

"GLOBAL ARHCONINVEST" S.R.L.

licenta seria A MM II nr. 045536 din 03.09.2014

PROIECT

Obiect nr.027/07.23 DR

Planul general al cartierului rezidential
cu codul urbanistic "L1c" pentru portiunea
sectorului de teren
cu nr. cadastral 0121104,
situat în or.Durlești, mun. Chișinău.

Faza : Proiect de executie

Beneficiar : Dmitrii Meico,
Victoria Meico

VOLUM II
PLAN GENERAL

or.Chisinau
2023

BORDEROU PLANSE COMPARTIMENT PG

PLANSĂ	DENUMIRE	NOTE
1	DATE GENERALE (INCEPUT)	
2	DATE GENERALE	
3	PLAN TOPOGRAFIC. SC1:8000 SCHEMA INGADRARE IN TERITORIU. SC 1:5000	
4	EXTRAS DIN PLANUL URBANISTIC GENERAL or. DURLESTI	
5	PLAN GENERAL TEREN	
6	PLAN TRASARE AXE CONSTRUCTII.	
7	PLAN ACCESE RUTIERE.	
8	PLAN SISTEMATIZARE PE VERTICALA. SC1:2000	
9	PLAN RETELE EDILITARE. SC1:2000	

1. Temei juridic pentru elaborarea proiectului
2. Încadrarea în prevederile documentației de urbanism
3. Caracteristică cantitativă a terenului examinat
4. Asigurarea tehnico-edilitară a construcțiilor și amenajărilor proiectate
5. Soluțiile arhitectural-spațiale și urbanistice
6. Referințe legislative și normative

1. Temei juridic pentru elaborarea proiectului - Contract de elaborare a documentației de proiect nr.09/06-23 din “09” iunie 2023.
2. Încadrarea în prevederile documentației de urbanism

Documentația de proiect este elaborată în temeiul Planului Urbanistic General al or. Durlești, prevederile căruia, prin Regulamentul local de urbanism, au stabilit aplicarea pentru teritoriul examinat a codul urbanistic **“L1 c”**, sub denumirea **“Subzona cu locuințe particulare proiectate la prima etapă”**.

În linii generale, situația existentă în limitele terenului examinat se poate caracteriza prin următoarele.

- A. Sunt trasate accesele rutiere și direcțiile străzilor și strădelelor, dar acestea nu au obținut o finalitate necesară.
- B. Loturile de pământ sunt conturate și sunt proprietari la fiecare din acestea.
- C. Pe unele loturi sunt executate construcții - case de locuit particulare.
- D. Documentație de proiect pentru trama stradală nu există.
- E. Lipsesc soluții cu privire la asigurarea tehnico-edilitară a construcțiilor existente și celor viitoare.
- F. Din punct de vedere hidrogeologic teritoriul examinat este favorabil pentru construcții, dar executarea lucrărilor de proiectare și construcții trebuie, în mod obligatoriu, precedată de studii topografice și geotehnice speciale.

- ### 3. Caracteristică cantitativă a terenului examinat

Terenul examinat, cu suprafața totală pe contur de 16,409 ha, este situat într-o zonă destinată construcțiilor rezidențiale pentru una sau doua familii.

Teritoriul studiat a fost repartizat în modul următor:

- suprafața loturilor în proprietate - 138922,80 m2,
inclusiv teren spre rascumparare pentru amenajarea drumurilor - 432,20 m2
- suprafața drumurilor și acceselor rutiere - 24607,11 m2.
Total număr de loturi în proprietate - 184 unități.

Desenele de executie sunt elaborate in corespundere cu normele si regulile in vigoare si asigura criteriile principale ale calitatii reglementate de Legea Nr. 721 din 02.02.1996 "privind calitatea in constructii":

- A - rezistență și stabilitate;
- B - siguranță în exploatare;
- C - siguranță la foc;
- D - igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului înconjurător;
- E - izolație termică, hidrofugă și economie de energie;
- F - protecție împotriva zgomotului.
- G- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

Arhitect sef proiect

Povar O.

SRL "GLOBAL ARHCONINVEST" Licenta seria A MMII Nr 045536 din 03.09.2014 tel. +373 79576228						Arhitect șef proiect Povar O. certificat seria 2019-P nr.0288 din 27.06.2019																												
Beneficiar : Dmitrii Meico, Victoria Meico						Obiect nr.027/07.23 DR-PG																												
						Planul general al cartierului rezidențial cu codul urbanistic "L1c", pentru porțiunea sectorului de teren cu nr. cadastral 0121104, situat în or.Durlești, mun. Chișinău.																												
<table><tr><td>Schim</td><td>Insect</td><td>Foia</td><td>Nr.doc</td><td>Semnat</td><td>Data</td></tr><tr><td>ASP</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Arhitect</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Elaborat</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>						Schim	Insect	Foia	Nr.doc	Semnat	Data	ASP						Arhitect						Elaborat						Plan General		Faza	Plansa	Planse
Schim	Insect	Foia	Nr.doc	Semnat	Data																													
ASP																																		
Arhitect																																		
Elaborat																																		
						PE	1	9																										
						Date generale		S.R.L. "GLOBAL ARHCONINVEST"																										

4. Asigurarea tehnico-edilitară a construcțiilor și amenajărilor proiectate

Conform celor menționate anterior, problemele circulației rutiere, pietonale, asigurării tehnico-edilitare ale teritoriului examinat nu sunt soluționate completamente, inclusiv, la momentul actual, nu există documentație de proiect pentru executarea acestora.

Din considerentele listate prin lucrarea dată se prezintă decizii pentru depășirea impedimentelor create, când valorificarea loturilor pentru construcții se desfășoară înaintea realizării sistemelor de accese și rețele de alimentare cu utilități.

A. Pentru trama stradală documentația de proiect prevede:

- conexiuni la rețeaua de drumuri și străzi a or. Durllești;
- trasarea drumurilor și căilor de acces rutier pe direcțiile existente;
- sistematizarea pe verticală, secțiunile transversale care acoperă partea carosabilă și trotuarele;
- accesul spre fiecare proprietate de teren și construcție;
- circulația liberă a persoanelor cu dizabilități.

B. Pentru rețelele de alimentare cu apă în proiect sunt indicate convențional traseele, diametrele și capacitățile acestui tip de infrastructură. Punctul de branșament ale rețelelor date se va identifica prin avizul de racordare emis de furnizorul utilității date.

C. Rețelele de canalizare sunt prevăzute și reflectate convențional în documentația de proiect și branșarea se va efectua conform avizului de racordare emis de furnizorul acestei utilități.

D. În mod similar sunt indicate în proiect sistemele de alimentare cu gaze naturale și energie electrică. Locația branșamentelor acestor tipuri de rețele se va determina prin avizele de racordare emise corespunzător de furnizorii utilităților date.

E. Sistematizarea pe verticală prevede evacuarea inercială a apelor pluviale de pe străzi, drumuri și proprietăți de terenuri spre teritoriile limitrofe.

