

STUDIUL DE JUSTIFICARE
obiect nr. 023



STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea initierei planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str. Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "L1a -2"; "L1f-2"; "L2a-2", or. Durlesti

Beneficiar : SRL "IMENSITATE"
Executat : SRL " OKARCHITECTS"

CHISINAU 2024

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE: **STUDIUL DE JUSTIFICARE** in vederea initiierii planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str. Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "La-2"; "L1f-2"; "L2a-2", or. Durlesti

LOCALIZARE: Republica Moldova, Municipiul Chisinau, or. Durlesti

BENEFICIAR: SRL "IMENSTATE"

PROIECTANT: SRL "OKARCHITECTS"

COLECTIV DE ELABORARE

Solutii urbanistice: Zestre A. (ASP), Copceac O. (spec. princ.)

BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE

PLANSA	CONTINUTUL
1	Date de recunoastere a documentatiei. Borderoul planseelor elaborate. Date generale.
2	Schema amplasarii in cadrul or. Durlesti
3	Situatia existenta. Analiza fondului construit dupa regim de inaltime. Sc 1:2000
4	Situatia existenta. Analiza dupa grad de uzura a cladirilor. Sc 1:2000
5-9	Fotofixare. Vederi existente. depistare probleme si disfuncții
10	Analiza dupa tip de proprietate asupra terenurilor. Sc 1:2000
11	Analiza geomorfologica (extras din P.U.G. or. Durlesti).
12	EXTRAS DIN REULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL OR. DURLISTI sc 1: 2000
13	JUSTIFICAREA POSIBILULUI COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI SI PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI, INALTIMEA CONSTRUCTIILOR
15	Analiza DRUMURILOR SI ACCESSELOR (extras din P.U.G. or. Durlesti).

DATE GENERALE

STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea initiierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str. Tudor Vladimirescu, str. Drumul Morilor, str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "La-2"; "L1f-2"; "L2a-2", or. Durlesti

Scopul elaborării acestei documentații este examinarea posibilității atribuirii codului urbanistic L2a-2-C2 pentru zona generalizată a studiului cu examinarea în complex a zonei de studiu. Prezentarea vizuinală de sistematizare a teritoriului care va asigura corelarea dezvoltării zonei preconizate pentru PUZ, în conformitate cu programul de dezvoltare a localității.

Obiectul general al proiectului constă în reglementarea funcțională a zonei de studiu, elaborarea soluțiilor urbanistice-arhitecturale, de sistematizare spațială în vederea realizării funcțiilor de locuințe, servicii și dotări, amenajări pentru recreere, etc.

Principalele categorii de probleme care vor fi elucidate în studiul propus sunt următoarele:
- analiza situației existente cu referire la condiții ecologice, social-economice, demografice, dezvoltarea infrastructurii sociale, editare și de transport, protecția patrimoniului construit și natural;
- studierea problemelor legate de impactul asupra infrastructurii tehnico-edilitare și de transport existente odată cu majorarea sarcinilor generate de construcțiile noi și recomandări de redresare a situației;

- vizuina de dezvoltare în corelare cu zona preconizată pentru elaborarea PUZ în conformitate cu strategia de dezvoltare a localității;
- beneficiile autorităților publice locale și comunității ca urmare a realizării P.U.Z ului preconizat.

Cadru legislativ-normativ

- Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Legea nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- NCM B.01.02.2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05.2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;

Consiliul Municipal prin decizia nr 68/1-2 din 22.03.2007;

25.12.2008 cu prevederi conform Dispoziției Primăriei municipiului Chisinau nr.480-d din 29 mai 2014;
- NCM E.03.02-2014. Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor;
- Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/28 din 02.04.2021 Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea și prezentarea spre aprobare Consiliului Municipal Chisinau a planurilor urbanistice zonale și de detaliu.

Beneficiar SRL "IMENSTATE"		SF. nr. 023/24	
Modul	Carls	Foia nr. dec. Semnatura	După
A.S.P	A. Zestre	Date de recunoastere a documentației. Borderoul planseelor elaborate	
Executat	O. Copceac	Date generale	
		Faza	Planșa
		SF	1
		SRL "OKARCHITECTS"	



LEGENDA

- Zone verzi Parcuri
- Fond locativ
- Drum de imp. principala
- Drum de imp. locala
- Limita intravilan or Chisinau
- sector examinat generator de studiu
- cale de acces principala

- Soseaua Balcani - Centura Chisinaului 2 km
- Gimnaziul Duresti 300 m
- Gradinita nr 20 400m
- Liceu teoretic cu profil real "Mihai Marinic" - 800m
- Centrul medicilor de familie nr 5 "Sintia Maria" - 1.5km
- Sr. Alina Iulia-800m (Strada centrala a cartierului Bulucani)

Beneficiar: SRL "MENSIATIE"		SF- nr. 023/24	
AS P	A Zestre	STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea intinerii planului urbanistic aprobat pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor: str. Tudor Vladimirescu, str. Drumul Morilor, str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2", "Ca-2", "Lia-2", "Liz-2", "Lza-2", or Duresti	
Executat	O. Copceac		
Schema amplasarii in cadrul or. Duresti		Faza	Planse
		SF	2
		SRL "OKARCHITECTS"	

LEGENDA

-
- sector examinat
- sector examinat generator de studiu
- CLADIRE TIP P
- CLADIRE TIP P+E
- CLADIRE TIP P+2E
- CLADIRE TIP P+3E
- CLADIRE TIP P+4E

Zona de studiu se caracterizeaza prin regim mic si mediu de inaltime: 1 bloc cu regim de inaltime P+4E, doua 1 bloc cu regim de inaltime P+2E si 4 blocuri locative cu regim de inaltime P+3E, case de locuit individuale cu regim mic de inaltime P, P+1E.

