

## **PROPUNERI DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ A ZONELOR CU LOCUINȚE COLECTIVE**

*Dr., conf. univ., Nistor Grozavu*

*Primăria mun. Chișinău,  
Universitatea Tehnică a Moldovei*

### **ABSTRACT**

Local Urbanism Regulation of Chisinau has more nonconformities, which causes many urban, technical and social problems.

To exclude them is proposed a new description of urban regulatory codes for collective housing areas, so be clearly defined functional destination territory, the height regime, uses permitted, allowed with conditions or forbidden, conditions of location, equipment and compliance of buildings, maximum opportunities of land use.

The proposed approach aims to preserve the urban identity of Chisinau and local traditions in the field of urban planning, architecture and construction.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General al orașului Chișinău reprezintă un instrument de implementare a strategiei de dezvoltare, a obiectivelor și a politicilor cuprinse în strategia de dezvoltare a municipiului Chișinău și un instrument administrativ de control a modului de utilizare a terenului urban prin care se reglementează diferitele forme de utilizare a terenului, prin precizarea densităților de utilizare a terenului (exemplu: zone rezidențiale individuale sau colective) și a tipurilor de activități urbane (exemplu: comerciale, industriale, etc.).

Zonarea propusă în RLU are ca scop general:

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

Regulamentul de zonare cuprinde precizări privind:

1. Modul de utilizare a terenului, cu descrierea funcțiunilor urbane permise, tipul de lot urban pentru care se realizează regulamentul, suprafața lotului,

- condițiile de retragere față de limita lotului, condițiile de ocupare a lotului, intensitatea folosirii terenului, condițiile de parcare, spațiile verzi, etc.;
2. Gabaritul clădirii ce se va realiza pe lot;
  3. Densitatea maximă admisă pe o anumită zonă urbană.

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

Cea mai mare parte din teritoriul orașului este destinată pentru locuire, ceea ce impune cerințe foarte clare și necontradictorii în procesul de aplicare. În acest scop teritoriul rezidențial este împărțit în 7 zone cu funcțiuni rezidențiale specifice.

Zonele cu codul de reglementare urbanistică ”R1” și ”R2” cuprind funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade.

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

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

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

Zonele ”R6” și ”R7” cuprind funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.

Aplicarea prevederilor RLU a adus la depistarea unor neconformități cu situația reală din oraș, tradițiile urbanistice locale, cât și în unele cazuri, cu legislația în vigoare. Astfel pentru zonele cu codul urbanistic de reglementare ”R1” - ”R5” parametrii clădirilor sunt subestimați, dar ținând cont de faptul că construcțiile individuale nu reprezintă prioritatea de bază în orașul Chișinău, influența negativă a acestora este mică.

Cele mai multe neconformități au fost depistate pentru zonele cu locuințe colective reglementate de codurile ”R6” și ”R7”. Astfel în RLU pentru zonele cu codurile ”R6” și ”R7” se prescriu următoarele condiții generale:

- destinația terenului – locuințe colective;
- procentul maximal de ocupare a terenului pentru loturile de colț - 80 %;
- procentul maximal de ocupare a terenului pentru loturile de front – 60 - 65% pentru ”R6” și 65 – 70% pentru ”R7”;

- coeficientul maximal de utilizarea a terenului – 2 – 3 pentru ”R6” și 3 - 5 pentru ”R7”;
- parcaj obligatoriu – 70% din numărul de locuințe;
- număr maximal de locuințe pe un hectar de teren – 300 – 450 loc./ha;
- număr maximal de camere pe un hectar – 950 – 1050 cam./ha;
- aria medie a unei camere – 9 – 10 m.p.
- alte prevederi urbanistice neesențiale.

Aplicarea acestor prevederi aduce la supraîncărcarea cu construcții a zonelor rezidențiale, dispariția spațiilor înverzite și a terenurilor de joacă pentru copii, imposibilitatea aerisirii teritoriilor rezidențiale, însoririi spațiilor locative, conflicte interminabile în oraș. Pentru excluderea acestor neconformități se propune modificarea conținutului codurilor de reglementare urbanistică a zonelor rezidențiale stabilindu-se condiții clare și precise de proiectare.