5. Soluțiile arhitectural-spațiale și urbanistice

În cazul dat propunerile arhitectural-spațiale și urbanistice se pot unifica sub aspectul prezentării unor decizii comune de dezvoltare și valorificare a teritoriului examinat. Esența acestor soluții este următoarea.

a. Trama stradală este formată din două grupuri de străzi, din care:

- străzile cu indicii "1-5" sunt trasate în direcția din sud-vest spre nord-est;
- străzile cu indicii "A-F" sunt trasate în direcția din sud-est spre nord-vest.

b. Străzile cu indicii "B" și "F" vor obține continuare, respectiv, în strada N. Testimiteanu și strada Codrilor, care sunt parte integrantă a sistemului de circulație a or. Durllești.

c. Regimul maxim de înălțimi va varia între "P" și "P+2E".

d. Aliniamentul stradal va respecta regulile de amplasare a locuințelor proprietate privată pentru una sau două familii.

e. Asigurarea accesului rutier și pietonal liber spre fiecare proprietate funciară sau imobiliară.

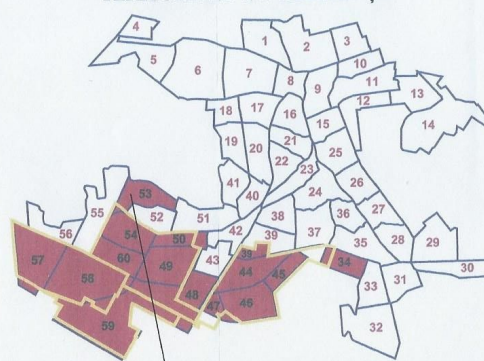
f. Obiective generatoare de diverse nocivități, care să împiedice executarea construcțiilor rezidențiale nu se permit în hotarele teritoriului examinat și în vecinătăți.

g. Se prevăd două spații amenajate și înverzite pentru odihna locuitorilor din preajmă.

6. Referințe legislative și normative

- Codul funciar nr.828 din 25.12.1991;
- Legea nr.1515 din 16.06.1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr.835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr.1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile;
- Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea lucrărilor de construcție;
- Hotărârea GRMoldova nr. 5 din 05.01.1998 cu privire la aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Hotărârea GRMoldova nr.1491 din 28.12.2001 cu privire la Concepția dezvoltării durabile a localităților Republicii Moldova;
- NCM B.01.05:2019 "Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale";
- NCM B.01.02:2016 "Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului";
- COD PRACTIC ÎN CONSTRUCȚII CP D.02.11 – 2014 "Drumuri și poduri. Recomandări privind proiectarea străzilor și drumurilor din localități urbane și rurale";
- Planul de amenajare a teritoriului mun. Chișinău;
- Planul urbanistic general al or. Durllești;
- Regulamentul local de urbanism al or. Durllești.

HOTARELE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ



SECTOR EXAMINAT - UTR 53
nr.cadastral 0121104

Subzone functionale - UTR nr. 53
L1c - 53 - Subzonă cu locuințe particulare proiectate la prima etapă;
Prescripții specifice - UTR nr. 53
Permisuni:
L1c - 53 - Se permite autorizarea de construcție după efectuarea documentelor necesare de proiect conform normelor în vigoare;
Indici maximi admisibili
POT = 30%
CUT = 0.5



Beneficiar : Dmitrii Meico,
Victoria Meico

Obiect nr.027/07.23 DR-PG

Planul general al cartierului rezidențial cu codul urbanistic "L1c", pentru porțiunea sectorului de teren cu nr. cadastral 0121104, situat în or.Durllești, mun. Chișinău.

Schim	Nr.sect	Foia	Nr.doc	Semnat	Data
ASP		Povar O.			07.23
Arhitect		Pruteanu In.			07.23
Elaborat		Jerep Tv			07.23

