

MEMORIU EXPLICATIV

PLAN URBANISTIC ZONAL

Obiect 26-2024-PUZ

În vederea schimbării regulamentului urbanistic în zona cu „funcții locative COD „L” pentru valorificarea terenurilor comasate cu numerele cadastrale 0121116.423, 0121116.101, 0121116.098, 0121116.097, stradă needentificată, zona de studiu cartierul în curs de dezvoltare cuprins între str. Dacilor, str. Tudor Vladimirescu, str. Mihai Viteazul și str.Paris, situate în orașul DURLEȘTI mun.CHIȘINĂU,

DENUMIREA LUCRĂRII: Planul Urbanistic Zonal (PUZ), în scopul argumentării urbanistice și economice a resistemizării și valorificării terenurilor, situate în intravilanul or. Durlești, nr. cad. 121116423, 0121116.101, 0121116.098, 0121116.097, supr. totală 0.4766 ha, (Teren generator al PUZ). Zona de studiu-cartierul în curs de dezvoltare str. Dacilor, str. Tudor Vladimirescu, str. Mihai Viteazul și str. Paris, situată în orașul Durlești, mun.CHIȘINĂU, cu suprafața totală de 3.1 ha, în vederea realizării unui obiect comercial de tip D+P și a unui complex locativ S+D+P+7 E (3 unități).

Beneficiar: Primăria or. Durlești

Investitor: Triboi Sofia (persoană fizică)

Firma de proiectare „ INVIART DESIGN” S.R.L.

Arhitect-șef proiect Sergei Ciochnă

Arhitect coordonator Anna Ciobanu



CHIȘINĂU Decembrie 2024

CONȚINUTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL:

- Volumul I - Memoriu general. Piese scrise
- Volumul II - Piese desenate
- Volumul III - Regulamentul local de urbanism aferent PUZ. Piese scrise
- Volumul IV - Protecția mediului. Piese scrise și desenate
-Piese scrise și desenate (format electronic) PDF

CAPITOLUL I : ÎNTRUDUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației. Introductiv. Obiectul lucrării ;
- 1.2. Date inițiale. Destinația Planului Urbanistic Zonal ;
- 1.3. Scopul lucrării ;
- 1.4. Statutul juridic
- 1.5. Obiectivele urmărite în procesul elaborării PUZ-lui

CAPITOLUL II : ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE PENTRU DEZVOLTARE

- 2.1 Încadrarea în localitate
- 2.2 Analiza privind tipurile de funcțiuni
- 2.3 Analiza geomorfologică
- 2.4 Regimul juridic al terenurilor
- 2.5 Analiza fondului construit
- 2.6 Rețele de transport
- 2.7 Analiza infrastructurii tehnico-edilitare
- 2.8 Difuncționalități priorități
- 2.9 Prevederi ale PUG
- 2.10 Propuneri de reglementare funcțională

2.1. Temei juridic pentru elaborarea proiectului

2.2. Incadrarea în prevederile documentației de urbanism

2.3. Caracteristica cantitativă a terenului examinat

2.5. Amenajarea teritoriului aferent

2.6. Soluțiile arhitectural-spațiale și urbanistice

2.4. Asigurarea tehnico-edilitară a construcțiilor și amenajărilor proiectate pe etape

PIESE DESENATE

1. Schema de integrare în teritoriul or. Durlești
2. Starea actuală a teritoriului examinat (studiu ortotopografic), Sc 1:1000;
3. Extras din Planul urbanistic general al or.Durlești
6. Extras din Regulamentul local de urbanism al or.Durlești
- 7 Schema de dezvoltare a teritoriului examinat în PUZ. Sc 1:1000

8. Plan general din documentația de proiect propusă pentru teritoriul de valorificarea 1:500
9. Schema zonare funcțională a teritoriului examinat în PUZ Sc 1:1000
10. Schema de circulație rutieră și pietonală pe teritoriul examinat în PUZ. Sc 1:500
11. Schema rețelelor de alimentare cu apă și canalizare
12. Schema rețelelor de alimentare cu energie electrică
13. Schema de alimentare cu gaze naturale

2.7. Indicii urbanistici pentru etapă de realizare a construcțiilor propuse

2.8. Referințe legislative și normative

CAPITOLUL III :REGLEMENTĂRI. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Propuneri de dezvoltare-soluții urbanistice, indici urbanistici
- 3.2 Propuneri de modificare a codurilor urbanistice
- 3.3 Modernizarea circulației de transport
- 3.4 Infrastructura edilitară. Rețele apeduct, canalizaremenageră și pluvială ; Alimentarea cu gaze naturale ; Alimentarea cu energie electrică.

