



REPUBLICA MOLDOVA
MUNICIPIUL CHIȘINĂU
PRIMĂRIA OR. DURLEȘTI



РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА
МУНИЦИПИЙ КИШИНЭУ
МЭРИЯ Г. ДУРЛЕШТЬ



str. Alexandru cel Bun nr.13, MD-2003, orașul Durlești, municipiul Chișinău, Republica Moldova, tel. +373 22 58-44-78,
fax: +373 22 58-44-78, e-mail: durlestiprimarie@gmail.com, web: www.durlesti.md

Dispoziția Nr. 60-d
din 14.06.2021

Cu privire la organizarea consultărilor publice
asupra modificărilor Planului Urbanistic General:
„Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) privind amplasarea unui complex rezidențial
cu obiective social-culturale din intravilanul or. Durlești”.

Avînd în vedere cererea nr. 2711/21 din 02.06.2021 a proprietarilor [redacted]
[redacted] a terenurilor cu numerele cadastrale [redacted]
[redacted] situate în intravilanul or. Durlești, str. [redacted]
[redacted] privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
(PUZ) cu funcțiuni de codificare „R6”, pentru proiectarea unui complex rezidențial cu
obiective social-culturale la parter și parcări subterane, elaborat de către SRL
„ARHICubix”, necesitatea dezvoltării teritoriului intravilanului orașului Durlești,
mun. Chișinău, în corespundere cu exigențele urbanistice actuale, în conformitate cu
prevederile art.27 din Legea nr.835 din 17.05.1996 „Privind principiile urbanismului și
amenajării teritoriului”, în temeiul art.29 alin.(1) lit. s) și art.32 din Legea nr. 436 din
28.12.2006, privind administrația publică locală, Primarul or. Durlești

DISPUNE:

1. Se pune în sarcina arhitectului Primăriei or. Durlești, dna [redacted] și dl
[redacted], specialist în reglementarea proprietății funciare al Primăriei
or. Durlești, să organizeze în incinta Casei de Cultură, consultările publice la data de
02.07.2021, ora 15:00, cu privire la proiectul elaborat de către SRL „ARHICubix”,
privind proiectarea unui complex rezidențial cu obiective social-culturale la parter și
parcări subterane asupra terenurilor din str. [redacted], nr.
38, cu numerele cadastrale [redacted], situate
în intravilanul or. Durlești.
2. Dl [redacted], [redacted] și dna
[redacted] al Primăriei or. Durlești, conform anunțului din M.O., vor
asigura publicarea pe pagina web oficială a autorității publice, pe portalul
www.particip.gov.md, informația despre data și ora desfășurării consultărilor menționate
în pct.1 al prezentei dispoziții.
3. Dl [redacted] vor organiza, în modul stabilit,
participarea persoanelor interesate la consultările publice.



4. Beneficiarul proiectului elaborate de către SRL „ARHICubix”, indicat în pct. prezentei dispoziții, va asigura prezentarea publică a proiectului.

5. Controlul executării prevederilor prezentei dispoziții va fi asigurat de către [redacted] or. Durlăști, [redacted]

Primar



Șaran Eleonora



Plan L

**Plan Urbanistic Zonal privind
complex rezidential cu
culturale la parter si po**

din mun. Chisinau, or. I
Vladimirescu, nr. [REDACTED]
01121116.[REDACTED], 0121116.

Beneficiar: [REDACTED]



PUZ

CUBIX
architecture

banistic Zonal

Obiect nr. 26/21

**Amplasarea unui
obiective social-
care subterana**

urlesti, str. Tudor

cu nr. cad.

, 0121116.

0121116.



Chişinău 2021



Borderoul planselor desenate compartiment PUZ,

Nr	Denumirea p
	Titlu
2	Borderoul piese desenate
3	Date generale
4	Date generale
5	Memoriu explicativ
6	Memoriu explicativ
7	Regulament local de urbanism
8	Schema de incadrare in teritoriu
13	Schema de situatie
14	Plan cadastral municipal
9	Regulamentul local de urbasnism
10	Regulamentul local de urbasnism
11	Asigurarea blocului locativ institut invatamint
12	Fotoficsare
15	Plan de dezvoltare sc. 1:1000
16	Plan organizare a circulatiei de tr
17	Plan general sc. 1:500
18	Varianta aspect exterior bloc locc



i
atual sc. 1:1000
opunere sc. 1:1000
escolare si de
port





Borderoul planselor desenate compartiment PUZ, P

Nr	Denumirea pl
	Titlu
2	Borderoul piese desenate
3	Date generale
4	Date generale
5	Memoriu explicativ
6	Memoriu explicativ
7	Regulament local de urbanism
8	Schema de incadrare in teritoriu
13	Schema de situatie
14	Plan cadastral municipal
9	Regulamentul local de urbanism
10	Regulamentul local de urbanism
11	Asigurarea blocului locativ instituti invatamint
12	Fotoficsare
15	Plan de dezvoltare sc. 1:1000
16	Plan organizare a circulatiei de trc
17	Plan general sc. 1:500
18	Varianta aspect exterior bloc loca





1. STUDIU DE OPORTUNITATE

Planul Urbanistic de Zonal reprezinta un studiu elaborat si destinat argumentarii urbanistice si economice ce se refera la valorificarea terenurilor respective proprietate privata cu nr. cadastrale 01121116, 0121116, 0121116, 0121116, din mu. Chisinau, or. Durlesti, str. Tudor Vladimirescu, nr. cu o suprafata totala 0.273 ha, pentru proiectarea a doua blocuri locative cu regim de inaltime S+D+P+9E operarea de modificari in Regulamentul local de Urbanism al mun. Chisinau or. Durlesti pentru zona respectiva ce se afla in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu si Paris, terenurile respective se afla in plina vecinatate cu cartiere ce contin blocuri locative multietajate.

PIESE SCRISE

I. DATE GENERALE

1. Scopul si obiectivele studiului de oportunitate
2. Date despre beneficiarul studiului de oportunitate
3. Date despre elaboratorul studiului de oportunitate
4. Sursa de finantare a proiectului de realizare a schimbarii functiunilor (codurilor)

II. DESCRIEREA CADRULUI GENERAL DE REALIZARE A STUDIULUI DE OPORTUNITATE

1. Denumirea studiului de oportunitate
2. Necesitatea lansarii studiului de oportunitate
3. Situatiia existenta a terenului studiat
 - 3.1. Caracteristica generala a raionului constructiei
 - 3.2. Date generale despre structura geomorfologica si situatia geotehnica a teritoriului raionului constructiei
 - 3.3. Analiza situatiei existente si identificarea deficientilor
 - 3.4. Analiza cererii, prognoze pe termen mediu si lung
 - 3.5. Necesitatea investitiei
 - 3.6. Aspecte sociale si de mediu
 - 3.7. Aspecte institutionale si de implementare
 - 3.8. Rezultatele preconizate
4. Oportunitatea realizarii obiectivului de investitii
5. Prezentarea generala a indicatorilor tehnici si economici relevanti
6. Concluzii

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU ESTE ELABORAT IN CONFORMATE CU EXIGENTELE NC CORESPUND CRITERIILOR DE BAZA A CALITATII IN CONSTRUCTII, REGLAMENTATE DE " MOLDOVA PRIVIND CALITATEA IN CONSTRUCTII nr. 721-XIII din 02.02.1996 art.9:

- A) RESISTENTA SI STABILITATE
- B) SIGURANTA IN EXPLOATARE
- C) SIGURANTA LA FOC
- D) IGIENA, SANATATEA OAMENILOR, REFACEREA SI PROIECTIA MEDIULUI INCONJURATOR
- E) IZOLATIE TERMICA, HIDROFUGA SI ECONOMIE DE ENERGIE
- F) PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI

ASP





I. DATE GENERALE

1. Scopul si obiectivele studiului de oportunitate

Scopurile studiului actual sunt urmatoarele:

- A. Identificarea destinatiilor compatibile pentru amplasare pe teritoriul examinat.
 - B. Descrierea situatiei caracteristice terenului examinat sub aspectul acumularii datelor necesare fazelor ulterioare de proiectare.
 - C. Determinarea posibilitatilor de integrare a functiunilor propuse in contextul urbanistic actual, al dotarii cu accese la elementele de infrastructura edilitara.
- Obiectivul elaborarii este argumentarea schimbarii destinatiei terenului si codului urbanistic, propus spre aplicare in documentatia urbanistica actuala.

