1.-1.5.3., 1.7.8. — 1.7.10, 1.9, 1.10 şi 1.11. trebuie să respecte condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate.

**Bibliografie:**

**[1]** Legea nr. 835-XIII din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului.

**[2]** Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie.

**[3]** Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 5 din 5 ianuarie 1998 – despre aprobarea Regulamentului general de urbanism

**[4]** Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.1009 din 05.10.2000 despre aprobarea Regulamentului privind zonele protejate naturale şi construite, etc;

## Traducerea autentică a prezentului document normativ în limba rusă

Начало перевода

### 1 Область применения

1.1 Настоящий нормативный документ предусматривает содержание, методологические принципы разработки, согласования и утверждения документации по градостроительству и обустройству территории.

1.2 Положения данного нормативного документа являются обязательными для центральных и местных органов публичного управления, проектных организаций, экономических агентов, юридических и физических лиц, осуществляющих проектирование, строительство, обустройство территории или другие градостроительные мероприятия.

### 2 Нормативные ссылки

| | |
|---|---|
| NCM A.01.07:2013 | Principiile şi metodologia reglementării în construcţii. Forma de prezentare a documentelor normative în construcţii. |
| NCM A.07.02:2012 | Procedura de elaborare, avizare şi aprobare si conţinutul cadru al documentaţiei de proiect pentru construcţii. Cerinţe si prevederi principale |
| NCM B.01.03:2016 | Planuri generale ale întreprinderilor industriale |
| NCM B.02.01:2016 | Parcaje |
| NCM C.01.02:2016 | Proiectarea construcţiilor pentru grădiniţe de copii |
| NCM C.01.03:2016 | Proiectarea construcţiilor pentru şcoli de învăţământ general |
| NCM C.01.04-2005 | Clădiri administrative. Norme de proiectare |
| NCM C.01.11:2014 | Norme de proiectare a remizelor de pompieri |
| NCM E.03.02:2014 | Protecţia împotriva incendiilor a clădirilor şi instalaţiilor |

### 3 Общие положения

**3.1** Данная инструкция по содержанию, методологическим принципам разработки, согласования и утверждения документации по градостроительству и обустройству территории (далее Инструкция) разработана в соответствии с предписаниями Закона об основах градостроительства и обустройства территории и является неотъемлемой частью единой нормативно- технической системы в области градостроительства и обустройства территории в Республике Молдова.

**3.2.** Разработка конкретных категорий документации по градостроительству и обустройству территории осуществляется в соответствии с административно-

территориальным устройством, с целями и задачами градостроительного и территориального планирования.

**3.3.** Инструкция предусматривает, что документация по градостроительству и обустройству территории включает планы по обустройству территории, градостроительные планы и сопутствующие им регламенты и детализируют типы и категории такой документации. На уровне макротерритории – территория всей страны, разрабатывается план обустройства национальной территории, на уровне мезотерритории - в пределах конкретных зон или крупных административно – территориальных единиц разрабатываются региональные, зональные, муниципальные, районные планы обустройства территории, на уровне микротерритории разрабатываются местные планы обустройства территории - генеральные градостроительные планы, зональные градостроительные и детальные градостроительные планы.

Утвержденная документация по градостроительству и обустройству территории более высокого уровня служит основой для разработки документации для более низкого иерархическго уровня и, при необходимости, положения утвержденной документации для более низкого иерархического уровня, включаются в градостроительной документации более высокого уровня.

**3.4.** Заказчиками для разработки всех видов документации по градостроительству и обустройству территории являются:

- Правительство - для разработки плана обустройства территории страны, а также выборочно планов обустройства региональной территории в случае финансирования работ из государственного бюджета;

- Органы местного публичного управления – для разработки планов регионального обустройства территории: плана обустройства территории зоны, муниципия Кишинэу, районной территории; местных планов обустройства территории: планы обустройства межгородских или межсельских (межкоммунальных) территорий, муниципальных, городских или сельских (коммунальных) территорий;

- Соответствующие органы местного публичного управления – для разработки генеральных градостроительных планов, зональных градостроительных планов населенных пунктов;

- Юридические и физические лица страны, в том числе иностранные, в сотрудничестве с центральными и местными органами публичного управления - для разработки детальных градостроительных планов для документации по градостроительству охраняемых природных зон, курортов, зон туризма и отдыха, размещенных в черте города или за пределами населенных пунктов, расположенных на территории страны;

- Проектные институты с функцией генерального проектировщика назначенные, в установленном порядке - для разработки специализированных разделов документации по градостроительству и обустройству территории, применяя субподрядные отношения.

**3.5.** Заказчиками работ по разработке документации по градостроительству и обустройству территории, за исключением Плана обустройства национальной территории, могут быть заинтересованные, юридические и физические лица, в том числе иностранные, в сотрудничестве с органами публичного управления

ответственными за их разработку и утверждение, согласно действующему законодательству.

**3.6.** В случае, когда посредством градостроительного сертификата, выданный местными органами власти, для разработки проектов некоторых важных объектов, расположенных на управляемых ими территориях, требуется разработка градостроительного детального плана, заказчиком работ по разработке детального градостроительного плана должен быть заявитель сертификата.

**3.7.** Проектировщик (разработчик) документации по градостроительству и обустройству территории выбирается Заказчиком из списка уполномоченных учреждений.

Все проекты в области градостроительства и обустройства территории, разработанные другими проектными учреждениями, должны быть согласованны Национальным исследовательским проектным институтом, ответственным за выполненные работы в данной области.

**3.8.** В случае особо сложных территорий, зон или населенных пунктов, разработчик документации по градостроительству и обустройству территории должен быть выбран на основе положений действующего законодательства о закупках товаров, работ и услуг для государственных нужд.

**3.9.** Отношения между заказчиком и подрядчиком (проектировщиком), который разрабатывает документацию по градостроительству и обустройству территории определяется в порядке, установленном Положением о закупках государственных инвестиций, другими нормативными актами и документами, которые устанавливают ответственность за соблюдение утвержденных показателей, качества документации и уровня принятых решений.

**3.10.** Документация по градостроительству и обустройству территории должна предусматривать разработку мер по защите и использованию историко - культурного и природного наследия. В этих целях для планов обустройства территории выполняются схемы размещения памятников истории, археологии, градостроительства и архитектуры, природных и заповедных зон, а для генеральных градостроительных планов населенных пунктов – соответствующие планы расположения и установления охранных зон.

**3.11.** Для населенных пунктов, расположенных на территориях подверженных геологическим, гидрогеологическим и сейсмическим опасным процессам, генеральные градостроительные планы должны содержать раздел с решениями по ограничению сбоев, вызванных наступлением указанных процессов и конкретные меры по уменьшению и исключению, по необходимости, этих процессов.

**3.12**. Документация по градостроительству и обустройству территории для курортных зон и населенных пунктов разрабатываются на основе материалов и исследований по функциональному зонированию территорий, оценке и защите курортных ресурсов и отдыха, и по разграничению этих зон.

**3.13**. Документация по градостроительству и обустройству территории (за исключением плана обустройства национальной территории и градостроительных детальных планов, которые не влияют на общественный сектор), перед утверждением подлежит консультациям с населением, которое проживает на соответствующих территориях.

**3.14.** Все участники процесса разработки документов по градостроительству и обустройству территорий, отраженных в данной инструкции, должны руководствоваться законодательством Республики Молдова в области градостроительства и обустройства территории, другими законодательными и нормативными документами, смежной области, принятые в соответствии с ним, приказами и решениями, изданные центральными и местными органами власти.

**3.15.** Планы регионального и зонального обустройства, генеральные градостроительные планы мун. Кишинэу и больших городов (муниципиев) с численностью населения свыше ста тысяч жителей разрабатываются и утверждаются в два этапа:

- техническое обоснование и концепция проекта;
- проект.

Другие категории документации по градостроительству и обустройству территории разрабатываются одноэтапные.

**3.16.** В составе генерального градостроительного плана и плана обустройства территории разрабатывается техническое обоснование по отраслям, для проблем, требующих детального специального анализа, выводы которых принимаются в решениях и постановлениях касающихся развития населенных пунктов.

Проектировщик обязан соотносить все предложения технического обоснования и создать единую концепцию развития национальной, региональной и местной территории.

Технические обоснования для других категорий документации разрабатываются и утверждаются параллельно с документацией по градостроительству и обустройству территории.

**3.17.** Технические обоснования должны содержать актуализированную информацию и выводы.

**3.18.** Завершение документации по градостроительству и обустройству территорий осуществляется проектировщиком на основании условий, предусмотренных в заключениях, выданных заинтересованными учреждениями.

**3.19.** Содержание документации по градостроительству и обустройству территории должно быть четко и последовательно составлено и представлено. Информации, содержащиеся в текстовой части должны соотноситься с графическими материалами.

Графические материалы редактируются в соответствии с государственными стандартами по условным знакам. Использованные цвета должны быть прозрачными для того, чтобы увидеть детали этих чертежей.

**3.20.** В зависимости от сложности, категории и важности проблем, рассматриваемых в документации по градостроительству и обустройству территории, определяется необходимость представления выполненных работ на рассмотрение Республиканского Архитектурно-Градостроительного Совета центрального отраслевого органа публичного управления.

До получения генерального заключения, документация по градостроительству и обустройству территории подлежит обязательному согласованию, которое проводится

специалистами из всех вовлеченных областей. Расходы на согласование включаются в смету расходов на выполнение проектных работ.

Для получения общего заключения заказчик документации по градостроительству и обустройству территории (за исключением градостроительных зональных и детальных планов) обязан представить центральному органу управления данной области материалы, разработанные и согласованные с соответствующими учреждениями.

**3.21.** Согласование и утверждение всех категорий документации по градостроительству и обустройству территории осуществляется учреждениями, установленными согласно приложению к Закону об основах градостроительства и обустройства территории.

**3.22.** Градостроительная документация, утвержденная согласно законодательству является техническим инструментом Местного Совета для определения проблем и перспектив развития населенного пункта и может быть использована для урегулирования разногласий, которые могут возникнуть в судебных инстанциях между физическими лицами и местной администрацией, между физическими и юридическими лицами или в других ситуациях.

**3.23.** Градостроительная документация, утвержденная согласно законодательству может быть использована для:

- выдачи градостроительных сертификатов и разрешений на строительство или снос зданий и сооружений;

- отказа некоторых заявок на строительство, которые не соответствуют предписаниям градостроительной документации;

- обоснования заявок на финансирование из средств государственного бюджета, структурных и специализированных международных фондов на выполнение общественно-полезных работ;

- возбуждения процедуры декларации общественной пользы для реализации объектов, связанных с экспроприацией;

- других работ специализированных служб местного публичного управления.

**3.24.** Информационной базой для разработки документации по градостроительству и обустройству территории являются данные генерального кадастра или функционального градостроительного кадастра и информация о перспективе развития на территории производственной инфраструктуры и оказание услуг.

**3.25.** В Плане обустройства территории Республики Молдова, в региональных, зональных и местных планах обустройства территории, в генеральных, зональных планах городов (муниципиев), городов являющихся резиденциями административных районов Республики Молдова, должен включаться раздел «Инженерно - технические мероприятия для гражданской обороны», разработанный в соответствии с методикой, утвержденный и согласованный центральным органом государственного управления данной области.

## 4 Порядок разработки и согласования документации по градостроительству и обустройству территории

**4.1.** Решение о разработки или об изменении документации по градостроительству и обустройству территории принимается:

- Правительством Республики Молдова для плана обустройства страны и за региональные планы обустройства территории, некоторых территорий специального назначения, в случае финансирования этих работ из государственного бюджета;

- Муниципальным Советом Кишинэу, или по его решению Примэрией муниципия Кишинэу для плана обустройства территории муниципия Кишинэу и градостроительных генеральных, зональных и детальных планах муниципия Кишинэу;

- районным Советом для регионального (районного) плана обустройства территории;

- городским (муниципальным) Советом, или по его решению Примэрией города (муниципия), для плана обустройства управляемой территории и для градостроительных планов: генерального, зонального и детального соответствующего города (муниципия);

- сельским (коммунальным) Советом или по его решению Примэрией села (коммуны) для плана обустройства местной территории и для генерального, зонального и детального градостроительных планах села (коммуны).

**4.2.** Разработка или корректировка документации по градостроительству и обустройству территории для соответствующих населенных пунктах проводится по предложению центрального отраслевого органа публичного управления, органами местного публичного управления совместно с местными органами архитектуры и градостроительства, после рассмотрения годовой информации, представленной:
- национальным исследовательским проектным институтом “Urbanproiect”
- а для территории мун. Кишинэу, муниципальным проектным институтом “Chişinăuproiect”

**4.3.** Корректировка Плана обустройства территории страны и зональных планов обустройства территории, некоторых территорий со специальным назначением предлагается Правительству Республики Молдова центральным отраслевым органом публичного управления после периодического пересмотра разделов этой документации.

**4.4.** Документация по градостроительству и обустройству территории разрабатывается или изменяется в случае:

- отсутствия документации по градостроительству и обустройству территории для соответствующих территорий и населенных пунктов;

- необходимости адаптации существующей документации к новым экономическим, социальным и техническим условиям;

- необходимости включения, в генеральную концепцию общих положений утвержденной документации для составных частей соответствующей территории или населенного пункта;

- затрагивания интересов территории или населенного пункта посредством реализации документации по градостроительству и обустройству территории высшего иерархического уровня;

- требования к разработке документаций для территорий, населенных пунктов, других территориальных объектов содержатся в программах экономического и социального развития Республики Молдова и в документации по градостроительству и обустройству территории высшего иерархического уровня;

- истечение срока действия документации по градостроительству и обустройству территории.

**4.5.** Для разработки документации по градостроительству и обустройству территории заказчик совместно с разработчиком документации должен составить задание на проектирование, состав которого указан в приложении А.

В случае разработки документаций в двух этапах, состав задания на проектирование уточняется в соответствии с предписаниями технических обоснований проекта.

Задание на проектирование для разработки документации по градостроительству и обустройству территории по проектам, финансированным Правительством Республики Молдова, составляется центральным отраслевым органом публичного управления совместно с центральным органом публичного управления в области экономики.

Задание на проектирование для других категорий документации по градостроительству и обустройству территории рассматривается и согласовывается в обязательном порядке центральным отраслевым органом публичного управления.

**4.6.** Заказчик обязан предоставить проектировщику необходимые исходные данные для разработки документации по градостроительству и обустройству территории. Ответственность за подлинность этих данных несет заказчик и юридические лица, предоставившие указанные данные.

Заказчик может передать сбор исходных данных проектировщику за дополнительную оплату, обговоренную в договоре.

Список исходных данных необходимых для разработки документации по градостроительству и обустройству территории представлены в приложении С.

**4.7.** В случае разработки документации по градостроительству и обустройству территории в двух этапах, концепция проекта утверждается:

- Муниципальным Советом Кишинэу - для генерального градостроительного плана муниципия Кишинэу;

- Советами соответствующих органов местного публичного управления – для разработки регионального и местного планов обустройства территории и для генеральных градостроительных планов больших городов (муниципиев) с населением свыше ста тысяч человек;

Технические обоснования и утвержденная концепция является основанием для продолжения разработки документации по градостроительству и обустройству территории.

**4.8.** В период разработки документации, регламентирующего характера по градостроительству и обустройству территории, установленного законодательством, местные органы публичного управления могут выдавать градостроительные сертификаты для проектирования строений, могут проводить другие градостроительные мероприятия, и выдачу разрешений на строительство только с заключением проектировщиков в данной области.

- национального исследовательского проектного института НИСИ “Urbanproiect”,

- муниципального проектного института МПИ “Chişinăuproiect”, для муниципия Кишинэу.

**4.9.** Документация по градостроительству и обустройству территории должна согласовываться с:

a) с заинтересованными центральными органами публичного управления – для Плана обустройства территории Республики Молдова и для региональных планов обустройства территории, некоторых территорий со специальными назначениями, а в случае региональных планов – и с заинтересованными местными органами публичного управления определенные в задание на проектирование;

b) с заинтересованными центральными и местными органами публичного управления – для зональных, районных или муниципальных планов обустройства территории, а местные планы обустройства территории с заинтересованными местными органами публичного управления;

c) с заинтересованными центральными органами - для генеральных градостроительных планов муниципиев;

d) с заинтересованными территориальными органами – для зональных градостроительных планов муниципиев, для генеральных градостроительных планов городов, сел (коммун);

e) с центральным органом публичного управления в области экономики, центральным органом публичного управления в области здравоохранения, центральным органом публичного управления в области экологии, центральным органом публичного управления в области труда и социальной защиты, с другими заинтересованными центральными и местными органами – для генеральных градостроительных планов бальнеологических станций, туристических зон и зон отдыха национального значения;

f) с центральным органом публичного управления в области культуры, с другими заинтересованными центральными и местными органами – для зональных и для детальных градостроительных планов охранных зон памятников, исторических и археологических мест, национального значения;

g) с заинтересованными местными органами – для зональных градостроительных планов населенных пунктов, охранных зон и зон отдыха регионального и местного значения;

h) с заинтересованными центральными и местными органами – для детальных градостроительных планов, финансированных Правительством Республики Молдова или специализированными центральными органами публичного управления; с заинтересованными местными органами – для детальных градостроительных планов, разработанных за счёт местных бюджетов и средств юридических и физических лиц;

i) с центральными органами – для местных градостроительных регламентов, сопутствующих генеральным и зональным градостроительным планам муниципиев, с заинтересованными местными органами – для сопутствующих регламентов к вышеуказанным планам городов и сел (коммун).

**4.10.** Заинтересованные центральные и местные органы, которые должны утверждать документацию по градостроительству и обустройству соответствующей территории (приложение В), должны быть установлены в задании на проектирование.

**4.11.** Заказчик организовывает согласование документации по градостроительству и обустройству территории, разработчик обосновывает решения, применяемые в проекте.

Порядок и сроки согласования документаций с заинтересованными органами устанавливается законодательством, и обеспечивается заказчиком.

**4.12.** Заинтересованные ведомства выдают заключения в 30-дневный срок со дня представления документации в полном объеме.

Если заключение не выдано в предусмотренный срок, считается, что для данной документации существует положительное заключение.

**4.13.** После рассмотрения и согласования с заинтересованными центральными и территориальными органами документаций по градостроительству и обустройству территории выдаются общие заключения, на основании которых, согласно законодательству, они должны утверждаться.

**4.14.** Проектировщик передает заказчику разработанную документацию по градостроительству и обустройству территории в трех экземплярах.

Увеличение количества экземпляров документации предусматривается в договоре, и обеспечивается дополнительной оплатой.

В случае технической возможности, в договоре может предусматриваться передача банка данных на магнитных носителях с условием создания режима их сохранения и использования.

**4.15.** Оригинал и контрольный экземпляр документации по градостроительству и обустройству территории в полном объеме хранится в архиве генерального проектировщика. Право размножения проектной документации принадлежит проектировщику и заказчику этой документации, если в договоре не обусловлены иные условия.

## 5 План обустройства национальной территории (страны)

**5.1.** План обустройства национальной территории (далее Национальный План) это основная документация, разработанная для всей территории Республики Молдова, в том числе для сети населенных пунктов, для природной и антропогенной среды, социо-экономического развития, инженерно-технической инфраструктуры и транспорта.

**5.2.** Цель Национального Плана состоит в: обеспечении путем территориального планирования, экономического и социального сбалансированного развития, в территории и пространстве республики в целом и как составляющая часть приграничной европейской территории, улучшении уровня жизни граждан и общества,

ответственном управлении природными ресурсами, охране исторического и культурного наследия и окружающей среды.

**5.3.** Национальный План определяет политику государства в области обустройства и организации территории на республиканском и региональном уровне в увязке с общими политическими, социальными и экономическими целями государства, обеспечивает соответствие национальных программ международным программам, взаимоувязку правительственных отраслевых программ и координацию программ регионального уровня.

**5.4.** Основные цели Национального Плана это: определение основных направлений модернизации сетей населенных пунктов, административно-территориальная структура республики, социо-экономическое развитие, оптимальное зонирование национальной территории, определение специальных зон государственного значения, улучшение экологической ситуации, развитие инженерно-технической и транспортной инфраструктуры учитывая увязку населенных пунктов и территорий.

**5.5.** Национальный План разрабатывается на основании технических обоснований.

**5.6.** Основными задачами Национального Плана являются:

a) комплексная оценка природных ресурсов, экономических и человеческих ресурсов в различных зонах или территории страны, в качестве основы для различных фундаментальных стратегий;

b) выявление зон или территорий с важными проблемами, которые требуют программы первоочередного вмешательства (неблагополучные зоны с экономической и социальной точки зрения, зоны с сильно деградирующими природными ресурсами, зоны с резким демографическим спадом или с серьезным демографическим дисбалансом, зоны с нехваткой рабочих мест, зоны пострадавшие от природных явлений, зоны которые должны поддерживаться на основе программ или международных конвенций) и анализа дисфункций;

c) установить, в сочетании с государственными стратегиями, основные направления развития национальной экономики, с указанием приоритетных мер вмешательства по возобновлению экономической деятельности, определению территорий для внедрения современных методов продвижения частного бизнеса и государственных предприятий; созданию национальной сети свободных экономических зон и т.д.

d) соотношение отраслевых разработок в различных, зонах, территориях и сферах деятельности с интересами всех регионах страны, обеспечивая постоянный баланс между имеющимися ресурсами и требованиями по их освоению, с общественными и индивидуальными интересами;

e) прогноз эволюции численности населения и возможностей занятости трудовых ресурсов, обеспечение достойных условий жизни для населения путем улучшения условий жизни, доступа к государственным учреждениям и коммунальному оснащению;

f) обоснование стратегии развития общей сети населенных пунктов;

g) восстановление и защита природной и антропогенной среды, определение природных зон и ценного архитектурного наследия , создание их национальной сети;

h) развитие транспортной и инженерно-технической инфраструктуры республиканского и международного значения, приграничных транспортных сетей.