Plan General

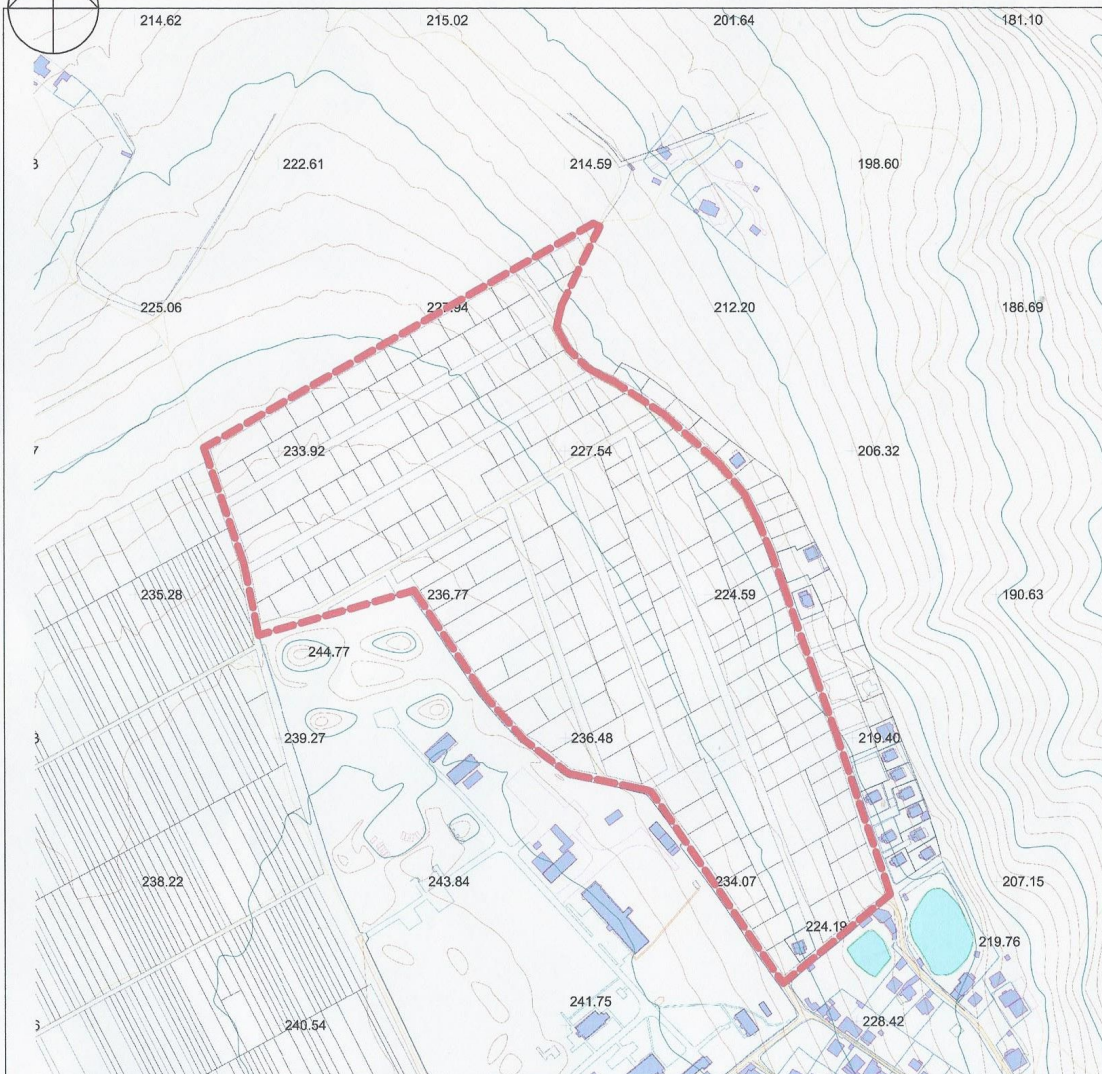
Faza	Plansa	Planse
PE	2	

Date generale

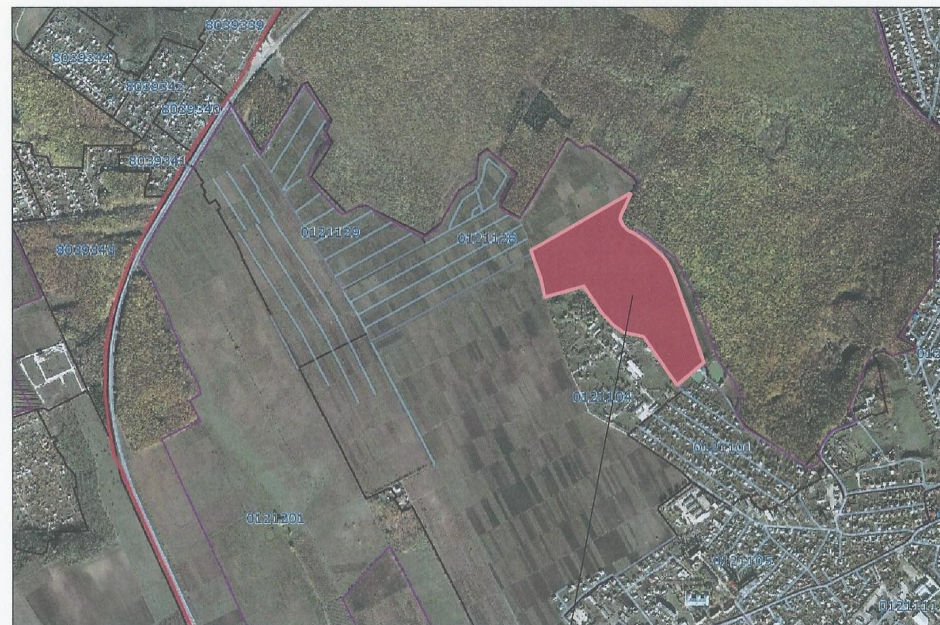
S.R.L. "GLOBAL
ARHCONINVEST"



PLAN TOPOGRAFIC. SC1:5000
SITUATIE EXISTENTA.



SCHEMA INCADRARE IN TERITORIU.
SC1:20000



SECTOR EXAMINAT
nr.cadastral 0121104

SEMNE CONVENTIONALE :

-  - HOTAR TEREN EXAMINAT
-  - LOTURI EXISTENTE
-  - CONSTRUCTII EXISTENTE



Beneficiar : Dmitrii Meico,
Victoria Meico

Obiect nr.027/07.23 DR-PG

Planul general al cartierului rezidențial cu codul urbanistic "L1c", pentru porțiunea sectorului de teren cu nr. cadastral 0121104, situat în or.Durlești, mun. Chișinău.

Schim	Nr.sect	Foaia	Nr.doc	Semnat	Data
ASP	Povar	0.	07.23		
Arhitect	Pruteanu Ia.	07.23			
Elaborat	Jerep Tv	07.23			

Plan General	Faza	Plansa	Planse
	PE	3	
Schema incadrare in teritoriu. Plan topografic.		S.R.L. "GLOBAL ARHCONINVEST"	

SEMNE CONVENTIONALE :

- LIMITA EXTRAVILAN OR. DURLEȘTI
- LIMITA INTRAVILAN OR. DURLEȘTI EXISTENTA
- LIMITA INTRAVILAN OR. DURLEȘTI PROPUȘA
- LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE SANITARA A GOSPODARIILOR COMUNALE
- LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE SANITARA A DRUMURILOR
- LIMITA TERENULUI PROPUȘ PENTRU PUD
- LINII ROSII (PROIECT)
- LIMITELE SECTOARELOR CADASTRALE
- ZONA REZIDENTIALA EXISTENTA
- ZONA REZIDENTIALA IN DEZVOLTARE
- ZONA REZIDENTIALA PROIECT (ETAPA 1)
- ZONA REZIDENTIALA PROIECT (PERSPECTIVA)
- ZONA DE LOCUINTA PROIECTATA IN PERSPECTIVA CONFORM PUG MUN. CHIȘINĂU
- ZONA DE LOCUINTA CU MULTE NIVELE EXISTENTA
- ZONA DE LOCUINTA CU MULTE NIVELE LA 1 ETAPA
- ZONA DE LOCUINTA CU MULTE NIVELE LA PERSPECTIVA
- ZONA DE INTERES PUBLIC EXISTENTA
- ZONA DE INTERES PUBLIC PROIECTATA LA PERSPECTIVA
- INTOVARASII POMICOLE EXISTENTE
- ZONA DE AGREMENT PROPUȘA
- ZONA PROPUȘA PENTRU PLANTAREA ARBORILOR SI ARBUSTILOR CU SCOPUL STOPARII PROCESELOR DE ALUNECARI VECI
- SUPRAFETE DE APE
- ZONA FARA DREPT DE CONSTRUCTIE DIN CAUZA DEZVOLTARII ALUNECARILOR ACTIVE
- ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARA EXISTENTA
- ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARA LA PERSPECTIVA
- ZONA DE GOSPODARIA COMUNALA EXISTENTA
- ZONA DE GOSPODARIA COMUNALA LA PERSPECTIVA
- SPATII VERZI
- OBIECTE DE INTERES PUBLIC EXISTENTE SI PROPUȘE
- ZONA INUNDABILA
- FOND SILVIC
- TEREN ARABIL
- ALTE TERENURI
- CAI DE COMUNICATIE DE TRANSPORT EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE DE TRANSPORT LA PERSPECTIVA
- ADMINISTRATIA PUBLICA
- OBIECTE COMERCIALE
- ALIMENTATIA PUBLICA
- PRESTARI SERVICII
- POLICLINICI, SPITAL, FARMACIE
- INSTITUTIE PRESCOLARA
- SCOLI
- DISTRACȚII SI AGREMENT
- SPORT
- CULTURA
- HOTEL
- MOTEL

EXTRAS DIN PLAN URBANISTIC GENERAL OR. DURLEȘTI. SC1:10000



L1c - Subzonă cu locuințe particulare proiectate la prima etapă;