SF-nr. 023/24

STUDIU DE JUSTIFICARE în vederea întinerii planului urbanistic de zonă pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzii sit: Tudor Vladimirescu; str. Duminică Morilor; str. Boris Glavan; cuprins în zona de acțiune a cadourilor de reglementare urbanistică "Ea-2"; "Ca-2"; "La-2"; "Li-2"; "L2a-2"; "0"; Durnesti

Situatia existenta.	Faza	Plan
---------------------	------	------

Situatia existenta. Analiza fondului construit dupa regim de inaltime. Sc 1/2000

Faza	Plansa	Planse
------	--------	--------

SE	3	*
----	---	---

SRL "OKARCHITECTS"

**ZONA
EXAMINATA**



**SITUATIA EXSTENTA
ANALIZA Dupa GRADUL DE UZURA
SC 1:2000**

LEGENDA

- sector examinat
- sector examinat generator de studiu
- Constructii noi si renovate
- grad de uzura mai mult de 10%
- grad de uzura mai mult de 30%
- grad de uzura mai mult de 50%
- Cladirii avariate

Gradul de uzura al cladirilor in zona se studiu

Gradul de uzura a fost determinat reiesind din datele cadastrale cu referire la anul de constructie a cladirilor si a materialelor de constructie. Blocurile cu locuinte colective de-a lungul str. Tudor Vladimirescu, str. Boris Glavan, str. Drumul Morilor sunt construite la inceputul anilor 70 - 80 al secolului trecut, astfel prezinta un grad sporit de uzura, la intersecția str. Tudor Vladimirescu și str. Drumul Morilor se afla un bloc de construit după anul 70 în stare avariata. În interiorul zonei de studiu sunt prezente blocuri cu grad de uzură mai mult de 50%

Beneficiar: SRL "IMENSIATATE"

Modul	Scara	Foara nr. doc.	Semnatura	Data
ASP	1:500	A. Zestre		
Executat	O. Copceac			

SF. nr. 023/24

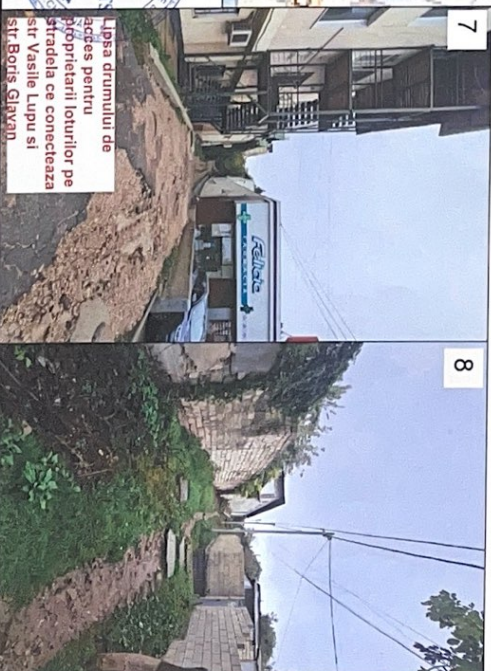
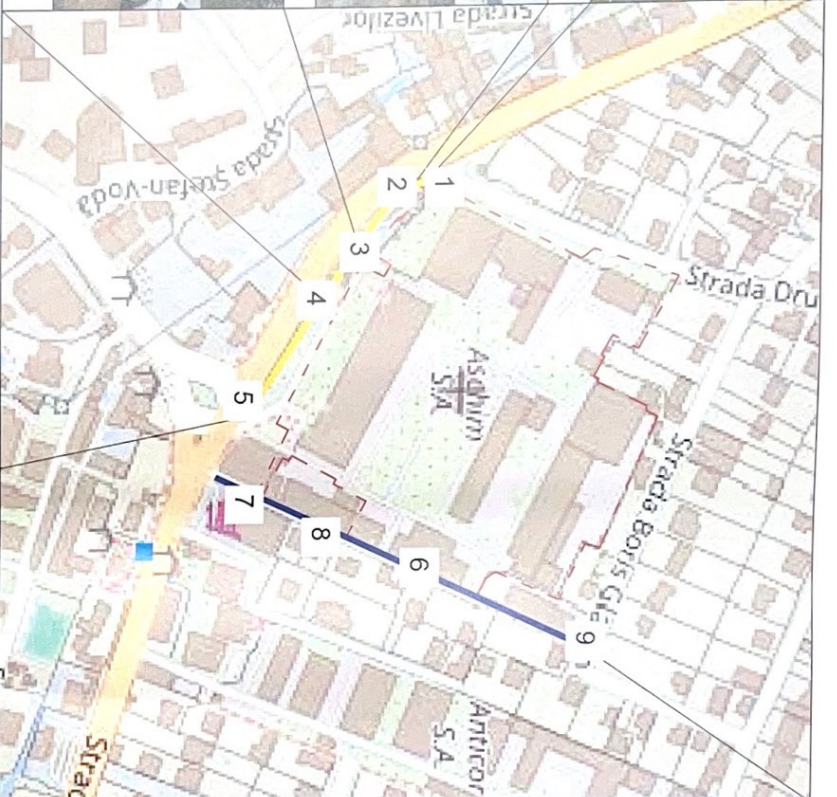
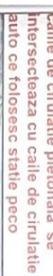


STUDIUL DE JUSTIFICARE în vederea întinerii planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor str. Tudor Vladimirescu, str. Drumul Morilor, str. Boris Glavan, cuprins în zona de acțiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2", "Ca-2", "La-2", "Li-2", "Lda-2", or Durlești