**5.7** Утвержденный Национальный План будет являться основой для всех видов градостроительной деятельности и обустройства территории в Республике Молдова, основой для разработки региональных и местных планов обустройства территории, для отраслевых программ и социально -экономического развития, комплексных схем охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, республиканских и региональных схем и проектов инженерно-технической инфраструктуры и транспорта, и других документов, имеющие особое значение для территориальных задач регионального и местного уровня .

**5.8** В зависимости от указанных основных целей определяется содержание документации для Национального Плана, который включает в себя текстовую часть и графические материалы обобщающего характера.

Текстовая часть подразделяется на следующие главы:

**Глава 1.** Основные элементы, характеризующие нынешнюю ситуацию экономического, социального и градостроительного развития Республики Молдова в европейском контексте.

В этой главе представляются показатели природного, демографического, социального, градостроительного потенциала, обеспечение инфраструктурой, которая характеризует позицию Республики Молдова среди европейских стран. На основании этих показателей определяются размеры, действия и приоритеты, которые должны быть выполнены в целях устойчивого развития страны и ее интеграции в Европейское сообщество .

Количество и содержание показателей устанавливаются в зависимости от источников информации и структуры существующих статистических данных.

**Глава 2.** Комплексная оценка текущей ситуации о реализации человеческого и материального потенциала страны, которая состоит из:

2.1. Природных и почвенных ресурсов, полезных ископаемых.

2.2. Демографического потенциала и степени освоения человеческих ресурсов.

2.3. Экономического потенциала и уровня использования местных ресурсов .

2.4. Сети населенных пунктов.

2.5. Инфраструктуры и технического обеспечения территории и населенных пунктов.

2.6. Защиты, восстановления и сохранения окружающей среды.

**Глава 3.** Основные дисфункции, выделенные по сферам деятельности. Определение главных проблемных зон, требующих безотлагательного вмешательства.

На основании комплексного анализа существующего положения выделяются основные недостатки (дисфункции) по сферам деятельности, которые разъясняют:

3.1. Проблемы экономического развития .

3.2. Вопросы демографии, развития и миграции населения, занятость трудовых ресурсов и уровень жизни населения.

3.3. Проблемы технического обеспечения территории.

3.4. Вопросы восстановления, защиты и сохранения природной и антропогенной среды

**Глава 4.** Основные направления развития национальной экономики Республики Молдова.

В этой главе разрабатывается краткосрочная и среднесрочная программа правительства и стратегия развития страны по основным областям, которые уточняются центральным органом публичного управления в области экономики, соответствующими министерствами и ведомствами, основной целью которой является возобновление, дальнейшее развитие экономики, способствующая повышению уровня жизни населения, реализации ответственного управления национальными и природными ресурсами.

**Глава 5.** Предложения по обустройству и устойчивому развитию территории и населенных пунктов, включают:

5.1 Объемно- функциональное зонирование территории Республики Молдова.

5.2 Активизацию и экономическое развитие (сельское хозяйство, лесное хозяйство, промышленность, туризм и т.д.).

5.3 Демографическое изменение и развитие сети населенных пунктов.

5.4 Техническое обеспечение территории.

5.5 Защиту, восстановление и сохранение окружающей среды.

5.6 Национальную оборону и гражданскую защиту.

Обычные графические материалы использованные для изображения проблематики являются следующие:

- карты Республики Молдова в масштабе 1: 400 000 , 1 : 200 000 , чтобы проиллюстрировать общие проблемы;

- карты и планы в масштабе 1: 200 000 , 1 : 100 000 , 1:50 000 , 1:25 000 с подробным описанием проблем национального и регионального (зонального) уровня;

- картограммы и схемы - в соответствующих масштабах - для иллюстрации некоторых аспектов, необходимых для обоснования стратегии, приоритетов и путей решения основных проблем национальной территории.

## 6 Региональные планы обустройства территории

**6.1** Региональные планы обустройства составляются для территорий сгруппированных в одну зону, имеющую общие географические, экономические, исторические или иного рода характеристики и охватывают целиком или частично территории нескольких административных районов, территорию муниципия Кишинэу, Бэлць или территорию одного района.

**6.2** Цель региональных планов обустройства территории состоит в определение направлений развития соответствующих территорий, посредством взаимосвязи программ районного уровня с государственными отраслевыми программами, предусмотренными в Национальном Плане, взаимоувязки программ районного уровня и координации программ всех административно территориальных единиц, входящих в состав данной зоны, района или муниципия Кишинэу, Бэлць.

**6.3** Основные задачи региональных планов являются:

a) определение прогноза социально – экономического и территориального развития регионов;

b) детализация, для данной территории, предписаний Национального Плана;

c) зонирование территории в зависимости от специфики применения;

d) рациональная организация территории, которая должна вносить свой вклад в развитие производства, оптимизации сети населенных пунктов, обслуживание населения из групп населенных пунктов, в зонах отдыха, туризма, сохранение уникальных природных, исторических, культурных, архитектурных и других комплексов;

e) охрана и сохранение окружающей среды;

f) развитие региональной инфраструктуры: социальной, транспортной, и коммунального оснащения;

g) определение принципов защиты территорий, населенных пунктов и объектов народного хозяйства от опасных геологических и гидрогеологических процессов и предложения по восстановлению земель, подверженных этим процессам;

h) установление требований к разработке местных планов обустройства территории и других категорий градостроительной документации.

**6.4** Региональные планы обустройства территории разрабатываются на срок 20 лет, выделяя первый этап выполнения сроком на 7-10 лет от начала разработки планов.

**6.5** Региональные планы разрабатываются в два этапа: техническое обоснование, концепция регионального плана и региональный план обустройства территории.

Концепция регионального плана разрабатываются с целью выбора оптимального варианта территориальной политики, ориентированной на решение задач социально - экономического и экологического развития региона используя наиболее эффективно весь спектр существующих ресурсов.

Состав технических обоснований и концепции определяется в задании на проектирование.

**6.6** Состав регионального плана обустройства территории представлен в таблице 1 .

Таблица 1 **- Состав региональных и местных планов обустройства территории**

| **Наименование пояснительной части и графических материалов** | **Масштаб графических материалов** | |
|---|---|---|
| | **Региональный план обустройства территории** | **Местный план обустройства территории** |
| **1** | **2** | **3** |
| Утвержденный раздел: | | |
| 1.Региональный план обустройства территории | 1:50000 1:100000 | |
| 2. Местный план обустройства территории | | 1:10000 1:25000 |
| 3.Пояснительная записка регионального или местного плана обустройства территории | | |
| Раздел обоснования: | | |
| 4.Схема размещения региона на территории страны. | 1:100000<br>1:300000 | |
| Таблица 1 (continuare) | | |
| 5. Схема размещения местной территории на территории района, зоны | | 1:50000<br>1:100000 |
| 6.Ситуационный план | 1:50000<br>1:100000 | 1:10000<br>1:25000 |
| 7. Схема комплексной оценки территории | 1:50000<br>1:100000 | 1:10000<br>1:25000 |
| 8.Схема инженерной инфраструктуры | 1:50000<br>1:100000 | 1:10000<br>1:25000 |
| 9.Схема транспортной инфраструктуры | 1: 50000<br>1:100000 | 1:10000<br>1:25000 |
| 10.Схема-прогноз ситуации окружающей среды | 1:50000<br>1:100000 | 1:10000<br>1:25000 |
| 11. Общая пояснительная записка | | |

**Примечания -** в общей пояснительной записке представляются диаграммы, схемы, фотографии, которые должны обосновать и проиллюстрировать решения регионального плана и местного плана обустройства территории.

**6.7** Региональный план обустройства территории составляется на топографической основе, указывая:

a) существующие и проектируемые границы административно- территориальных единиц, городов, сел, зон государственного регулирования, специальных, пригородных и других.

b) зоны перспективного использования территорий (городские и сельские населенные пункты, промышленные и сельскохозяйственные комплексы и объекты, расположенные за чертой поселения; сельскохозяйственные угодья, в том числе орошаемые, земли лесного хозяйства, в том числе лесов первой категории, охранные зоны природных ресурсов, зоны отдыха и курортов, территории садоводческих товариществ, зоны особого назначения и другие);

c) транспортную и коммунальную инфраструктуры международного, республиканского и регионального уровня;

d) памятники историко-архитектурного достояния, охранные зоны, расположенные за пределами поселений;

Региональный план предусматривает меры, необходимые для выполнения на первом этапе реализации.

**6.8** Ситуационный план разрабатывается на топографической основе, где указываются:

a) границы административно–территориальных единиц, городов, сельских населенных пунктов, зон особого государственного регулирования, пригородных зон и др.;

b) зоны существующего землепользования;

c) коммунальная и транспортная инфраструктуры международного, республиканского и регионального уровня;

d) памятники историко-культурного достояния, охранные природные зоны;

e) планировочные запреты.

**6.9** На схеме комплексной оценки территории указывается природная среда, условия развития региона, благоприятные и неблагоприятные земельные участки для жилищной и гражданской, промышленной и производственной застройки, курортного и развлекательного использования.
Схема границ территорий должна включать границы: зон с минеральными ресурсами; затопленных зон; загрязненных зон окружающей среды; территорий подверженных опасным геологическим или гидрогеологическим процессам (оползни, эрозия и др.); сельскохозяйственных угодий с высоким бонитетом; других территорий, налагающие запреты в деятельности по обустройству, градостроительству и использованию.

**6.10** Схемы коммунальной и транспортной инфраструктуры должны содержать предложения по развитию сетей, установок и сооружений инженерного обеспечения, связи и транспорта в регионе, взаимоувязанные с международными и республиканскими схемами.

**6.11** Общая пояснительная записка должна обосновывать решения регионального плана обустройства территории и содержать ретроспективный анализ развития региона, основные задачи, требования и прогнозы его развития, оценка всех видов источников (население, природные ресурсы, культурно - историческое наследие, экономический потенциал и т.д.) .

**6.12** Разделы проекта, подлежащие утверждению, являются региональный план обустройства территории и сводная пояснительная записка.

**6.13** Сводная пояснительная записка регионального плана должна содержать основные показатели социально - экономического и территориального развития региона (Приложение Е), условия и механизмы землепользования, предложения для реализации первого этапа регионального плана.

**6.14** Утвержденный региональный план обустройства территории является основой для разработки местных планов обустройства территории и генеральных градостроительных планов поселений.

## 7 Местные планы обустройства территории

**7.1** Местные планы обустройства территории разрабатываются для административной территории одного города (муниципального образования), села (коммуны) или административных территорий группы городов (муниципий) или сел (коммун).

Цель местных планов состоит в: увязке местных программ с национальными и региональными программами, взаимной увязке местных программ, координации градостроительных планов и регламентов для населенных пунктов данной территории, определение условий для застраивания в черте населенного пункта и за его пределами.

**7.2** Местные планы, разработанные на основе региональных планов обустройства территории уточняют следующие направления развития данной территории:

a) назначение земли для развития населенных пунктов и для застройки участков в пределах населенного пункта;

b) определение зон для которых обязательна разработка градостроительных планов и зон, в которых предусматриваются осуществление основных мероприятий по обустройству территории, таких как: создание сетей связи местного уровня, соответствующая территориальная инженерно - техническая инфраструктура, восстановление, охрана и освоение охранных природных и антропогенных зон особой значимости и т.д.

c) определение охранных зон;

d) определение функциональных зон в соответствующих территориях.

**7.3** Местные планы обустройства территории содержат в своем составе и предписания регламентирующего характера для территорий за пределами населенных пунктов и относятся к:

a) разграничению зон функциональных, застраиваемых, зон с временным или окончательным запретом на строительство, зон в которых предусматривается проведение мероприятий по обустройству территории в контексте оптимизации функционирования системы населенных пунктов и охранных зон;

b) определению режима застройки, трасс и характеристикам путей сообщения, методу развития инженерно- технической инфраструктуры.

**7.4** Местный план обустройства территории представляет последующую детализацию положений более высокого уровня регионального плана обустройства территории для территорий административно - территориальных единиц более низкого уровня, содержащейся в местном плане.

Местный план обустройства территории определяет мероприятия по обустройству конкретных территорий и предписания по их проведению.

**7.5** Разделы проекта подлежащие утверждению являются местный план обустройства территории и сводная пояснительная записка .

Состав местного плана обустройства территории представлен в таблице 1.

**7.6** Утвержденный местный план обустройства служит основой для разработки генеральных градостроительных планов населенных пунктов, территорий и проектов обустройства и строительства за пределами данных поселений.

## 8 Генеральные градостроительные планы

**8.1** Генеральный градостроительный план представляет основную документацию разработанную для всей территории населенного пункта, включая все территории необходимые для его функционирования и развития.

Генеральный градостроительный план и градостроительный регламент является основным инструментом градостроительной деятельности на местном уровне, обеспечивает координацию градостроительного развития населенного пункта с планом обустройства административной территории, определенную законодательством.

**8.2** Генеральный градостроительный план содержит направления, приоритеты и предписания по развитию поселений, включая предписания для следующих основных проблем:

- соотношения населенного пункта с его административной территорией;

- выделение природного, экономического, человеческого потенциала и возможностей развития населенного пункта в увязке с данным потенциалом;

- определение и разграничение предложенной черты поселения, функциональных зон, зон застройки и зон с временным или постоянным запретом на строительство;

- определение землевладельцев и установленный порядок движения участков;

- определение режима застройки, включающий красные линии, линии застройки и этажность зданий, а также, процент использования участка;

- модернизация и развитие инженерной инфраструктуры;

- организация и развитие путей сообщения;

- определение и разграничение охранных зон;

- разграничение площадей, где предусматривается размещение общественно-полезных объектов.

Генеральный градостроительный план разрабатывается на основании положений регионального и местного плана обустройства территории и задания на проектирование (Приложение А) .

**8.3** Генеральный градостроительный план разрабатывается на срок 10-15 лет. В генеральном градостроительном плане рассматривается возможность развития структуры территориального планирования населенного пункта на долгосрочную перспективу.

**8.4** Генеральный градостроительный план мун. Кишинэу и больших городов (муниципиев) численностью населения свыше 100 000 жителей, разрабатывается в два этапа: технические обоснования, концепция и генеральный градостроительный план.

В случае муниципия Кишинев, на втором этапе, в два транша, можно разработать генеральный градостроительный план города – резиденции муниципия и генеральные градостроительные планы населенных пунктов входящих в его состав.

**8.5** Для сельских населенных пунктов генеральные градостроительные планы разрабатываются в один этап. Технические обоснования разрабатываются одновременно с генеральными градостроительными планами по указанным проблемам, поднятыми генеральным проектировщиком. Технические обоснования составляются коллективом, разрабатывающем генеральный градостроительный план или специализированными специалистами этой области.

**8.6** Технические обоснования разрабатываются для определения оптимального варианта развития населенного пункта на основе анализа проблем данной территории по областям (социальные исследования, экологические, экономические, демографические природные и другие условия планирования).

**8.7** Технические обоснования генерального градостроительного плана основываются на предпроектных исследованиях, и должны содержать обобщающие предложения развития социально - экономического и функционального планирования населенных пунктов, перспективных территорий, принимая во внимание экологические, историко - культурные и территориальные особенности населенного пункта в территориальной системе регионального и местного уровня.

Обязанность проектировщика состоит в увязке предложений технических обоснований и в создании единой концепции развития населенного пункта.

**8.8** Концепция генерального градостроительного плана включает:

- ретроспективный анализ исторических особенностей развития планировочной структуры поселения;

- оценку экономического потенциала;

- комплексную оценку экологии городской территории;

- оценку текущей ситуации коммунальной и транспортной инфраструктур;

- оценку градостроительного потенциала территории;

- оценку природного и антропогенного охраняемого наследия и охранных зон;

- принципы жилищной программы (структурирование касающиеся типов жилья, особенностей планирования в зависимости от демографической ситуации и социальной необходимости);

- оптимальное развитие генерирующих градостроительных факторов поселения;

- принципы композиционной организации городского пространства;

- принципы развития и функционального зонирования.

Состав концепции генерального градостроительного плана приведен в таблице 2 .

Таблица 2 - **Состав концепции генерального градостроительного плана (I фаза при разработке проекта в два этапа )**

| Чертеж | Наименование графических материалов и текстовой части | Масштаб графических материалов |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | Схема размещения на территории | 25 000, 1:10000 |
| 2. | Существующее положение, дисфункции и приоритеты | 1:10000, 1:5000 |
| 3. | Стратегический план | 1:10000, 1:5000 |
| 4. | Ретроспективные схемы развития планировочной структуры города | 1:10000 |
| 5. | Варианты схем территориального развития города | 1:10000, 1:5000 |
| 6. | Схема транспортной сети | 1:10000, 1:5000 |
| 7. | Схема инженерно-технической инфраструктуры | 1:10000, 1:5000 |
| | Пояснительная записка | |

**ПРИМЕЧАНИЯ:**

1. Масштаб графических материалов может быть изменен, если это будет указано в задании на проектировании.

2. Пояснительная записка включаются диаграммы, схемы которые должны подтвердить и проиллюстрировать решения концепции генерального градостроительного плана.

**8.9** Стратегический план является графическим материалом, который лежит в основе концепции.

Стратегический план разрабатывается в пределах зоны активного влияния населенного пункта, определяет направления, планировочные и экологическиже нормативные предписания территориального развития.

Стратегический план определяет для поселений, включая прилегающие территории: политику скоординированного долгосрочного развития, основные принципы структуры планирования, функционального зонирования территории населенного пункта.

**8.10** Стратегический план разрабатывается на топографической основе, определяющий:

- запланированные/запроектированные границы административных единиц, территорий необходимых для поэтапного развития населенного пункта, крупные земельные угодья независимо от вида собственности и владения или пользования, планировочные и экологические запреты на пользование территорий, границы охранных зон и охраняемых памятников;

- прогнозируемое функциональное зонирование территории жилой и промышленной зоны, центр населенного пункта, зоны отдыха и другие;

- главные дороги , магистральные улицы, дорожные сооружения;

- железные дороги, вокзалы, остановки городского общественного транспорта;

- магистрали и основные объекты инженерной инфраструктуры.

**8.11** Чертеж «Схема размещение на территории» концепции генерального градостроительного плана разрабатывается на топографической основе и должна включать:

- границы административной территории населенного пункта с указанием названия административных соседних единиц, предложенной территории в пределах населенного пункта, включая резервные территории), другие границы, при необходимости (национальная или районная территория);

- использование и назначение участков: сельхозугодия, в том числе пахотные земли, пастбища, виноградники, луга, сады; участки облесенные, непродуктивные зоны для строительства и обустройства; реки; подтопляемые зоны, зоны отдыха, туризма, охранные , антропогенные, исторические, природные, санитарные; дорожные, железнодорожные, речные, воздушные пути (по обстоятельству);

- водозаборы, станции переработки воды и насосные, резервуары для хранения, водопроводные сети; основные коллекторы сточных вод, станции очистки; электрические подстанции и линии электропередач высокого напряжения; другие сети (газа, телекоммуникации); предложения по прокладке новых путей сообщения или инженерно-технических магистралей.

**8.12** Чертеж "Существующее положение, дисфункции (проблематика) и приоритеты" редактируется на обновленной топографической основе, и должна включать в себя следующие категории информации:

- границы существующей застройки населенного пункта, в том числе резервных территорий, административную территорию населенного пункта, указывая соседние административные единицы, другие границы по мере необходимости (районной или национальной территории);

- зонирование – землепользование и назначение участков: участки покрытые водой, непродуктивные земли, подтопляемые зоны; центральную зону и другие зоны со сложными функциями, представляющим общественный интерес; зону жилой застройки и дополнительных функций; зоны промышленных и сельскохозяйственных единиц; зоны парков и спортивных комплексов; зоны отдыха, туризма (леса, зоны благоустроенных зеленых насаждений), коммунальное хозяйство и кладбища, зоны дорожного движения и сопутствующих сооружений, железные дороги и сопутствующих строений, речные и воздушные пути сообщения, зону сопутствующих строений инженерно-технических работ и зоны специального назначения;

- основные категории дорог за пределами населенного пункта: национального, районного и коммунального значения;

- улицы в черте поселения с разметкой дорожных покрытий;

- разграничение территорий или проблематичных зон. Они пронумеровываются и в экспликации чертежа представляются категории следующих приоритетных мер: дороги с временным покрытием, обустройства пересечений, зоны представляющие нарушения с функциональной точки зрения, источники загрязнения, зоны с высоким уровнем загрязнения, и т.д.;

- приоритеты перечисляются в экспликации приоритетных мер (уточняя номера, исключающейся дисфункции);

- существующий территориальный баланс – общая площадь участков, находящихся в существующей черте населенного пункта (в га и %);

**8.13** Ретроспективные схемы развития планированной структуры городских и сельских населенных пунктов и композиционного развития пространства составляются, используя исторические планы населенного пункта, если таковые имеются, чтобы показать специфику пространственного и планировочного развития населенного пункта.

**8.14** На схемах территориального развития населенного пункта перечисляются варианты и перспективы пространственного, планировочного развития и перспективного функционального зонирования поселения, а так же варианты транспортной и инженерно - технических инфраструктур.

**8.15** Схемы транспортной сети должны включать магистральные автомобильные дороги и улицы, их классификацию, железные дороги, крупные транспортные строения (железнодорожные станции, остановки, аэропорты и другие).

**8.16** На схемах инженерно-технической инфраструктуры указываются магистральные трубопроводы (газопроводы, канализация, водопроводы и тепловые сети), линии электропередачи высокого напряжения, основные инженерные сооружения (водозаборы, очистные сооружения, насосные и очистные станции, трансформаторные электрические станции, ТЭЦ, газораспределительные станции) .

**8.17** Пояснительная записка должна обосновывать проектные решения концепции генерального градостроительного плана, и содержать: характеристику существующей ситуации поселения, анализ реализации раннее разработанной градостроительной документации, определение возможных источников развития населенного пункта, численность населения, структуру и объем жилищного фонда, ясность вариантов, предложенных для территориального развития населенного пункта (Приложение F).