În primul rând se propune precizarea destinației funcționale a terenurilor pentru locuințe colective și a regimului de înălțime:

- ”R6” subzona locuințelor colective cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale cu regimul de înălțime P+3E (parter+3 etaje) – P+9E (parter+9 etaje);
- ”R7” subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale cu regimul de înălțime mai înalt de P+9E.

Pentru amplasare de construcții noi în ansamblurile existente va fi necesar să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) parțiale având următoarele obiective:

1. Amplasarea unor clădiri și construcții noi, care nu au fost prevăzute la faza inițială de proiectare a ansamblurilor rezidențiale ;
2. Ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;
3. Clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
4. Refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
5. Introducerea unor soluții alternative civilizate pentru rezolvarea problemei parcărilor rezidențiale, etc.

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în intravilanul existent sau extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice deasemenea pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale.

Pentru aceste zone sunt admise locuințe în proprietate privată la standard ridicat, construcții aferente echipării tehnico-edilitare, amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje semi-îngropate și

subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret.

Pot fi admise cu condiționări obiective de utilitate publică la parterul blocurilor de locuit cu condiția că acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor, creșe și grădinițe amplasate la parterele clădirilor de locuit cu condiția că acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 m.p.**

Se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică sau în officii, preponderent pentru clădirile de pe perimetrul stradal.

Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite și alte activități de natură să incomodeze locuințele. Deasemenea se interzic următoarele lucrări:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură, împrejmuiri și garduri;
- depozitare en gros sau mic-gros, depozitări de materiale refolosibile, depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Caracteristicile parcelelor se vor stabili conform PUZ cu condiția că clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va face conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0** metri pe străzi de categoria III și **6.0** metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul în care în zona dată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înălțimea acestora nu depășește distanța dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **2.4 - 4.0** metri.
- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0** metri;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va face conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de **5.0** metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face conform PUZ cu condiția că între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit, distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scarii.

Staționarea autovehiculelor se va face conform PUZ și normelor în vigoare, în afara spațiilor publice, cu condiția că parcajul obligatoriu va constitui cel puțin 70% din numărul de locuințe.

Aspectul exterior al clădirilor se va stabili conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate. Volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii. Volumetria și tratarea arhitecturală vor ține seama de rolul clădirilor înalte în configurarea siluetei generale a localității și de faptul că acestea sunt perceptibile din toate direcțiile.

Echiparea edilitară se va face conform PUZ cu condiția că toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare ale climatizatoarelor în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor și a altor conducte.

Spațiile libere și spațiile plantate se vor amenaja conform PUZ cu următoarele condiționari:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100** m.p.

- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de față decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000** m.p. se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun

Procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) se va determina pentru terenul examinat în PUZ sau pentru tot complexul rezidențial.

Procentul maxim de ocupare a terenului, care reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat nu va depăși 25 - 35% pentru zonele "R6" și 20 - 30 % pentru zonele "R7".

Iar coeficientul de utilizare a terenului, care reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat nu va depăși 1.0 - 1.5 pentru zonele "R6" și 1.5 - 2.0 % pentru zonele "R7".

Trebuie de menționat că vor exista și zone neconforme, care se identifică prin folosirea neconformă cu normele aprobate a unui teren liber, folosirea neconformă a unor clădiri neconforme, folosirea neconformă a unei clădiri proiectate special pentru acea funcțiune, clădiri conforme cu funcțiunea dar neconforme cu dimensiunile sau alte caracteristici fizice.

Aceste neconformități pot exista până la apariția necesității sau posibilității modificării acestora. Toate modificările se permit de a fi efectuate numai în corespundere cu exigențele RLU și numai în scopul obținerii sau atingerii la maxim a normelor și standardelor de utilizare sau construire, stabilite de Regulament pentru o anumită zonă.

Introducerea acestor modificări în RLU vor permite păstrarea identității urbanistice a orașului Chișinău și a tradițiilor locale în domeniul urbanismului, arhitecturii și construcțiilor.