SECTOR EXAMINAT
nr.cadastral 0121104

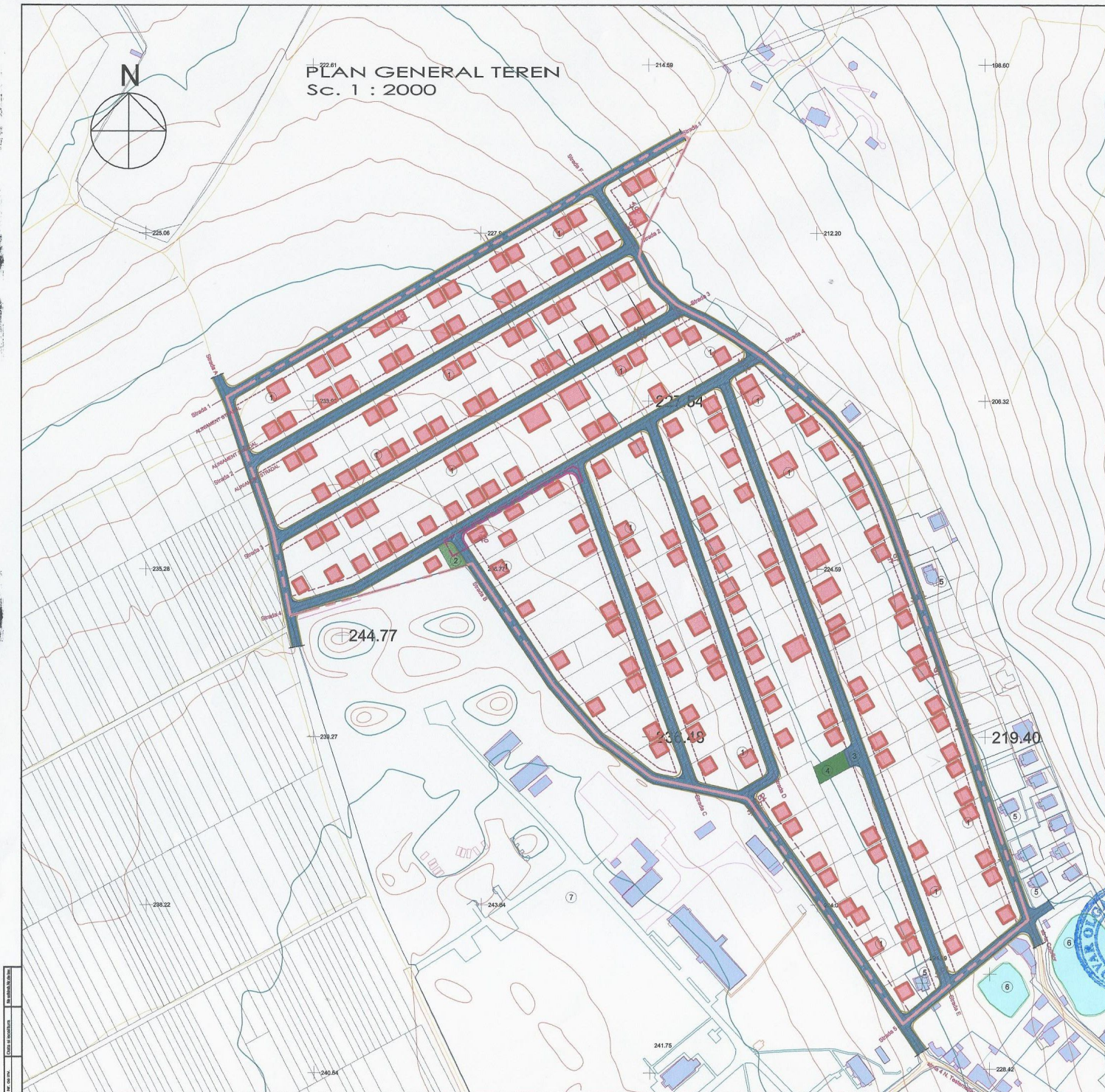
Beneficiar : Dmitrii Meico,
Victoria Meico

Obiect nr.027/07.23 DR-PG

Planul general al cartierului rezidențial cu codul urbanistic "L1c", pentru porțiunea sectorului de teren cu nr. cadastral 0121104, situat în or.Durlești, mun. Chișinău.

Schim	Nr.sect	Foia	Nr.doc	Semnat	Data
ASP	Povar O			07.23	
Arhitect	Pruteanu M.			07.23	
Elaborat	Jerep Tv			07.23	

Plan General			Faza	Plansa	Planse
			PE	4	
Extras din Plan Urbanistic General or. Durlești Sc 1:10000			S.R.L. "GLOBAL ARHCONINVEST"		



SEMNE CONVENTIONALE :

- DRUMURI, STRAZI EXISTENTE
- DRUMURI, STRAZI PROIECTATE
- SPATII VERZI
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROIECTATE CU 1-3 NIVELE, CONFORM PUG OR. DURLRSTI
- SPATII ACVATICE
- HOTAR TEREN EXAMINAT
- ALINIAMENT STRADAL
- TEREN PENTRU EXPROPRIERE

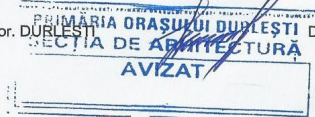
EXPLICAȚIA CLĂDIRILOR ȘI AMENAJĂRILOR

Nr	DENUMIRE	NOTE
1	Case de locuit P+2E ("L1c")	proiect
2	Teren jocuri copii	proiect
3	Parcarea	proiect
4	Spatii verzi	proiect
5	Case de locuit P+E	existent
6	Spatii acvatice	existent
7	Unitatea melitara	existent
Suprafata totala a fragmentului sectorului nr. 104 pe contur, m²		164090.00
Suprafata loturilor in proprietate, m²		138922.80
Inclusiv teren spre rascumparare pentru amenajarea drumurilor		432.20
Cantitatea loturilor in proprietate		184
Suprafata medie lotului la un proprietar, m²		755.0
Suprafata drumurilor, Tip B-2, m²		24607.11
Suprafata accese pietonale, Tip B-1, m²		6055.90

Procent ocupare teren - 30% (POT)
Coeficient utilizare teren - 0.5 (CUT)

COORDONAT:

ARHITECT ȘEF or. DURLĂȘTI: DURLĂȘTEAN A.



Beneficiar: Dmitrii Meico,
Victoria Meico

Obiect nr.027/07.23 DR-PG

Planul general al cartierului rezidențial cu codul urbanistic "L1c", pentru porțiunea sectorului de teren cu nr. cadastral 0121104, situat în or. Durlăști, mun. Chișinău.

Schim	Nr.sect	Foia	Nr.doc	Semnat	Data
ASP	Povar O			07.23	
Arhitect	Pruteanu I			07.23	
Elaborat	Jerep TV			07.23	