**8.18** В случае одноэтапного проектирования генерального градостроительного плана разрабатывается, а в случае проектирования в двух этапах детально излагается структура планирования и функционального зонирования, в том числе для новых освоенных территорий, предназначенных для реконструкции и определяется метод их использования.

Генеральный градостроительный план, при разработке в двух этапах составляется на основании утвержденной концепции.

**8.19** Состав генерального градостроительного плана при разработке в двух этапах, представлен в таблице 3 и для разработки одноэтапного генерального градостроительного плана представлен в таблице 4.

Таблица 3 - **Состав генерального градостроительного плана при разработке в двух этапах (II фаза)**

| **Чертеж** | **Наименование графических материалов и текстовой части** | **Масштаб графических материалов** |
|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** |
| 1. | Схема размещения в территории | 1:25000, 1:10000 (из концепции) |
| 2. | Существующее положение, дисфункции и приоритеты | 1:10000, 1:5000 (из концепции) |

| | | |
|---|---|---|
| 3. | Предписания. Зонирование территории. | 1:10000, 1:5000 |
| 4. | Ссылочные территориальные единицы | Произвольный |
| 5. | Предписания. Пути сообщения и транспорта. | 1:10000, 1:5 000 |
| 6. | Предписания. Водоснабжение и канализация. | 1:10000, 1:5 000 |
| 7. | Предписания. Электроснабжение, связь, кабельное телевидение, теплоснабжение. | 1:10000, 1:5000 |
| 8. | Объекты общественного пользования. | 1:10000, 1:5000 |
| 9. | Предписания. Движение участков. | 1 :5000 |
| 10 | Предписания. Промышленные зоны (экономические единицы). | 1 :5000 |
| 11 | Предписания. Охрана окружающей среды | 1 :5000 |
| | Сводная пояснительная записка. | |
| | Общая пояснительная записка. | |
| | Местный градостроительный регламент, к ГГП. | |

**Примечание** – Разграничение ссылочных территориальных единиц производится на отдельном чертеже, в случае когда чертеж 3 "Предписания. Зонирование территории" содержит большое количество информации.

Таблица 4 **- Состав генерального градостроительного плана при разработке в одном этапе**

| **Чертеж** | **Наименование графических материалов и текстовой части** | **Масштаб графических материалов** | |
|---|---|---|---|
| | | **Городские населенноые пункты** | **Сельские населенные пункты** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Схема размещения в территории | 1:25000, 1:10000 | 1:25000, 1:10000 |
| 2. | Существующее положение, дисфункции и приоритеты | 1:10000, 1:5000 | 1:5 000, 1:2000 |
| 3. | Предписания. Зонирование территории. | 1:10000, 1:5000 | 1:5 000, 1:2000 |
| 4. | Ссылочные территориальные единицы | Произвольный | Произвольный |
| 5. | Предписания. Пути сообщения и транспорта. | 1:10000, 1:5000 | 1:5000, 1:2000 |
| 6. | Предписания. Водоснабжение и канализация | 1:10000, 1:5000 | 1:5 000, 1:2000 |
| 7. | Предписания. Электроснабжение, связь, кабельное телевидение, теплоснабжение. | 1:10000, 1:5000 | 1:5000, 1:2000 |
| 8. | Объекты общественного пользования. | 1:10000, 1:5000 | 1:5000, 1:2000 |
| 9. | Предписания. Движение участков | 1:5000 | 1:5000, 1:2000 |
| 10. | Предписания. Производственные зоны (экономические единицы) | 1 :5000 | 1:5000, 1:2000 |
| 11. | Предписания. Охрана окружающей среды | 1 : 5000 | 1:5000, 1:2000 |
| | Сводная пояснительная записка. | + | |
| | Общая пояснительная записка. | + | + |
| | Местный Градостроительный регламент к ГГП. | + | + |

**Примечание** – разграничение ссылочных территориальных единиц выполняется на отдельном чертеже, в случае когда чертеж 3 "Предписания. Зонирование территории" содержит большое количество информации.

**8.20** Чертеж 1 "Схема размещения в территории" должен содержать информацию пункта 8.11.

**8.21** Чертеж 2, "Существующее положение. Дисфункции и приоритеты" должен содержать информацию, аналогичную пункту 8.12.

**8.22** На чертеже 3 ", Предписания. Зонирование территории" выделяются следующие категории информации:

- границы существующей и планируемой застройки населенного пункта, в том числе резервных территорий, административной территории населенного пункта, с указанием соседних административных единиц, по необходимости, другие границы (районной или национальной территории);

- зонирование – землепользование и назначение участков: водоемы или подтопляемые зоны-предложения по улучшению; непродуктивные земли-предложения по изменению назначения; центральную зону и другие зоны со сложными функциями, представляющим общественный интерес; зону жилой застройки и дополнительных функций; промышленные и сельскохозяйственные единицы; зоны парков и спортивных комплексов; зоны отдыха, туризма, коммунальное хозяйство и кладбища, зоны дорожного движения и сопутствующих сооружений, железные дороги и сопутствующих строений, речные и воздушные пути сообщения, зону сопутствующих строений инженерно-технических работ и зоны специального назначения;

- дороги: изображаются основные категории дорог национального и районного значения главные улицы в черте населенного пункта, важные пешеходные трассы;

- предписания: представляются: застроенные охранные зоны исторической, природной, экологической значимости, охранные зоны, основанные на требования санитарных норм; временный запрет на строительство до выполнения зонального градостроительного плана или детального градостроительного плана, окончательный запрет на строительство, а также и другие предписания;

- предложеный территориальный баланс, который должен содержать площади функциональных зон, представленных на чертеже (в га и %). Указывается общая площадь территорий, находящихся в планируемой черте населенного пункта;

**8.23** Чертеж 4 "Ссылочные территориальные единицы" представляет следующую информацию :

- границы в предложенной черте населенного пункта (в том числе резервных территорий) ;

- другие границы, по необходимости (административную территорию района или национальную территорию);

- границы ссылочных территориальных единиц;

- каждая ссылочная территориальная единица должна быть пронумерована.

Разграничение ссылочных территориальных единиц проводится, как правило, на чертеже 3 "Предписания. Зонирование территории". В случае большого количества информации на чертеже (границы, условные обозначения и т.д.), разграничение ссылочных территориальных единиц может представляться на отдельном чертеже в меньшем масштабе.

**8.24** Чертеж 5 "Предписания. Пути сообщения и транспорта" представляются выводы технического обоснования (концепции) о движении транспорта в поселении и включает:

- границы территории в существующей и планируемой черте поселения и границы административной территории, по необходимости;

- главную дорожную сеть: улицы I, II и III категорий, которые сохраняется, улицы переходящие в высшую категорию и улицы, которые должны стать недоступными для транспортных средств;

- новые улицы категорий I, II и III; пересечения дорог в разных уровнях, другие важные пересечения в одном уровне, предложенные для обустройства и оснащения; транзитные маршруты для грузового транспорта; предложенные стоянки для автомобилей указывая количества мест; улицы с односторонним движением; маршруты местного общественного транспорта и основные пешеходные трассы; предлагаемые мосты;

- сводную таблицу - классификация улиц:

А - улицы I категории;

В – улицы II категории;

С – улицы III категории;

- характерные поперечные сечения, по категориям улиц;

- определение категорий и направлений дорог, на выходе из поселения (по необходимости и с административной территории).

**8.25** Чертеж 6 "Предписания. Водоснабжение и канализация" должен включать:

- существующие и предлагаемые границы населенного пункта;

- границы административной территории, по мере необходимости;

- существующие трубопроводы питьевого водоснабжения и их диаметры;

- предлагаемые трубопроводы питьевого водоснабжения и их диаметры;

- существующие трубопроводы промышленного водоснабжения и их диаметры;

- предлагаемые трубопроводы промышленного водоснабжения и их диаметры;

- существующая бытовая канализация и их диаметры :

- предлагаемая бытовая канализация и их диаметры;

- существующая ливневая канализация и их диаметры;

- предлагаемая ливневая канализация и их диаметры ;

- существующие и предлагаемые централизованные каналы.

- водозаборы и водные источники, станции переработки, очистки и насосные сооружения, существующие и предлагаемые.

**8.26** Чертеж 7 "Предписания. Электроснабжение, связь, кабельное телевидение и теплоснабжение" должен включать:

- существующие и планируемые границы населенного пункта;

- административно-территориальные границы, при необходимости;

- информацию по строениям, сооружениям и сетям:

Электрическим: существующие и предлагаемые трансформаторные подстанции, существующие и предлагаемые трансформаторные кабины из каменной кладки; существующие и предлагаемые трансформаторные кабины, существующие и предлагаемые воздушные электрические линии; существующие и предлагаемые подземные электрические линии; коридоры технической защиты;

Телефонизации: существующая и предлагаемая городская АТС; существующий и предлагаемый междугородный подземный кабель; существующий и предлагаемый городской подземный кабель; существующий и предлагаемый воздушный кабель;

Кабельному телевидению: существующее и предлагаемое радиорелейное вещание и телевещание, предлагаемый центр перехвата и перераспределения; предлагаемая магистральная кабельная сеть;

Тепловым: существующая и предлагаемая теплосеть горячей воды на эстакаде; существующая и предлагаемая подземная теплосеть горячей воды; предлагаемые тепловые сети; существующая и предлагаемая теплосеть зоны; существующий и предлагаемый тепловой пункт.

**Примечание** - В зависимости от размеров и степени сложности населенного пункта, проблемы, содержащиеся на чертежах 6 и 7, представляются на нескольких чертежах (например, по существующим и предлагаемым проблемам - 4 чертежа), или сводятся в единый чертеж (сводный план сетей).

**8.27** Чертеж 8 "Объекты общественного пользования" должен включать:

- существующие и предлагаемые границы населенного пункта; административно-территориальные границы, при необходимости;

- тип собственности на участки (цветом): участки земли находящиеся в общественном пользовании национального интереса или административно-территориальных единиц; участки земли в частной собственности физических и юридических лиц;

- все предлагаемые объекты общественного пользования.

Чертеж 8, Предлагаемые объекты общественного пользования, выполняются, как правило, на чертеже 3 "Предписания. Зонирование территории", и должны быть представлены все объекты общественного пользования, предусмотренные в генеральном градостроительном плане (ГГП).

**8.28** Чертеж 9 "Предписания. Движение земельных участков» должен включать:

- существующие и предлагаемые границы территории населенного пункта, границы административной территории;

- тип собственности на участки (цветом), охватывающие все виды земельной собственности, а также схему маркировки красных линий;

- движение земельных участков (штриховкой): земли предназначенные для передачи в общественный сектор; участки находящиеся в государственном или частном секторе, подлежащие концессии; участки частного сектора, подлежащие обмену;

- зонирование территории для градостроительной оценки участков в соответствии с его расположением в черте населенного пункта, оснащение инженерно-коммунальными сетями, путями коммуникаций и транспорта, принадлежность соответствующей функциональной зоне и т.д.

**8.29** Сводная пояснительная записка генерального градостроительного плана содержит основные показатели проекта (Приложения G, H), режимы землепользования, первоочередные меры по использованию природных ресурсов, направления по модернизации транспортной системы и инженерно-коммунальной инфраструктуры соответствующей территории, предложения по реализации первого этапа генерального градостроительного плана.

**8.30** Общая пояснительная записка должна обосновывать решения генерального градостроительного плана и содержать ретроспективный анализ, основные проблемы, условия и прогнозы развития населенного пункта; оценку ресурсов (население, территории, историко - архитектурного наследия и другие); прогноз изменения условий жизни и состояния природного комплекса; обоснование планировочной структуры и пространственной композиции населенного пункта.

Пояснительная записка должна дополняться приложениями, которые могут быть сгруппированы в:

- дополнительные графические или пояснительные материалы с подробным и ясным изложением задач (картограммы, графические схемы, сводные таблицы и т.д.);

- задание на проектирование, согласования и заключения, полученные в ходе разработки генерального градостроительного плана, протоколы, другие документы по консультированию с населением;

- действующие правовые нормы, стандарты и нормативы, выписки которые должны подтверждать применяемые решения.

**8.31** Градостроительный регламент, сопутствующий генеральному градостроительному плану (называемый и местный регламент) разрабатывается в целях детального изложения и консолидации предписаний, содержащихся в графических материалах.

**8.32** Генеральный градостроительный план, утвержденный в соответствии с законодательством, является основой для разработки градостроительных зональных и детальных планов, комплексных схем развития городского общественного транспорта поселения, дорожного строительства, специализированных схем развития систем технического обеспечения территории, комплексных схем мер по охране окружающей среды, других отраслевых программ и проектов.

## 9 Зональные градостроительные планы

**9.1** Зональный градостроительный план обеспечивает координацию развития определенной части территории населенного пункта, которая характеризуется высокой степенью сложности или усиленной градостроительной динамикой, с программой развития населенного пункта и с генеральным градостроительным планом.

**9.2** Зональный градостроительный план разрабатывается для решения одной или группы проблем, характерных для данной зоны на основании задания на проектирование (Приложение А), в которой устанавливается и срок его действия.
Обоснованные исследования должны предварять решение проблем. Категории исследований, необходимых для обоснования зонального градостроительного плана идентичны по проблематике с исследованиями для генерального градостроительного плана, но в соответствии с анализируемой зоной и детализированы до уровня зонального градостроительного плана.

**9.3** Зональный градостроительный план содержит предписания по развитию данной зоны, во взаимоувязке с населенным пунктом, к которой принадлежит, включая предписания для следующих категорий проблем:

- увязка зоны с территорией населенного пункта;

- включение зоны в предложенную черту генеральным градостроительным планом населенного пункта;

- определение преобладающей функции и дополнительных функций;

- организация и интеграция путей сообщения зоны в главную сеть путей сообщения населенного пункта;

- обеспечение коммунальными и городскими услугами во взаимосвязи с существующими сетями;

- определение землевладельцев и предусмотренный метод движения земель;

- разграничение охранных зон и регулирование строительства в непосредственной близости от них;

- определение участков для предложенных объектов общественного пользования, путём определённо предназначенных участков.

**9.4** Состав Зонального градостроительного плана представлен в таблице 5.

Таблица 5 **- Состав зонального градостроительного плана**

| Чертеж | Наименование графических материалов и текстовой части | Масштаб графических материалов |
|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** |
| 1. | Схема размещения в территории | 1:10000, 1:5000 |
| 1. | Существующее положение. Дисфункции и приоритеты | 1:1000, 1:2000 |
| 2/1 | Анализ существующей застройки | 1:1000, 1:2000 |
| *2/2* | Анализ зданий охранной зоны | 1:1000, 1:2000 |
| 3. | Геотехнический анализ | I:1000, 1:2000 |

| | | |
|---|---|---|
| 4. | Предписания. Зонирование территории. | 1:1000, 1:2000 |
| 5. | Предписания. Водоснабжение и канализация. | 1:1000, 1:2000 |
| 6. | Предписания. Электроснабжение, связь, теплоснабжение, газоснабжение. | 1:1000, 1:2000 |
| 7. | Объекты общественного пользования. Движение участков. | 1:1000, 1:2000 |
| | Пояснительная записка | |
| | Регламент сопутствующий зональному градостроительному плану (ЗГП). | |

**Примечание** – Количество чертежей входящих в состав Зонального градостроительного плана определяется по усмотрению проектировщика. Он имеет возможность уменьшить (при укрупнении чертежей) или увеличить (при обработке других вопросов), в зависимости от специфики изучаемой зоны и условий соблюдения структуры данных технических предписаний.

**9.5** Чертеж 1 "Схема размещения в территории" представляет выдержку из генерального градостроительного плана, если он был ранее разработан, или принципиальные градостроительные предложения для поселения и предоставляет информацию:

- о размещение изученной зоны в рамках населенного пункта и относительно предложенной черты поселения;

- о расположение исследуемой зоны относительно основных маршрутов движения поселения;

- об отношение зоны относительно других функциональных зон поселения, особенно с соседними зонами;

- о дисфункциях и приоритетах;

- о предписаниях генерального градостроительного плана или других предложений по организации поселения, связанные с изучаемой территорией.

**9.6** Чертеж 2 "Существующее положение. Дисфункции и приоритеты" должен включать в себя, по мере необходимости :

- границы в черте населенного пункта; функциональное зонирование; основные категории дорог; экологические аспекты; соседствующие зоны и существующий баланс зоны.

**9.7** Чертеж 2/1 "Анализ существующей застройки" является дополнительным чертежом к анализу существующей ситуации и редактируется на подоснове чертежа 2, в том же масштабе или меньшем, который представляет структуру и состояние всех зданий из сложных, обследованных зон.

**9.8** Чертеж 2/2 "Анализ зданий охранной зоны", выполняется в том же масштабе , что и чертеж 2, и представляет выводы по анализу зданий охранной зоны, с точки зрения их возраста и ценности исторической, архитектурной, природной и т.д.

**9.9** Чертеж 3 "Геотехнический анализ" представляет инженерно-геологическую структуру участка изученной зоны, уровень грунтовых вод, уровень сейсмичности, характеристики требующие условия закладки фундаментов, и структуры зданий.

**9.10** Чертеж 4 " Предписания. Зонирование территории" должен включать в частности:

- границы изученной зоны;

- предложения по организации дорожного и пешеходного движения;

- предложенное зонирование территории по преобладающим функциям;

- подъездные пути;

- автостоянки, гаражи и доступы к ним;

- режим застройки, красные линии, линии застройки и этажность строений, контрольные показатели, процент застройки и коэффициент использования участков;

- характерные поперечные профили улиц;

- предлагаемый территориальный баланс;

- определение функциональных зон и подзон, для которых формулируются предписания в сопутствующем регламенте к зональному градостроительному плану.

Для составления чертежа 4 "Предписания. Зонирование территории" необходимо ознакомиться с содержанием подобного раздела генерального градостроительного плана, адаптированного к специфике и масштабу зонального градостроительного плана.

**9.11** Чертеж 5 «Предписания. Водоснабжение и канализация» должен включать существующую ситуацию, предложенную, отклонения и т.д. систем водоснабжения и канализации.

**9.12** Чертеж 6 «Предписания». Обеспечение электричеством, теплом, связью, газом" для сетей и строений специфическим данным сетям должны включать ситуацию: существующую, предложенную, по замене, отклонения и т.д.

**9.13** Содержание чертежей 5 и 6 должен быть схожим с содержанием, представленным в генеральном градостроительном плане, адаптированный к специфике зоны и к масштабу документации. Вопросы коммунального оснащения должны быть более подробно расписаны на нескольких чертежах**,** или могут быть представлены на одном чертеже - сводном плане, в зависимости от сложности и масштаба.

**9.14** Чертеж 7 "Объекты общественного пользования" должен включать:

- объекты общественного пользования (размещение и таблицы);

- тип собственности участков;

- движение участков, в зависимости от предложенного назначения.

**9.15** Общая пояснительная записка описывает с качественной и количественной точки зрения, главные проблемы анализа существующего положения и развития зоны, для которой разрабатывается зональный градостроительный план.

**9.16** Регламент, сопутствующий зональному градостроительному плану (в дальнейшем местный регламент) детально излагает в виде предписаний (разрешений и ограничений) зональный градостроительный план, с целью его применения.

## 10 Детальный градостроительный план

**10.1** Детальный градостроительный план предписывает условия размещения и строительства на определенном участке одного или нескольких строений, которые являются основой для составления документации, для получения градостроительного сертификата и разрешения на строительство.

Предписания детального градостроительного плана вписываются в генеральный градостроительный план или зональный градостроительный план, разработанные и утвержденные согласно законодательству.

**10.2** Детальный градостроительный план содержит предписания по следующим основным проблемам:

- определение назначения здания, предусмотренные к реализации;

- определение и разграничение участков, где могут размещаться строения;

- увязка предложенных строений с существующей прилегающей застройкой;

- определение владельцев участков;

- общественный сектор или участки частной собственности физических или юридических лиц, в соответствии с законодательством;

- движение участков, для реализации предложенных объектов;

- условия передвижения и подъезда к новым объектам;

- условия для решения и подключения к инженерным сетям;

- режим застройки – линии застройки и этажность строений, процент застройки участков;

- коэффициент использования участков;

- специальные ограничения, обусловленные наличием исторических или природных памятников, отличающихся от тех, что вытекают из статуса охранной зоны;

- условия для насаженных площадей;

- размещение общественно-полезных работ, с разграничением отведенных площадей;

- другие ограничения, определенные особенностями участка.

**10.3** Состав детального градостроительного плана представлен в таблице 6.

Таблица 6 - **Состав детального градостроительного плана**

| Чертеж | Наименование графических материалов и текстовой части | Масштаб графических материалов |
|---|---|---|
| **1.** | **2.** | **3.** |
| 1. | Схема размещения в поселении или зоне. | 1:10000, 1:5000 |
| 2. | Существующее положение. | 1:1000, 1:500 |
| 3. | Инженерно-геологический анализ. | 1:1000, 1:500 |

| | | |
|---|---|---|
| | Гидрологическая ситуация. | |
| 4. | Предписания. Зонирование. | 1:1000, 1:500 |
| 5. | Предписания. Коммунальная инфраструктура. | 1:1000, 1:500 |
| 6. | Объекты общественного пользования. | 1:1000, 1:500 |
| | Пояснительная записка-обоснование. | |

**10.4** Чертеж 1 «Схема размещения в поселении или зоне» разрабатывается в масштабе генерального градостроительного плана или в меньшем масштабе, в виде схемы, на отдельным чертеже (или на чертеже «Существующее положение» в кружке). На чертеже представляется рассматриваемое месторасположение в увязке с населенным пунктом или зоной, в частности, с основными путями сообщения (с выдержками из генерального градостроительного плана или из зонального градостроительного плана).