Anexe :

1. Certificatul de urbanism pentru proiectare nr.137/09 din 25.09.2024
2. Tema program

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: Planul Urbanistic Zonal (PUZ), în scopul argumentării urbanistice și economice a resistemizării și valorificării terenurilor, situate în intravilanul or. Durlăști, nr. cad. 121116423, 0121116.101, 0121116.098, 0121116.097, supr. totală 0.4766 ha, (Teren generator al PUZ). Zona de studiu-cartierul în curs de dezvoltare str. Dacilor, str. Tudor Vladimirescu, str. Mihai Viteazul și str.Elena Florea, situată în orașul Durlăști, mun.CHIȘINĂU, cu suprafața totală de 3.1 ha, în vederea realizării unui obiect comercial de tip D+P și a unui complex locativ S+D+P+7E (3 unități).

BENEFICIAR : Primăria or. Durlăști ; Investor SRL „Dase Development”

Proiectant general SRL „INVIART DESIGN”.

Certificat de urbanism pentru proiectare nr. 137/09 din 25.09.2023

Planul Urbanistic Zonal (PUZ), în scopul argumentării urbanistice și economice a resistemizării și valorificării terenurilor, situate în intravilanul or. Durlăști, nr. cad. 121116423, 0121116.101, 0121116.098, 0121116.097, supr. totală 0.4766 ha, (Teren generator al PUZ), este elaborat în baza :

Contractului de prestare a serviciilor de proiectare, incheiat între investitor și proiectant SRL „INVIART DESIGN”.

. Temei program pentru elaborarea Planul Urbanistic Zonal (PUZ), în scopul argumentării urbanistice și economice a resistemizării și valorificării terenurilor, situate

în intravilanul or. Durlleşti, nr. cad. 121116423, 0121116.101, 0121116.098, 0121116.097, supr. totală 0.4766 ha, (Teren generator al PUZ),

1.2 DATE INIŢIALE

- **Suportul topografo-geodezic și de prospecțiuni geotehnice;**
- **Parcelarea cadastrală în sistemul de coordonate, baza actualizată în anul 2018;**
- **Informația privind utilizarea existentă, agenți economici și activităților ;**
- **Datele analitice și statistice actualizate,** preluate din baza de date și hărți oficiale, informația și reglementările din cadru documentație de urbanism aprobate.
- **Studiul de fundamentare** în vederea inițierii elaborării Planului Urbanistic Zonal, pentru stabilirea codului de reglementare urbanistic în hotarele zonei de studiu.

1.3 SCOPUL LUCRĂRII

Scopul lucrării constă în evidențierea priorităților planimetrice și economice în vederea sistematizării terenului, generator al PUZ, component al centrului or. Durlleşti, cu supr. 0.4766 ha, proprietatea beneficiarului, prin modificarea categoriei subzonei funcționale UTR nr. 3 subzone funcționale L1a-3 și Ea-3, stabilite precedent în RLU al or. Durlleşti în subzonă „centrală cu funcțiuni de interes public” și subzonă cu „clădiri multietajate”, cu realizarea în final a complexului locativ de tip S+D+P+7E și comercial încadrat la parterul blocului locativ adiacent str. Tudor Vladimirescu.

În final se prevede, formarea unui complex funcțional urbanistic integrat cu încadrarea organică în spațiul existent al localității Durlleşti. Documentația elaborată reprezintă soluția urbanistică pentru aprobarea prealabilă și întocmirea ulterioară a actelor permise necesare.

1.4. STATUTUL JURIDIC

Planul Urbanistic Zonal este elaborat în conformitate cu soluțiile și prevederile Studiului de Justificare (schița de proiect al PUZ), aprobat de către comisia de specialitate a Consiliului Local Durlleşti și emiterii Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 137/09 din 25.09.23 (prelungit), eliberat de către Primăria or. Durlleşti, mun. Chișinău „Pentru elaborarea documentației de proiect – Planul Urbanistic Zonal și Planului Urbanistic de Detaliu, în vederea schimbării regulamentului în construcție și valorificarea terenurilor comasate nr. Cadastral 0121116423, 121116.101, 121116.098, 121116.097 or. Durlleşti, mun. CHIȘINĂU, cu suprafața totală de 0.4766 ha, în vederea realizării în final a complexului locativ de tip S+D+P+7E(3 unități) și a unui obiect comercial D+P situat în or. Durlleşti, strada nederminată”;

Conform Planului Geometric și extrasul din registrul bunurilor imobile, terenurile cu nr. cad. 0121116423, 121116.101, 121116.098, 121116.097 or. Durlleşti, mun. CHIȘINĂU, cu suprafața totală de 0.4766 ha, în vederea realizării în final a complexului locativ de tip S+D+P+7E(3 unități) și a unui obiect comercial D+P situat în or. Durlleşti, strada nederminată”;

Modul de folosință, pentru construcții” cu supr.0.4766 ha, în conformitate cu Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-213 din 12.03.2021, Decizia privind formarea bunului imobil a f/n Din 28.05.2021. Dreptul de proprietate se confirmă prin datele din Registrul bunurilor imobile (RBI), accesate prin intermediul portarului informațional IP, Agenția Servicii Publice”, vizualizate la 05.06.2023.