DENUMIREA LUCRARII: Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun. Chisinau, or. Durl esti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [REDACTED]

FAZA: PUD - Plan urbanistic de detaliu

NR OBIECT: 26/21

BENEFICIAR: [REDACTED]

PROIECTANT GENERAL: "ARHCUBIX" SRL Seria A MMII Nr. 054784 din 3.05.2017

ASP: [REDACTED]

ARHITECT: [REDACTED]

ARHITECT: [REDACTED]

II. DESCRIEREA CARDULUI GENERAL DE REALIZARE A STUDIULUI DE OPORTUNITATE

1. Denumirea studiului de oportunitate

Studiu de oportunitate in vederea schimbarii destinatiei regulamentului in constructii pe segmentul strazii Tudor Vladimirescu (nr. cad. 01121116, [REDACTED] 0121116, [REDACTED] 0121116, [REDACTED] 0121116, [REDACTED] in perimetrul strazii Paris - Tudor Vladimirescu) din categoria "Zona rezidentiala existente" in categoria "Zona rezidentiala cu multe nivele" in or. Durl esti, mun Chisinau.

2. Necesitatea landsarii studiului de oportunitate

In legatura cu faptul, ca teritoriul examinat si-a pierdut importanta din punct de vedere al verificarii pentru constructia locuintelor private unifamilare si ca gradul de amortizare a multor din ele este avansat, s-a luat decizia de a dezvolta in hotarele teritoriului examinat zona de blocuri locative multietajate.



R SI
2.

						Obiect Nr. 26/21-PUZ		
						PUZ - Plan Urbanistic Zonal		
						Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential		
						cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun.		
Modif						Chisinau, or. Durl esti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [REDACTED]		
sect.						Beneficiar:		
plansa						Faza		
nr.doc.						Plansa		
semnat						Planse		
data						P.E.		
ASP						3		
Arhitect								
Arhitect						Date generale		
						CUBIX architecture		



Concomitent, se poate mentiona, ca in materialele Planurilor urbanistice ale or. Chisinau si or. Duresti, s-a pus accentul pe inventarierea teritoriilor ocupate functii depasitr, exploatate nasatiaficator si utilizarea acestora in scopuri de edificare a destinatiilor solocitate actualmente.

3. Situatia existenta a terenului studiat

In conformitate cu prevederile Planului urbanistic general si Regulamentului local de urbanism al or. Duresti, zona examinata pe segmentul strazii Tudor Vladimirescu (nr. cad. 01121116. [redacted], 0121116. [redacted] 0121116. [redacted] 0121116. [redacted] in perimetrul strazii I - Tudor Vladimirescu) din categoria "Zona rezidentiala existenta".

3.1. Caracteristica generala a raionului constructiei

Teritoriul studiat, dupa cum a fost mentionat anterior, este o componenta a terenurilor cu destinatie pentru constructia locuintelor particulare unifamiliare, aflata in intravilanul or. Duresti. Acest factor este esential din punct de vedere al dezvoltarii insuficiente cu sisteme edilitare (alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, canalizare menajera, pluviala, etc.)

Se mai poate constata, ca in vecinatate teritoriului dat exista posibilitati de extindere si modernizare a infrastructurilor edilitare.

3.2. Date generale despre structura geomorfologica si situatia geotehnica a teritoriului raionului constructiei.

Din considerentele, ca teritoriul examinat este treptat valorificat in vecinatati, in linii generale, se poate mentiona, ca din punct de vedere al structurii geomorfologice acesta este conventional favorabil pentru constructii, iar in cazul lansarii procedurii constructii, anterior se vor realiza prospectiuni geotehnice specializate.

3.3. Analiza situatiei existente si identificarea deficientelor

In conformitate cu rezultatele studiului se poate constata, ca, actualmente, starea terenului examinat se caracterizeaza prin urmatoarele:

- in vecinatati exista locuinte private unifamiliare cu grad avansat de amortizare;
- este evidenta tendinta de construire a blocurilor locative multietajate si terenurile examinate sunt asigurate cu cai de acces rutier;
- teritoriile limitrofe nu au constructii si tehnologii cu impact ecologic negativ, care impiedice dezvoltarea complexelor locative la prima etapa si in perspectiva.

3.4. Analiza cererii, prognoze pe termen mediu si lung

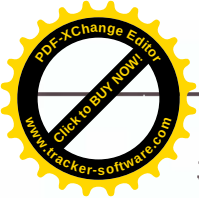
Dupa cum s-a mentionat anterior, in ultimul deceniu s-a produs o schimbare brusca a destinatiilor concentrate pe teritoriile or. Duresti.

In zona limitrofa str. Tudor Vladimirescu treptat se edifica blocuri locative multietajate si solicitarea spatiului locativ este in dinamica crescanda. Segmentul dat al localitatii este atractiv si prin urmasorii factori:

- amplasarea favorabila fata de or. Chisinau;
- asigurarea suficienta cu mijloace de transport public urban;
- dotarea cu necesitate sociale pe teritoriile limitrofe ale or. Chisinau.

3.5. Necesitatea investitiei

Realizarea investitiei este dictata de necesitatea construirii unui complex locativ multietajat, functie, care este extrem de solicitata in ultima perioada de timp.



3.6. Aspecte sociale si de mediu

Aparitia unui complex locativ multietajat va ameliora situatia ecologica si sanitara actuala prin valorificarea si amenajarea chibzuita a terenurilor date si va opri degradarea continua a acestor teritorii urbane ale Durllestiului. Impactul asupra mediului inconjurator, in cazul realizarii proiectului planificat, va fi minim, deoarece nu vor exista factori generatori de nocivitati.

3.7. Aspecte institutionale si de implementare

Experienta investitorului si a beneficiarului in organizarea procesului de constructie dovedesc capacitatea necesara pentru lansarea si realizarea proiectului promovat.

3.8. Rezultatele preconizate

Im urma realizarii proiectului planificat se vor solutiona urmatoarele probleme:

- teritoriul va fi amenajat si organizat in corespundere cu normele in vigoare si se va facilita dezvoltarea durabila a zonei;
- doritorii vor obtine spatiile locative solicitate;
- zona data se va dezvolta sub aspect de schimbare a destinatiilor dapasite si neactuale in functiuni rezidentiale cu densitate medie dara eliminare de nocivitati si impact negativ asupra mediului inconjurator.

4. Oportunitatea relizarii obiectivului de invastitii

Luand in considerare urmatorii factori:

- A. Eficientizarea procesului de utilizare a teritoriilor urbane din zona examinata;
- B. Divizarea terenurilor intre mai multe persoane fizice si agenti economici;
- C. Cererea crescanda a constructiilor rezidentiale colective;
- D. Posibilitatea de restructurare urbanistica a teritoriului zonei examinate, s-au luatdeciziile de schimbare a destinatiei si ca urmare, a codului urbanistic pentru un sir de terenuri, care compun hotarele zonei studiate.



Obiect Nr. 26/21-PUZ						
PUZ - Plan Urbanistic Zonal						
Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun.						
Chisinau, or. Durlesti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]						
Beneficiar:				Faza	Plansa	Planse
[redacted]				P.E.	4	
Date generale				CUBIX architecture		



5. Prezentarea generala a indicatorilor tehnici si economici relevanti

Suprafata terenului sub constructia complexului rezidential colectiv - 1 131 m²;

Suprafata totala a cladirilor planificate - 14 515 m²;

Regim de inaltime in zona blocurilor locative multietaje - S+D+P+9E;

Norma de asigurare cu parcare - 75%;

Procent ocupare teren - 40,42%;

Coeficient utilizare teren - 5,31

6. Concluzii

Dovezile listate argumenteaza posibilitatea actiunii promovate in vederea schimb destinatiei regulamentului in constructii pe segmentul strazii Tudor Vladimirescu (nr. cad. 01121116. [REDACTED], 0121116. [REDACTED], 0121116. [REDACTED], 0121116. [REDACTED], in perimetrul strazii Paris Tudor Vladimirescu) din categoria "Zona rezidentiala existente" in categoria "Zona rezidentiala cu multe nivele" in or. Durlesti, mun Chisinau.