**10.5** Чертеж 2 «Существующее положение» редактируется на актуализированный топографический план и включает в себя:

- границы зоны или рассматриваемого месторасположения;

- существующую застройку;

- границы собственности;

- улицы, их названия и прилегающие тротуары;

- продольные сечения улиц и пешеходных дорожек;

- режим использования участка, с представлением их функций;

- наименования существующих учреждений;

- пешеходные или автомобильные пути доступа;

- надземные и подземные автостоянки;

- высоты зданий;

- показатели использования участка: POT (ПЗТ - процент застройки территории), CUT (КИТ - коэффициент использования территории);

- структуру зданий:

устойчивая (кладка стен-кирпич, камень, перекрытия-бетонные);

менее устойчивая (кладка стен-кирпич, камень, перекрытия-деревянные);

неустойчивая (плиточные, глиняные кирпичи, деревянные);

- состояние зданий: хорошее, среднее, плохое;

- развертки уличных фасадов;

- характерные разрезы по участку и зданиям, при необходимости;

- территориальный баланс существующего положения, с указанием площадей, участков и функций.

**10.6** Чертеж 3 "Инженерно-геологический анализ" включает условия застройки, вытекающие из состава и особенностей почвы участка.

**10.7** Чертеж 4 "Предписания. Зонирование" в основном включает:

- границы рассматриваемой зоны, предложенную черту населенного пункта, участки охранных зон;

- сохраненные существующие здания;

- назначение предложенных объектов;

- предлагаемый режим застройки (красные линии, линии застройки и этажность зданий, контрольные показатели, процент застройки участка и коэффициент использования участка);

- предложенное транспортное движение, включая автостоянки, гаражи с соответствующими путями доступа;

- пешеходное движение;

- предложенные характерные профили улиц и пешеходных аллей;

- существующие насаженные площади, сохраненные и предложенные, декоративные элементы, малые архитектурные формы;

- предлагаемые площади под строительство, функциональность, вместимость, пути доступа;

- территориальный баланс существующего положения.

**10.8** Чертеж 5 «Предписания. Коммунальная инфраструктура" включает инженерно-коммунальное обеспечение для рассматриваемом месторасположении (источники, мощности, сети, подключения).

**10.9** Чертеж 6 «Объекты общественного пользования» включает:

- тип собственности на участки (цветом);

- предложенные объекты общественного пользования

- движение земельных участков (штриховкой или цветом).

Состав и метод презентации аналогичен зональному градостроительному плану.

**10.10** Количество разработанных чертежей детального градостроительного плана определяется проектировщиком. Он имеет возможность уменьшить (при совмещении чертежей) или увеличить (за счет рассмотрения других вопросов), в зависимости от особенностях рассматриваемой зоны.

Дополнительно, могут быть представлены чертежи по вертикальной планировке, разрезы по участку, развертки и др., при необходимости.

**10.11** Пояснительная записка - обоснование содержит разъяснения относительно метода расположения здания или группы зданий и условий их реализации, в увязке с анализом существующего положения и заданием на проектирование. К пояснительной записке - обоснованию могут прилагаться графические материалы в уменьшенном формате, для аргументации некоторых предложений, согласований и заключений, полученные в ходе разработки детального градостроительного плана.

Срок действия детального градостроительного плана указывается в задании на проектирование (приложение А).

## 11 Местный градостроительный регламент

**11.1** Местный градостроительный регламент является документацией регламентирующего характера, посредством которой детально излагаются технические и юридические нормы, метод выполнения конструкций и предписания по использованию участков по всему периметру изученной зоны.
Местный градостроительный регламент разрабатываться, как правило, одновременно с генеральным градостроительным (в дальнейшем ГГП) или зональным градостроительным планом (в дальнейшем ЗГП).

Метод использования участков включает описание разрешенных градостроительных функций, тип участка, его площадь, условия отступа от физических границ и застройки участка, интенсивности использования участка, условия парковки и посадки зеленых насаждений, размеров здания и максимальной разрешенной плотности данной городской зоны.

**11.2** Градостроительный регламент, сопутствующий генеральному градостроительному плану включает:

- общие предписания для всей территории;

- особые требования по застаиваемости, на уровне функциональных зон и подзон на графической подоснове ссылочных территориальных единиц;

- таблица – приложение, с объектами общественного пользования, предусмотренные генеральным градостроительным планом.

**11.3** Местный градостроительный регламент утверждается решением местного Совета, на основании согласований и заключений, предусмотренные законодательством, и является актом управления местной публичной администрации.

**11.4** Территория, к которой применяются предписания местного градостроительного регламента состоит из:

- территории поселения и за пределами поселения, в границах территории административно - территориальной единицы;

- участов территории поселения (в случае ЗГП).

### 11.5 Основные правила использования участков.

### 11.5.1 Правила сохранения целостности окружающей среды и охраны природного и антропогенного наследия.

**11.5.1.1 Сельскохозяйственные угодья за чертой поселения.**

**1. Выдача разрешений на строительство и обустройства на сельскохозяйственных угодьях за чертой поселения разрешена для функций и на условиях, установленных законодательством.**

**2. При выдаче разрешений на строительство, органы местного публичного управления должны добиваться группирования земельных участков, предназначенных под строительство, с целью исключения возможного ущерба сельскохозяйственной деятельности.**

Размещение строений любого рода запрещено на сельскохозяйственных угодьях за чертой поселения, на улучшенных землях посредством мелиоративных работ, а также на засаженных виноградниками и садами. Исключение могут составлять строения необходимые для: сельскохозяйственной деятельности, военного назначения, железных дорог, дорог особой важности, линий электропередач высокого напряжения, бурение и оснащение скважин, магистральных трубопроводов для транспортировки газа, работ по хозяйствованию и обустройству водных ресурсов.
Законодательство в области земельного фонда содержит следующие запреты и условия относительно использования сельскохозяйственных земель:

**Разрешенное использование**

Работы общего пользования, представляющие национальный или местный интерес, на основе конкретной документации, утвержденной компетентными органами, в соответствии с действующим законодательством.

**Условно разрешенное использование**

Инженерно-технические сети как правило, размещаются сгруппировано, в непосредственной близости от путей коммуникации.

**Запрещенное использование**

Запрещается строительство на сельскохозяйственных землях самого высокого бонитета или на участках, улучшенных посредством мелиоративных работ, или насаженных виноградниками и садами.

**11.5.1.2 Сельскохозяйственные земли в черте города**

**1. Выдача разрешений на строительство на сельскохозяйственных землях в черте города допускается для всех видов строительства и обустройства, характерных для населенного пункта, при соблюдении условий предписанных законом и настоящими правилами.**

**2. Кроме того, выдача разрешения, упоминаемая в пункте 1, производится в соответствии с правилами, установленными местными советами для рационального землепользования и для достижения следующих целей:**

**a) уплотнение застройки центральных зон соответственно особенностям градостроительных условий, обусловленных характером зоны, преимущественно здания общественного назначения, а также служб общего пользования;**

**b) освоение участков зон, оснащенных инженерными сетями;**

**с) размещение объектов строительства, обустройства и их инженерного обеспечения в виде компактных ансамблей.**

**3. Разрешением на строительство сельскохозяйственные участки в черте населенных пунктов, выводятся из сельскохозяйственного оборота, временно или окончательно, в соответствии с законодательством.**

Нормы рационального землепользования поселений устанавливаются путем адаптации к местным условиям Генерального Градостроительного Регламента и являются неотъемлемой частью утвержденных местных регламентов.

В этих условиях могут быть приняты следующие решения:

**Разрешенное использование**

Все типы зданий и сооружений, которые отвечают требованиям закона и настоящего регламента.

**Условно разрешенное использование**

Объекты строительства в поселениях, расположенных в охранных зонах из-за восприимчивости географических районов, в которых они расположены (биосферные и архитектурные заповедники).

Объекты строительства расположенные, по соседству специальных объектов обороны и национальной безопасности, в пограничной зоне и др.

**Запрещенное использование**

На землях, зарезервированных утвержденной документацией для объектов общего пользования, запрещается выдача разрешений на строительство для капитального строительства, для других объектов.

**11.5.1.3 Облесенные участки**

**1. Выдача разрешений на строительство и обустройство на лесных участках строго запрещена. В исключительных случаях, с разрешения специализированных органов публичного управления, может быть разрешено только строительство объектов, необходимых для содержания лесов, лесоразработок и лесных культур. При размещении этих сооружений следует стремиться к предоставлению меньших площадей лесных участков.**

**2. Турбазы и другие объекты строительства и обустройства, предназначенные для туризма, могут размещаться только по согласованию с центральным органом публичного управления в области лесоводства.**

**3. Разграничение по районам лесных участков, утвержденное в соответствии с законодательством, специализированными органами центрального управления лесоводства, доводится до сведения районных советов приказом центрального органа публичного управления в области охраны окружающей среды.**

Лесной национальный фонд состоит из: лесов, участков подлежащих облесению, участков служащих культурным нуждам, производству или ведению лесного хозяйства, озер, русла ручьев, и непродуктивные земли охваченные лесоустройством, независимо от формы собственности.

Леса – участки покрытые лесной растительностью, площадью более 0,25 га.
На основании этих положений могут приниматься следующие решения, поддерживающие охрану лесных площадей:

**Разрешенное использование**

Работы общего пользования, представляющие национальный или местный интерес, согласно законодательству в области лесоводства.

**Условно разрешенное использование**

Объекты строительства и обустройства лесохозяйственного сектора (лесные кордоны, дороги и железные дороги, фермы по выращиванию фазанов, фермы по выращиванию диких животных, и.т.д.).

Объекты строительства для туризма располагаются только на опушке леса.

**Запрещенное использование**

Объекты строительства и обустройства любого вида, за исключением объектов установленных действующим законодательством.

Уменьшение площади лесного фонда, государственной собственности запрещено.
В исключительных случаях, разрешается уменьшение площади лесного фонда для объектов строительства: военного назначения, железных дорог, шоссе особого значения, линий электропередач высокого напряжения, буровых установок, скважины и оборудования, сопутствующие этим работам, магистральных трубопроводов для транспортировки газа или работ по земельному улучшению, ведению водного хозяйства, или реализации новых источников воды, туристских объектов. Окончательное завладение участками лесного фонда в иных целях – с или без вырубки леса, утверждается согласно законодательству в данной области.

**11.5.1.4. Ресурсы недр**

**1. Выдача разрешений на строительство капитальных зданий, необходимые для добычи и переработки в зонах с разведанными подземными ресурсами, разграниченными согласно закону, строго ограничена, за исключением объектов промышленности.**

**2. Разрешение на строительство промышленных объектов, необходимых для добычи и переработки разведанных ресурсов недр, выдается районными или, при необходимости местными советами, с заключением центрального органа публичного управления в области природных ресурсов.**

**3. В случае выявления зон с ресурсами недр в черте поселения, метод их эксплуатации должно стать объектом исследования их воздействия, утвержденного согласно законодательству.**

**4. Центральный орган публичного управления в области природных ресурсов приказом доводится до соответствующих районных и местных советов информацию, о зонах с разведанными ресурсами недр, разграниченные согласно законодательству.**

Полезными минеральными веществами, представляющие собой ресурсы недр являются: цветные металлы, неметаллические вещества и полезные породы, горючие

газы, нефть, минеральные воды, терапевтический грязи, геотермальные источники и негорючие газы.

Применение вышеизложенных предписаний может привести к принятию следующих решений, касающиеся застраивания участков содержащих ресурсы недр:

**Разрешенное использование**

Промышленные здания, необходимые для эксплуатации и переработке, разведанных ресурсов недр.

**Условно разрешенное использование**

Инженерные работы необходимые для защиты периметров добычи (дамбы, отклонения течения русел рек, укрепление берегов, и т.д.)

Работы по разведке и добыче ресурсов недр, в зонах с разведанными ресурсами в границах населенного пункта, являются предметом исследования воздействия (включая градостроительного), утвержденного в соответствии с законом.

**Запрещенное использование**

Любые капитальные объекты строительства, за исключением необходимых для добычи, переработки и транспортировки освоенных ресурсов недр.

**11.5.1.5 Водные ресурсы .**

**1. Выдача разрешений на выполнение любого вида строительства в руслах рек и на территории водных объектов запрещается, за исключением работ по строительству мостов, необходимых работ на железной дороге и дорогах, пересекающих русла рек, а также водохозяйственных работ.**

**2. Разрешение на выполнение работ, упомянутых в пункте 1, допускается только при согласовании с водохозяйственными органами и при обеспечении мер по:**

**- охране соответствующих объектов от наводнений;**

**- предотвращению загрязнения наземных и подземных вод;**

**- соблюдению береговых охранных зон вдоль русел рек и выполнению работ по управлению водным хозяйством и водосбору.**

**3. Разрешение на выполнение строительства любого типа в охранной зоне рек выдается с предварительным заключением компетентных органов охраны окружающей среды.**

**4. Санитарно-защитные зоны, устанавливаются районными органами публичного управления и муниципиев Кишинэу, Бэлць на основании заключения центральных органов публичного управления в области водного хозяйства.**

Применение упомянутых положений приводит к принятию следующих решений, касающиеся застраивания участков зон с водными ресурсами:

**Разрешенное использование**

Водозаборы, работы по предотвращению и борьбе с разрушительными действиями вод.

**Условно разрешенное использование**

Работы по строительству мостов, работы необходимые для железных дорог и пересечения русел рек, с условием обеспечения защитных мер от наводнений, мер по предотвращению ухудшения качества воды и соблюдение защитных зон работ по ведению водного хозяйства, при наличии заключения компетентных органов управления водными ресурсами.

**Запрещенное использование**

Любые виды строительства в санитарно-защитных зонах строгого режима водозаборов, ширина которых составляет 30 м. В этих зонах запрещается выполнение любых надземных строений и сооружений.

**11.5.1.6 Ценные ландшафтные и охранные природные зоны**

**1. Выдача разрешений на объекты строительства и обустройства, которые размещением, функцией, объемом и архитектурным видом ухудшают ценность ландшафта, запрещается.**

**2. Выдача разрешений на строительство объектов в национальных парках, природных заповедниках, а также в других охраняемых зонах национального значения, разграниченных законом, осуществляется в соответствии с действующим законодательством при наличии заключений центральных органов управления в области охраны окружающей среды и градостроительства.**

**3. Районные советы должны выявлять, и разграничивать в зависимости от специфических особенностей, природные зоны местного значения, требующие охраны из-за ценности ландшафта и определять условия выдачи разрешений на строительство объектов с учетом сохранения качества природных экосистем и экологического равновесия.**

**Разрешенное использование**

Работы общественного пользования национального или местного значения, разрешенные в исключительных случаях, в соответствии с действующим законодательством.

**Условно разрешено использование**

В охраняемых природных зонах национального значения, определенных на основании исследований и утвержденной документации по градостроительству и обустройству территории, строительство разрешается при наличии заключений центральных органов управления в области охраны окружающей среды и градостроительства.
Предписания определяются в зависимости от установленного охранного режима данной зоны и видов деятельности, разрешенных традиционным способом. Эти предписания должны включаться в заключениях заинтересованных центральных органов управления в области охраны окружающей среды и градостроительства.

**Запрещенное использование**

Объекты строительства и обустройства, которые могут повлиять на состояние географических зон с особым режимом защиты (водно-болотные угодья, прибрежные зоны, лесное хозяйство, заповедники и природные парки, и т.п.), а также особо ценных ландшафтных зон, особенно если объемный и архитектурный облик предлагаемых объектов строительства, обесценивают значение ландшафта. Запрет может устанавливаться в результате исследований воздействия объекта, в соответствии с положениями действующего законодательства.

**11.5.1.7 Охранные застроенные зоны**

**1. Выдача разрешений на строительство объектов в зонах размещения строений, представляющие собой культурные ценности национального значения, обозначенные в установленном законом порядке, осуществляется, при наличии заключений центральных органов управления в области культуры и градостроительства.**

**2. Выдача разрешений на строительство объектов в зонах размещения строений, представляющие собой культурные ценности местного значения, установленных и разграниченных решением районного Совета, осуществляется по согласованию с районной децентрализованной государственной службой, подведомственной центральным органам управления в области культуры и градостроительства.**

**3. Выдача разрешений на строительство объектов, являющихся предметом изучения, консервации, реставрации или имеющих статус ценных исторических памятников, осуществляется при наличии соответствующего заключения центральных органов управления в области культуры, в условиях установленных законодательством..**

**Разрешенное использование**

Общественно-полезные работы национального значения на основании конкретной документации, утвержденной компетентными органами.

**Условно разрешено использование**

Все виды строительных работ, совместимые со спецификой зоны, в которой они расположены, при условии соблюдения предписаний, содержащихся в заключении центрального органа публичного управления в области культуры, в случае зон, которые включают застроенные культурные ценности национального значения, установленные законодательством. (включая здания и местности со статусом музея).
В зонах, с культурными ценностями местного значения, разграниченные решением районного совета, разрешение на строительство выдается только в строгом соответствии с заключениями децентрализованных публичных служб центральных органов управления в области культуры и градостроительства.

**Запрещенное использование**

Любой вид строительства и обустройства, который своей функцией, архитектурной конфигурацией или расположению, ухудшают общий облик зоны, разрушает согласованность существующей городской структуры или влияет на значение памятника, или его охранной зоны.
Объекты или виды деятельности, которые могут влиять, на ценность памятника, из-за их свойств, размеров и расположения, требуют специальных исследований, согласованных и утвержденных в соответствии с законом.

Новые здания не должны влиять своим объемом, строением, внешним видом и т.п. на объекты, предназначенные для консервации, включенные в охранную зону.

**11.5.2 Правила техники безопасности объектов строительства и защита общественных интересов.**

**11.5.2.1 Воздействие опасных природных явлений.**

**1. Выдача разрешений на строительство или обустройство в зонах, подверженных опасным природным явлениям запрещена, за исключением строений, предназначенных для ограничения их действия.**

**2. В настоящей инструкции под опасными природными явлениями подразумеваются: оползни, болота, эрозии, обвал скал, подтопляемые зоны и другие, разграниченные по каждому району документацией по обустройству территории и градостроительства.**

Разграничение зон, подверженных природным рискам, определяются на основе конкретных гидрологических и геотехнических исследований. На основе этих исследований можно устанавливать предполагаемые ограничения для выдачи разрешения на строительство. Разграниченные зоны должны быть приняты в документации по градостроительству и обустройству территории.
В этих условиях могут быть приняты следующие решения для выдачи разрешения на строительство:

**Разрешенное использование**

Объекты строительства и обустройства любого вида, которые направлены на ограничение природных рисков (гидротехнические работы для минимизации последствий наводнений и отведения наводнений, гидрометеорологические станции, сейсмические станции и системы раннего предупреждения и предотвращения опасных природных явлений, ирригационных и осушительных систем, работ по борьбе с эрозией и т.д.).

**Условно разрешенное использование**

Объекты строительства и обустройства любого вида, с соблюдением правовых норм и правил и конкретных технических требований, касающихся прочности и устойчивости строений, эксплуатационной безопасности, гигиены и здоровья людей, в районах с высокой сейсмической активностью, на заболачиваемых участках, макропористых, с агрессивными грунтовыми водами.
Также разрешается строительство на вышеуказанных территориях, с условием устранения природных факторов риска путем выполнения специальных работ (осушение, укрепления участков и т.д.), утвержденных компетентным органом в области охраны окружающей среды или других заинтересованных органов, в случае необходимости.

**Запрещенное использование**

Объекты строительства и обустройства в вышеуказанных зонах, подверженных природным рискам, а также в других зонах, где работы по ликвидации факторов риска для строительства невозможны, или не разрешены компетентными властями в области гражданской защиты, работы для устранения факторов риска для строительства.

**11.5.2.2 Воздействие технологических рисков.**

**1. Выдача разрешений на строительство объектов в зонах, подверженных технологическим рискам, а также в зонах сервитута и защиты систем обеспечения электроэнергией, газопроводов, водопроводов, канализации, коммуникационных путей и других инженерно-технических работ инфраструктуры, запрещена.**

**2. В настоящей инструкции под опасными технологическими рисками подразумеваются процессы, которые связаны с промышленным или сельскохозяйственным производством, представляющие опасность пожаров, взрывов, радиации, оползней, или загрязнения воздуха, воды или почвы.**

**3. Исключение от предписаний первого абзаца составляют объекты строительства и обустройства, направленные на предотвращение технологических рисков, или локализации их последствий.**

**Разрешенное использование**

Любые объекты строительства и обустройства, направленные на предотвращение рисков и локализации их последствий (площадки безопасности, работы по укреплению берегов поверхностной разработки минеральных ресурсов, работы по маркировки и разметки сети труб и кабелей в населенных пунктах, доступность для быстрого реагирования в случае пожаров или взрывов, и т.д.).

**Условно разрешенное использование**

Все виды строительства, при условии сервитутов общего пользования существующих и предлагаемых, для инженерно-коммунальных сетей, путей связи, разведки и разработки недр, обороны страны, общественного порядка и национальной безопасности, а также требования законодательства о прочности, стабильности, эксплуатационной безопасности, пожарной безопасности, защита от шума, здоровья человека и охраны окружающей среды.

**Запрещенное использование**

Все типы зданий, расположенные в охранных зонах, установленные санитарными и экологическими нормами, промышленных, сельскохозяйственных или иных единиц, в зонах с установленным законом сервитутами для общественных работ, генерирующие технологические риски, вблизи складов топлива и взрывчатых веществ.

**11.5.2.3 Объекты строительства, с функциями генерирующие технологические риски**

**1. Выдача разрешений на строительство, для объектов которые, по их свойствам и назначению, могут привести к технологическим рискам, выдаются только на основании исследования влияния, разработанного и утвержденного в соответствии с законодательством.**

**2. Список категорий объектов строительства, генерирующих технологические риски, устанавливаются законодательными и нормативными актами в области гражданской защиты и охраны окружающей среды.**

Для объектов строительства генерирующих технологические риски, перечисленные во втором абзаце, требуется разрешение на строительство в соответствии с условиями, продиктованными документацией по оценке влияния на окружающую среду.

**Разрешенное использование**

Любые виды строительства и обустройства, направленные на сокращение или ликвидацию технологических рисков.

**Условно разрешенное использование**

Сооружения и объекты, которые отвечают условиям реализации и эксплуатации в соответствии с требованиями документации по оценке влияния на окружающую среду, и соответствуют установленной функции данной зоны, посредством документации по градостроительству и обустройству территории, утвержденные в соответствии с законодательством.