Scopul prezentului studiu constă în argumentarea soluțiilor de fundamentare a Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul nefuncțional, cartierul situat în limitele străzilor Tudor Vladimirescu, Dacilor, Mihai Viteazul or. Durlleşti (cartier rezidențial format din case cu înălțime redusă, uzat fizic și moral),

Documentația de Urbanism (PUZ) este elaborată în conformitate cu actele

legislative si normativele în vigoare:

- Legea RM privind Principiile Urbanismului și Amenajării Teritoriului Nr. 835 din 17.05.1996;
- Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Legea nr. 436 din 26.12.2006 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 317 din 18.07.2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale;
- Normativul în construcții NCM B.01.02-2016 "Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare si aprobare a documentației de urbanism si amenajare a teritoriului";
- Normativul în construcții NCM B.01.05-2019 "Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale";
- Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 137/09 din 25.09.23 (prelungit), eliberat de către Primăria or. Durlești, mun. Chișinău „Pentru elaborarea documentației de de proiect –Planul Urbanistic Zonal și Planului Urbanistic de Detalii;
 - Soluile Studiului de Justificare (Schița de proiect al Planului Urbanistic Zonal), în vederea fundamentării inițierii Planului Urbanistic Zonal de sistematizare a teritoriul nefuncțional, situat în intravilanul or. Durlești, nr. cad. 0121116423, cu suprafața totală de 0.4766 ha ;
 - Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-214 din 12.03.2021;
- Extrase din Registrul Bunurilor Imobile (Agenția Servicii Publice).

4. MEMORIU EXPLICATIV

5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

în vederea schimbării regulamentului urbanistic în construcție și valorificare a terenului cu numărul cadastral 121116423 și terenurilor alăturate, situat în municipiul CHIȘINĂU, orașul DURLEȘTI, strada neidentificată.

- **Modul de poziționare a zonei de studiu, încadrată în sistemul urbanistic al orașului Durlești a fost studiată prin stabilirea condițiilor și prevederilor ce țin de interesul administrativ și public:**
 - **Planul urbanistic general al or. Durlești, mun. Chișinău;**
 - **Regulamentul local de urbanism al or.Durlești, mun. Chișinău;**
 - **Planul de amenajare a teritoriului municipiului Chișinău**
- **NUMĂR PROIECT (Plan Urbanistic Zonal): 26-2024**

1. Dispoziții generale

Regulamentul local elaborat reprezintă un instrument de argumentare a posibilităților și capacităților de dezvoltare a teritoriilor cuprinse în planul urbanistic zonal actual și un instrument administrativ de control a modului de utilizare a terenurilor din zona dată.

Regulamentul dat se va aplica în comun cu reglementările tehnice, urbanistice, sanitaro-ecologice și antiincendiar naționale.

Zonarea propusă are ca scop:

- A. Eliminarea sau diminuarea efectelor negative/nedorite generate de unele funcțiuni urbane și stabilirea relațiilor de compatibilitate a destinațiilor propuse pentru restructurarea zonei examinate.
- B. Asigurarea nivelului optim de utilități, servicii, inclusiv sociale pentru teritoriul inclus în hotarele zonei examinate, precum și a teritoriilor limitrofe, care nu dispun de aceste dotări.
- C. Identificarea condițiilor de valorificare a terenurilor zonei date în scopul asigurării procesului de emitere a actelor permise pentru activități de construcție.

Regulamentul local elaborat cuprinde detalieri privind:

- a) modul de utilizare a terenului, cu descrierea funcțiilor urbane permise, suprafața lotului, condițiile de retragere față de limita lotului, de ocupare a lotului, intensitatea folosirii terenului, condițiile de parcare, spațiile verzi;
- b) gabaritele construcțiilor, care se vor realiza pe terenurile din zona dată;
- c) densitatea maximă admisă pentru zona examinată;
- d) restricțiile care se aplică în fiecare teren din zona examinată.