2. MEMORIU EXPLICATIV

Pentru Planul Urbanistic Zonal si Planul Urbanistic de Detaliu in vederea schimbării destinatiei regulamentului in constructii pe segmentul strazii Tudor Vladimirescu (nr. cad. 01121116. [REDACTED], 0121116. [REDACTED], 0121116. [REDACTED], 0121116. [REDACTED], in perimetrul strazii Paris Tudor Vladimirescu) din categoria "Zona rezidentiala existente" in categoria "Zona rezidentiala cu multe nivele" in or. Durlesti, mun Chisinau.

1. Temei juridic elaborarea proiectului

Certificat de urbanism Nr. 10/05 din 18.05.21, eliberat de Primaria or. Durlesti.

2. Incadrarea in prevederile documentatiei de urbanism

In conformitate cu Planul urbanistic general si Regulamentul local de urbanism al or. Durlesti, care acopera terenul examinat se prevad urmatoarele:

- caile de acces adiacente - str. Tudor Vladimirescu, care are statut de magistrala cu interes urban;

- teritoriile incluse langa acesta magistrala vor avea destinatii de blocuri locative colective multietajate cu spatii comerciale la etajele inferioare;

- codul urbanistic actual este "Zona rezidentiala cu regim medie de inaltime" prin care marcheaza teritoriile ocupate de case individuale unifamiliale;

infrastructura sociala este bine dezvoltata in teritoriile limitrofe ale or. Chisinau, spre exemplu in raza normativa de acoperire sunt situate;

gradinita de copii №145;

creşa-grădiniţă №143;

• liceul Teoretic cu Profil Real "Mihai Marinciuc";

• liceul „Dante Alighiere”;

• liceul Teoretic "I.S.Neciu-Levițki”;

• liceul Teoretic Durlesti;

• liceul Columna;

• scoala sportivă №6;

• scoala profesionala №9;

Prin lucrarea actuala s-a demonstrat atitudine selectiva fata de teritoriile identificate in PUZ si cele adiacente, si anume:



- codul "Zona rezidentiala cu regim medie de inaltime" se va pastra pentru terenurile ocupate de case particulare construite recent si vor putea exploata inca o perioada de 25-30 ani;

- codul "Zona rezidentiala cu regim medie de inaltime" se propune pentru terenurile care actualmente sunt ocupate de fondul locativ particular unifamiliar degradat sau cu un grad sporit de amortizare;

- in linii generale, s-au prevazut spatii verzi, amenajate odihnei locuitorilor din acest teritoriu, precum si s-au identificat caile de acces si circulatie pentru transportul auto si pietoni.

3. Caracteristica cantitativa a terenului examinat in vederea identificarii etapelor de valorificarii

In procesul de selectare a amplasamentului, respectind conditiile impuse pentru tipul dat de functiuni s-au atins urmasorii parametrii cantitativi si urbanistici.

Suprafata terenului valorificat la I etapa - 2,730 ha

Destinatia terenului - sub constructie

Regim economic - proprietate privata sau a comunitatii or. Duresti

Utilizare actuala - teren liber de constructii, folosin in scopul agricole.

Terenul, aflat in intravilanul or. Duresti, este in apropiere or. Chisinau, care poate oferi facilitati suplimentare pentru infrastructura sociala, edilitara, de transport si comunicatii.

Avand in vedere tendintele migrationiste interne actuale, solicitarile crescande de spatii locative de clasa "econom" si deschiderea spre valorile educationale si culturale ale capitalei, toate acestea in integritate reprezentind factori majori pentru conceperea solutiei inaintate.

Valorificarea terenului examinat in PUZ se va produce pe etape in dependenta de necesitatile dezvoltarii serviciilor rezidentiale, fiecare etapa fiind argumentata prin proiecte specializate.

4. Asigurare tehnico-edilitara a construtiilor si amenajarilor proiectate pe etape

In conformitate cu rezultatele auditului situatiei existente si cu prevederile PUG or. Duresti nivelul de dotare cu utilitati si perspectiva dezvoltarii tipurilor de infrastructuri edilitare este urmatorul:

a) retele de alimentare cu gaze naturale - la momentul actual pe terenul examinat acestea exista, dar persista necesitatea de majorare a parametrilor tehnici ale acestora din contul aductiunilor din teritoriile limitrofe. Gazele naturale vor putea servi mateie prima pentru obtinerea energiei termice;



Obiect Nr. 26/21-PUZ					
PUZ - Plan Urbanistic Zonal					
Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun. Chisinau, or. Duresti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]					
Mod. sect.	plansa	nr.doc.	semnat	data	
Arhitect	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Beneficiar:	
Arhitect	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
Memoriu explicativ				Faza	Plansa
				P.E.	5
				CUBIX architecture	



b) rețele de încălzire pe terenul examinat - nu există și nu se consideră oportunitate de dezvoltare în această direcție. Propunerea este de a utiliza gazele naturale în calitate de sursă pentru prepararea agentului termic;

c) pentru rețelele de canalizare manajera - există două variante:

- racordarea la sistemul orășenesc de canalizare;

d) rețelele alimentare cu apă - există în apropierea terenului examinat pe str. Tudor Vladimirescu și punctul de racordare se va identifica prin obținerea avizului respectiv de la furnizorul utilitatii;

e) rețelele alimentare cu energie electrică - există în apropierea terenului examinat și punctul de racordare se va identifica prin obținerea avizului respectiv de la furnizorul utilitatii.

5. Amenajarea teritoriului aferent

Amenajarea teritoriului aferent se va efectua pe etapele de dezvoltare (valorificare) a terenului examinat și se va întemeia pe următoarele principii:

- asigurarea accesului rutier din str. Tudor Vladimirescu, necesitatea organizării unor parcuri pentru transportul de serviciu, al clienților obiectivelor comerciale și securitatea circulației pietonilor;

- simplitatea accesului locuitorilor, care folosesc transportul public urban (pe str. Tudor Vladimirescu) și organizarea unor stații de așteptare în ambele direcții tur-retur;

- utilizarea maximă a reliefului existent, care se consideră convențional favorabil și organizarea conexiunilor rutiere la str. Tudor Vladimirescu, ținând cont de cele expuse în alineatele precedente;

- realizarea sistematizării pe verticală în modul care să faciliteze crearea unui sistem propriu de acumulare și epurare a apelor pluviale;

- executarea măsurilor de amenajare în dependență de etapele valorificării terenului examinat, inclusiv din considerentele compatibilității acestor acțiuni;

- prevederile unui nivel superior de amenajare în contextul microzonării funcționale și respectării parametrilor transportului, care va circula pe teritoriu;

- organizării unui spațiu plantat cu arbori și arbusti, care să servească, zona de odihnă și promenadă pentru zona rezidențială.