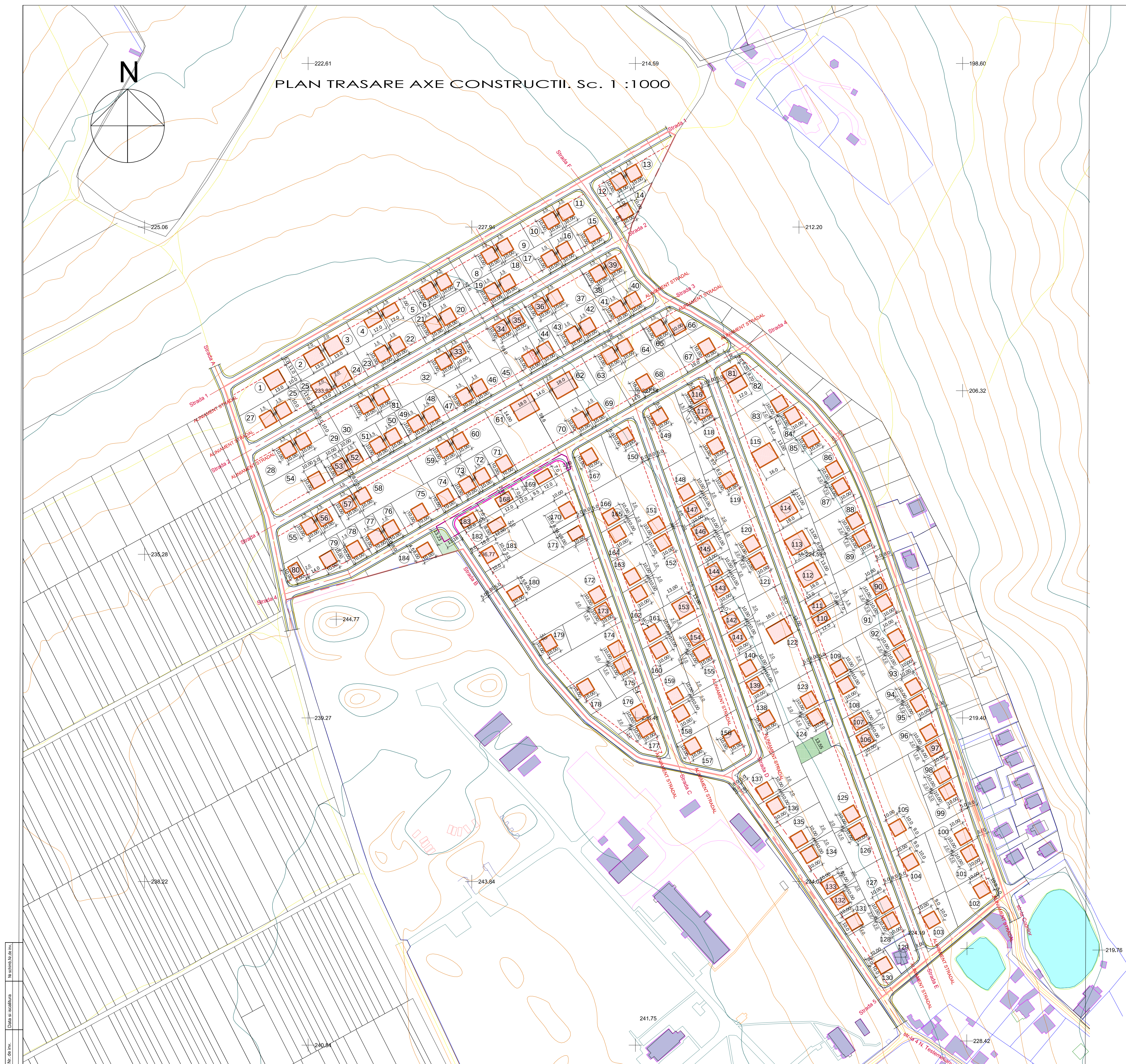
Plan General

Faza Plansa Planse

PE 5

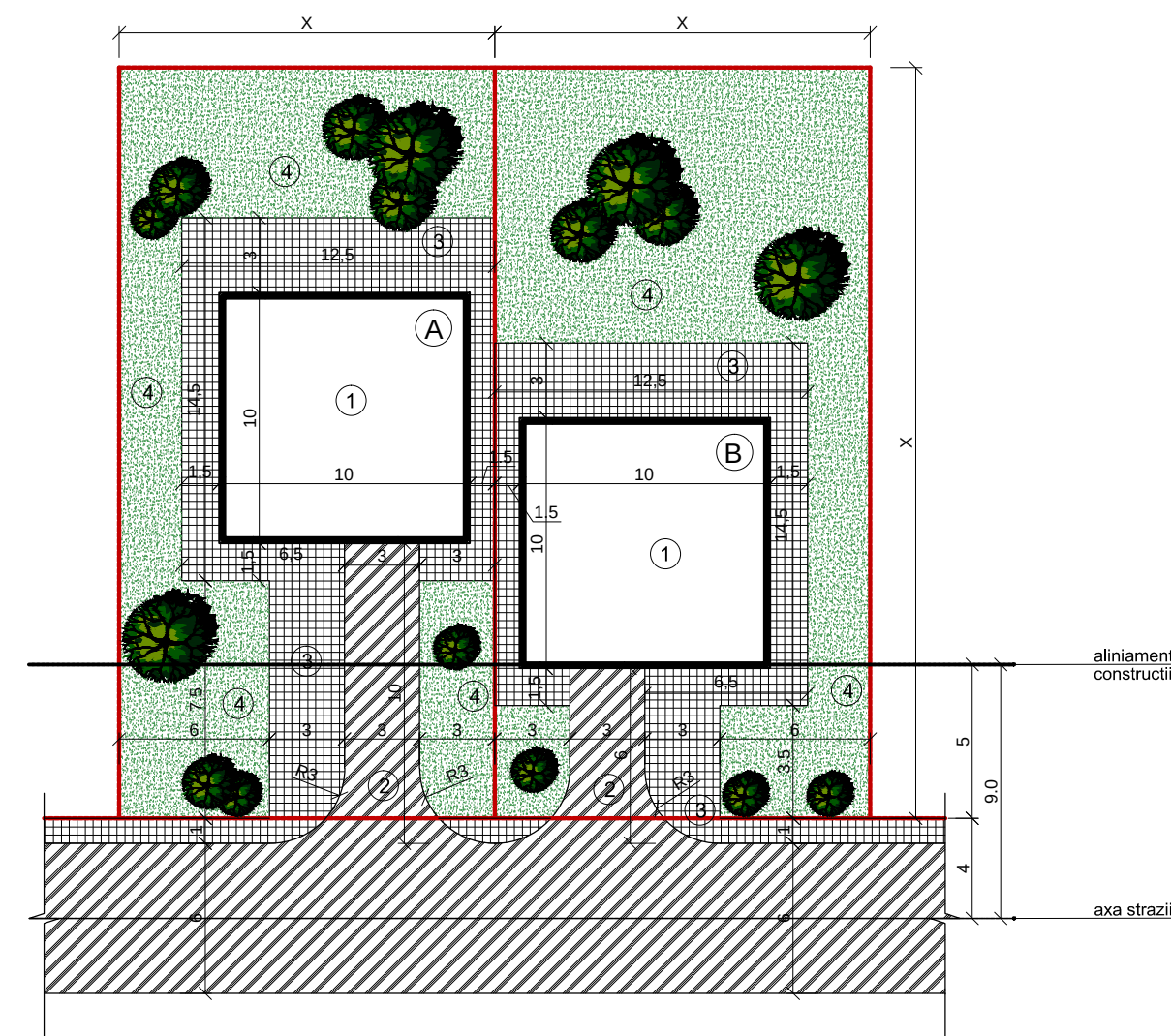
Plan general teren.
SC. 1:2000

S.R.L. "GLOBAL
ARHCONINVEST"