Analiza după GRAD DE UZURA asupra terenurilor. Sc. 1:2000

Faza	Planșa	Planșe
SF	4	*

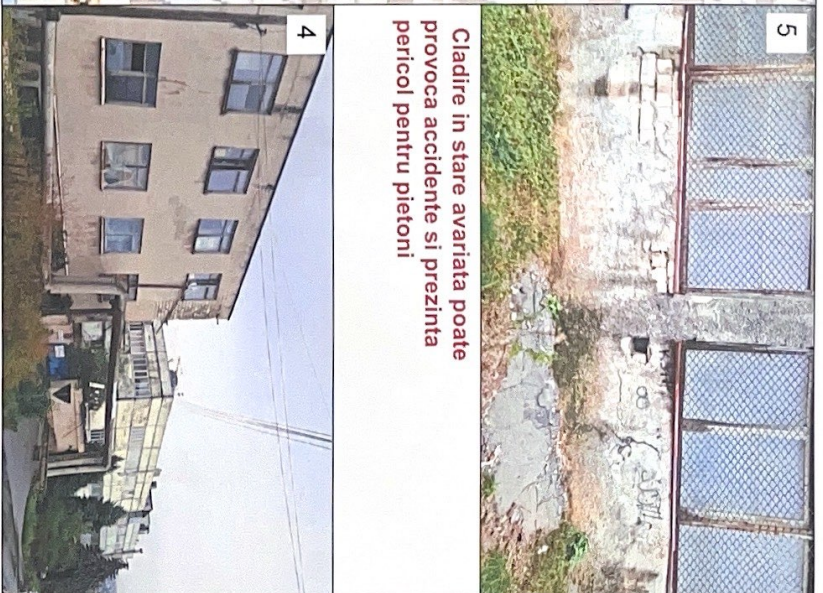
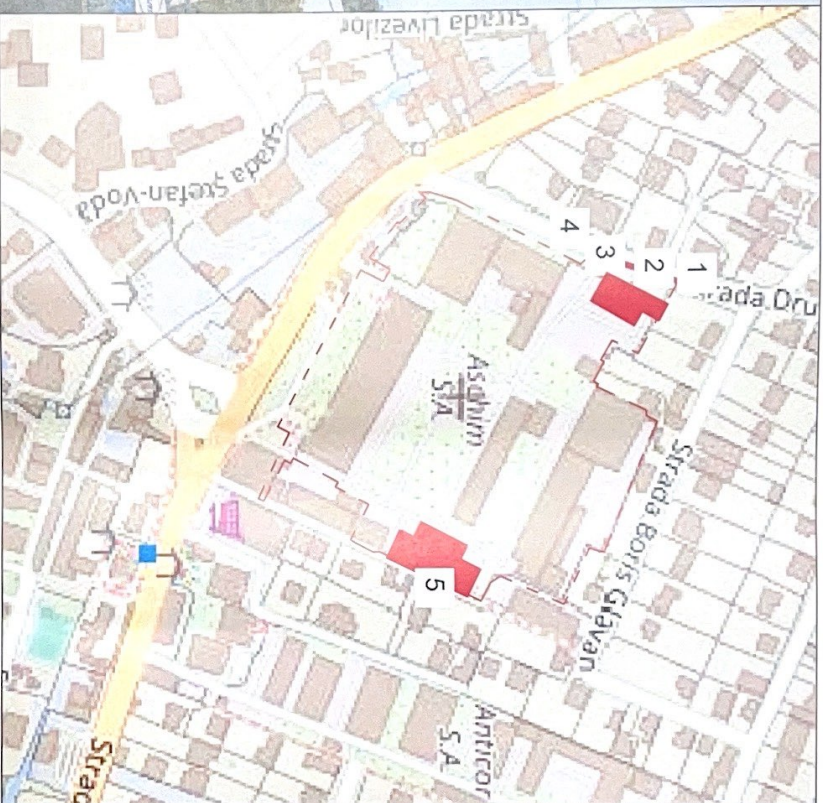
SRL "OKARCHITECTS"



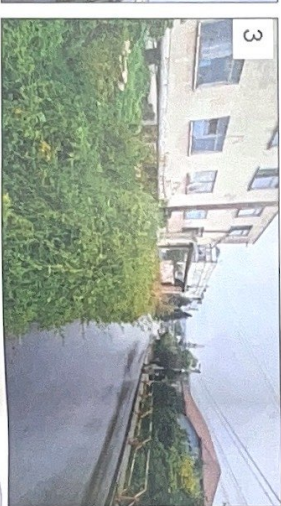
SF-nr. 023/24

Zona preconizata pentru stationarea transportului public se foloseste ca parcare neregulamentara a transportului TIR

[illegible]



Cladire in stare avariata poate
provoaca accidente si prezinta
pericol pentru pietoni

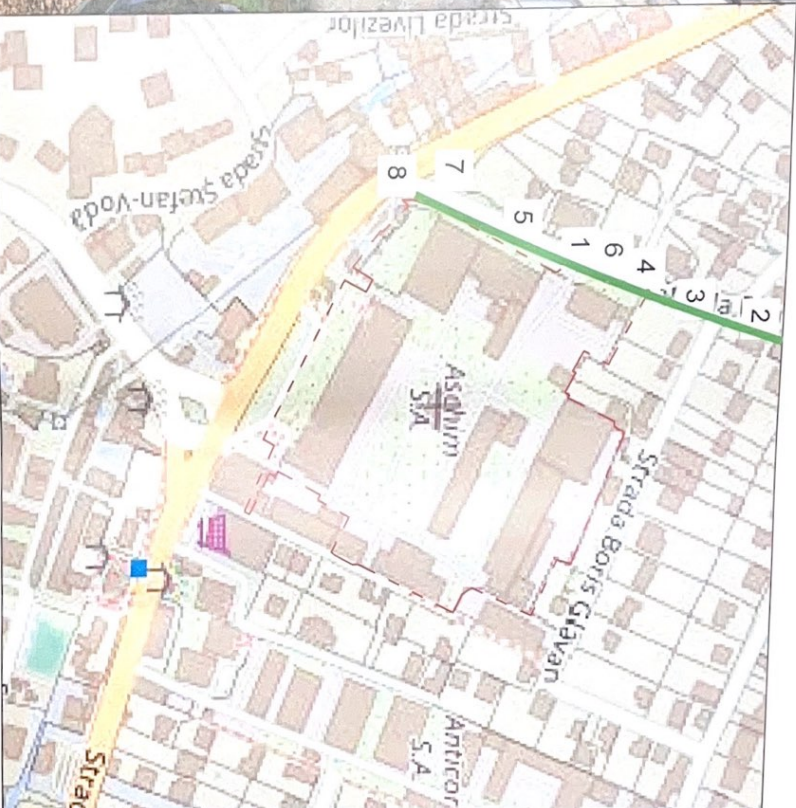


TEREN Cladire in stare avariata
poate provoca accident rutier si
prezinta pericol pentru viata