2. Scopuri specifice

Scopurile specifice ale zonării aplicate se încadrează în următoarea listă:

- separarea tipurilor de folosință a terenurilor în cadrul limitelor zonei date;
- evitarea apariției sau eliminarea unor disfuncțiuni prin stabilirea și înscrierea densităților maxime admisibile;
- asigurarea condițiilor de siguranță a populației în cazul producerii unor calamități naturale (alunecări de teren, foc, inundații, cutremure), sau în cazul unor manifestări necontrolate a populației generate de panică;
- asigurarea respectării condițiilor de iluminare naturală și de ventilare a teritoriilor din zona dată;
- asigurarea terenurilor pentru dezvoltări urbane viitoare pe tipuri de funcțiuni.

1. Amenajarea teritoriului aferent

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

- asigurarea accesului rutier din străzile Tudor Vladimirescu, Parisului, Dacilor și Mihai Viteazul existente în zona dată, necesitatea organizării unor parcuri pentru transportul auto al oaspeților, rezidenților și asigurării securității circulației pietonilor;
- utilizarea maximă a reliefului existent, care se consideră favorabil și organizarea conexiunilor rutiere la străzile învecinate, ținând cont de cele expuse în alineatul precedent;
- realizarea sistematizării pe verticală în modul care să faciliteze crearea unui sistem propriu de acumulare și evacuare a apelor pluviale;
- executarea măsurilor de amenajare în dependență de etapele valorificării teritoriului examinat, inclusiv din considerentele compatibilității acestor acțiuni;
- prevederii unui nivel superior de amenajări în contextul microzonării funcționale și respectării parametrilor transportului, care va circula pe teritoriu.

2. Soluțiile arhitectural-spațiale și urbanistice

Pornind de la ideea continuării specificului urban în localitățile limitrofe și existenței rețelei urbane de străzi în acest segment al or. Durlești s-au propus următoarele soluții în contextul dat:

- A. S-a prevăzut, pentru construcția planificată la etapa 1 de valorificare, un acces rutier și o parcare auto din str. T. Vladimirescu în corespundere cu terenul format de liniile roșii ale acestei magistrale urbane și în perspectivă, va susține formarea unui ansamblu arhitectural-urbanistic unicat.
- B. Pentru teritoriul examinat în proiectul PUZ-ului s-a propus valorificarea pe etape, inițial fiind realizat complexul planificat și, în paralel, proiectată și executată o instituție de educație preșcolară cu o capacitate care va asigura necesitățile construcției planificate, zonei proiectate și a vecinătăților. Grădinița de copii propusă va înlocui întreprinderea industrială, care crează dificultăți pentru situația ecologică.

Argumentarea urbanistică și economică a resistemizării și evaluării teritoriului cartierului în curs de dezvoltare

Conform Planului Urbanistic General al or. Durlești, terenul vizat și zona de studiu sunt situate în subzonele funcționale UTR NR 2 și UTR NR.-3 (unități teritoriale de referință), delimitate în subzone funcționale: unități economice (industriale) Ea-3, de acțiune a codurilor de prescripții speciale, în care se permit autorizarea lucrărilor de modernizare tehnologică a unităților de producere și chiar schimbarea domeniului de activitate în hotarul terenului cuprins și L1a-3 subzonă cu clădiri existente în regim jos de înălțime, în mare parte uzate fizic, situate în perimetrul str. Tudor Vladimirescu, str. Mihai Viteazul, str. Dacilor str. Elena Florea, or. Durlești, mun. CHIȘINĂU. Se solicită elaborarea Planului Urbanistic Zonal în vederea modificării categoriei funcționale în : Subzonă centrală cu funcții de interes public și subzonă cu clădiri multietajate (5-10 nivele) – **L2a-3**, locuințe cu funcțiuni complementare.

Scopul final prevede realizarea pe acest teren a unui complex locativ-comercial de tip S+D+P+7E (3 blocuri) și D+P (comercial) pe terenul generator al PUZ, situat în intravilanul or. Durlești, nr. cad. cad. 121116423 , cu suprafața totală de 0.4766 ha.

TEMA PROGRAM: Teren solicitat pentru proiectarea și realizarea unui complex locativ-comercial de tip S+D+P+7E (3 blocuri) și S+P (comercial) pe teritoriul nefuncțional, situat în intravilanul or. Durlești, nr. cad. 121116423, fără număr poștal, cu suprafața totală de 0.4766 ha.