EXPLICAȚIA CLĂDIRILOR

Nº	nr. lot	DENUMIRE	NOTE, (a x b) m
1	1, 2, 3	Case de locuit P+2E	10 x 10
2	4, 5	Case de locuit P+2E	12 x 7
3	6-32	Case de locuit P+2E	10 x 10
4	33	Case de locuit P+2E	10 x 8
5	34-60	Case de locuit P+2E	10 x 10
6	61, 62	Case de locuit P+2E	18 x 14
7	63-80	Case de locuit P+2E	10 x 10
8	81, 82	Case de locuit P+2E	12 x 9,2
9	83-109	Case de locuit P+2E	10 x 10
10	110, 111	Case de locuit P+2E	7 x 12
11	112-115	Case de locuit P+2E	16 x 13
12	116-121	Case de locuit P+2E	10 x 10
13	122	Case de locuit P+2E	16 x 13
14	123-128	Case de locuit P+2E	10 x 10
15	129	Case de locuit P+2E	Existent
16	130-152	Case de locuit P+2E	10 x 10
19	153	Case de locuit P+2E	13 x 13
	154-167	Case de locuit P+2E	10 x 10
	168-169	Case de locuit P+2E	7 x 12
	170	Case de locuit P+2E	10 x 10
	171	Case de locuit P+2E	8 x 10
	172-179	Case de locuit P+2E	10 x 10
	180	Case de locuit P+2E	8 x 10
	181	Case de locuit P+2E	10 x 10
	182-183	Case de locuit P+2E	7 x 12
	184	Case de locuit P+2E	10 x 8
		Suprafata totală a fragmentului sectorului nr. 104 pe contur, m²	164090.00
		Suprafata loturi in proprietate, m²	138922.80
		inclusiv teren spre rascumparare pentru amenajarea drumurilor	432.20
		Numar loturi in proprietate	184
		Suprafata medie lot la o proprietate, m²	755.0
		Suprafata drumuri ,m²	24607.11

PLAN GENERAL LOT SC 1:200

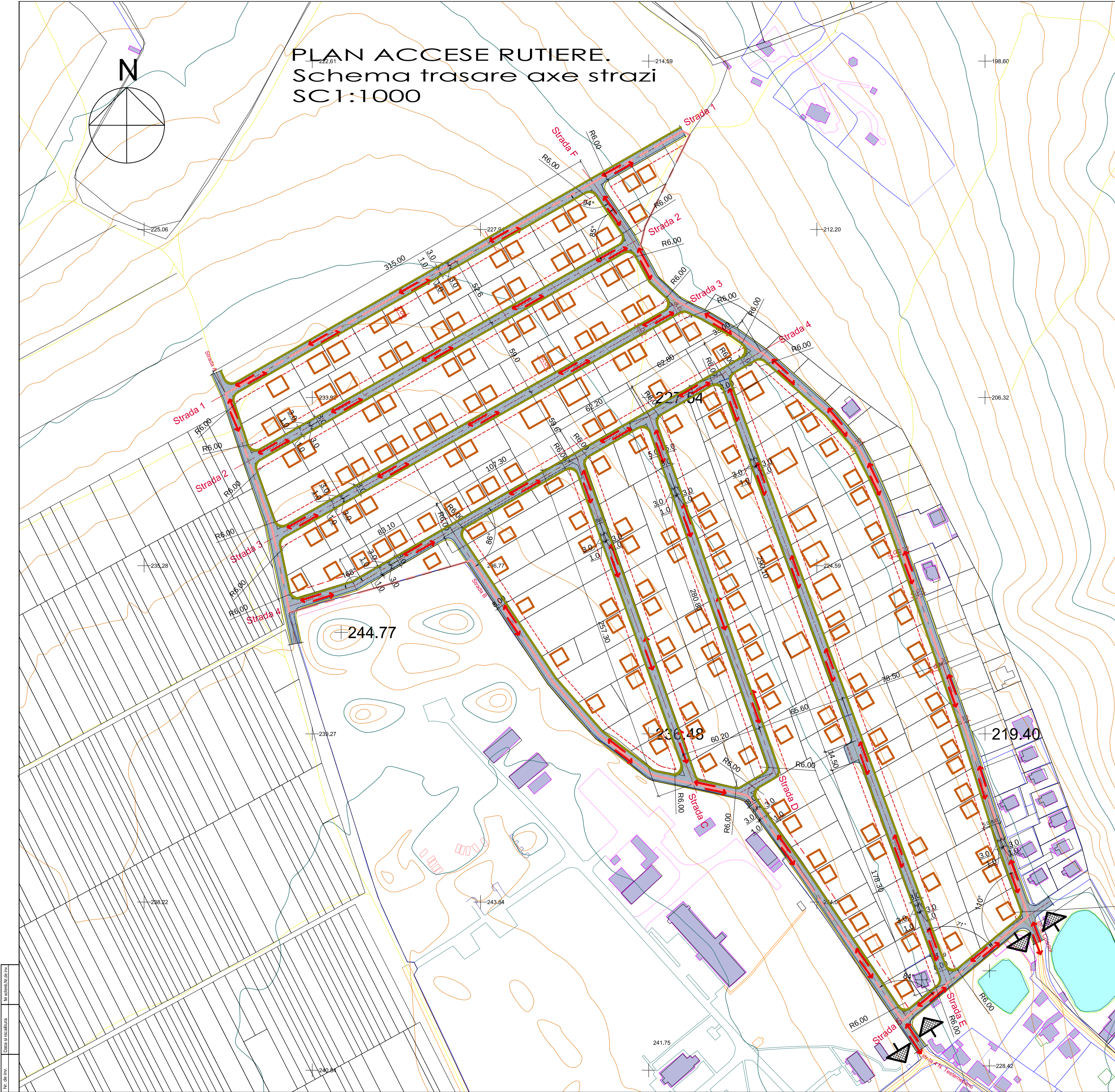
EXPLICAȚIA CLĂDIRILOR
ȘI CONSTRUCȚIILOR

Nr	DENUMIRE	Aria, m²
AMENAJARE A		
1	Casa de locuit	100
2	Acces transport	33.96
3	Acces pietonal	104.76
4	Spatii verzi (gazon, compozitii florale, arbusti)	211.26
0	Suprafata terenului, m²	450.00
AMENAJARE B		
1	Casa de locuit	100
2	Acces transport	18.96
3	Acces pietonal	89.76
4	Spatii verzi (gazon, compozitii florale, arbusti)	241.26
0	Suprafata terenului, m²	450.00

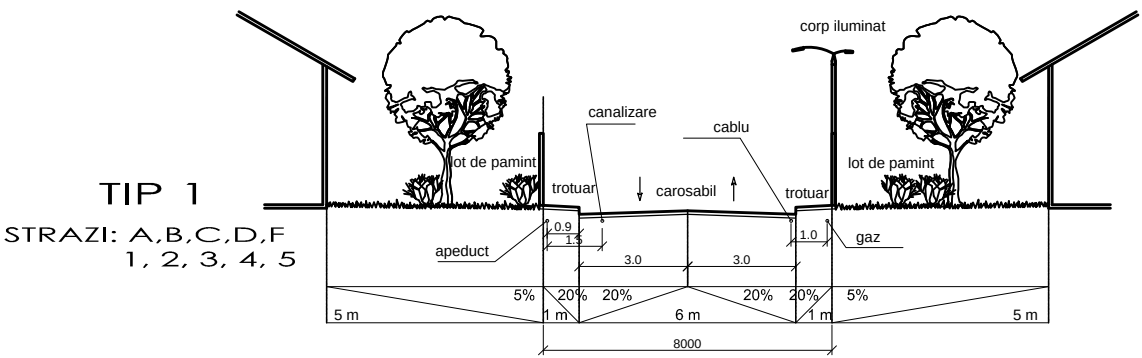
SEMNE CONVENTIONALE :

	— Construcții proiectate
	— Hotarele terenului
	— Acces pietonal
	— Acces transport
	— Spații verzi