6. Indicii urbanistici pentru I etapă de realizare a complexului propus

În rezultatul studierii situației actuale a terenului examinat și efectuării calculului preliminar au fost obținuți următorii indici tehnici ai construcțiilor și amenajărilor:

Suprafața terenului sub construcția complexului rezidențial colectiv - 1 131 m²;

Suprafața totală a clădirilor planificate - 14 515 m²;

Regim de înălțimi în zona blocurilor locative multietajate - S+D+P+9E;

Norma de asigurare cu parcuri - 75%;

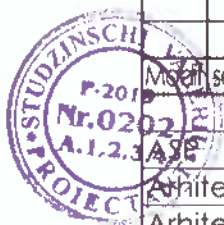
Procent ocupare teren - 40,42%;

Coeficient utilizare teren - 5,31

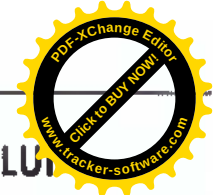


Indicii tehnico-economici

Nr.	DENUMIRE	
1	Suprafata terenului de studiu (format din terenul cu numarul cadastral 01121116. [redacted], 0121116. [redacted], 0121116. [redacted], 0121116. [redacted])	0.273 ha
2	Suprafata construita (amprenta la sol)	1 131 m ²
3	Numarul de nivele	S+D+P+9E
4	Suprafata desfasurata (pe nivele)	18 284 m ²
5	Volumul constructiv	43 546 m ³
6	Nr. de apartamente	206
7	Populatia	620
8	Suprafata accesilor pietonale	761 m ²
9	Suprafata accesilor auto	177 m ²
10	Locuri de parcare tip terestru	12
11	Locuri de parcare subterana, incadrata in demisolul blocului locativ	194
12	Teren de joaca pentru copii	90 m ²
13	Spatii verzi	300 m ²
	Procentul de ocupare al terenului (POT)	40,42%
	Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)	5.31



Obiect Nr. 26/21-PUZ					
PUZ - Plan Urbanistic Zonal					
Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun.					
Chisinau, or. Duresti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]					
Beneficiar:				Faza	Plansa
[redacted]				P.E.	6
Memoriu explicativ				CUBIX architecture	



3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL ELABORAT

1. Dispozitii generale

Regulamentul local elaborat reprezinta un instrument de argumentare a posibilitatilor si capacitatilor de dezvoltare a teritoriilor cuprinse in planul urbanistic zonal actual si un instrument administrativ de control a modului de utilizare a terenurilor din zona data.

Regulamentul dat se va aplica in comun cu reglementarile tehnice, urbanistice, sanitaro-ecologice si antiincendiere nationale.

Zonarea prorusa are ca scop:

- A. Eliminarea sau diminuarea afectelor negative/nedorite generate de unele functii urbane si stabilirea relatiilor de compatibilitate destinatiilor propuse pentru restructurarea zonei examinate.
- B. Asigurarea nivelului optim de utilitati, servicii, inclusiv sociale pentru teritoriul inclus in hotarele zonei examinate, precum si a teritoriilor limitrofe, care nu dispun de aceste dotari.
- C. Identificarea conditiilor de valorificare a terenurilor zonei date in scopul asigurarii procesului de emitere a actelor permise pentru activitati de constructie.

Regulamentul local elaborat cuprinde detalieri privind:

- a) modul de utilizare a terenului, cu descrierea functiunilor urbane permise, suprafata lotului, conditiile de retragere fata de limita lotului, de ocupare a lotului, intensitatea folosirii terenului, conditiile de parcare, spatiile verzi;
- b) gabaritele constructiilor, care se vor realiza pe terenurile din zona data;
- c) densitatea maxima admisa pentru zona examinata;
- d) restrictiile care se aplica in fiecare teren din zona examinata.

2. Scopuri specifice

Scopurile specifice ale zonarii aplicate se incadreaza in urmatoarea lista:

- separarea tipurilor de folosinta a terenurilor in cadrul limitelor zonei date;
- evitarea aparitiei sau eliminarea unor disfunctii prin stabilirea si inscrierea densitati maxime admisibile;
- asigurarea conditiilor de siguranta a populatiei in cazul producerii unor calamitati naturale (alunecari de teren, foc, inundatii, cutremure), sau in cazul unor manifestari necontrolate a populatiei generate de panica;
- asigurarea respectarii conditiilor de iluminare naturala si de ventilare a teritoriilor din zona data;
- asigurarea terenurilor pentru dezvoltari urbane viitoare pe tipuri de functiuni.



3. Rolul zonarii

Prin zonare se realizeaza:

- implementare obiectivelor si a politicilor cuprinse in planul urbanistic general al or. Duresti;
- listarea tipurilor de folosire permisa in zona examinata;
- controlul densitatii dezvoltarii urbane si intensitatii folosirii terenului cu efect in reglementarea congestiei de trafic;
- ghidul dezvoltarii urbane prin incurajarea celor mai adecvate utilizari ale terenurilor din punct de vedere economic, social si de mediu.

Prezentul Regulament este elaborat in scopul detalierii prevederilor Planului urbanistic general si Regulamentului aferent al or. Duresti si se conformeaza metodologiei, parametrilor si indicilor aplicati in aceste documentatii.

Din aceste considerente codul urbanistic propus va avea urmatoarea semnificatie.

Codul R6 cuprinde functiuni rezidentiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuinte colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.

Pentru codul R6 se prescriu urmatoarele conditii generale:

- POT maxim pentru:
 - lot de colt - 80%
 - lot de front - 60-65%
- CUT - 2-3
 - maxim locuinte/ha - 300-450
 - numar camere/ha - 950-1050
 - teren/camera - 9-10 m.p.
 - retragere de la linie rosie - 2,4m-4,5 m
 - parcaj obligatoriu - 70% din numarul de locuinte

Inaltime maxima - 28.0 m



					Obiect Nr. 26/21-PUZ				
					PUZ - Plan Urbanistic Zonal				
					Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun. Chisinau, or. Duresti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]				
Modificari sect. plansa nr.doc. semnat data					Beneficiar:		Faza	Plansa	Planse
Arhitect [redacted]					[redacted]		P.E.	7	
Arhitect [redacted]					Regulament local de urbanism		CUBIX architecture		



Asigurarea blocului locativ institutii prescolare si de invatamint



LEGENDA

Nr.	Denumirea obiectului	Distanța	Note
1	Grădinița de copii №145	470.0 m	
2	Liceul Teoretic cu Profil Real "Mihai Marinciuc"	460.0 m	
3	Liceul „Dante Alighiere"	720.0 m	
4	Liceul Teoretic Durești	870.0 m	
5	Creșa-grădiniță nr. 143	583.0 m	
6	Scoala sportivă nr. 6	560.0 m	
7	Liceul Columna	870.0 m	
8	Scoala profesională nr 9	647.0 m	
9	Liceul Teoretic "I.S.Neciu-Levițki"	963.0 m	

SEMNE CONVE



- OBIEC



- ZONA



						Obiect Nr. 26/21-PUZ				
						PUZ - Plan Urbanistic Zonal				
						Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential				
						cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun.				
Tipul	sect.	plansa	nr.doc.	semnat	data	Chisinau, or. Duresti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]				
Arhitect	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Beneficiar:		Faza	Plansa	Planse
						[redacted]		P.E.	11	
Arhitect						Asigurarea blocului locativ institutii				
						prescolare si de invatamint				

Schema de incadrare in teritoriu



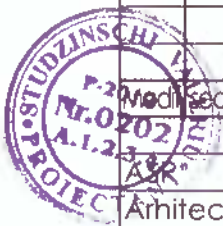
Harta administrativa a mun. Chisinau



SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA OR. DU
- ZONA EXAMIN

Obiect de Studiu



				Obiect Nr. 26/21-PUZ			
				PUZ - Plan Urbanistic Zonal			
				Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential			
				cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun.			
Modif. sect.				Chisinau, or. Duresti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [REDACTED]			
plansa nr.doc.				Beneficiar:			
semnat data				Faza		Plansa	
[REDACTED]				P.E.		8	
Arhitect				Schema de incadrare in teritoriu			
Arhitect				CUBIX architecture			