**Запрещенное использование**

Сооружения и объекты, генерирующие вредные вещества, несовместимые с доминирующей функцией данной зоны, установленной документацией по градостроительству и обустройству территории, утвержденной в соответствии с законодательством.

**11.5.2.4 Инженерное обеспечение**

**1. Выдача разрешений на строительство объектов, которые по своим объемам и назначению предполагают расходы в инженерном обеспечении, превышающие финансовые и технические возможности местных органов власти или заинтересованных инвесторов или которые не получают средства из государственного бюджета, запрещается.**

**2. В соответствии с законными полномочиями, органы местного публичного управления, обязаны обеспечить взаимосвязь между разработкой программ развития инженерного обеспечения при условии финансовой возможности их исполнения.**

Расширение существующих инженерных сетей или их потенциала, которые не могут финансироваться из местных бюджетов, можно выполнять посредством полного или частичного финансирования этих работ заинтересованными инвесторами.

Выдача разрешений на строительство взаимосвязанное с возможностями выполнения инженерного обеспечения производится при следующих условиях:

**Разрешенное использование**

Любые объекты строительства и обустройства, которые могут быть подключены к существующей инженерной инфраструктуре с надлежащим потенциалом, или для их расширения или реализации существуют источники финансирования, обеспеченные государственным органом управления, заинтересованными инвесторами, или которые пользуются источниками финансирования привлеченные в соответствии с законодательством.

**Условно разрешенное использование**

Строительство разрешается после определения по договору, обязанности выполнения работ, связанных с выполнением жилищно-коммунальных работ (частично или полностью), заинтересованными инвесторами.

**Запрещенное использование**

Любые объекты строительства, которые по своим объемам, назначению и расположению к обеспеченным зонам с инженерным оснащением (территориальный охват и пропускная способность) предполагают расходы, превышающие финансовые возможности заинтересованных лиц.

**11.5.2.5 Обеспечение соответствия функций**

**1. Выдача разрешений на строительство объектов, осуществляется при условии обеспечения соответствия между назначением объекта строительства и преобладающей функцией зоны, установленной градостроительной документацией, или если зона имеет традиционную преобладающую функцию, характерную для городской структуры, и соответствие собственного пространственного аспекта.**

**2. Условия по размещению объектов строительства, в зависимости от их назначения в поселении представлены в приложении № 1 к настоящей инструкции.**

В приложении № 1 представлены главным образом рекомендации по размещению учреждений и служб по предоставлению услуг, представляющих общественный интерес.

В деятельности по выдаче разрешений на строительство можно найти три отчётливые возможности, связанные с назначением строительства и конкретных условий эксплуатации:

- расположение внутри жилых зон или других городских зон, где это применимо, как дополнительная функция;

- расположение в зонах с комплексными функциями (центральные и смешенные зоны, представленные, как правило, центром квартала населенных пунктов с более 30 000 жителей, которые являются территориальными подразделениями с отчётливыми характеристиками);

- размещение в специализированных зонах или подзонах, предназначенных для учреждений и государственных служб, которые представляют однородную функциональность и которые включают в себя единицы, принадлежащие как правило, к той же категории. Они могут быть расположены на территории, составляющей основную местность данного поселения, или на других участках в черте поселения (университетские кампусы, зоны для лечебных учреждений или отдыха, в санаторно-курортных учреждениях, коммерческих центрах).

Соблюдение условий размещения, содержится в приложении №1 и требует следующие уточнения:

**Административные здания**

Размещение офисных зданий производится как в центральной зоне, так и в других зонах городской деятельности, в зависимости от конкретных потребностей каждого вида деятельности.

**Коммерческие здания**

Единицы торговли продовольственными товарами, ежедневного потребления могут размещаться и внутри жилых зон (как дополнительная функция).

Учреждения общественного питания, расположенные в жилых зонах должны обеспечивать звуковую защиту прилегающих зон.
Их деятельность обусловлена получением экологического и санитарного заключения.

Промышленные услуги располагаются, как правило, внутри промышленных зон, с деятельностью которой является совместимой.

**Культовые сооружения**

Культовые сооружения располагаются в зависимости от числа прихожан, согласно законодательству.
Кладбища располагаются на окраинах населенных пунктов. Расположение жилищного строительства вблизи кладбищ осуществляется с соблюдением санитарных норм.

**Объекты культуры**

Здания для развлечений (клубы, многофункциональные залы, концертные залы, театры, цирки и т.п.) располагаются преимущественно, в зеленой или в рекреационной зоне.

**Объекты высшего образования**

Объекты для высшего образования располагаются, в зависимости от условий и требований профиля образования, в черте населенного пункта, в виде университетских кампусов или изолировано.

**Объекты здравоохранения**

Городские диспансеры размещаются в отдельно стоящих зданиях или в зданиях с совместимыми функциями.
Больницы размещаются, как правило, на окраинах населенных пунктов, вблизи облесенных зон.

**Спортивные объекты и сооружения**

Стадионы, спортивные базы и центры подготовки, ипподромы, ледовые катки, треки для соревнований и других спортивных мероприятий, создающие большие скопления людей, располагаются, как правило, в зеленых зонах общего пользования, обеспечивая необходимые площади для доступа и эвакуации зрителей, без нарушения движения, а также необходимые площади для стоянок, без нарушения магистрального движения.

**Объекты туризма**

Объекты туризма разрешаются на условиях, установленных центральным органом публичного управления в области туризма, а также правил Генерального

градостроительного регламента и/или документаций, утвержденных в соответствии с законодательством.
Гостиницы, мотели, туристические домики, кемпинги, турбазы располагаются, как правило, вне населенных пунктов, в специализированных зонах для туризма.
Туристические отели и виллы, классифицируемые, согласно законодательным предписаниям, размещаются и в черте поселений, соблюдая условия размещения и соответствия, установленные данной инструкцией или градостроительной документацией.

**11.5.2.6 Процент застройки участка**

**1. Выдача разрешений на строительство осуществляется при условии, что процент застройки участка не будет превышать верхнего предела, установленного согласно приложению № 2.**

Процент застройки участка (ПЗУ) определяется соотношением площади застройки на поверхности земли к площади рассматриваемого участка.

$$ПЗУ = \frac{ПЗ}{} \times 100ПУ$$

Площадь застройки на поверхности земли это площадь горизонтального сечения здания на уровне первого этажа, соответствующей отметке ±0.000, измеренная по внешнему контуру стен, за исключением участков площадью менее чем 0,4 м², ниш площадью более, 0,4 м$^2$, внешних ступенек и непокрытых террас.

Площадь рассматриваемого земельного участка это площадь участка зарегистрированной в земельном кадастре, с его окончательными данными (размерами, назначением, категорией использования, именем владельца).

**Максимальный процент застройки участка** устанавливается в зависимости от назначения зоны, в которой будет расположено здание и от условий размещения на участке, установленные генеральным градостроительным регламентом или местными градостроительными регламентами.

В генеральном градостроительном регламенте, максимальный процент застройки участка определяется в границах участка предложенного для реализации строения, принимая во внимание его размещение в рамках зоны с традиционно доминирующей функцией, специфичной типологии городской структуры и присущего пространственного соответствия или функции, установленной ГГП.

Выдача разрешений на строительство обусловлено соблюдением правил застройки участка, уточненных в генеральном градостроительном регламенте и в действующих нормативных документах.

Относительно зон, где следует размещать строительство, необходимо уточнить следующее:

**Назначение зоны**, определяется на основании доминирующих функций строительства и сооружений, размещенных на разграниченных участках в рамках ГГП.

**Процент застройки участка,** рассчитанного на каждую парцеллу, считается верхним пределом застройки земельного участка.

**Здания, расположенные в центральных зонах и/или коммерческих,** могут достичь максимального процента застройки, принимая во внимание конфигурации зданий (как правило, построенных в закрытом режиме - блокированные, в системе открытых или закрытых дворов) по отношению к специфике этих зон.

**Смешанные зоны**, представлены, как правило, центрами кварталов поселений с численностью более чем 30 000 жителей, представляющие отчётливые территориальные подразделения (которые могут быть разграничены в ГГП), а также другие зоны со строениями разного назначения, где невозможно уточнить доминирующую функцию на перспективном этапе.

**Сельские зоны** включают в себя земельные участки с доминирующей сельскохозяйственной функцией на территории городов и сел, которые могут быть определены как функциональные подзоны при составлении ГГП.

**Жилые районы**, представляют основные типологические комплексы с жилищными функциями, разграниченные в ГГП (функциональные зоны и подзоны) или на основании исследований по обоснованию, касающиеся морфологии городской структуры населенного пункта.

**Зонами отдыха** являются площади общего пользования, в которых размещаются объекты строительства и обустройства, необходимые для различных программ отдыха. Во многих случаях, здания и сооружения необходимые для отдыха граничат с другими функциями, из которых наиболее распространенными являются; единицы для культуры, спорта, туризма, торговли, общественные парки и сады, природные зеленые насаждения (лесопарк), и т.д.

Процент застройки участка (ПЗУ) дополняется коэффициентом использования участка (КИУ), режимом застройки и высоты и формируют комплекс обязательных основных показателей для выдачи разрешения на выполнение строительных работ.

**11.5.2.7 Общественно полезные работы**

**1. Выдача разрешений на строительство других объектов на участках, предназначенных в планах по градостроительству и обустройству территории для реализации общественно полезных работ, запрещается.**

**2. Выдача разрешений на выполнение общественно полезных работ осуществляется на основании документации по градостроительству или обустройству территории, утвержденной в соответствии с законодательством.**

Общественно полезные работы, представляющие национальный и местный интерес, связанны с:

1. геологическими исследованиями и разведкой;

2. добычей и переработкой полезных ископаемых;

3. установками для производства электроэнергии;

4. путями сообщения, открытием, выравниванием и расширением улиц;

5. системой электроснабжения, телекоммуникации, газоснабжения, отопления, водоснабжения, канализации;

6. сооружениями охраны окружающей среды;

7. дамбами и контролем за реками, водоемами для водоснабжения и уменьшения последствий наводнений;

8. производными скоростями потока для водоснабжения,

9. гидрометеорологическими, сейсмическими станциями, системами оповещения и предупреждения опасных природных явлений и по борьбе с глубинной эрозией;

10. зданиями и участками необходимые для социального жилья и других социальных объектов образования, здравоохранения, культуры и спорта, социальной защите, а также органов управления и судебных инстанций;

11. консервацией, охраной и освоением памятников, ансамблей и исторических мест, а также национальных парков, природных заповедников и памятников;

12. предупреждением и устранение последствий природных катаклизмов - землетрясений, затоплений, оползневых процессов;

13. защитой страны, общественным порядком и национальной безопасностью.

Общественная польза работ декларируется в соответствии с положениями закона. Она производится только после выполнения предварительных исследований и обусловлена включением работы в утвержденные планы по градостроительству и обустройству территории, для поселений или зон где предусматривается ее выполнение.

Общественно полезные работы проводятся на участках государственной собственности, коммун, сел, городов, муниципиев и районов или физических и юридических лиц, с изменением функции и ценности участка, требующие при необходимости, экспроприации или установление сервитутов общего пользования.

Разграничение необходимых участков устанавливается технической документацией и технико-экономическими обоснованиями, а разрешения на выполнение общественно полезных работ выдаются на основании документации по градостроительству и обустройству территории, утвержденные согласно законодательству.

Временное или постоянное использование и временное или окончательное изъятие участков из сельскохозяйственного или лесохозяйственного оборота имеет место в соответствии с законодательством.

**Разрешенное использование**

Все категории общественно полезных работ, содержащихся в утверждённой документации по градостроительству и обустройству.

**Условно разрешенное использование**

Объекты строительства с ограниченным периодом существования (временные).

**Запрещенное использование**

Любые виды объектов строительства и обустройства, за исключением общественно полезных работ, для которых были зарезервированы участки земли.

**11.6 Условия расположения и соответствия конструкций.**

**11.6.1 Правила размещения и обязательные минимальные отступы**

**11.6.1.1 Ориентация относительно сторон света.**

**1. Выдача разрешений на строительство должна проводиться с соблюдением всех требований и рекомендаций по ориентации к сторонам света.**

Ориентация здания относительно сторон света производится, в соответствии с предписаниями санитарных и технических норм с целью выполнения следующих требований:

- обеспечение инсоляции (в том числе теплом);

- обеспечение естественным освещением;

- обеспечение визуального восприятия окружающей среды из закрытого пространства (психологический комфорт);

- обеспечение конкретных требований, связанных с функцией здания, при выборе места посадки здания и определении условий застройки (отступы и ориентация культовых зданий, спортивных площадок, учреждений образования и здравоохранения).

**Инсоляция зданий** анализируется конкретным исследованием, которое определяется на основании астрономических вычислений, освещенные и затененные части здания, период инсоляции в течение дня в разные сезоны, а также затенение новыми зданиями прилегающих строений.

**Дневное освещение** обеспечивается рассеянным светом, исходящим с неба (независимо от широты, сезона или расположения здания к сторонам света), а также от прямой солнечной радиации.

**Психологический комфорт** достигается благодаря видимости части небесного свода, свободной от препятствий, эффекты закрытия видимости, которой определяется геометрическими вычислениями.

Посредством предписаний местных градостроительных регламентов преследуется соблюдение гигиенических требований, путем решения проблем касающихся инсоляции, естественного освещения, видимости и вентиляции.

**Минимальная продолжительность инсоляции** согласно санитарным нормам составляет 2 часа в период с 21 февраля по 21 октября для жилых домов и один час для других зданий, в случае наиболее благоприятной ориентации (юг).

**Культовые здания**

Ориентация культовых зданий осуществляется с соблюдением требований соответствующего культа.

**Спортивные площадки объектов образования**

Открытые спортивные площадки ориентируются обычно в северо-южном направлении, с максимальным отклонением в 15 ° на запад или на восток.

**Жилищное строительство**

Объекты жилищного строительства распологаются таким образом, чтобы для всех жилых помещений, расположенных со стороны наиболее благоприятного фасада (юг), минимальная продолжительность инсоляции составляла 2 часа, минимум для одной жилой комнаты, во время весенне-осеннего равноденствия.
В случае многоквартирных (коллективных) жилых зданий организованных в ансамбль, необходимо избегать размещения строений в восточно-западном направлении, а когда такое решение невозможно выполнить, квартиры проектируются с двойной ориентацией.

**11.6.1.2 Расположение объектов относительно дорог общего пользования.**

**1. При условии соответствующего заключения центрального орана публичного управления в области дорог, в зоне дорог общего пользования разрешается размещение и строительство следующих объектов:**

**а) зданий и сооружений, принадлежащих дорогам общего пользования, необходимых для их обслуживания, ремонта и эксплуатации;**

**в) автостоянок, гаражей и заправочных станций с топливо – энергетическими ресурсами (включая объекты обслуживания: магазины, рестораны и т.д.);**

**с) трубопроводов водоснабжения и канализации, системы транспортировки газа, сетей теплоснабжения, электрических, телекоммуникационных сетей и инфраструктуры или других подобных установок.**

**2. В настоящей инструкции, зона дороги общего пользования будет означать, полотно дороги, охранные полосы и полосы безопасности.**

**3. Выдача разрешений на строительство жилья, допускается с соблюдением охранных зон дорог, разграниченных в соответствии с законодательством.**

**4. Под функцией жилья подразумеваются: жилые дома, летние домики, и другие капитальные или временные строения для социальных, промышленных или оборонных нужд, таких как: дома для престарелых, дома для одиноких, санатории, общежития для строителей, казармы.**

**Разрешенное использование**

Любые объекты строительства и обустройства прилегающим к дорогам общего пользования, которые выполняются на основании планов по градостроительству и обустройству территории, с разрешения центрального органа публичного управления в области дорог.

**Условно разрешено использование**

Все здания и сооружения, расположенные в охранных зонах дорог общего пользования, которые отвечают техническим требованиям и градостроительным нормам по: функциональности, конструктивным системам, объемному и эстетическому соответствию, обеспечению доступа транспорта, пешеходов и прилегающих парковок, а также по избеганию технологических рисков по строительству и эксплуатации.

По расположению и функционированию, они не влияют на трафик дорог общего пользования при оптимальных условиях мощности, движения и безопасности.

Транспортные и пешеходные доступы к этим зданиям должны быть благоустроены и надлежащим образом оборудованы указателями в соответствии с отраслевыми техническими стандартами и нормами.

**Запрещенное использование**

Любые объекты строительства, которые ввиду их расположения, конфигурации или эксплуатации могут отвлекать от бесперебойной работы, организации и движении по дорогам общего пользования или представляют риск аварий, запрещаются в охранной и безопасной зоне дорожного движения. В этом смысле в охранной зоне автомобильных дорог, запрещается размещение рекламных панелей.

**11.6.1.3 Размещение объектов относительно существующих навигационных путей и русел потенциально навигационных рек**

**1. В зонах существующих навигационных путей и русел потенциально навигационных рек, могут быть разрешены, при наличии соответствующего заключения центрального органа публичного управления в области транспорта, следующие работы:**

**a) строительство зданий и сооружений, относящихся к навигационным путям, необходимых для их обслуживания, содержания и эксплуатации;**

**b) установка визуальных и звуковых сигналов и маяков, а также других сооружений, касающихся навигационной безопасности;**

**c) строительство зданий портовых объектов, причалов, складских платформ, дорог, гидротехнических сооружений для речных вокзалов и другие подобные работы;**

**d) пересечения навигационных путей и потенциально навигационных каналов с сетями под давлением (водоводами, газопроводами) и линиями электропередачи и телекоммуникаций, а также пересечение с мостами и гидроэнергетическими и декоративными сооружениями;**

**e) строительство зимних укрытий для судов, заправочных станций горючим и другими энергетическими ресурсами;**

**f) сооружение водозаборов из русел навигационных путей и установок для эвакуации сточных и других вод;**

**g) строительство защитных береговых сооружений, поперечных и продольных дамб и проведение других подобных работ.**

**2. В настоящей инструкции навигационная зона это полоса земли, вдоль берега внутренних навигационных путей и русел потенциально навигационных рек Навигационная зона устанавливается компетентным центральным органом публичного управления, в соответствии с законом. В портах, зона навигационных путей совпадает с территорией порта.**

Национальные навигационные пути Республики Молдова состоят из внутренних навигационных путей.
Внутренние навигационные пути образуются из рек, а также приграничных навигационных путей (от молдавского берега до линии границы).

**11.6.1.4 Размещение объектов относительно железных дорог.**

**1. В охранной зоне железнодорожной инфраструктуры могут быть размещены при наличии заключения центрального органа публичного управления в области транспорта:**

**a) здания и сооружения, относящиеся к эксплуатации и содержанию железнодорожных путей;**

**b) здания и сооружения, предназначенные для эксплуатации ходовых частей и средств для восстановления движения;**

**c) установки сигнализации, централизации, блок автоматических линий, телекоммуникаций, передачи данных и относящиеся к ним сооружения.**

**2. Размещение зданий и сооружений в охранной зоне железнодорожной инфраструктуры, расположенной в черте населенных пунктов, разрешается при наличии заключения центрального органа публичного управления в области транспорта.**

**3. В настоящей инструкции под охранной зоной железнодорожной инфраструктуры, подразумевается земельная полоса, независимо от владельца, шириной 100-метров, отмеренная от оси железной дороги, расположенной по обеим ее сторонам вне поселения, а в черте поселения ширина охранной зоны определяется по согласованию с местными публичными органами.**

**4. Работы, инвестируемые экономическими агентами и общественными организациями, которые влияют на охранную зону железнодорожной инфраструктуры, могут быть разрешены только при наличии заключения центрального органа публичного управления в области транспорта, а именно для :**

**a) промышленного железнодорожного транспорта;**

**b) гидротехнических работ;**

**c) пересечения железнодорожных путей дорогами в разных уровнях;**

**d) прокладки под железнодорожными путями, телекоммуникационных сетей, электросетей, водопроводов, газопроводов, нефтепродуктов, термотехнологических и свободных каналов.**

**5. В охранной зоне железнодорожной инфраструктуры запрещается:**

**a) размещение любых сооружений, материальных складов или посадка насаждений, ухудшающих видимость на путях или железнодорожных сигналов;**

**b) выполнение любых работ, которые по своей природе могут вызвать образование оползней, завалов, или могут повлиять на устойчивость почвы при рубке деревьев, добыче строительных материалов или других работ, влияющих на уровень подпочвенных вод;**

**c) неправильное складирование материалов, веществ или отходов, которые противоречат экологическим нормам, или которые могут привести к деградации**

**железнодорожной инфраструктуры, охранную зону инфраструктуры железных дорог, а также к условиям развертывания нормального движения.**

**5.1 Складирование или обработка материалов, веществ или отходов вида упомянутых в пункте с) допускается только при соблюдении условий, установленных центральным органом публичного управления в области транспорта.**

**5.2 Сооружения, механизмы и установки по обработке или хранению материалов, веществ или отходов, указанных в пункте 5.1 могут осуществлятся на основании исследований по изучению последствий на деятельность железных дорог и окружающей среды, выполненными уполномоченными проектными институтами, на основании заключения и разрешения центрального органа публичного управления в области транспорта.**

**6. Передача, временное или постоянное занятие участка, принадлежащего государственному предприятию «Calea Ferată din Moldova», для работ общественного значения, выполняемых, как в границах, так и за чертой населенных пунктов, осуществляется только по заключению центрального органа публичного управления в области транспорта.**

**11.6.1.5 Размещение объектов относительно аэропортов и аэродромов.**

**1. Разрешение на строительство объектов вблизи участков прилегающих к аэропортам и коридорам безопасности, установленных согласно законодательству, выдается при наличии соответствующего заключения центрального органа публичного управления в области транспорта.**

Зоны безопасности землевладений гражданской авиации это зоны участков гражданской авиации и земли вокруг них, для достижения безопасности взлетов и посадки самолетов и обеспечения надлежащего использования, прилегающих элементов обустройства, объектов и сооружений с территории.