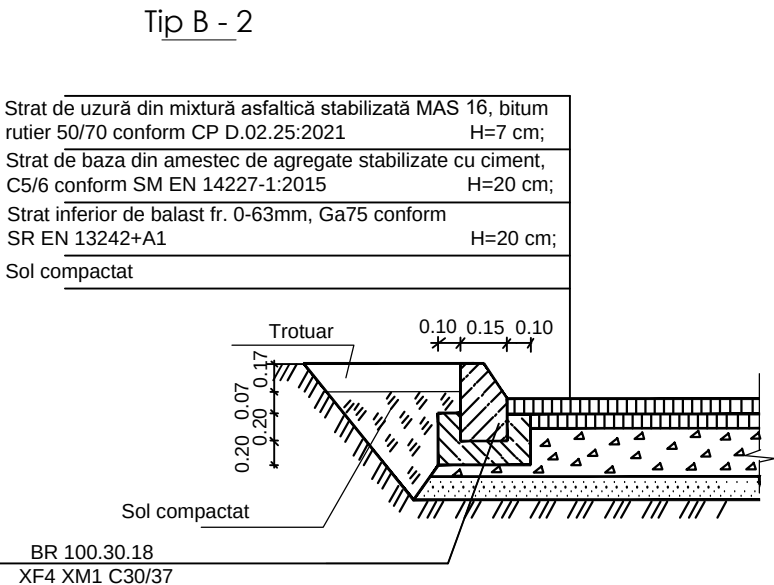
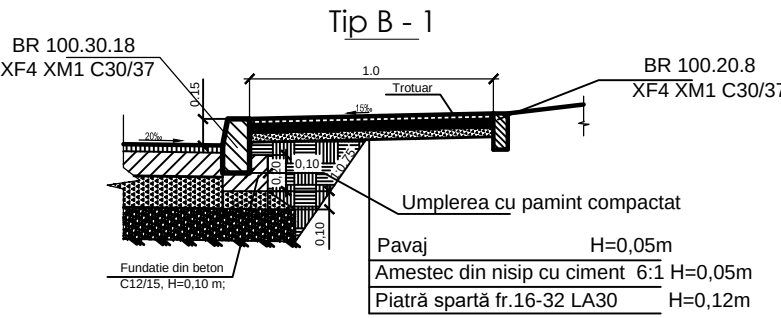
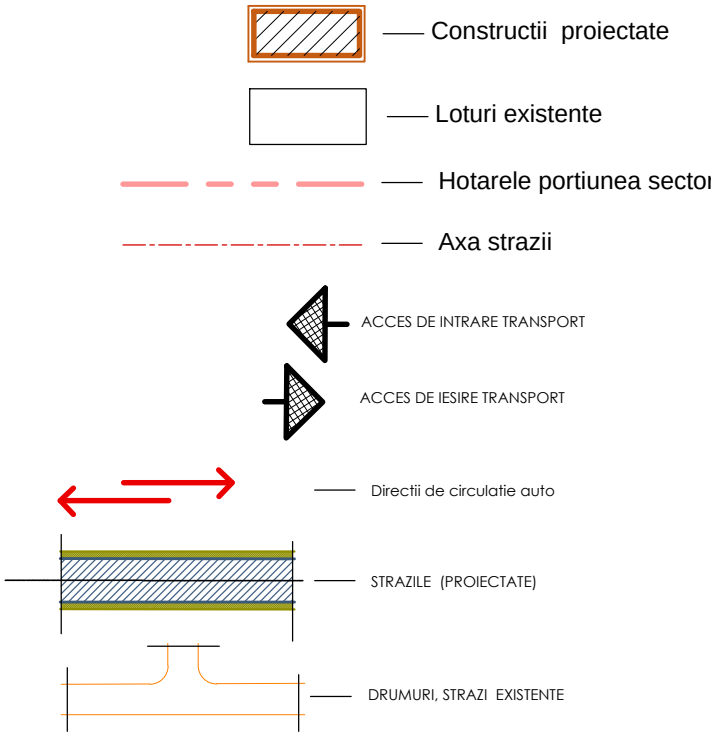
Beneficiar : Dmitrii Meico, Victoria Meico						Obiect nr.027/07.23 DR-PG				
						Planul general al cartierului rezidențial cu codul urbanistic "L1c", pentru porțiunea sectorului de teren cu nr. cadastral 0121104, situat în or.Durlești, mun. Chișinău.				
Schimb	Nr.sect	Foia	Nr.doc	Semnat	Data	Plan General		Faza	Plansa	Planse
ASP	Povar O.		07.23					PE	6	
Arhitect	Pruteanu In.		07.23							
Elaborat	Jerep Tv		07.23			Plan trasare axe constructii. SC. 1:1000		S.R.L. "GLOBAL ARHCONINVEST"		