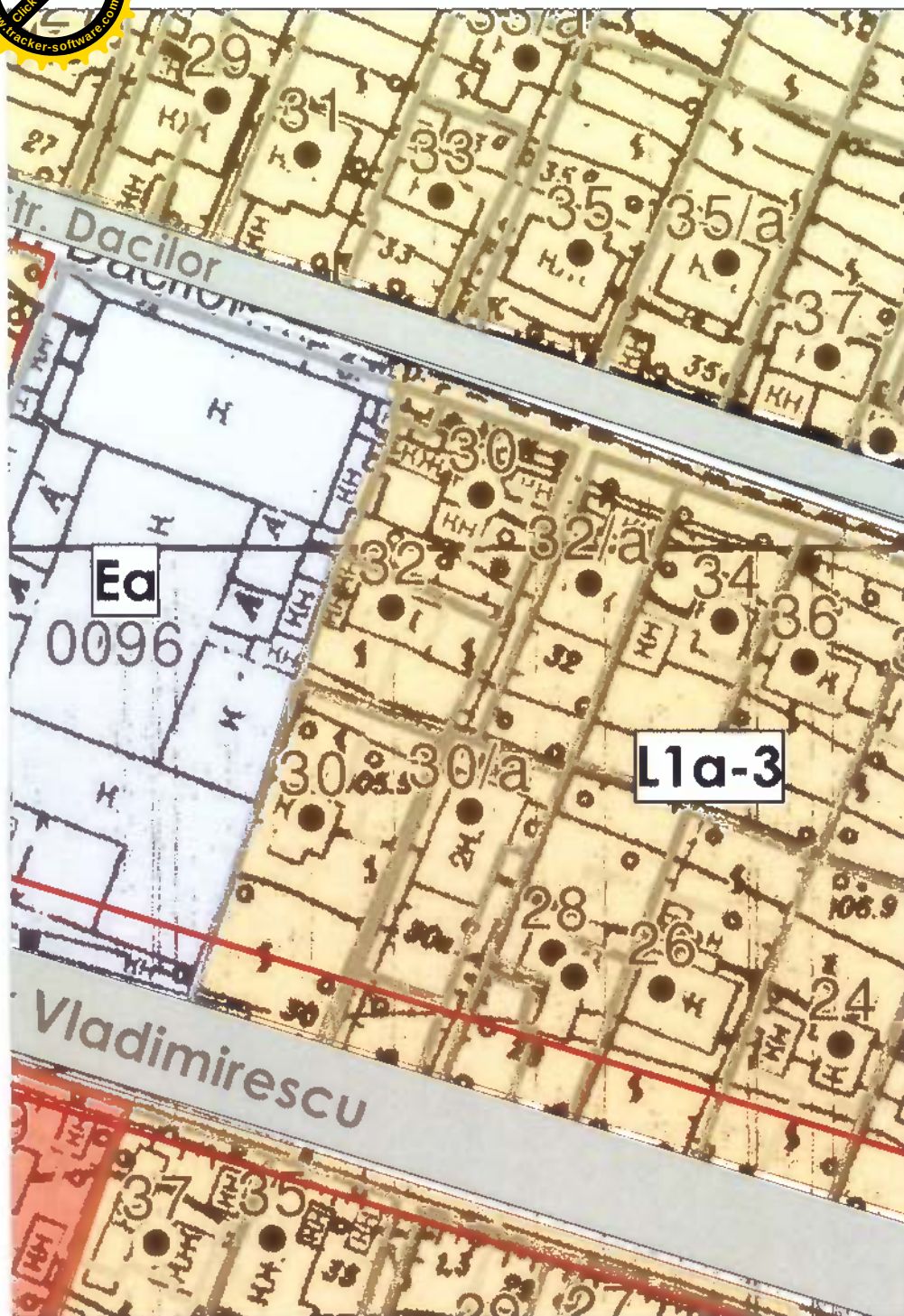
Regulamentul local de urbanism - actual sc. 1:1000

North



SEMNE CONVENTIONALE

Ec	- SUBZONA UNITATII ECONOMICE	- LIN
L1f	- SUBZONA CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC PROPUSE	- STR
L2a	- ZONA CU CLADIRI MULTIETAJATE	- HC
L1a-3	- SUBZONA DE CLADIRI EXISTENTE IN REGIM JOS DE INALTIME	
Vp	- SUBZONA VERDE	
Zp	- SUBZONA DE PROTECTIE SANITARA	
L1e	- SUBZONA NEFAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII	
Ca	- SUBZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC	



IE A STRAZILOR

NCIPALE

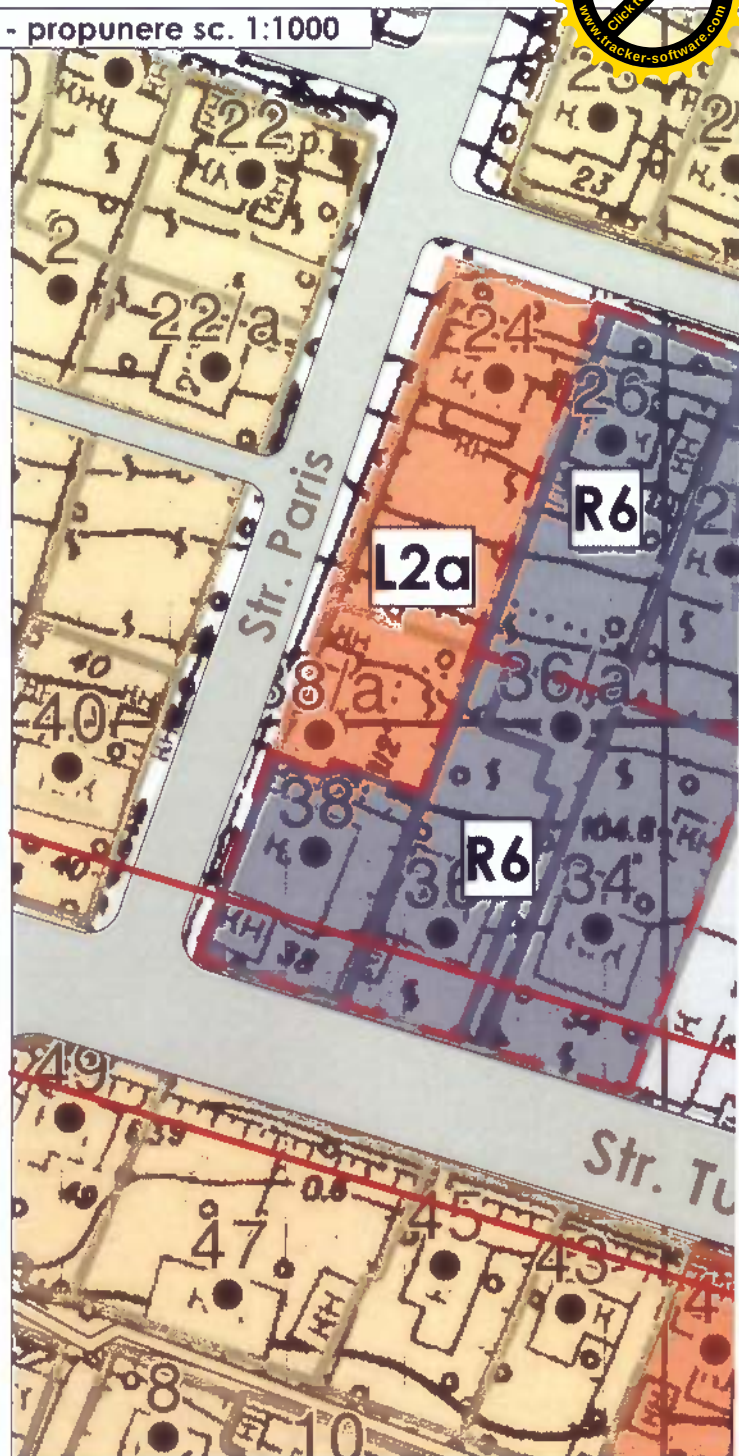
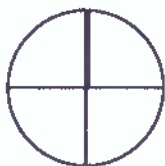
RITORIU IDENTIFICAT IN PUZ



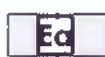
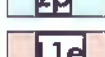
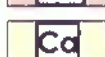
				Obiect Nr. 26/21-PUZ		
				PUZ - Plan Urbanistic Zonal		
				Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential		
				cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun.		
				Chisinau, or. Durlesti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]		
Machetă				Beneficiar:		Faza
secc.				[redacted]		Plansa
plansa				[redacted]		Planse
nr.doc.				[redacted]		P.E.
semnat				[redacted]		9
data				[redacted]		
Arhitect				Regulamentul local de urbanism -		CUBIX architecture
Arhitect				actual sc. 1:1000		

Regulamentul local de urbanism - propunere sc. 1:1000

North



SEMNE CONVENTIONALE

	- SUBZONA UNITATII ECONOMICE		- LI
	- SUBZONA CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC PROPUSE		- ST
	- ZONA CU CLADIRI MULTIETAJATE		- H
	- SUBZONA DE CLADIRI EXISTENTE IN REGIM JOS DE INALTIME		
	- SUBZONA VERDE		
	- SUBZONA DE PROTECTIE SANITARA		
	- SUBZONA NEFAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII		
	- SUBZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC		
	- ZONA REZIDENTIALA		



DTA: Terenurile cu codul L1a cu regim jos de inaltime, prevazuta in PUG or. Duresti, se recomanda pentru schimbarea in zona rezidentiala R6, reesind din necesitatile ameliorarii mediului ambiant cu mutarea obiectivelor de productie din zona rezidentiala a orasului.