Разрешение на строительство объектов вблизи участков прилегающих к аэропортам и зонам безопасности участков, установленных согласно закону, выдаются дифференцировано, в зависимости от их назначения:

**Разрешенное использование**

Здания и сооружения необходимые для взлетно - посадочной деятельности.

**Условно разрешено использование**

Здания и сооружения, предназначенные для авиационной деятельности, с соблюдением технических правил, установленных ведомственными органами центрального публичного управления.
Здания и сооружения другого назначения, кроме авиационного, при условии соблюдения правил звуковой защиты, а также при ограничении высоты и отступлений относительно различных составляющих зон безопасности участков гражданской авиации, включенные в соответствующее заключение, выданное компетентным органом.
Разрешенные здания и сооружения будут оснащены аэродромной ночной и дневной сигнализацией.

**Запрещенное использование**

Размещение работ, зданий и сооружений, которые по своему характеру, или процессу работы могут поставить под угрозу безопасность полетов (объекты производящие искусственный дым или туман, вредные, радиоактивные или плохо пахнущие вещества; осветительные системы, нарушающие идентификацию воздушных защитных систем зоны; источники электричества и радиоволн, ухудшающие работу защитных установок воздушной навигации (мельницы, силосы, склады, амбары, отстойники и т.д.).
Размещение зданий, назначение которых является, несовместимым с прилегающей территорией аэропортов запрещается.

**11.6.1.6 Отступления от защитной полосы государственной границы.**

**1. Разрешение на строительство объектов за чертой населенных пунктов разрешается только на участках, расположенных на расстоянии не менее 500 метров внутрь от охранной полосы государственной границы.**

**2. Исключения из предписаний пункта 1 составляют контрольно-пропускные пункты на государственной границе с принадлежащими им постройками, таможенные терминалы и другие сооружения, которые могут размещаться при наличии соответствующего заключения специализированных органов публичного управления с соблюдением требований законодательства о государственной границе Республики Молдова.**

Любые строительные работы за чертой сел, коммун, городов и муниципалитетов на глубине 500 метров от линии границы, сухопутной и от набережной для водной границы, внутрь, осуществляются после получения всех законных согласований, в том числе администрации центрального публичного органа за безопасность границы Республики Молдова.
Государственная граница Республики Молдова разделяет территорию Республики Молдова от территории соседних государств.
Охранная полоса границы является частью общественного достояния национального интереса и находится в ведении администрации центрального публичного органа за безопасность границы Республики Молдова.

Для населенных пунктов, расположенных в приграничной зоны, градостроительная документация перенимает предписания документации по обустройству территории и трансграничных исследований.

Применение предписаний настоящей инструкции для участков, расположенных в пограничной зоне выглядит следующим образом:

**Условно разрешено использование**

Здания и сооружения, указанные в генеральном градостроительном регламенте при заключении администрации центрального публичного органа за безопасность границы государства.

**Запрещенное использование**

Здания и сооружения, загрязняющие трансграничную зону.

**11.6.1.7 Размещение объектов относительно линии застройки.**

**1. Здания могут размещаться по линии застройки или с отступлением от нее в следующих случаях:**

**a) в случае компактно застроенных зон, объекты размещаются обязательно по линии застройки существующих зданий;**

**b) отступление от линии застройки разрешается только при соблюдении соответствующей последовательности и характера фронтальной застройки улицы.**

**2 В обоих случаях разрешение на строительство объекта выдается при условии, что высота здания не превышает расстояние, измеренное по горизонтали от любой точки здания до ближайшей точки противоположной линии застройки;**

**3 Исключение предписаний абзаца 2 представляют здания, которые были включены в утвержденный зональный градостроительный план.**

В свободных или частично застроенных зонах, установление градостроительной конфигурации и схемы застройки производится, как правило, на основании градостроительной документации, утвержденной в соответствии с законом (ЗГП; ДГП).

Отступление зданий от линии застройки может производиться по функциональным, эстетическим или экологическим причинам (защита от шума и вредных веществ).

Правило определения максимальной высоты зданий, по отношению к расстоянию любой точки на фасаде противоположной линии застройки (H < D), вытекает из необходимости соблюдения санитарных правил (инсоляция, защита от шума и вредных веществ вызванных движением и транспортом) и правил безопасности в строительстве.

Для любых других ситуаций, которые не вписываются в пункт 1 и 2 настоящей главы, необходимо разработать и предварительно утвердить PUZ (ЗГП) или PUD (ДГП), для правильной оценки последствий включения нового строительства в существующую ситуацию.

Для обоснования решений по разработке и утверждению ЗГП или ДГП, могут быть проведены обоснованные исследования (исторические, высотные, касающиеся морфологии городской структуры т.д.).

**11.6.1.8 Размещение внутри участка.**

**1. Выдача разрешений на строительство внутри участка производится только при соблюдении:**

**a) минимальных обязательных расстояний между границей участка и строениями, определенных Положением об образовании объектов недвижимости, утвержденное Постановлением Правительства № 61 от 29.09.1999 и СНиП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».**

**b) минимальных необходимых противопожарных расстояний, в зависимости от пожарной безопасности, степени огнестойкости, а также и минимальных расстояний, необходимых для доступа специальной противопожарной техники, в зависимости от высоты зданий, согласно заключению для получения градостроительного сертификата на проектирование, выданного государственными органами надзора по противопожарным мерам.**

Расположение главных зданий и пристроек на поверхности участка обусловлено режимом застройки относительно дорог и общественным пространствам и условиями застройки относительно боковых и задней границы.

Относительно общественных дорог объекты строительства могут быть размещены «по линии застройки» (на границе между государственным и частным сектором) или с отступом от линии застройки, согласно градостроительным нормам или сохраняя традиции зоны.

Относительно боковых границ земельного участка, строения могут быть расположены следующим образом:

- закрытого режима (блокировано в режиме закрытых и открытых дворах), блокировано с обеих сторон на межевой стене строений соседних участков.

- спаренного режима (к межевой стене на одной из боковых границ участка)

- изолированного режима – отдельно стоящие (с отступами от соседних зданий)

Вышеизложенные положения касаются всех основных зданий, расположенных на площади участка.

Отступы, предусмотренные вышеуказанными предписаниями по отношению к боковым границам участка, основывается, главным образом, на положениях, которые содержатся в противопожарных нормах. Предусмотренные отступы являются минимальными и дополняются местными нормами, где это применимо, для выполнения следующих требований по обеспечению городского комфорта:

- обеспечение соблюдения правил инсоляции и естественного освещения;

- соблюдение условий видимости (восприятие части небосвода из жилых помещений), и для соответствующего достижения жилищного уединения с соседствующими строениями;

- соблюдение условий противопожарной безопасности, путем обеспечения доступа специальной противопожарной техники и автоматических противопожарных лестниц, в случае необходимости;

- обеспечение защиты от шума и вредных веществ, когда участок будет граничить с источниками загрязнения; (промышленными зданиями, коммерческими объектами, и т.д.);

- необходимость сохранения специфики городской структуры, с учетом конкретной типологии зданий, в изолированном, смежном, блокированном режиме или в системе закрытых или открытых дворах;

- создание определенного типа группирования строений, в новых архитектурных ансамблях, для которых отслеживается последовательность развития городской структуры.

Расстояния, необходимые для вмешательства в случае возникновения пожара, установлены в заключении государственных органов надзора по противопожарным мерам, с предписаниями обеспечить:

- места доступа специальной противопожарной техники к зданиям и обеспечение доступа пожарников с противопожарными лестницами и коленчатыми автоподъемниками в любое помещение или квартиру. Указанные места необходимо обозначить, специальными знаками и оборудованы индикатором, на месте установки противопожарной лестницы. Содержать свободно !

Транспортные подъезды и доступы должны быть свободными постоянно, без препятствий (размещение ограждений, малых форм).

**11.6.2 Правила обеспечения обязательными подъездами**

**11.6.2.1 Подъездные пути.**

**1. Разрешение на строительство объектов выдаются только при наличии возможности проезда, прямо или посредством сервитута, к автодорогам общего пользования, согласно назначению объекта строительства. Характеристики проездов к автодорогам общего пользования должны обеспечивать доступ средств пожаротушения.**

**2. В исключительных случаях, может выдаваться разрешение на строительство без выполнения условий, изложенных в пункте 1 с заключения территориальной пожарной службы.**

**3. Число и конфигурация подъездных путей, изложенных в пунктах 1, определяются в соответствии с градостроительными предписаниями.**

**4. Любой подъезд к дорогам общего пользования осуществляется в соответствии со специальным разрешением на строительство, выданном их администратором.**

Обеспечение подъездных путей для всех типов строительства к улично-дорожной сети представляет одно из основных условий ее конфигурации, размещения и получения разрешения.

Необходимо обеспечить прямые автомобильные подъезды между участком и общественной дорогой или с минимальным сервитутом прохода в конкретных условиях размещения, с соблюдением функциональных соотношений и размеров.

Здания, не имеющие прямого доступа в соответствии с пунктом 2 настоящей инструкции, должны соответствовать условиям заключения, выданного государственными органами надзора по противопожарным мерам.

Специальное разрешение на строительство, указанное в абзаце 4 данной статьи означает акт, выданный администрацией дорог общего пользования, признающий выполнение всех правовых предписаний для разрешения, выполнения и использования доступа к дороге общего пользования.

Подъездные пути для всех видов строительства выполняется в корреляции с организацией основного движения, парковок и пешеходных доступов.

- К внутренним не перекрытым дворам, площадью более 600 м² и закрытые со всех сторон зданиями, расположенные на уровне участка или прилегающей дороги, предусматриваются, обязательно подъездные дороги, (с минимальными габаритами: ширина 3,50 м и высота 4,50 м) для доступа транспортных средств противопожарной службы.

- Для вышеупомянутых внутренних дворов, расположенных на разнице высот превышающей 0,50 м (без доступа к проезжей части) обеспечивается только доступ для вмешательства персонала (пешеходные переходы), минимальной ширины 1,50 м и высотой 1,90 метров. Максимальное расстояние от общественной дороги - 50 м.

- Не являются обязательным обеспечение, подъездными путями к коттеджам, туристическим строениям, хозяйственным постройкам, а также к строениям включенным в категорию значимости D (менее важное).

- Для выполнения подъездных путей указанных в абзаце 4 данной главы необходимо получить специальное разрешение (на присоединение), выданное администратором дороги общего пользования.

**Разрешенные виды использования**

Строения, подъездные пути которых (напрямую или через сервитут), соответствуют требованиям безопасности и транспортного потока, при наличии заключения администратора дороги.

**Разрешено с условиями использования**

Строения, не имеющие возможность подъезда к дорогам общего пользования (непосредственно или через сервитут) или с подъездами, технические характеристики которых не обеспечивают вмешательства государственных органов надзора по противопожарным мерам, при условии получения заключения территориальной пожарной службы, согласно абзацу 2 настоящей главы.

**Запрещенное использование**

Запрещается выдача разрешения на строительство, для которых не обеспечиваются соответствующие подъезды, в соответствии с законодательными предписаниями.

**11.6.2.2 Пешеходные улицы.**

**1. Разрешения на выполнение строений и обустройств любого типа выдаются, только при обеспечении пешеходных доступов, согласно значимости и назначения строения.**

**2. В контексте настоящего подпункта под пешеходными доступами подразумеваются подъездные пути для пешеходов к дорогам общего пользования, каковыми являются: тротуары, пешеходные улицы и площади, а также любая дорога общественного назначения на территории общественной собственности или при необходимости на участках частной собственности, подверженной сервитуту общего прохода, согласно закону.**

**3. Пешеходные доступы должны соответствовать требованиям, позволяющим передвижению лиц с ограниченными возможностями и использующие специальные средства передвижения.**

Для всех объектов строительства и обустройства любого типа должны предусматриваться пешеходные доступы, разработанные и выполненные в соответствии с характеристиками данных строений. Пешеходные доступы, структурно расположенные и составленные, в зависимости от функционального характера, местных условий и градостроительного размещения, разделяются на некоторые категории, а именно:

- тротуары для текущего движения, расположенные параллельно дорожному полотну;

- пешеходные аллеи с независимыми от направления транспорта маршрутами; они могут быть расположены и для эпизодического и контролируемого доступа определенных категорий автотранспортных средств для оказания услуг и мероприятий;

- пешеходные улицы, как правило, в центральных, городских зонах городов с историческим, коммерческим и культурным характером и др;

- пешеходные площади и др.

Применение настоящей статьи осуществляется со следующими предписаниями по поводу использования земли:

**Разрешенное использование**

Объекты строительства и обустройства, которые обеспечивают пешеходными доступами, а также строительство пешеходных доступов и подъездных путей, которые представляют собой самостоятельные работы, обустроенные и оснащенные в зависимости от величины потока пешеходов, обеспечивающие движение пешеходов в условиях комфорта и безопасности. Необходимо учитывать требования для передвижения лиц с ограниченными возможностями.

**Условно разрешено использование**

Виды существующих или предложенных пешеходных доступов с или без сервитутов общего пользования, таких как:

- пешеходные доступы через зоны (участки) частной собственности (сервитут прохождения);

- пешеходные доступы, разрешенные предписаниями временного, поточного использования или зависящие от других условий и т.д.

**Запрещенное использование**

Выдача разрешений на строительство для участка, на котором не предусмотрены пешеходные доступы, запрещается.

Функциональное зонирование территории должно обеспечивать взаимосвязь между различными категориями транспортных подъездов, пешеходных доступов и парковок, в соответствии с градостроительной функцией и характером данной зоны.

**11.6.3 Правила инженерного обеспечения.**

**11.6.3.1 Подключение к существующим централизованным сетям инженерного обеспечения.**

**1. Разрешение на строительство объектов выдаются только при наличии возможности подключения новых потребителей к существующим сетям водоснабжения, природного газа, канализации и электроснабжения.**

**2. Для индивидуальной застройки с разрешения органов местного публичного управления, возможны отступления от предписаний предыдущего пункта, в следующих условиях:**

**a) разработки решений по коммунальному оснащению в системе индивидуальной застройки, которые отвечают требованиям санитарных норм и охраны окружающей среды;**

**b) заказчик объязуется подключать строение к централизованной сети после ввода её в эксплуатацию, в соответствии с правилами, установленными местным советом.**

**3. Для других категорий строительства возможны отступления от предписаний пункта 1 с разрешения компетентных органов местного публичного управления, в том случае, если заказчик обязуется продолжить существующую сеть, имеющую необходимую мощность, или обязуется увеличить мощность существующих общественных сетей, или построив новые сети.**

**4. Предписания пунктов 2 и 3 применяются, соответствующим образом при разрешении строительства объектов в населенных пунктах, которые не располагают централизованными сетями водопровода и канализации.**

В соответствии с предписаниями настоящей статьи, разрешение на строительство обусловлено возможностью подключения новых потребителей к существующим сетям в соответствии со следующими условиями:

- Когда существующие инженерные общественные сети имеют достаточные мощности и степень охвата городской территории, для того чтобы разрешить подключение новых потребителей, разрешение на строительство выдается при условии соблюдения и других предписаний Генерального градостроительного регламента.

- Когда существующие инженерные общественные сети не имеют достаточные мощности и степень охвата территории поселения, для подключения новых потребителей, а инженерные программы местных советов предусматривают стадии их перспективного развития, индивидуальное жилищное строительство разрешается при соблюдении следующих условий:

- выполнение решений по оснащению в индивидуальной системе, которые отвечают нормам санитарным и защиты окружающей среды;

- на момент проведения централизованной государственной сети в зоне, заказчик обязуется подключить строение, в соответствии с положениями предусмотренными местным советом.

- Когда заказчик строительства, принадлежащего к другим категориям, чем индивидуальное жилье обязуется, на основании договора и после получения заключения специализированных государственных органов, расширить существующую сеть (если она имеет необходимую мощность), увеличить, если необходимо, мощность существующих общественных сетей или построить новые сети, разрешение на строительство, выдается в соответствии с предписаниями других статей генерального градостроительного регламента.

- Когда населенный пункт, на территории которого намечается размещение строения, не оснащен сетями общественного водоснабжения и канализации, разрешение на строительство (независимо от назначения) выдается при следующих условиях:

- выполнения решений по оснащению в индивидуальной системе, которое должно отвечать нормам санитарным и защиты окружающей среды;

- на момент проведения централизованной государственной сети в населенном пункте, заказчик, независимо от назначения строительства, обязуется подключить объект к новой сети, в соответствии с предписаниями предусмотренными местным советом.

**11.6.3.2 Строительство инженерных сетей**

**1. Расширение или увеличение мощности инженерных сетей осуществляется инвестором или заказчиком частично или полностью, при необходимости, на условиях заключенных с местными советами.**

**2. Работы по подключению и ответвлению к инженерным сетям общего пользования, полностью покрываются за счет инвестора или заказчика.**

После изучения возможностей для повышения мощностей существующих инженерных сетей общего пользования, а также возможности их расширения в некоторых зонах существующей застройки или на территориях, которые включются впоследствии в городскую черту, местное публичное управление, в соответствии с их законными полномочиями, принимает решение о методе осуществления новых работ.

- Согласно действующему законодательству, инженерные сети принадлежат национальному или местному общественному сектору.

- Работы по расширению или увеличению мощности инженерных сетей общего пользования финансируются заинтересованным инвестором или заказчиком, частично или полностью, при необходимости, на условиях договоров, заключенных с местными советами; выполненные таким образом инженерные работы принадлежат общественному сектору и управляются согласно законодательству.

- Расходы по подключению и ответвлению, которые выполняются на территориях, частной собственности физических и юридических лиц, покрываются полностью за счет заинтересованных инвесторов или заказчиков.

- Независимо от формы финансирования и выполнения инженерных сетей, их реализация проводится с соблюдением законодательства, а также технических нормативов, относящиеся к категории специальных работ.

**11.6.3.3 Государственная собственность на публичные сети.**

**1. Сети водоснабжения, канализации, общественных дорог и других коммунальных услуг, находящиеся в общественном пользовании являются общей собственностью, села, коммуны, города или района, если законом не предусмотрено иначе.**

**2. Работы, указанные в пункте 1 независимо от способа финансирования, переходят к государственной собственности .**

Работы по подключению и ответвлению к общественной инженерной сети (водоснабжения, канализации, газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения и телефонизации), покрываются полностью инвестором или заказчиком, и выполняются после получения заключения специализированного государственного органа управления.

**11.6.4 Правила определения форм и параметров участка и строений.**

**11.6.4.1 Разбивка на участки.**

**1. Разбивка участов является процессом разделения земельной площади на минимум 4 соседних участка под новое строительство. При выделении более 12 участков разрешается проводить разбивку и выполнение работ по строительству объектов при условии принятия решений о коллективном инженерном оснащении, которые должны соответствовать правовым нормам гигиены и охраны среды.**

**2. Разрешение на разбивку участков, в соответствии с настоящей инструкцией, выдается только в случае, если по каждому участку соблюдаются следующие совокупные условия:**

**a) фронтальная длина для блокированных зданий равна минимум 8 м и минимум 12 м - для отдельно стоящих или спаренных зданий;**

**b) минимальная площадь участка 150 м$^2$ для сблокированных зданий и соответственно минимум 200 м$^2$ для отдельно стоящих, или спаренных зданий, при условии, что архитектурные и технические решения обеспечат соблюдение технических нормативов;**

**c) глубина участка больше или равна его ширине.**

**3. Застраиваемыми участками считаются только те участки, которые отвечают требованиям абзаца 2.**

Застраиваемые участки систематизированной зоны должны выполнять следующие условия:

- обеспечение подъезда к общественной дороге (прямой доступ или сервитут);

- обеспечение необходимого инженерно-коммунального оснащения;

- формы и размеры участков, которые должны позволить размещение строений на их площади, с соблюдением правил размещения и соответствия данной инструкции.

Участок считается застраиваемым, если его форма и параметры, а также вследствие соблюдения отступов от линии застройки, боковых и задних границ возможна посадка здания, конфигурация которой в соответствии с его назначением.

Главные факторы, которые влияют на параметры участков, являются:
- условия природной среды;

- главная функция зоны, в которой они размещаются;

- использование участков;

- режим размещения зданий на участке, характерный для существующей городской структуры (из-за особенностей типологии поселения касательно параметров, режима исторического развития, доминирующих экономических функций и др.);

- доступ к участкам (для жителей, автомобилей, специального автотранспорта для услуг и мер реагирования) и положение участков и строений относительно дорог;

- возможности для оснащения жилищно-коммунального хозяйства.

**11.6.4.2 Высота строений**

**1. Разрешение на строительство объектов выдается с соблюдением средней высоты близлежащие зданий и характера зоны, без превышения разницы высот, более чем на два этажа непосредственно примыкающих зданий.**

**2. В данной инструкции близлежащие здания являются здания, расположенные по соседству на той же стороне улицы.**

**3. Исключением от предписаний абзаца 1 являются строения, которые были включены в утвержденный зональный градостроительный план.**

Установление высоты строений, может выполняться на основании анализа разных ситуаций, во взаимосвязи с другими параметрами, которые определяют условия застраиваемости участков, на которых здания могут размещаться, т.е. следующим образом:

- охрана и выявление ценности природной и антропогенной существующей среды;

- соблюдение правил архитектурно-градостроительной композиции зоны или ансамбля;

- обеспечение функциональной застройки строений в соответствии с их предназначением;

- обеспечение функционального соответствия строений с доминирующей функцией зоны, в которой они расположены, путем анализа воздействия на системы движения и парковки и на мощность инженерно-коммунальных сетей зоны;

- соблюдение технических предписаний по обеспечению безопасности, стабильности и устойчивости в эксплуатации, в соответствии с законодательными предписаниями для соответствующего здания , а также для объектов прилегающей зоны.

В охранных зонах исторических памятников или в охранных природных, или антропогенных зонах, высота строений определяется на основании специальных исследований и градостроительной документации.

**11.6.4.3 Внешний облик зданий**

**1. Разрешение на строительство объекта выдается только в случае, если его внешний облик не противоречит его функциональному назначению и не ухудшает общий вид зоны.**

**2. Выдача разрешения на строительство объектов, которые по согласованности, пространственному решению и внешнему облику противоречат общему виду зоны и обесценивают общепринятые критерии градостроительства и архитектуры, запрещается.**

Согласованность строения это комплексная форма, вытекающая из моделирования и параметров ее составляющих частей, между которыми создаются функциональные связи по архитектурной пластике.