Beneficiar: SRL "IMENITATE"				SF- nr. 023/24			
Modif. []	ASP	Foia []	de Semnatura []	STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea initiarii planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str. Tudor Vladimirescu, str. Drumul Morilor, str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "E-2", "Ca-2", "Ia-2", "LI-2", "L2a-2", or Duflest			
Executat	O. Copceac	[]					
Fotofixare				Faza Planşa Planşe			
Vederi existente distincții				SF 6 *			
SRL " OKARCHITECTS"				SRL " OKARCHITECTS"			

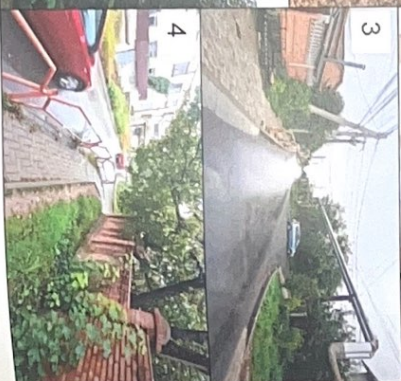


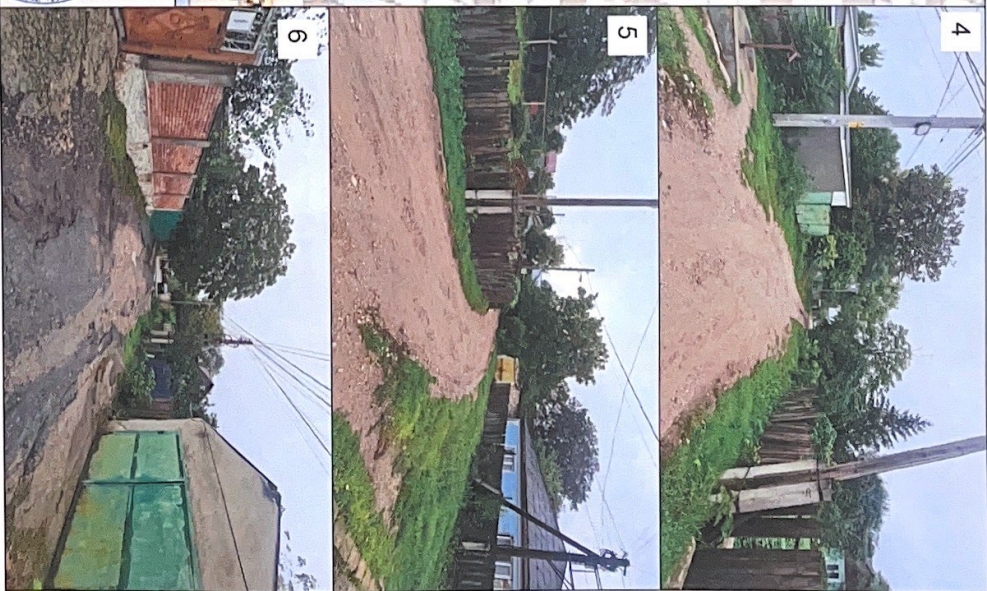
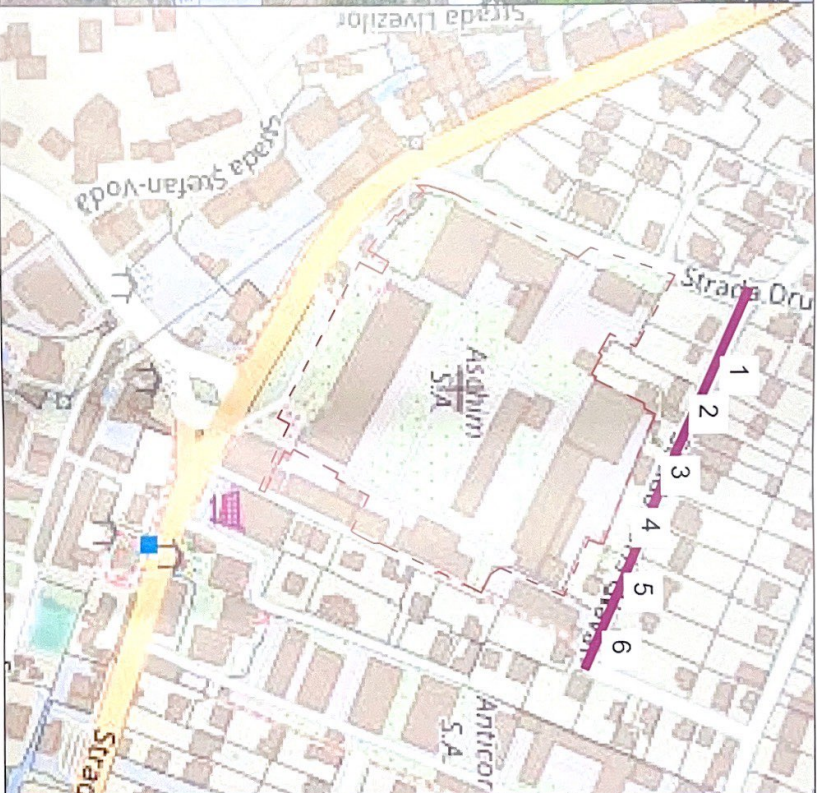
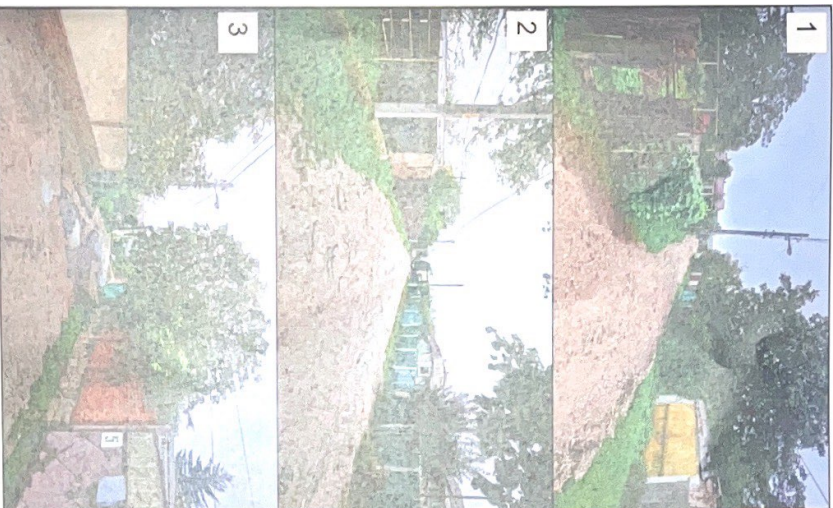