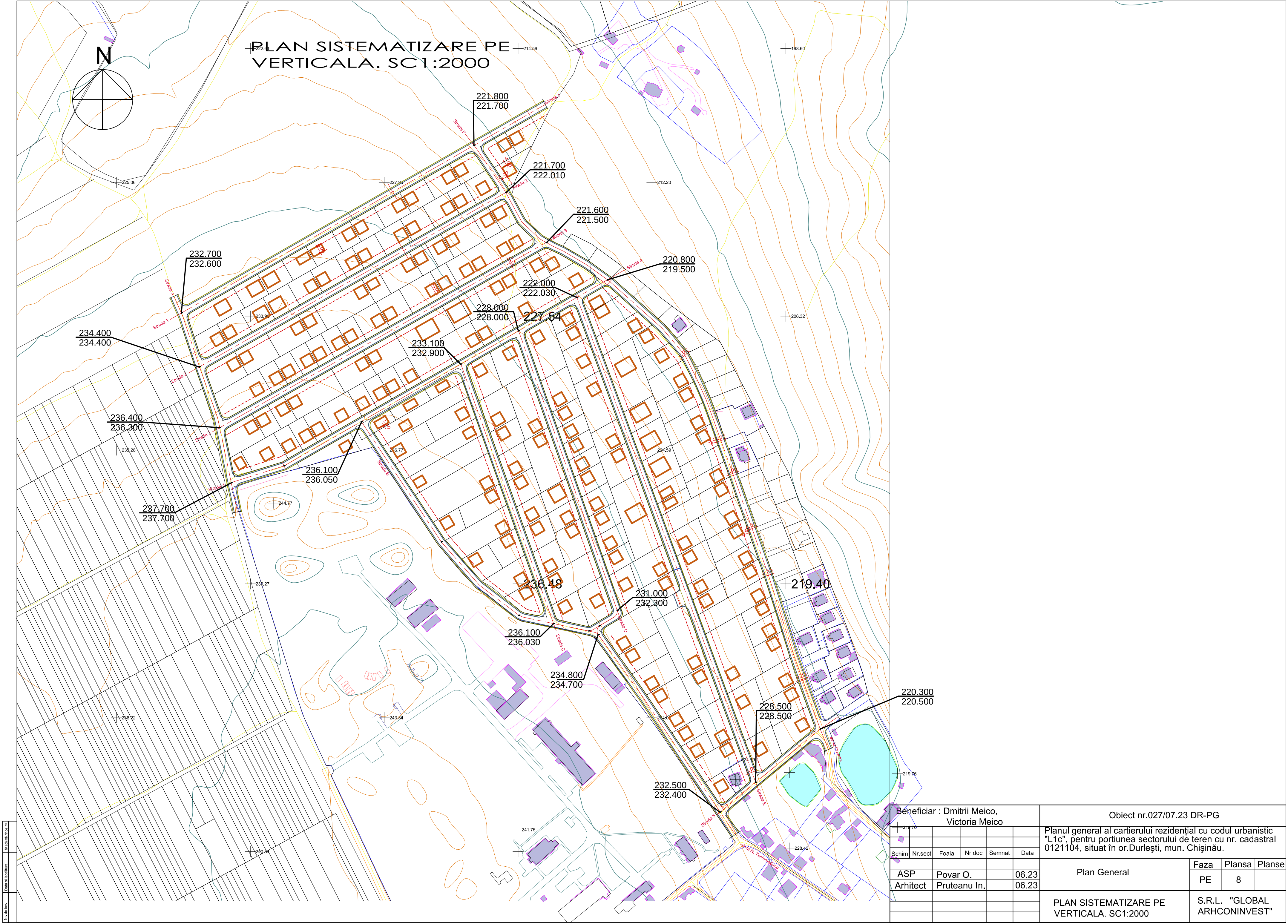
CATEGORIE (TIP) STRADA
SECTIUNE TRANSVERSALA



SEMNE CONVENTIONALE :

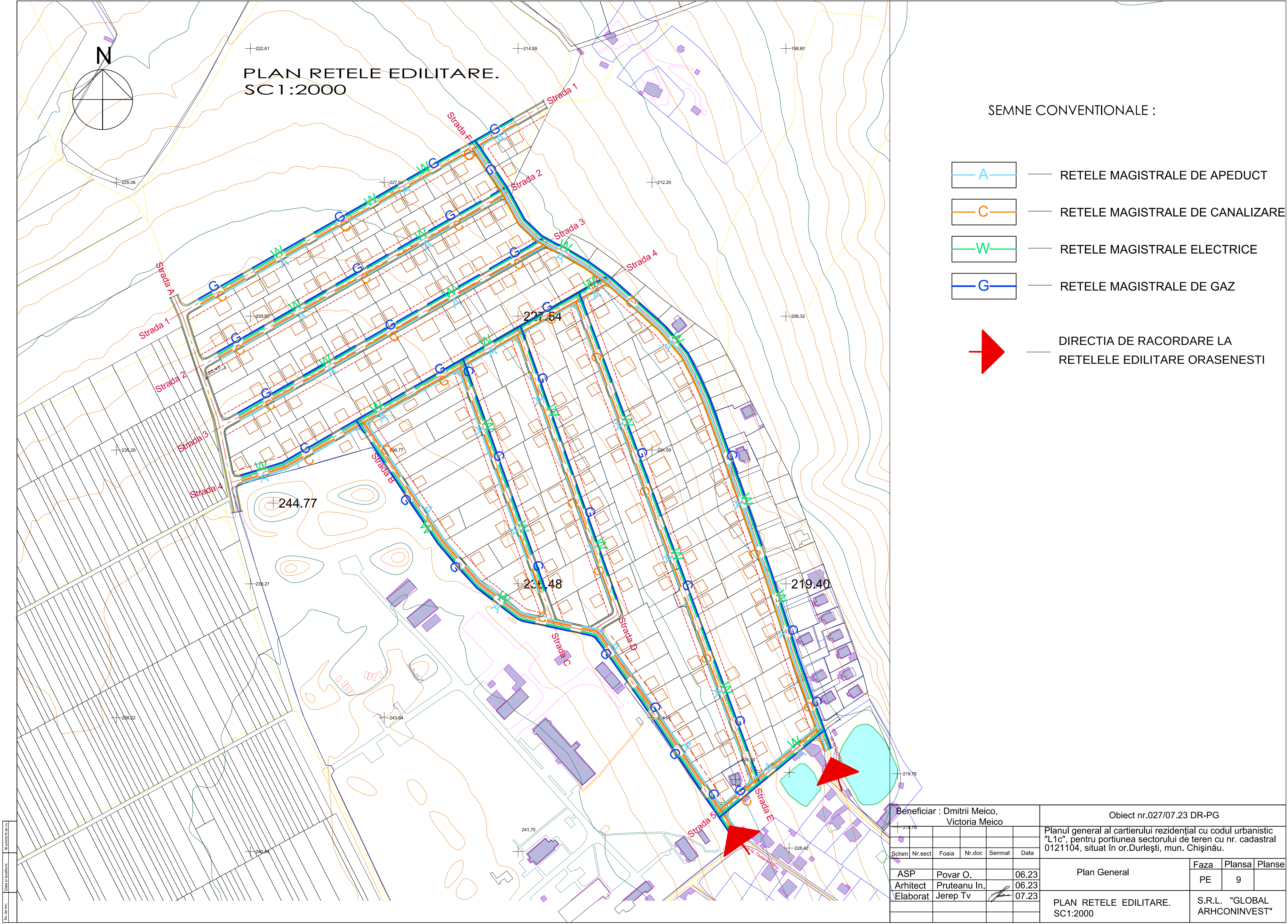


Beneficiar : Dmitrii Meico, Victoria Meico						Obiect nr.027/07.23 DR-PG			
						Planul general al cartierului rezidential cu codul urbanistic "L1c", pentru portiunea sectorului de teren cu nr. cadastral 0121104, situat in or.Durlești, mun. Chișinău.			
Schim	Nr.sect	Foia	Nr.doc	Semnat	Data	Plan General		Faza	Plansa
ASP		Povar O.		06.23				PE	7
Arhitect		Pruteanu In.		06.23					
						PLAN ACCESE RUTIERE. PLAN CIRCULATIE PIETONALA.		S.R.L. "GLOBAL ARHCONINVEST"	



Nr. de inv. _____
Data si localitate _____
Nr. de inv. _____

Beneficiar : Dmitrii Meico, Victoria Meico						Obiect nr.027/07.23 DR-PG		
						Planul general al cartierului rezidențial cu codul urbanistic "L1c", pentru porțiunea sectorului de teren cu nr. cadastral 0121104, situat în or.Durlești, mun. Chișinău.		
Schim	Nr.sect	Foia	Nr.doc	Semnat	Data			
ASP	Povar O.			06.23		Plan General		
Arhitect	Pruteanu In.			06.23				
						PLAN SISTEMATIZARE PE VERTICALA. SC1:2000		
						Faza	Plansa	Planse
						PE	8	
						S.R.L. "GLOBAL ARHCONINVEST"		



Nr. de inv.
Data si localitate
Nr. scara de m.

Beneficiar : Dmitrii Meico, Victoria Meico						Obiect nr.027/07.23 DR-PG		
						Planul general al cartierului rezidențial cu codul urbanistic "L1c", pentru porțiunea sectorului de teren cu nr. cadastral 0121104, situat în or.Durlești, mun. Chișinău.		
Schim	Nr.sect	Foia	Nr.doc	Semnat	Data	Plan General	Faza	Plansa
ASP	Povar O.			06.23			PE	9
Arhitect	Pruteanu In.			06.23				
Elaborat	Jerep Tv			07.23		PLAN RETELE EDILITARE. SC1:2000	S.R.L. "GLOBAL ARHCONINVEST"	