Внешний облик строений со всеми его завершенными элементами принадлежит общественному пространству.

Рассмотрение характеристик проекта, для отождествления метода его последующего включения в специфику зоны, с соблюдением принципов архитектурной эстетике, а также местных традиций, имеет в виду следующее:

- согласованность строения (а также строительных материалов, используемые для кровель и внешней отделки);

- используемые строительные материалы для кровель внешней отделке;

- цвета ансамбля и деталей;

- соответствие фасадов и размещение проёмов .

Строения любого вида, намеченные к выполнению в охранных зонах национального и местного значения могут получить разрешение на строительство только при наличии заключения центрального органа публичного управления в области культуры.

**11.6.5 Правила по размещению автостоянок, зеленых зон и ограждений**

**11.6.5.1 Автостоянки**

**1. Разрешение на строительство объектов, которые по своему назначению нуждаются в автостоянке, выдается только при наличии возможности её устройства вне государственного сектора, за исключением транспорта посетителей, который может быть припаркован на общественных участках, благоустроенных для этих целей.**

**2. Площадь автостоянок определяется в зависимости от назначения и мощности объекта строительства, согласно действующим техническим предписаниям.**

Для определенного размещения, назначение, конфигурация, параметры и мощность нового строительства может определяться исходя и из обязательного обеспечения минимальными площадями для автостоянок или прилегающих к данному объекту гаражей, размещенных внутри участка, на которой возводится строительство, с обеспечением транспортных и пешеходных подъездов.

Необходимо соблюдать законные нормы по охране природной и антропогенной среды от вредных веществ, генерируемых деятельностью автостоянок и гаражей.

Необходимое число мест автостоянок и гаражей, а также требований по противопожарной защите устанавливаются в зависимости от уровня автомобилизации населенного пункта или зоны, а также от функциональной специфики обслуживаемых строений.

Не разрешается размещение парковочных мест вдоль путей для доступа специальной противопожарной техники, а также в местах, предназначенных для размещения противопожарных лестниц и коленчатых, противопожарных автоподъемников.

Для размещения автостоянок больших размеров необходимо проводить исследования по воздействию, как относительно движения в зоне, так и на окружающую среду.

**11.6.5.2 Зеленые зоны и насаждения**

**1. Разрешение на строительство объектов должно включать обязательство по поддержанию и созданию зеленых зон и насаждений, в зависимости от назначения и мощности строения, в соответствии с техническими предписаниями.**

Площадь зеленых зон и насаждений можно определить в соответствии с санитарными нормами и охраны окружающей среды. Соответствие производится, учитывая размер, доминирующую функцию поселения, в которой она располагается, для оценки возможностей улучшения городского микроклимата.

С целью улучшения городского микроклимата по соседству с историческими ансамблями и памятниками, а также и в их охранных зонах, выполнение зеленых зон и насаждений обеспечивает видимость и выявляет ценность охранных объектов и ансамблей. Посадка деревьев производится на расстоянии, не представляющие угрозу охраняемому зданию, в плане стабильности.

В дополнение данной статьи приводятся рекомендации ориентировочного характера, относительно размеров зеленых зон и насаждений населенных пунктов, размещенных на общественных территориях:

**Городские парки и сады**

Для населенных пунктов рекомендуются следующие ориентировочные показатели размеров зеленых зон и насаждений:

- города с менее чем 20 тыс. жителей: 6-8 м2/жит

- города с 20-50 тыс. жителей: 7-8 м2/жит

- города с 50-100 тыс. жителей: 8-12 м2/жит

- города с более 100 тыс.жителей: 10-14 м2/жит

Показатели варьируют в зависимости от характерных местных условий.

Эти площади относятся к паркам и общественным скверам минимальной площадью 0,5 га.

Не включаются в эти площади: школьные, спортивные участки, защитные плантации и насаждения, размещенные по линии застройки, специализированные парки (дендрологический, лесопарковой и т.д.).

**Зоны отдыха:**

**Потенциальный спрос:** население, всего:

ориентировочная норма: 15-17 га/1000 жителей

**Обслуживаемая площадь:** всего, населенный пункт.

**Радиус обслуживания:** 25-30 км

**11.6.5.3 Ограждения**

**1. Настоящей инструкцией разрешены следующие категории ограждений:**

**a) сплошные ограждения, необходимые для защиты против вторжения, для разделения некоторых функциональных служб, для обеспечения зрительной защиты;**

**b) прозрачные, декоративные ограждения, или живые изгороди, необходимые для разграничения участков, прилегающих к зданиям, и/или включения зданий в застройку улиц или градостроительных ансамблей.**

**2. Для обеих категорий ограждений к их внешнему виду должны предъявляться те же требования, что и к внешнему виду зданий.**

Представляются следующие рекомендации для выполнения ограждений:

- ограждения, выполненные к линии застройки, могут быть предпочтительно прозрачными, а исключения могут быть представлены функцией зданий (специальные объекты) или традиционным методом выполнения ограждений, в разных зонах;

- ограживание, выполненное по боковым и задней границе строения, могут быть предпочтительно непрозрачные, максимально необходимая высота для защиты недвижимости составляет 2 м;

- в охраняемых зонах ограждения разрешаются при наличии заключения компетентных органов.

## Приложение А
(нормативное)

### Состав задания на проектирование для разработки документации по градостроительству и обустройству территории

**1. Наименование работы** – в этом разделе уточняются: адрес, наименование объекта проектирования, этап исследования, и.т.д.; обоснование для разработки задания на проектирование (письмо, контракт, решение, постановление и.т.д.)

**2. Разработчики и сотрудники** – уточняются наименование и адрес проектировщика - генерального подрядчика, субподрядчиков, а также других физических и юридических лиц, участвующих в разработке проекта, концепции и технических обоснованиях и т.д.

**3. Заказчик** – уточняются полное название и юридический адрес заказчика.

**4. Источники финансирования:**

**5. Необходимость работы** – перечисляются существующие в территории проблемы (условия экологические, социально-экономические, демографическая ситуация, развитие производственной, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, охрана застроенного и природного наследия и.т.д), которые определяют необходимость выполнения работ, осуществление глубоких специальных или дополнительных исследований.

**6. Цель работы, содержание, этапы и сроки исполнения** – уточняются включенные задачи для разработки, области применения, ожидаемые социальные и экономические эффекты и номенклатурный перечень работ включенных на каждом этапе (текстовые и графические разделы, масштабы основных чертежей).

**7. Подготовка исходных данных** – указываются процедура консультирования населения и ответственных за сбор и систематизацию исходных данных, выполнение исследований и съемок, использование карт и топографических материалов.

**8. Процесс разработки работ** – уточняются процедура сотрудничества с заказчиком на каждом этапе, консультирования с населением в процессе разработки и утверждения работы, территориальные согласующие органы. Уточняются работы, которые могут быть выполнены субподрядными организациями.

**9. Другие данные и требования** – выделяются последовательность объекта, указания об дополнительных работах, меры по гражданской охране, отступления, дополнения, отклонения от требований настоящей инструкции, от состава и содержания, обосновывающих разделов проекта.

**10. Освоение работы** – определяются способ авторского надзора над работой, области использования.

**11. Согласование, экспертиза и утверждение** – отражаются процедура прохождения экспертизы и утверждения и список учреждений, выдающих предварительные и общие заключения.

**12. Сроки выполнения и стоимость работ** – указываются сроки выполнения каждого этапа, оценочная стоимость работ указанных в задании на проектировании.

Согласовано: _____

Наименование организации

Заказчик: _____

ФИО, подпись и число

М.П.

Генеральный проектировщик: _____

Наименование организации

М.П.

Руководитель проектного
института: _____

ФИО, подпись и число

Главный архитектор местного
публичного управления: _____

ФИО, подпись и число

М.П.

**Примечания:**

1. Задание на проектирование должно утверждаться заказчиком или соответствующим органом публичного управления, рассматриваться и согласовываться центральным органом публичного управления в области градостроительства и обустройства территории, центральными органами публичного управления в области экономики, финансов, или при необходимости, национальным исследовательским проектным институтом данной области.

2. В случае необходимости, задание на проектирование может быть дополнено в процессе разработки планов обустройства территории и градостроительных планов, если этот факт указан в договоре, заключенном между разработчиком и заказчиком соответствующей документации.

3. К заданию на проектирование прилагается санитарное задание на проектирование, выданное Государственной санитарно-эпидемиологической службой.

4 Задание на проектирование действительно в течении 1 года  со дня утверждения.

## Приложение В
(нормативное)

### Список учреждений, выдающих заключения для документаций по градостроительству и обустройству территории

А. Для плана обустройства национальной территории, зональных планов обустройства территории и генеральных градостроительных и зональных планов (в случае отсутствия утвержденного ГГП) муниципиев:

1. Орган центрального публичного управления в области (ОЦПУ) экономики;

2. ОЦПУ в области окружающей среды;

3. ОЦПУ в области сельского хозяйства

4. ОЦПУ в области здравоохранения;

5. ОЦПУ в области труда, социальной защиты;

6. ОЦПУ в области культуры;

7. ОЦПУ в области о транспорта и дорожной инфраструктуры;

8. ОЦПУ в области внутренних дел (Служба гражданской защиты и чрезвычайных ситуаций);

9. ОЦПУ в области земельных отношений и кадастра;

10. А.О. "Moldova-Gaz";

11. ОЦПУ в области "Apele Moldovei";

12. ОЦПУ в области геологии и минеральных ресурсов.

13. ОЦПУ в области „Moldsilva".

В. Для местных планов обустройства территории и генеральных и зональных генеральных планов городов, сельских (коммунальных) населенных пунктов и для местных градостроительных регламентов:

- территориальные подведомственные министерствам службы, указанных в разделе «А».

**ПРИМЕЧАНИЕ** – Список центральных и территориальных ведомств, которые выдают заключения в обязательном порядке для соответствующей документации по градостроительству и обустройству территории, указывается в задании на проектирование.

## Приложение С
(нормативное)

### Исходные данные необходимые для разработки документации по градостроительству и обустройству территории

Исходными данными являются:

- информация о проведенных исследованиях для задач планирования (наличие изысканий в разных масштабах и назначения, из архивов, историко - литературных источников и другие), список научно - исследовательских работ, проекты планирования и другие, ранее разработанные, которые должны учитываться в процессе разработки;

- подосновы геодезических и топографических исследований и инженерно-геологических изысканий;

- информация о текущем использовании территории (в виде схем землепользования и другие графические материалы), а также участков для которых выдавались градостроительные сертификаты на строительство, других градостроительных мероприятий;

- данные исследований и прогнозы санитарно-гигиенических условий и экологического состояния;

- данные социологических и социально-экономических исследований;

- данные о демографической ситуации на соответствующей территории (структура населения по возрастным группам, средний уровень прироста населения, уровень остаточной миграции);

- данные о характеристиках застройки: жилой, общественной, промышленной, коммунального хозяйства, транспортной сети, области строительства;

- данные об объектах повышенного риска;

- материалы по оценки курортных, бальнеоклиматических ресурсов и лечебное зонирование для бальнеологических курортов;

- историко-архитектурные планы, проекты охранных зон памятников историко-архитектурного достояния;

- данные о результатах археологических изысканий и исследований;

- материалы экономических прогнозов и отраслевого развития;

- материалы директивного характера о территории проектируемого объекта, касающиеся его развития, постановления, решения и другие документы центральных и местных органов публичного управления, других общественных и экономических учреждений.

## Приложение D
(нормативное)

### Главные требования к разработки документации по градостроительству и обустройству территории и её подготовка к утверждению

1. Документация по градостроительству и обустройству территории должна разрабатываться с соблюдением договорных условий, задания на проектирование, предписаний законодательных и нормативных актов и данного нормативного документа.

2. Документация по градостроительству и обустройству территории представляется для утверждения совместно с: материалами по консультированию населения, положительными заключениями центральных и местных органов публичного управления и других учреждений, установленными техническими нормативными актами и заданием на проектировании, положительным заключением Республиканского Совета по градостроительству и архитектуре, общими положительными заключениями Правительства Республики Молдова, для Плана обустройства национальной территории, для всех других случаев – центрального публичного органа управления в области градостроительства и обустройства территории.

3. Сводная пояснительная записка документации по градостроительству и обустройству данной территории составляется в виде юридического акта, содержание которой излагается на статьи, после утверждения, на заглавном листе, указывается название ведомства, число и номер постановления или решения, которым документ был утвержден.

4. Основные графические материалы документации по градостроительству и обустройству территории (планы по существующему и перспективному использованию территории) выполняются на топографической подоснове.

Графические материалы выполняются, с соблюдением технических условий, нормативов и государственных стандартов. Для распределения повторяющихся элементов в разных графических материалах используются те же условные обозначения и цвета, обычно, прозрачные, без покрытия топографической подосновы.

5. Графические материалы раздела, подлежащего утверждению градостроительных планов и планов обустройства территории и пояснительная записка должны быть подписаны начальником и ответственными исполнителями учреждения, которое разработало документацию по градостроительству и обустройству территории. Другие материалы и схемы должны быть подписаны, в установленном, внутренними стандартами проектного учреждения, порядке.

На заглавном листе общей пояснительной записке указывается: название учреждения, разработчик проекта, полное название и код, номер тома, год выпуска проекта. За титульным листом должно следовать: состав авторского коллектива и ответственных исполнителей, состав проекта, перечень документации приложенной к проекту, содержание общей пояснительной записки.

В приложениях к общей пояснительной записке включаются: задание на проектирование, документы по рассмотрению, предварительному согласованию и консультированию населения градостроительной документации и обустройства территории.

## Приложение Е
(нормативное)

### Основные показатели документации по обустройству территории

| Показатели | Единица измерения |
|---|---|
| 1 | 2 |
| **Население:** | |
| 1. Численность населения, | тыс.чел. |
| В том числе: | |
| - в городских населенных пунктах | тыс.чел, % |
| - в сельских населенных пунктах | тыс.чел. |
| 2. Число городских населенных пунктов | ед., % |
| 3.Число сельских населенных пунктов | ед. |
| 4. Плотность населения | чел/км$^2$ |
| 5. Численность населения вовлеченное в экономику | тыс. рабочих |
| **Территория:** | |
| 6. Общая территория: | тыс. га |
| - территории сельского хозяйства | тыс. га,% |
| - земли лесного хозяйства | тыс. га,% |
| - территории городских населенных пунктов | тыс. га,% |
| - территории сельских населенных пунктов | тыс. га,% |
| - территории производственных комплексов и сельского хозяйства расположенные за пределами поселений | тыс. га,% |
| - территории зон отдыха | тыс. га,% |
| - территории природно- охранных зон и культурно-исторического достояния | тыс. га,% |
| - территории садоводческих товариществ | тыс га,% |
| - территории и объекты коммунальной и транспортной инфраструктуры, межрегионального и регионального уровня | тыс. га,% |
| - территории специального назначения | тыс. га,% |
| **Жилищный фонд:** | |
| 7. Жилищный фонд, в том числе: | м$^2$ общей площади квартир ( домов ) |
| - в городских населенных пунктах | м$^2$ общей площади квартир ( домов ) |
| - в сельских населенных пунктах | м$^2$ общей площади квартир ( домов ) |
| 8. Обеспечение населения жильём, | м$^2$ общей площади/чел. |
| в том числе: | |
| - в городских населенных пунктах | м$^2$ общей площади/чел. |
| - в сельских населенных пунктах | м$^2$ общей площади/чел. |
| 9. Социальная инфраструктура | |
| 10. Обеспечение населения социальными и культурными учреждениями для групп поселений: | |
| - учреждения культуры | мест/тыс.чел. |
| - лечебные учреждения | койко-мест/тыс.чел. |
| - учреждения продолжительного отдыха | мест/тыс.чел. |

**Приложение Е** (продолжение)

| Показатели | Единица измерения |
|---|---|
| **1** | **2** |
| - другие учреждения | показатель/тыс.чел. |
| **Инженерно-техническая и транспортная инфраструктуры** | |
| 11. Протяженность железнодорожных путей, | тыс. км |
| в том числе: | |
| - международного значения | тыс. км |
| 12. Протяженность дорожной сети, | тыс. км |
| В том числе: | |
| - международного значения | тыс. км |
| - национального значения | тыс. км |
| - регионального значения | тыс. км |
| 13. Протяженность судоходных путей | тыс. км |
| 14. Плотность транспортной сети: | |
| - железнодорожной сети | км/100 км$^2$ |
| - транспортной сети | км/100 км$^2$ |
| 15.Протяженность газопровода | тыс. км |
| 16. Протяженность нефтепровода | тыс. км |
| 17. Аэропорты | ед. |
| - государственного значения | ед. |
| - местного значения | ед. |
| 18.Общая мощность централизованных источников: | |
| - электроснабжения | MW |
| - теплоснабжения | млн.Гкал/г |
| 19. Потребности в: | |
| - электроэнергии | MWч |
| - теплоэнергии | млн. Гкал /год |
| - газоснабжение | млн. m$^3$/год |
| - водоснабжение, всего | тыс. m$^3$/год |
| 20. Использование источников воды: | |
| - питьевая вода | тыс. м$^3$/д |
| - техническая вода | тыс. м$^3$/д |
| 21. Объем ливневых вод, сбрасываемый в открытые водоемы | тыс. м$^3$/д |
| 22. Количество используемых отходов | тыс. тонн/га |
| 23. Охрана окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов | |
| 24. Объем вредных веществ, выбрасываемых в воздушном пространстве | тыс. тонн/год |
| 25. Накопление твердых отходов | млн. т |
| 26. Общий объем сбрасываемых сточных вод | млн. м$^3$ /год |
| 27. Рекультивация пострадавших территорий | тыс. га |
| 28. Воспроизводство лесных площадей | тыс. га/год |

## Приложение F
(нормативное)

### Основные показатели концепции градостроительного генерального плана

| Показатели | Единица измерения |
|---|---|
| 1 | 2 |
| **Население** | |
| 1 . Численность населения | тыс.чел. |
| 2. Число семей и одиноких жителей | тыс.ед. |
| **Территория** | |
| 3.Необходимость территорий для новой застройки: | |
| - частное жилье с приусадебным участком | га |
| - многоквартирные жилые дома | га |
| **Жилищный фонд** | |
| 4. Жилищный фонд, | тыс. квартир (домов) |
| в том числе подлежащий изменению | тыс. квартир (домов) |
| 5. Необходимость в новом жилом фонде, | тыс. квартир (домов) |
| в том числе: | |
| - частное жилье с приусадебным участком | тыс.единиц, % |
| - многоквартирные жилые дома | тыс.единиц, % |
| 6. Жилищный фонд с коммунальным обеспечением | % |
| 7. Жилищный фонд с неполными коммунальным обеспечением | % |
| 8. Плотность застройки (по видам) | тыс. квартир (дома) |

## Приложение G
(нормативное)

### Основные показатели Генерального градостроительного плана

| Показатели | Единица измерения |
|---|---|
| 1 | 2 |
| **Население** | |
| 1. Численность населения, в том числе: | тыс.чел. |
| - численность самого поселения | тыс.чел. |
| - вписанную в перспективную градостроительную черту поселения | тыс.чел. |
| 2. Плотность населения | тыс.чел. |
| 3. Возрастная структура населения: | тыс.чел. |
| - до трудоспособного возраста | тыс.чел. |
| - в трудоспособном возрасте | тыс.чел. |
| - старше трудоспособного возраста | тыс.чел. |
| 4. Число семей и одиноких жителей | тыс.чел. |
| 5.Численность занятого населения, в том числе: | тыс.чел. |
| - в производственной сфере | тыс.чел. |
| - в сфере предоставления услуг | тыс.чел. |
| - в других областях | тыс.чел. |
| 6.Гендерные показатели населения:<br>- женщины<br>- мужчины | <br>тыс.чел.<br>тыс.чел. |
| **Территории** | |
| 7. Общая площадь территории в пределах населенного пункта | га |
| в том числе по зонам: | |
| - жилая | га,% |
| - промышленная, коммунальная, складская | га,% |
| - ландшафтная и рекреационная | га,% |
| - транспортная и инженерного обеспечения | га ,% |
| - другого назначения | га,% |
| 8. Площадь на одного человека | $м^2$/чел |
| **Жилищный фонд** | |
| 9.Жилищный фонд, в том числе | Тыс.$м^2$ , тыс.квартир. (домов ) |
| - частное жилье с приусадебным участком | Тыс.$м^2$ , тыс.квартир. (домов ) |
| -многоквартирные жилые дома | Тыс.$м^2$ , тыс.квартир. |
| 10. Необходимость увеличения общей площади | Тыс.$м^2$ , тыс.квартир. (домов ) |
| 11. Жилищный фонд подлежащий изменению | Тыс.$м^2$ , тыс.квартир. (домов ) |
| **Социальная инфраструктура** | |
| 12.Детские дошкольные учреждения | Тыс.мест, мест/тыс.чел. |
| 13.Общеоборазовательные школы | Тыс.мест, мест/тыс.чел. |
| 14. Больницы | койкиі,койкиі/тыс.чел. |
| 15.Поликлиники | Посещения в день, посещения в день/тыс.чел. |
| 16.Предприятия торговли | Тыс.$м^2$ , $м^2$/тыс.чел. |
| 17.Другие учреждения для всего населенного пункта | Показатели/тыс.чел. |

## Приложение Н
(информативное)

### Показатели градостроительного генерального плана

| Показатели | Единица измерения |
|---|---|
| 1 | 2 |
| **1. Территории:** | |
| - застройка жилыми домами со двором | га,% |
| - застройка многоквартирными жилыми домами | га,% |
| застройка жилья сельского типа | га,% |
| - застройка смешанного типа | га,% |
| - общественный центр населенного пункта | га,% |
| общественные комплексы и здания | га,% |
| - промышленные | га,% |
| - складские бытовые | га,% |
| - транспортные сети и прилежащие строения | га,% |
| - ландшафтные и рекреационные | га,% |
| - санитарные и защитные | га,% |
| - садоводческие товарищества | га,% |
| - охрана природных ресурсов | га,% |
| - особого назначения | га,% |
| -резервные | га,% |
| -другие | |
| **2. Жилой фонд** | |
| - среднее обеспечение населения общей жилой площадью | м² чел. |
| - число семей без квартир или необеспеченных ,согласно установленной социальной нормы | тыс.ед. |
| Размещение жилищного фонда на: | |
| -свободные территории | тыс.м$^2$/ед.,% |
| - реконструируемые территории | тыс.м$^2$/ед.,% |
| **3. Инженерная и транспортная инфраструктуры** | |
| - Протяженность магистралей и дорог: | км |
| В том числе: | |
| - непрерывного движения | км |
| - общегородского значения | км |
| - местного значения | км |
| - Протяженность линий общественного транспорта (по видам) | км |
| - Плотность магистралей | км/км$^2$ |
| - Мосты, переходы, перекрестки | ед. |
| - Водоснабжение, в том числе: | тыс.м$^3$/24 ч |
| Питьевое и в бытовых целях | тыс.м$^3$/24 ч |
| - в промышленных целях | тыс.м$^3$/24 ч |
| - Сточные воды канализованные, в том числе: | тыс.м$^3$/24 ч |
| - бытовая канализация | тыс.м$^3$/24 ч |
| - промышленная канализация | тыс.м$^3$/24 ч |

**Приложение Н** (продолжение)

| Показатели | Единица измерения |
|---|---|
| **1** | **2** |
| Объем бытовых отходов | тыс $м^3$ |
| Использование электроэнергии | kWчас/год |
| В том числе | |
| - в коммунальных, бытовых целях | kWчас/год |
| - в промышленных целях | kWчас/год |
| Использование теплоснабжения, в том числе | kWчас/год |
| - в коммунальных,бытовых целях | MW/год |
| - в промышленных целях | MW/год |
| Использование природного газа, в том числе: | млн.$м^3$/год |
| - в коммунальных, бытовых целях | млн..$м^3$/год |
| - в промышленных целях | млн..$м^3$/год |
| Территории, нуждающиеся в инженерно-технической подготовке | га |
| Охрана окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов | |
| Площадь санитарных зон и охрана зон загрязнения предприятий,крупных коммунальных сооружений, другие источники | га |
| Уровень загрязнения отдельных участков превышающее ПДК (предельно допустимая концентрация) у экологов | |
| Воздушный бассейн | %ПДК |
| Водоемы | %ПДК |
| - почвы | %ПДК |
| Территория под воздействием физических факторов | |
| - шум | dB |
| - вибрации | V/m |
| - электромагнитные волны | kV/m; mW/$cm^2$ |

## Приложения к местному градостроительному регламенту

## Приложение J
(информативное)

### Размещение зданий в зависимости от их назначения в рамках поселения

**1.1 - <u>Административные здания</u>**

1.1.1. — Здание Парламента.