**Strada drumul morilor necesita
investitii in amenajarea
infrastructurii pietonale**



Beneficiar: SRL "MENSURATE"			
Proiectant	Carte	Faza	Numar
ASP	A	Zestre	1
Executat	O. Copcaci		
STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea intinerii planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str. Tudor Vladimirescu, str. Drumul Morilor, str. Boris Glavan, cuprinsa in zona de actiune a codului de reglementare urbanistica "Ex-2", "Ca-2", "La-2", "Li-2", "Lp-2", "Lr-2", or Duresti			
Fotofixare	Faza		
Vederi existente	SF	7	*
SRL "OKARCHITECTS"			

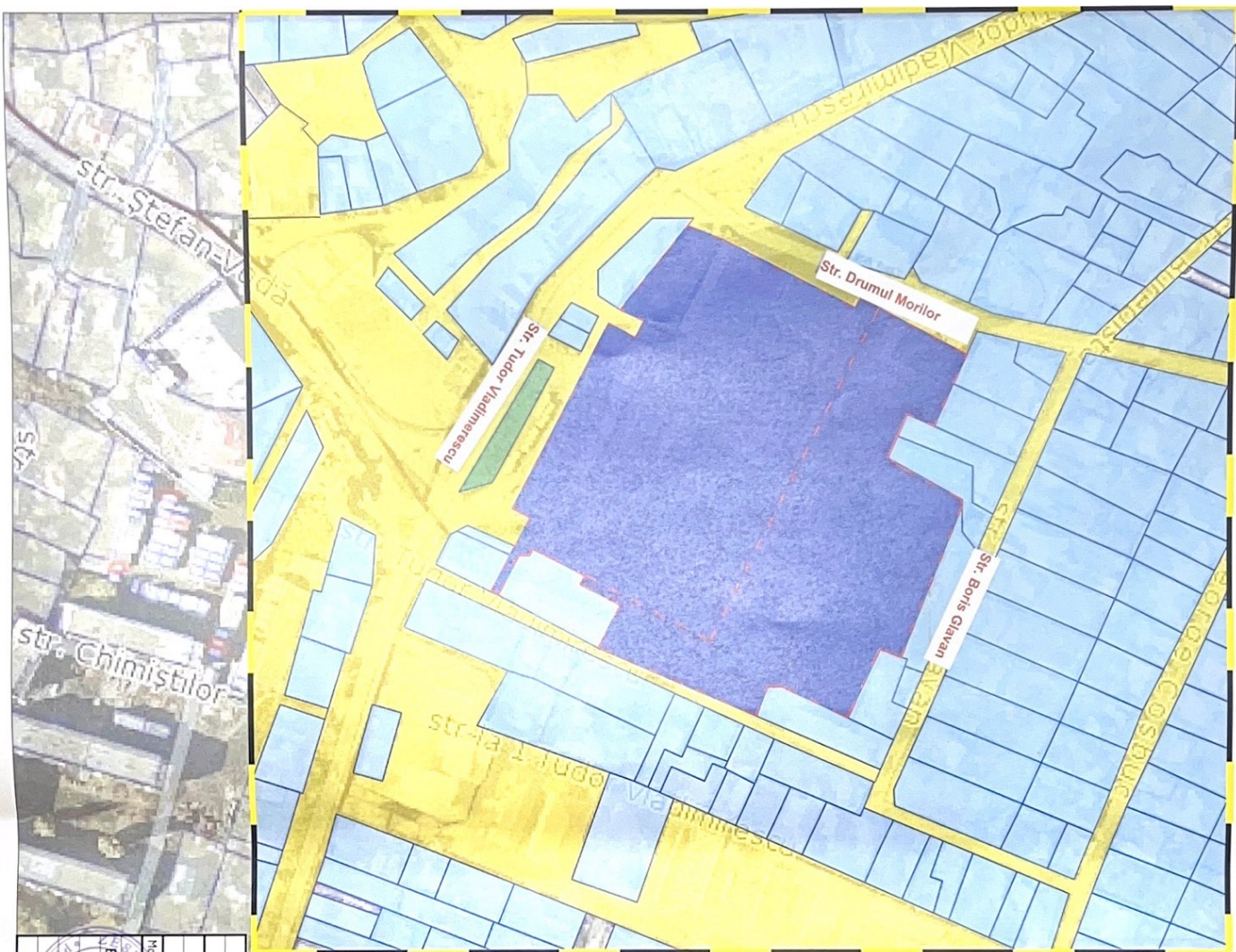




Starea degradata a infrastructurii rutiere

[illegible]

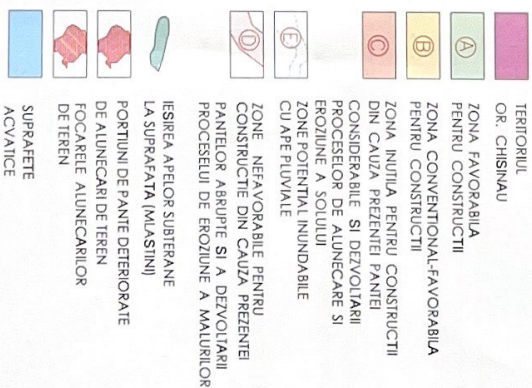




Analiza condițiilor geomorfologice

SEMNE
CONVENTIONALE

NOTĂ: ÎN CAZUL INVESTIGAȚIILOR ASUPRA CONSTRUCȚIILOR CU POTENȚIAL REAL DE EXECUȚIE, HOTĂRELE ZONELOR GEOLOGICE URMEAZĂ A FI CONCRETIZATE



Beneficiar: SRL "IMENSITATE"

SF-nr. 023/24

STUDIUL DE JUSTIFICARE în vederea inițierii planului urbanistic Zăral pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor str. Tudor Vladimirescu, str. Drumul Morilor, str. Boris