IE A STRAZILOR
INCIPALE
RITORIU IDENTIFICAT IN PUZ



				Obiect Nr. 26/21-PUZ		
				PUZ - Plan Urbanistic Zonal		
				Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun.		
Mod. sect. plansa nr. doc. semnat data				Chisinau, or. Duresti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]		
Arhitect Arhitect	[redacted]	[signature]	[redacted]	Beneficiar:	Faza	Plansa
				[redacted]	P.E.	10
Regulamentul local de urbanism - propunere sc. 1:1000				CUBIX architecture		

Fotoficsare





				Obiect Nr. 26/21-PUZ			
				PUZ - Plan Urbanistic Zonal			
				Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential			
				cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun.			
Modificari				Chisinau, or. Duresti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]			
Beneficiar:				[redacted]			
Arhitect				Faza			
Arhitect				P.E.			
Fotoficsare				12			
				CUBIX			
				architecture			



Schema de situatie



SEMNE CONVENTIONALE

-  - CONSTRUCTII EXISTENTE
-  - LINIA ROSIE A STRAZILOR
-  - STRAZI PRINCIPALE
-  - ACCESE PIETONALE PRINCIPALE
-  - LOTURI CADASTRALE
-  - HOTAR TERITORIU IDENTIFICAT IN PUZ



						Obiect Nr. 26/21-PUZ				
						PUZ - Plan Urbanistic Zonal				
						Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential				
						cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun.				
Mater.sect. plansa nr.doc. semnat data						Chisinau, or. Durlisti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]				
Arhitect [redacted] [signature]						Beneficiar:		Faza	Plansa	Planse
						[redacted]		P.E.	13	
Arhitect [redacted]						Schema de situatie			CUBIX architecture	



North



-  - LINIA ROSIE A STRAZILOR
-  - LOTURI CADASTRALE
-  - HOTAR TERITORIU IDENTIFICAT IN PUZ
-  - HOTAR TERITORIU
-  - STRAZI PRINCIPALE

- 1

Tipul obiectului: Teren
Numărul cadastral: 0121116.
Adresa: mun. Chisinau, or. Durești str.
Tudor Vladimirescu,
Suprafata: 0.0631 ha

2

Tipul obiectului: Teren
Numărul cadastral: 0121116.
Adresa: mun. Chisinau, or. Durești
str. Tudor Vladimirescu,
Suprafata: 0.0722 ha

3

Tipul obiectului: Teren
Numărul cadastral: 0121116.
Adresa: mun. Chisinau, or. Durești str.
Tudor Vladimirescu,
Suprafata: 0.0305 ha



Tipul obiectului: Teren
Numărul cadastral: 0121116.103
Adresa: mun. Chisinau, or. Duresti str.
[redacted]
Suprafata: 0.1072 ha

5 Tipul obiectului: Teren
Numărul cadastral: 0121116.098
Adresa: mun. Chisinau, or. Duresti str.
[redacted]
Suprafata: 0.0984 ha

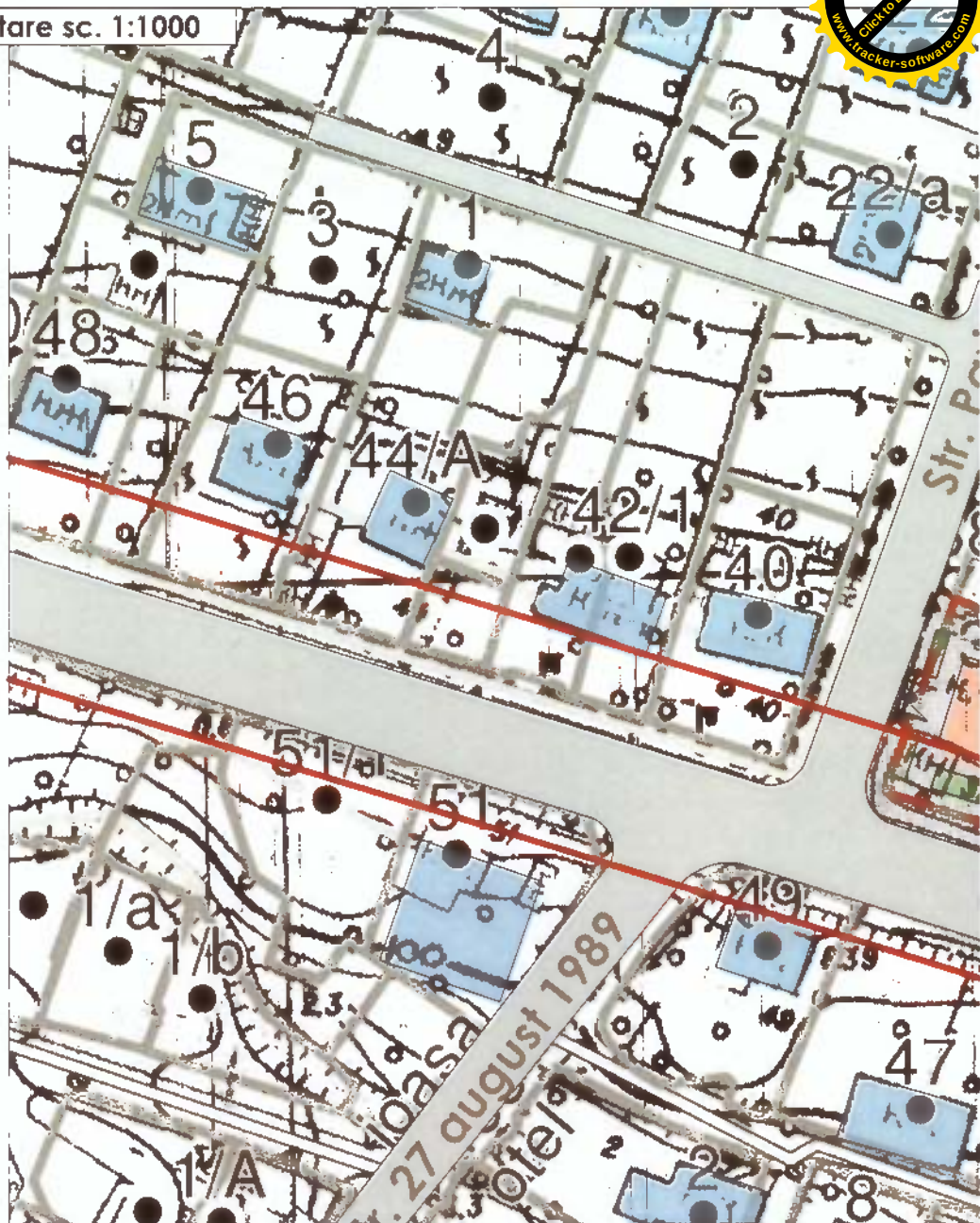
6 Tipul obiectului: Teren
Numărul cadastral: 0121116.097
Adresa: mun. Chisinau, or. Duresti str.
[redacted]
Suprafata: 0.1052 ha



Obiect Nr. 26/21-PUZ			
PUZ - Plan Urbanistic Zonal			
Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun. Chisinau, or. Duresti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]			
Modificat: [redacted]	plansa nr. doc. [redacted]	semnat data [redacted]	Beneficiar: [redacted]
Arhitect [redacted]	Arhitect [redacted]	Plan cadastral municipal	
Faza		Plansa	Planse
P.E.		14	
CUBIX architecture			