1.1.2. — Здание администрации Президента.

1.1.3. — Здание Правительства.

1.1.4. — Здание Высшей Судебной Палаты.

1.1.5. — Здание Конституционного Суда.

1.1.6. — Здания министерств.

Месторасположение: столица Республики Молдова, в центральной зоне.

1.1.7.— Здания децентрализованных в территории, служб министерств и других специализированных органов центрального публичного управления.

Месторасположение: муниципии, городов резиденции районов, рекомендовано в центральной зоне или на основных дорожных артериях.

1.1.8.— Здания примэрий.
Месторасположение: муниципии, города или коммун, в центральной зоне.

1.1.9 — Здания профсоюзов, культов, благотворительных обществ, неправительственных организаций, ассоциаций, агентств, фондов и т.д.
Месторасположение: муниципии, города, резиденции коммун - на главных магистралях движения

1.1.12. — Офисные здания

Месторасположение: муниципии, города, резиденции коммун, села, в центральной зоне или на основных артериях движения, или в зонах представляющие интерес.

**1.2 - <u>Финансово-банковские здания</u>**

1.2.1. —Здание Национального Банка Республики Молдова - головной офис
Месторасположение: столица Республики Молдова, в центральной зоне

1.2.2. — Здания банков — центральный офис

Месторасположение: столица Республики Молдова, муниципии, города, резиденции районов, в центральной зоне

- филиалы

Месторасположение: секторы муниципия Кишинэу, муниципии и города, в центральной зоне или на главных магистралях движения.

1.2.3. Здания страховых компаний (недвижимости, имущества, людей), фондовых и сырьевых бирж.

Месторасположение: в центральной зоне / функциональной зоне представляющей интерес.

**1.3 Коммерческие здания**

1.3.1. – Непродовольственная торговля.

Месторасположение: в зонах, представляющих коммерческий интерес.

1.3.2. – Универсальный магазин.

Месторасположение: в центральной зоне / в жилой зоне/ центр микрорайона.
• необходимо избегать размещения вблизи аэропортов или вредной промышленности.

1.3.3. – Супермаркет.

Месторасположение: в центральной зоне / в жилой зоне/ центр микрорайона
• необходимо избегать размещения вблизи аэропортов или вредной промышленности.

1.3.4. – Агропродовольственный рынок.

Месторасположение: в зоне представляющей коммерческий интерес или минимум 40 м от зданий, с иными, некоммерческими функциями.

1.3.5. – Продовольственная торговля.

Месторасположение: в зоне представляющей коммерческий интерес

• необходимо избегать размещения в сильно загрязненных зонах.

1.3.6. — Общественное питание.

Месторасположение: в жилых зонах или в зонах представляющих коммерческий интерес, в туристических и в зонах отдыха

• разрешается размещение на первом этаже жилых домов, только в условиях общей изоляции пара, запаха и шума.

1.3.7. — Услуги

Месторасположение: в центральной зоне, коммерческой, жилой или зоне отдыха

• запрещается размещение в жилой зоне мастерских, загрязняющих окружающую среду;

• запрещается размещение в промышленных зонах, для иных, кроме промышленных услуг.

1.3.8. — Автосервисы

Месторасположение: на границе промышленной зоны

• необходимо избегать источники химического загрязнения, трансформаторных постов и зон наплыва людей.

**1.4 - Культовые здания**

1.4.1. — Культовые здания.

Месторасположение: размещение новых культовых зданий на территории или по соседству с историческими памятниками производиться с соблюдением законных предписаний.

1.4.2. — Монастыри.

1.4.3. — Скиты.

Месторасположение: вне поселений.

• расширение старых монастырей — исторических памятников - производится с соблюдением законных предписаний.

1.4.4. — Кладбища.

Месторасположение: на окраине поселения

• расширение кладбищ проводится с соблюдением законных предписаний.

**1.5 — Здания культуры**

1.5.1. — Выставки.

1.5.2. — Музеи.

1.5.3. — Библиотеки.

1.5.4. — Клубы.

1.5.5. — Конференц-залы.

1.5.6. — Казино.

1.5.7. — Дома культуры.

1.5.8. — Культурные центры и комплексы.

1.5.9. — Кинематографы.

1.5.10.— Театры драматические, комедии, оперные, оперетты, кукольные.

1.5.11. — Многофункциональные залы.

Месторасположение: в зоне, предназначенной для культуры, образования или в зеленой зоне

• возможно размещение в зоне коммерческой, административной, религиозной или в зоне отдыха

• необходимо избегать размещения в непосредственной близости от загрязняющих единиц.

1.5.12. — Цирк.

Месторасположение: в зоне отдыха/ зеленой зоне.

**1.6 — Учреждения образования**

1.6.1. — Дошкольные образовательные учреждения (детские сады)

Месторасположение: в жилых зонах, максимальное расстояние 500 м.

1.6.2. — Начальные школы.

1.6.3. — Гимназии.

1.6.4. — Лицеи.

1.6.5. — Колледжи

1.6.6. — Профессионально – технические училища.

Месторасположение: в жилых зонах и микрорайонах, максимальное расстояние1000 м.

1.6.7. — Высшие учебные заведения.

Месторасположение: в зависимости от условий и требований профиля образования, рекомендовано – вне жилых зон.

**1.7. — Учреждения здравоохранения**

1.7.1. — Клиническая больница.

Месторасположение: в медицинских городках, в зонах предназначенных для учреждений здравоохранения, университетских или вблизи профильных факультетов.

• запрещается размещение вблизи источников загрязнения (аэропорты, вредные виды промышленности, интенсивное движение)

1.7.2. — Общая больница (районная, городская, коммунальная, совмещенная или несовмещенная с диспансером поликлиники)

1.7.3. — Специализированная больница (родильные дома, педиатрическая, инфекционная, онкологическая, скорой помощи, ревматологическая, частные клиники)

Месторасположение: в зоне, предназначенной для сооружений здравоохранения, в зависимости от профиля и категории больницы.

• запрещается размещение вблизи источников загрязнения (аэропорта, вредных производств, интенсивного движения)

1.7.4. — Специализированный уход (хронические заболевания, инвалидность, функциональное восстановление, психиатрические центры)

Месторасположение: во внегородских районах, в местах, где формы рельефа и растительности позволяют создание зеленых зон (парков, садов и т.д.)

• запрещается размещать вблизи источников загрязнения (аэропорта, вредных производств, интенсивного движения)

1.7.5. — Поликлиника
Расположение: отдельно стоящее или в зданиях для здравоохранения / жилья.

1.7.6. — Городская поликлиника (с 2-4 независимыми округами или совмещенными со стационаром, родильным домом, аптекой).

1.7.7.— Сельские клиники (с 2-4 независимыми округами или совмещенными со стационаром, родильным домом, аптекой).

Месторасположение: отдельно стоящее или в зданиях для здравоохранения/ жилья.

• запрещается размещение вблизи источников загрязнения (аэропорт, вредных производств, интенсивного движения).

1.7.8. — Другие единицы (центры сбора крови, профилактической медицины, спасательные станции, аптеки).

Месторасположение: в некоторых зданиях для здравоохранения или отдельно стоящие, в зависимости от профиля единицы.

1.7.9. — Детские сады, ясли и специальные ясли ( С 1,2 ….н группами).
Месторасположение: в основном в жилых зонах или общественных зданиях/жилых зданиях.

- запрещается размещение вблизи источников загрязнения (аэропорта, вредных производств, интенсивного движения).

- рекомендуется размещение в зоне с благоприятной природной средой.

**1.8 – <u>Спортивные здания и сооружения</u>**

1.8.1. — Спортивные комплексы.

1.8.2. — Стадионы.

1.8.3. — Тренировочные залы для разных видов спорта.

Месторасположение: в зеленых зонах, незагрязненных, и по возможности вблизи рек или водоемов

1.8.4. — Залы для спортивных соревнований (специализированные или многофункциональные).

1.8.5. — Искусственные ледовые катки.

Месторасположение: предпочтительно в жилых зонах или вблизи спортивных и развлекательных комплексов.

1.8.6. — Полигоны для стрельбы.

1.8.7. — Боулинг.

Месторасположение: в незагрязненных зонах, с богатыми насаждениями, и по возможности вблизи рек и водоемов.

**1.9 — Сооружения для отдыха**

1.9.1. — Детские игровые площадки.

Месторасположение: в жилой зоне.

• необходимо избегать размещения вблизи источников сильного шума и вибраций (аэропорты, промышленные зоны, артерии интенсивного движения).

1.9.2. — Парки

1.9.3. — Скверы.

Месторасположение: необходимо избегать размещение вблизи источников сильного шума и вибраций (аэропорты, промышленные зоны, артерии интенсивного движения).

**1.10 — Здания для туризма**

1.10.1. — Гостиница * - *****

1.10.2. — Апартамент - отели -* - *****

1.10.3. — Мотель * - **

1.10.4. — Виллы ** - *****

Месторасположение: в незагрязненных зонах, с богатыми насаждениями.

• могут размещаться вблизи других туристских сооружений.

• необходимо избегать размещения вблизи источников загрязнения (промышленные зоны, артерии интенсивного движения).

1.10.5. – Коттеджи категории *-***

Месторасположение: в зонах и природных заповедниках, вблизи курортов или других объектов туристского назначения.

1.10.6. Кемпинги *-***

1.10.7. Базы отдыха **-***

Месторасположение: в живописных местах, с благоприятным микроклиматом, вдали от шума и других источников загрязнения, а также любых других элементов, которые

могут поставить под угрозу безопасность туристов (линии высокого напряжения, подтапливаемые зоны).

**1.11 — Строительство жилья**

Месторасположение: необходимо избегать размещения вблизи источников, производящих вредные вещества, сильный шум и вибрации, (аэропорт, промышленные зоны, артерии интенсивного движения).

## Приложение К
(нормативное)

### Процент застройки участка

Максимальный процент застройки участка устанавливается в зависимости от назначения зоны, в которой следует размещать строительство и от условий размещения в рамках участка, а именно:

**2.1 — Назначение зоны в которой будет размещаться строительство:**

2.1.1. — Центральные зоны - 80%

2.1.2. — Коммерческие зоны - 85%

2.1.3. — Смешанные зоны - 70%

2.1.4. — Сельские зоны – 30%

2.1.5. — Жилые зоны

- исключительно жилая зона с домами Р, Р+1, Р+2 - 35%

- жилая зона со зданиями выше 3 -5 этажей - 20 %

- преимущественно жилая зона выше 6 этажей (жилье, с соответствующим оснащением) - 40%

2.1.6. Промышленные зоны.

- для существующих зон — не предусмотрен максимальный коэффициент использования участка.

- для предложенных зон — максимальный процент застройки участка устанавливается технико-экономическим обоснованием.

2.1.7. Зона отдыха

- не предусмотрен максимальный процент застройки участка

**2.2 – Условия размещения в рамках участка**

2.2.1. Здания культуры и другие здания, включающие конференц-залы.

Для зданий, включенных в приложении №1 п. 1.5.5, 1.5.7. - 1.5.12, 1.8.1, 1.8.2, 1.8.4, 1.8.5, с минимальным количеством - 200 мест, должно быть предусмотрено обустроенное пространство, за пределами здания, с площадью 0,6 м$^2$/жит., вне пространства предназначенного для общественного движения.

К этому добавиться площадь необходимая для озеленения и насаждений.

2.2.2. Образовательные учреждения

Месторасположение организуется в четырех зонах, разработанные в зависимости от вместительности единицы образования, как следует:

- зона, занимаемая зданием;

- зона двора для отдыха, обычно мощенная;

- зона спортивного участка и оборудования;

- зеленая зона, в том числе цветник или экспериментальный участок.

Для дошкольного образования (детских садов, яслей) необходимо обеспечить минимальную площадь участка в 22 м$^2$/ребенка (NCM C.01.02), а для начальных школ, гимназий, лицеев, колледжей, профессионально-технических училищ, минимальную площадь в 20 м$^2$/ученика (NCM C.01.03).

Максимальный процент застройки участка относится ко всем четырем указанным зонам:

- 25% участка занимаемого строениями;

- 75% обустроенного участка (двор для отдыха и спортивных сооружений, зеленая зона, цветник) из общей площади участка.

2.2.3. Здания здравоохранения

Месторасположение организовано в трех зонах, установленные в зависимости от вместимости здания, а именно:

- площадь, занимаемая строениями;

- зона подъездов, аллей, автостоянок;

- зеленая зона, декоративного и защитного назначения.

Вместимость зданий, содержащихся в приложениях J, в пунктах 1.7.5. — 1.7.7. определяется численностью обслуживаемого населения, для которой предоставляется в среднем 7,5 консультаций на человека в год, для 280 рабочих дней в общей сложности.

Минимальная площадь участка, которая должна охватывать эти три функциональные зоны — 5 м$^2$/консультации.

Рекомендуется организовать ограждение самостоятельных зданий.

Для зданий детских садов и специализированных детских садов размещение должно обеспечить площадь не менее 25 м$^2$/ребенка для детских садов и 40 м$^2$/ребенка для специализированных детских садов, организованных в четырех зонах:

- зона, занимаемая зданиями;

- зона, занимаемая игровыми детскими площадками (песочницы, бассейн, пляж, газон);

- зона для бытовых и технических помещений;

- зеленая зона парка и аллей.

Максимальный процент застройки участка для строительных целей должен составлять 20%.

2.2.4. Спортивные здания и сооружения.

Для спортивных зданий и сооружений, включенных в приложение J, в пунктах 1.8.1. — 1.8.5, расположение должно позволить организовать три функциональные зоны, установленных согласно вместимости здания:

- зона для строений;

- зона зеленых насаждений;

- зона аллей, дорог и парковок.

Максимальный процент застройки участка должен составить:

50% для спортивных зданий и сооружений;

20% для дорог, аллей, автостоянок;

30% для зеленых насаждений.

2.2.5. — Здания и сооружения, содержащиеся в приложении J, в пунктах 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5.1.-1.5.3., 1.7.8. — 1.7.10, 1.9, 1.10 и 1.11. должны соответствовать конкретным условиям, зависящих от назначения зоны, в которой предполагается их распологать.

**Библиография:**

**[1]** Legea nr. 835-XIII din 17 mai 1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului.

**[2]** Legea nr. 163 din 09 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie.

**[3]** Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 5 din 5 ianuarie 1998 – despre aprobarea Regulamentului general de urbanism.

**[4]** Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.1009 din 05.10.2000 despre aprobarea Regulamentului privind zonele protejate naturale şi construite, etc.

## Содержание


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Область применения | 80 |
| 2 | Нормативные ссылки | 80 |
| 3 | Общие положения | 80 |
| 4 | Порядок разработки и согласования документации по градостроительству и обустройству территории | 84 |
| 5 | План обустройства национальной территории (страны) | 88 |
| 6 | Региональные планы обустройства территории | 91 |
| 7 | Местные планы обустройства территории | 94 |
| 8 | Генеральные градостроительные планы | 95 |
| 9 | Зональные градостроительные планы | 105 |
| 10 | Детальный градостроительный план | 108 |
| 11 | Местный градостроительный регламент | 111 |
| | Приложение А (нормативное) Состав задания на проектирование на разработку документации по градостроительству и обустройству территории | 145 |
| | Приложение В (нормативное)Список учреждений, выдающих заключения для документаций по градостроительству и обустройству территории | 147 |
| | Приложение С(нормативное) Исходные данные необходимые для разработки документации по градостроительству и обустройству территории | 148 |
| | Приложение D (нормативное)Главные требования к разработки документации по градостроительству и обустройству территории и её подготовка к утверждению | 149 |
| | Приложение Е (нормативное)Главные показатели документации по обустройству территории | 150 |
| | Приложение F(нормативное) Главные показатели концепции градостроительного генерального плана | 152 |
| | Приложение G (нормативное)Главные показатели Генерального градостроительного плана | 153 |
| | Приложение Н (информативное) Показатели градостроительного генерального плана | 154 |
| | **Приложения к местному градостроительному регламенту (МГР):** | |
| | Приложение J (информативное) Размещение зданий в зависимости от их назначения в рамках поселения | 156 |
| | Приложение К (нормативное) Процент застройки участка. | 163 |
| | Библиография | 166 |

Membrii Comitetului tehnic în construcţii CT-C 04 "Urbanism şi amenajarea teritoriului" care au acceptat proiectul documentului normativ:

***Preşedinte:***

| | |
|---|---|
| Povar Iurie | Institutul Naţional de Cercetări şi Proiectări „URBANPROIECT” |

***Secretar:***

| | |
|---|---|
| Serbinos Olga | Direcţia arhitectură, proiectări, urbanism şi amenajarea teritoriului MDRC al RM |

***Membrii:***

| | |
|---|---|
| Boldesco Alexandru | Direcţia generală arhitectură,urbanism şi relaţii funciare, Consiliul Municipal Chişinău |
| Viniciuc Anatol | Direcţia salvatori şi pompieri. Serviciul PC şi SE. |
| Bocacev Vladimir | Institutul Naţional de Cercetări şi Proiectări „URBANPROIECT” |
| Sireţeanu Dumitru | Sănătatea Mediului. Centrul Naţional de Sănătate Publică. |
| Borozan Sergiu | UTM, lector-superior, conf.univ. Catedra ”Arhitectura” |
| Eremciuc Vasile | Serviciul de Stat privind Verificarea şi Expertizarea Proiectelor şi Construcţiilor |
| Grozavu Nistor | Viceprimar, mun. Chişinău |
| Isac Vasile | ÎI “AC-Isac” |
| Pascal Ion | Uniunea arhitecţilor |
| Cuculescu Andrei | MT şi ID. Direcţia Dezvoltarea drumurilor. |
| Damaschin Igor | Director-manajer SRL „Imoproiect”. |
| Modîrca Vlad | Architect emerit. SRL “Marhitrav”. |
| Gîncu Alexei | MDRC. Secţia resurse umane. |

Utilizatorii documentului normativ sânt responsabili de aplicarea corectă a acestuia. Este important ca utilizatorii documentelor normative să se asigure că sânt în posesia ultimei ediţii şi a tuturor amendamentelor.

Informaţiile referitoare la documentele normative (data aplicării, modificării, anulării etc.) sânt publicate în "Monitorul Oficial al Republicii Moldova", Catalogul documentelor normative în construcţii, în publicaţii periodice ale organului central de specialitate al administraţiei publice în domeniul construcţiilor, pe Portalul Naţional "e-Documente normative în construcţii" (www.ednc.gov.md), precum şi în alte publicaţii periodice specializate (numai după publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu prezentarea referinţelor la acesta).

Amendamente după publicare:

| Indicativul amendamentului | Publicat | Punctele modificate |
|---|---|---|
| | | |

*Ediţie oficială*

**NORMATIV ÎN CONSTRUCŢII**

**NCM B.01.02:2016**
**”Instrucţiuni privind conţinutul, principiile metodologice de elaborare, avizare şi aprobare a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului”**

Tiraj 100 ex. Comanda nr.

**Tipărit ICŞC ”INCERCOM” Î.S.**
**Str. Independenţei 6/1**
**www.incercom.md**