ANALIZA GEOMORFOLOGICA
(EXTRAS DIN P.U.G. or. DURLESTI)

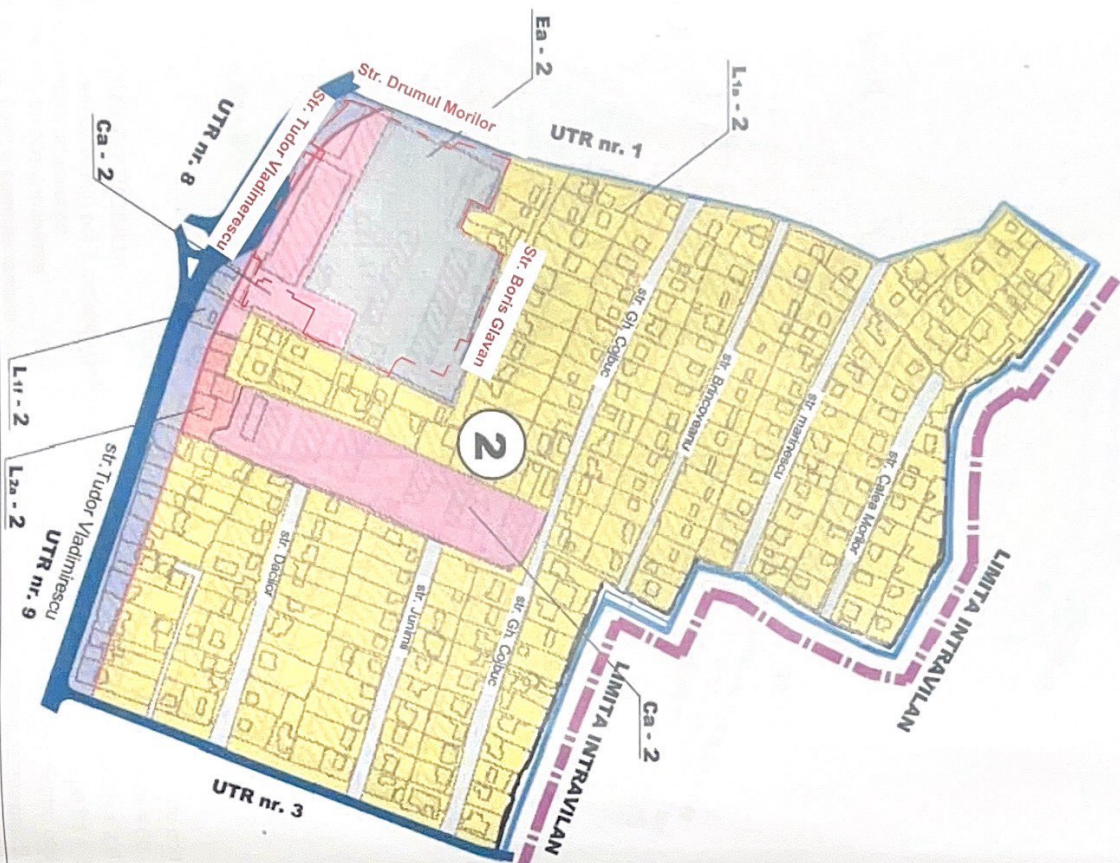
SRL "OKARCHITECTS"

Beneficiar "SRL "IMENSIATATE"					
Poziția	Cant.	Faza	Nr. doc.	Semnatura	Data
A.S.P.	A.Zestire	O.Copecat			
Executat					
STUDIUL DE JUSTIFICARE în vederea inițierii planului urbanistic <u>Zona parcului</u> teritoriul cuprins în perimetrul străzilor st. Tudor Vladimirescu; st. Drumu Morilor; st. Boris Glavan, cuprins în zona de acțiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2","Ca-2","L1-2","L11-2","L12-2","L2a-2", or. Durești					
ANALIZA GEOMORFOLOGICA (EXTRAS DIN P.U.G. or. DUREȘTI)					
	Faza	Planșa	Planșe		
	SF	11	*		
SRL " OKARCHITECTS"					

**EXTRAS DIN REULAMENTUL LOCAL
DE URBANISM AL OR. DURLESTI**
sc 1: 2000

1. DELIMITARE

UTR NR.2



2. Subzone functionale - UTR nr. 2

Ca - 2 - Subzona centrala si alte zone cu funcțiuni de interes public;
L2a - 2 - subzona cu cladiri multietajate (3-5 nivele), locuinte și funcțiuni complementare;
L1a - 2 - Subzona cu cladiri existente in regim jos de inaltime, locuinte si funcțiuni complementare cu necesitati de reglare spatiala;
Ea - 2 - Subzona unitatii economice (industriale);
L1r - 2 - Subzona cu locuinte in regim jos de inaltime , amplasate in limitele liniei rosii propuse;

3. Prescripții specifice - UTR nr. 2

Permisiuni:
 Ca- 2 - Se pot autoriza lucrari de reconstrucție și modernizare a obiectivelor comerciale și de deservire;
 L2a- 2 - Se permite autorizarea lucrărilor de reparație și modernizare;
 L1a- 2 - Se permite autorizarea lucrărilor de reparație și modernizare a construcțiilor existente cît și a celor noi;
 Ea- 2 - Se pot autoriza lucrări de modernizare tehnologică a unităților de producere și chiar schimbarea domeniului de activare;
 -11- 2 - Se permite amenajarea și plantarea arborilor și arbuștilor;

Restricții:
L1 - 2 - Se interzice modernizarea și autorizarea de construcții noi capitale în afara de obiectivele de deservire a transportului;