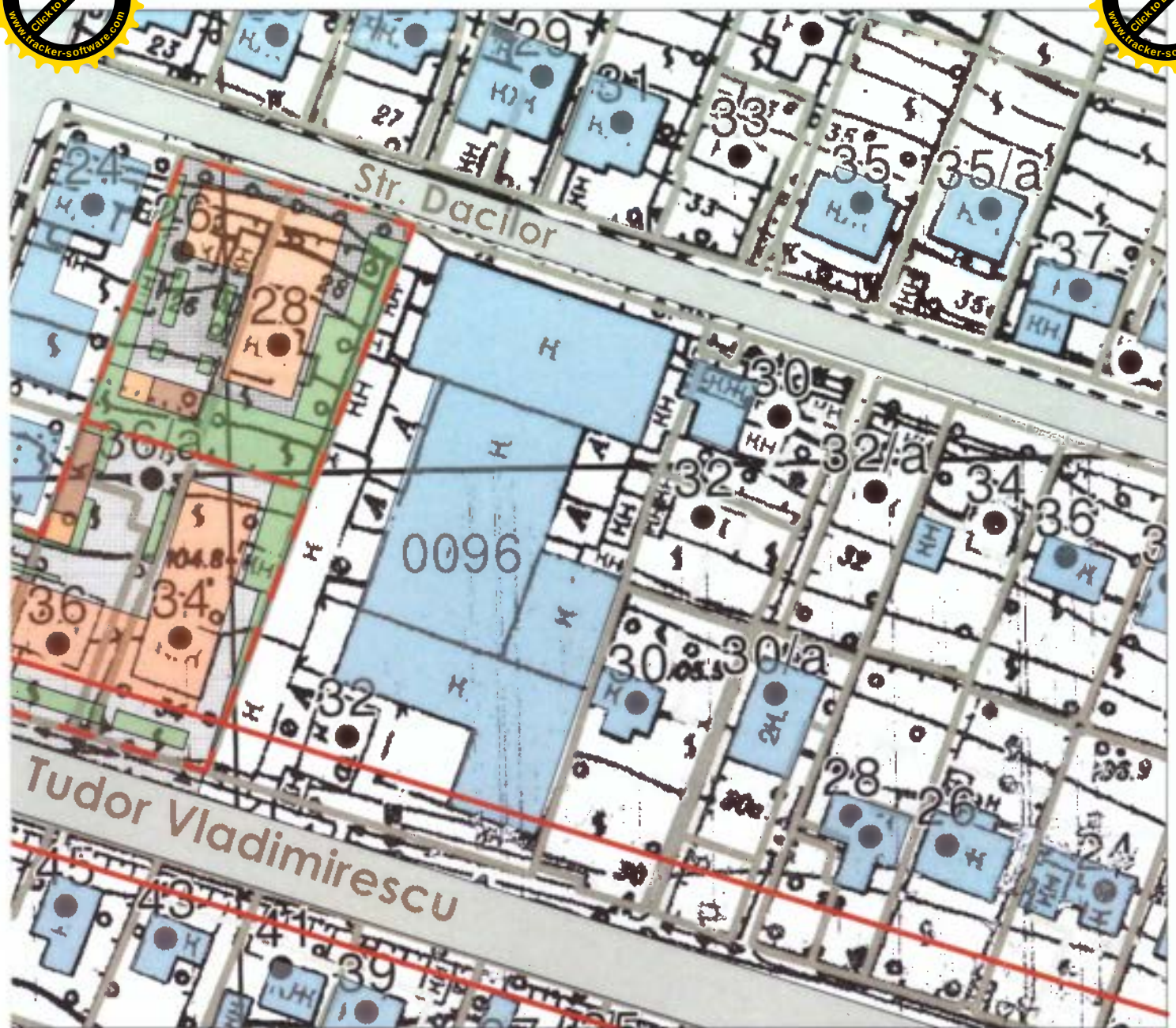
Plan de dezvoltare sc. 1:1000

North



SEMNE CONVENTIONALE

	- CLADIRI PROPUSE
	- SPATII VERZI
	- CONSTRUCTII CAPELLE EXISTENTE
	- TEREN DE JOACA PENTRU COPII
	- ZONA DE ODIHNA
	- CAI DE ACCES
	- DRUMURI SI STRAZI EXISTENTE
	- HOTAR TERITORIU IDENTIFICAT IN PUZ
	- LINIA ROSIE A STRAZILOR
	- INTRARE IN BLOC
	- INTRARE IN PARCARE
	- INTRARE IN CURTE



AVIZAT:



				Obiect Nr. 26/21-PUZ				
				PUZ - Plan Urbanistic Zonal				
				Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential				
				cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun.				
				Chisinau, or. Duresti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]				
				Beneficiar:		Faza	Plansa	Planse
				[redacted]		P.E.	15	
				Plan de dezvoltare sc: 1:1000		CUBIX architecture		

Mod. sect. plansa nr.doc. semnat data

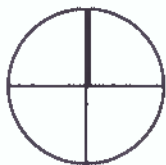
P-2019
Nr.0202
A.1.2.3.4/SP

Arhitect

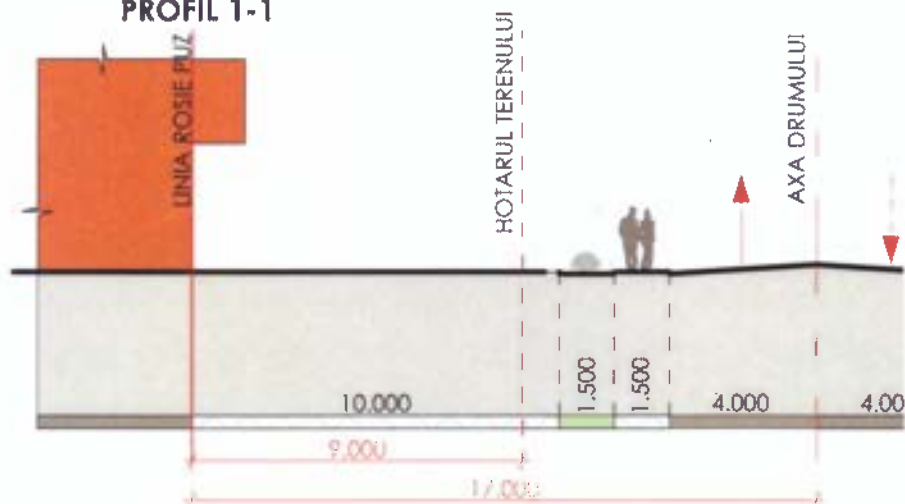
Arhitect

Plan organizare a circulatiei de transport

North



PROFIL 1-1



SEMNE CONVENTIONALE

A	B	- CLADIRI PROPUSE
		- SPATII VERZI
		- CONSTRUCTII CAPITALE EXISTENTE
		- TEREN DE JOACA PENTRU COPII
		- ZONA DE ODIHNA
		- CAI DE ACCES

	- DRUMURI SI STRAZI EXISTENT
	- HOTAR TERITORIU IDENTIFIC
	- DIRECTII DE DEPLASARE A TI
	- LINIA ROSIE A STRAZILOR
	- INTRARE IN BLOC
	- INTRARE IN PARCARE
	- INTRARE IN CURTE