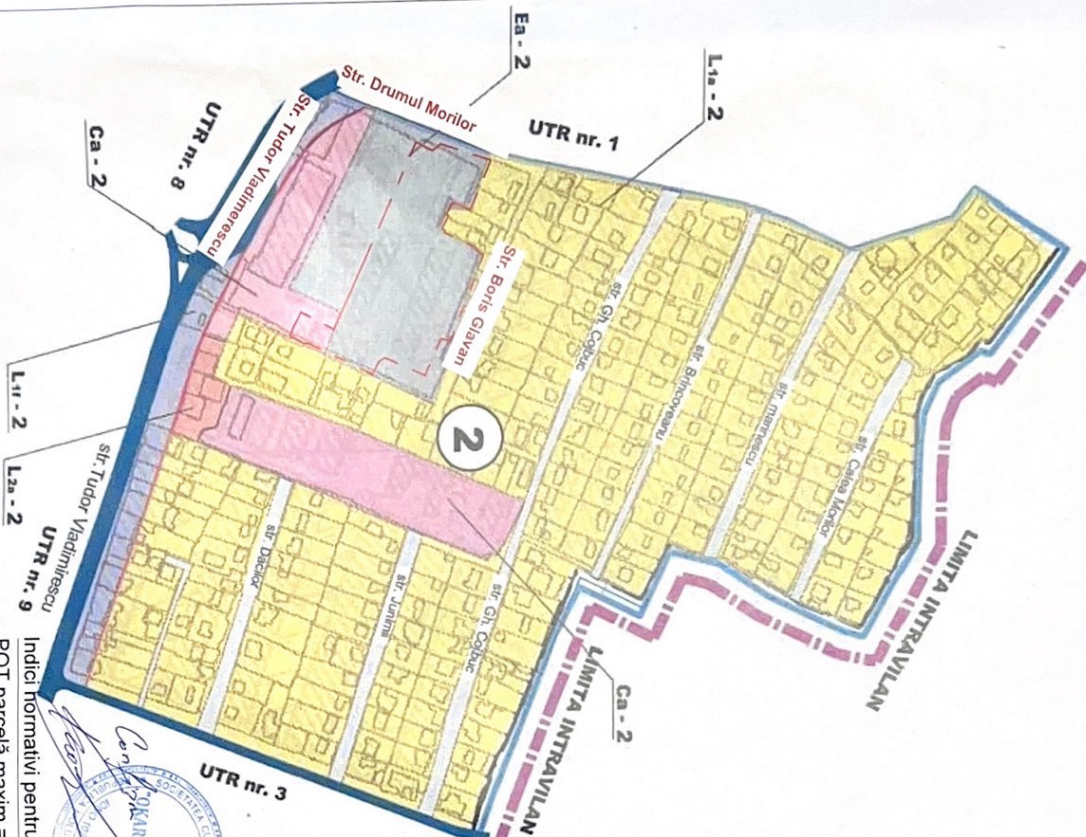
POT = 40%
CUT - 1

4. Indici maximi admisibili

Beneficiar: SRL "IMENSIATATE"												SF - nr. 023/24																																																																	
<table><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td></tr><tr><td>Model</td><td>Canal</td><td>Realiz</td><td>Proiect</td><td>W doc</td><td>Semnalura</td><td>Data</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>A.S.P.</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Executat</td><td>A.Zestre</td><td>O. Copceac</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>												1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Model	Canal	Realiz	Proiect	W doc	Semnalura	Data						A.S.P.												Executat	A.Zestre	O. Copceac										STUDIUL DE JUSTIFICARE în vederea inițierii planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor: str. Tudor Vladimirescu; str. Drumei Morilor; str. Bors Glavan, cuprins în zona de acțiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"- "Ca-2"- "Ia-2"- "Li-2"- "Li-2"- "Li-2"- "Ia-2"- or. Durești EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL OR. DUREȘTI sc 1: 2000 <table><tr><td>Faza</td><td>Planșa</td><td>Plante</td></tr><tr><td>SF</td><td>12</td><td>*</td></tr></table> SRL " OKARCHITECTS"												Faza	Planșa	Plante	SF	12	*
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																																																																		
Model	Canal	Realiz	Proiect	W doc	Semnalura	Data																																																																							
A.S.P.																																																																													
Executat	A.Zestre	O. Copceac																																																																											
Faza	Planșa	Plante																																																																											
SF	12	*																																																																											

UTR NR.2

JUSTIFICAREA POSIBILULUI COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI SI PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI, INALTIMEA CONSTRUCTIILOR



CONCLUZIILE STUDIULUI

Pentru zona de studiu pot fi atribuite următoarele coduri de reglementare urbanistice:
cod L22 funcție dominantă
cod C2, funcție complementară

2. Subzone functionale - UTR nr. 2

Ca - 2 - Subzona centrală și alte zone cu funcțiuni de interes public;
L2a - 2 - subzonă cu clădiri multietajate (3-5 nivele), locuințe și funcțiuni complementare;
L1a - 2 - Subzona cu clădiri existente în regim jos de înaltime, locuințe și funcțiuni complementare cu necesități de reglare spațială;
Ea - 2 - Subzona unității economice (industriale);
L1i - 2 - Subzona cu locuințe în regim jos de înaltime, amplasate în limitele liniei roșii propuse;

3. Prescripții specifice - UTR nr. 2

Permisijuni:

Că - 2 - Se pot autoriza lucrări de reconstrucție și modernizare a

obiectivelor comerciale si de deservire;

L2a - 2 - Se permite autorizarea lucrărilor de reparație și modernizare,

a construcțiilor existente cit și a celor noi;

En - 2 - Se pot autoriza lucrări de modernizare tehnologică a unităților de producere și chiar schimbarea domeniului de activare;

L41-2 - Se permite amenajarea si plantarea arborilor si arbustilor,

Restrictions

L11 - 2 - Se interzice modernizarea si autorizarea de constructii noi capitale in afara de obiectivele de deservire a transportului;

Solicitaarea beneficiarului studiului consta in analizaarea posibilitatii de amplasare a unui complex localiti tip S-P+4E, reesind din regimul si indicii urbanistici in conformitate cu Regulamentul local de urbanism al orasului Duresti

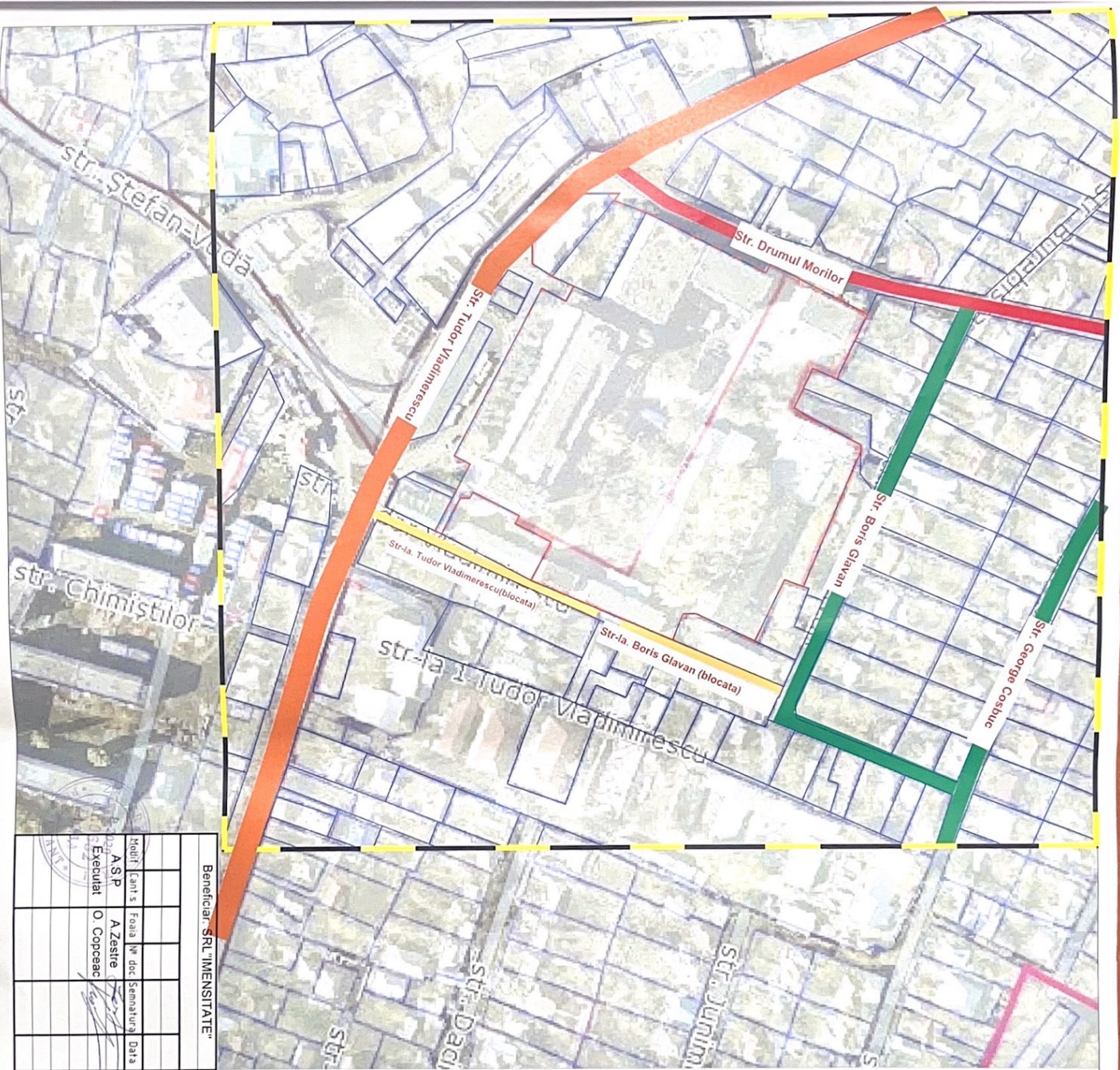
Având în vedere ca proprietatea privată a beneficiarului constituie terenuri cu m. cadastru 012/117.350, la etapa ulterioară de inițiere a documentației de urbanism P.U.Z. va fi necesar prezentarea unui acord comun cu proprietarii loturilor adiacente, cuprinse în limita zonei generatoare a studiului.

Amplasarea cladiriilor se va efectua in temeiul calculului de insusire si iluminare naturala a cladiriilor si parcelor, precum si in conformitate cu conditiile de prevenire si stingere a incendiilor (NCM B.01.05.2019, cap. 14-15).

Totodată, conform Regulamentului local de urbanism al oraşului Durneşti, clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiţia că înălţimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanţa dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 2,4 - 4,0 metri.

Reesind din cele susmenționate, pentru zona generatoare a studiului: parcelele cu nr. cadastrale 0121117.727 cu suprafața de 12364 mp se propune zona rezidențială cu cod de reglementare urbanistic L2a-2 - subzona cu clădiri multietajate (3-5 nivele) locuincie și funcții complementare

Beneficiar "SRL 'MENSINSTATE'"					
SF - nr. 023/24					
STUDIUL DE JUSTIFICARE în vederea inițierii planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzii str. Tudor Vladimirescu, str. Dumitru Moricior, str. Boris Glavan, cuprins în zona de acțiune a conductivilor de reglementare urbanistica "Ea-2"-Ca-2"-La-2"-Li-2"-Lk-2"-Lz-2"- or Durlești	Modif. cart.s.	Foala	Nr.doc	Semnatura	Data
	ASP	A.Zestire	O.Copeac	[Signature]	[Date]
Date de recunoastere a documentatiei, Borderoul planselor elaborate Date generale	Faza	Plansa	Planse		
	SF	13	.		
"SRL " OKARCHITECTS"					



LEGENDA

-  sector examinat
-  sector examinat generator de studiu
-  Terenuri cu num cadastrale
-  Drum importanta principala
-  Drum importanta secundara
-  Drum importanta locala
-  Stradele

Beneficiar "SRL IMENSIATATE"				STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea initiierii planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str. Tudor Vladimirescu, str. Drumul Morilor, str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ca-2", "Ca-2-1", "La-2", "Li-2", "Li-2-1", "Li-2-2", or Duflesti			
Modul	Carti	Foia nr. din	Semnatura	Data			
A.S.P.	A. Zestre	O. Copceac					
Executat							
Analiza dupa tip de proprietate asupra terenurilor. Sc. 1:2000					Faza	Planşa	Planşe
					SF	10	*
					SRL "OKARCHITECTS"		

SF - nr. 023/24