PROFIL 2-2



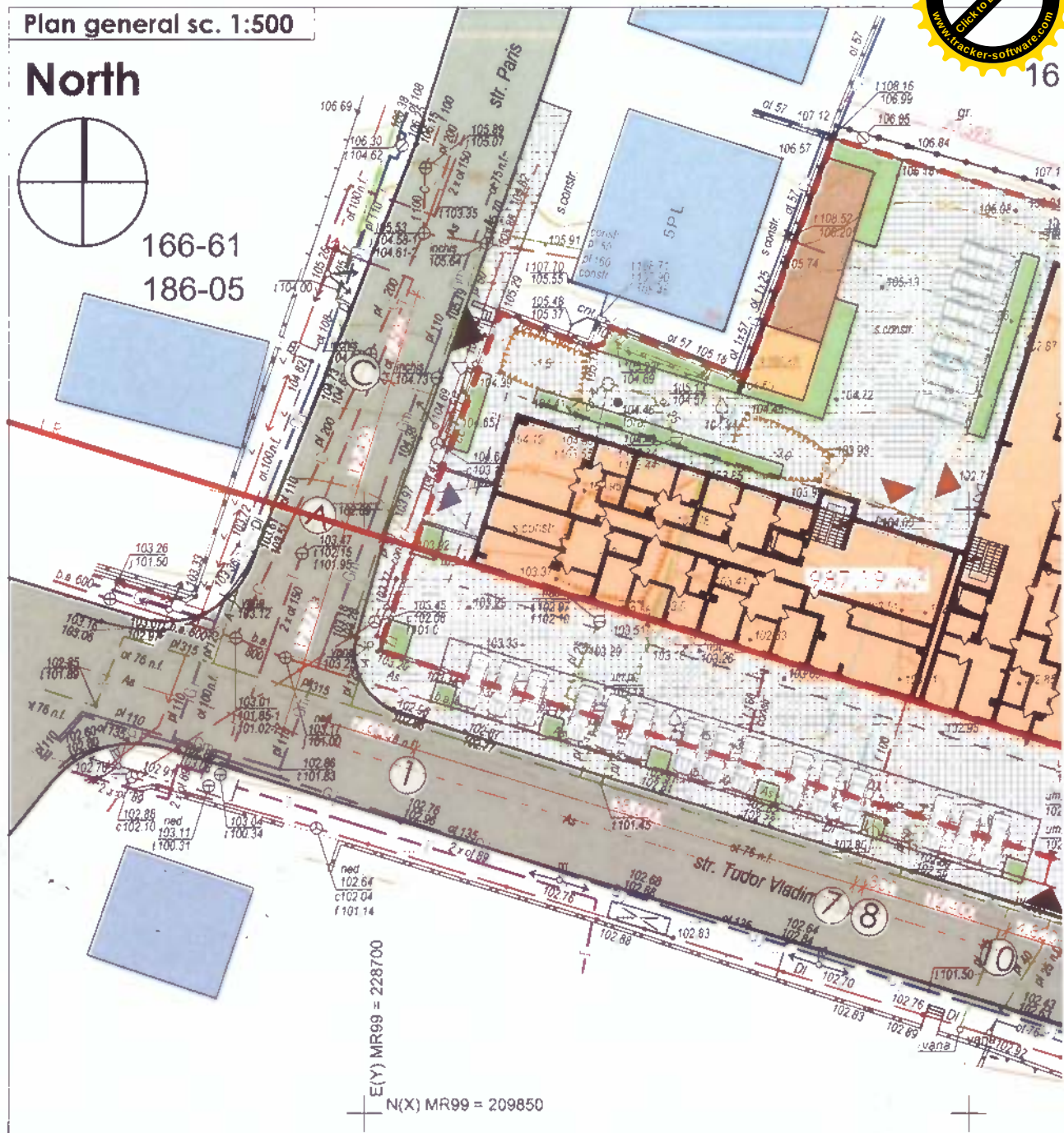
					Obiect Nr. 26/21-PUZ PUZ - Plan Urbanistic Zonal		
					Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun. Chisinau, or. Duresti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]		
Mod.lect. plansa nr.doc. semnat data					Beneficiar:		Faza P.E.
[redacted] [signature]					[redacted]		Plansa 16
Arhitect					Plan organizare a circulatiei de transport		

Plan general sc. 1:500

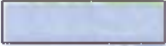
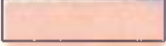
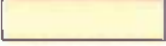
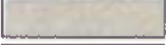
North



166-61
186-05



SEMNE CONVENTIONALE

-  - CLADIRI PROPUSE
-  - SPATII VERZI
-  - CONSTRUCTII CAPITALE EXISTENTE
-  - TEREN DE JOACA PENTRU COPII
-  - ZONA DE ODIHNA
-  - CAI DE ACCES
-  - STRAZI PRINCIPALE
-  - HOTAR TERITORIU IDENTIFICAT IN PUZ
-  - INTRARE IN BLOC
-  - INTRARE IN PARCARE
-  - INTRARE IN CURTE

100-02

Schema de incadrare



Terenul examinat

INDICII TEHNICO ECONOMICI

NR. DUPA PLAN GENERAL	DENUMIREA INDICILOR	UNITATE A DE MASURA	CANTITATEA
-/-	TIPUL CONSTRUCTIEI	ET	S+D+P+9E
-/-	ARIA CONSTRUITA	m ²	987
-/-	ARIA TOTALA	m ²	12 759
-/-	ARIA TERENULUI PRIVAT	m ²	2730
-/-	PARCARI AUTO	Nr	110
-/-	POT	%	36,15
-/-	CUT	CU	4,67 (la nivel de cortier)

AVIZAT:



				Obiect Nr. 26/21-PUZ PUZ - Plan Urbanistic Zonal		
				Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun.		
Mod. sect. plansa nr. doc. semnat data				Chisinau, or. Duresti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]		
Beneficiar:				Faza	Plansa	Planse
[redacted]				P.E.	17	
Arhitect [redacted]				Plan general sc. 1:500		
				CUBIX architecture		



Varianta aspect exterior bloc locativ

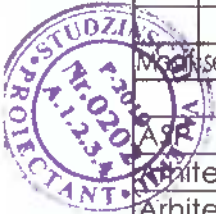




					Obiect Nr. 26/21-PUZ PUZ - Plan Urbanistic Zonal		
					Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun.		
Modul	Sect.	Plansa	Nr. doc.	Semnat data	Chisinau, or. Duresti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]		
Beneficiar: [redacted]					Faza	Plansa	Planse
					P.E.	18	
Varianta aspect exterior bloc locativ							

Varianța aspect exterior bloc locativ





					Obiect Nr. 26/21-PUZ		
					PUZ - Plan Urbanistic Zonal		
					Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential		
					cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun.		
Modif.sect.	planşa	nr.doc.	semnat	data	Chisinau, or. Duresti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]		
Arhitect Arhitect	[redacted]	[redacted]	[signature]	[redacted]	Beneficiar:		Faza
					[redacted]		P.E.
					Varianta aspect exterior bloc locativ		CUBIX architecture



Varlanta aspect exterior bloc locativ





					Obiect Nr. 26/21-PUZ		
					PUZ - Plan Urbanistic Zonal		
					Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun.		
Mod. sect. planşa nr. doc. semnat de					Chisinau, or. Durllesti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]		
Beneficiar:					Faza	Planşa	Planşe
[redacted]					P.E.	20	
Arhitect					CUBIX architecture		
Arhitect							
Varianta aspect exterior bloc locativ							



Varianta aspect exterior bloc locativ





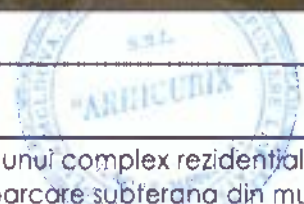
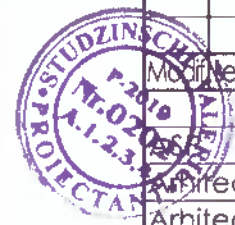
					Obiect Nr. 26/21-PUZ		
					PUZ - Plan Urbanistic Zonal		
					Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidențial cu obiective social-culturale la parter și parcare subterană din mun. Chișinău, or. Durești, str. Tudor Vladimirescu, nr. 5		
Modul sect. plansa nr. doc. semnat data					Beneficiar:		
Arhitect					Faza Plansa Planse		
Arhitect					P.E. 21		
Varianta aspect exterior bloc locativ					CUBIX architecture		





Varianta aspect exterior bloc locativ





					Obiect Nr. 26/21-PUZ		
					PUZ - Plan Urbanistic Zonal		
					Plan Urbanistic Zonal privind amplasarea unui complex rezidential cu obiective social-culturale la parter si parcare subterana din mun.		
Modificat					Chisinau, or. Durlesti, str. Tudor Vladimirescu, nr. [redacted]		
Beneficiar:					[redacted]		
Arhitect					[redacted]		
Arhitect					[redacted]		
					Varianta aspect exterior bloc locativ		
					Faza	Plansa	Planse
					P.E.	22	
					CUBIX architecture		