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL, privind valorificarea terenului cu nr. Cad.121116423 încadrat în perimetrul zonei de studiu, cartierul cuprins între str. Dacilor, str. Tudor Vladimirescu, str Mihai Viteazul și str. Paris, în scopul realizării unui complex locativ-comercial de tip S+D+P+7E (3 blocuri) și (comercial) de tip D+P, pe teritoriul în curs de dezvoltare, situat în intravilanul or. Durlești, mun.CHIȘINĂU.

5. Încadrarea în localitate. Extras din Planul urbanistic general al or. Durlești; Poziționarea zonei studiate în cadrul localității și față de intravilanul existent; Situaarea zonei studiate față de căile majore de circulație a localității; Relațiile zonei cu celelalte zone funcționale, în special cu hotarul or. Chișinău; Disfuncționalități și proprietăți; Reglementări din planul urbanistic general cu propuneri de organizare a localității, legate cu zona de studiu (**Planșele 2,3,4**).

6. Studiu actual. Situația existentă; Descrierea generală a zonei de studiu; Difuncționalități și priorități;; Limitele intravilanului; zonificarea funcțională; principalele categorii de drumuri; aspecte generale ale mediului ; Vecinătățile și bilanțul existent al zonei (**Planșele 4**).

7. Analize ale fondului construit existent; Structura și starea clădirilor din zonele complexe studiate (**Planșa 8,9**).

8. Analiza geotehnică : Structura geotehnică a terenului din zona de studiu; Nivelul apei freactice ; Gradul de seismicitate; **Caracteristici** care impun condiții de fundare și structură a clădirilor (**Planșa 10**).

9. Reglementări zonificarea teritoriului; Limitele zonei studiate; Propuneri de organizare a circulației carosabile și pietonale; Zonificarea teritoriului zonei de studiu pe funcțiuni predominante; Accese Carosabile; Parcaje, garaje și accesele la acestea; Regimul de construire, liniile roși, alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de ocupare a terenului; Profiluri transversale caracteristice la străzi; Bilanț teritorial propus; Încadrarea zonelor și și subzonelor funcționale, pentru care se formează prescripții în regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal; Consultarea și corelarea PUG și RLU al localității la specificul și la scara PUZ elaborat (**Planșele 13, 17, 18**).

10. Reglementări. Alimentarea cu energie electrică, gaze, sistema de apă și canalizare; Situația existentă, planificată, devieri și solictări. Corelarea și ajustarea echipării edilitare la rețeaua existentă și soluțiilor PUG al localității. (**Planșele 15**).

11. Obiecte de utilitate publică. Circulația terenurilor : Obiecte de utilitate publică propuse (amplasament și tabel). Tipul de proprietate asupra terenurilor. Circulația terenurilor în funcție de destinația propusă (**Planșele 16, 17**).

CĂPITOLUL 3 : Fotofixsări, situația existentă, ale zonei de studiu (Planșele 3, 6, 7).

CAPITOLUL 4 : Concluzii .

Documentația de Urbanism (PUZ) este elaborată în conformitate cu actele legislative si normativele în vigoare:

- Legea RM privind Principiile Urbanismului și Amenajării Teritoriului Nr. 835 din 17.05.1996;
- Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Legea nr. 436 din 26.12.2006 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 317 din 18.07.2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale;
- Normativul în construcții NCM B.01.02-2016 "Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare si aprobare a documentației de urbanism si amenajare a teritoriului";
- Normativul în construcții NCM B.01.05-2019 "Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale";
- Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 137/09 din 25.09.23 (prelungit), eliberat de către Primăria or. Durlești, mun. Chișinău „Pentru elaborarea documentației de de proiect –Planul Urbanistic Zonal și Planului Urbanistic de Detaliu, în vederea schimbării regulamentului în construcție și valorificarea terenuluicu nr. Cadastral 0121116423 și terenurilor alăturate situat în or. Durlești, strada nederminată”;
- Soluile Studiului de Justificare (Schița de proiect al Planului Urbanistic Zonal), în vederea fundamentării inițierii Planului Urbanistic Zonal de sistematizare a teritoriul nefuncțional, situat în intravilanul or. Durlești, nr. cad.121116423 cu suprafaț totală de 0.4766 ha ;
- Contractul de vânzare -cumpărare nr. 1-213 din 12.03.2021;

- Antecontractul de Societate civilă nr.1-626 din 25.03.2023 ;

Extrase din Registrul Bunurilor Imobile (Agenția Servicii Publice).

Planul Urbanistic Zonal reprezintă documentația de urbanism, elaborată în scopul argumentării perspectivei urbanistice și economice, ce se referă la **valorificarea terenului cu supr. 0.4766 ha, nr. cad. 121116423, prin modificarea codului urbanistic al subzonei funcționale, din L1a-3 și Ea-3 în Realizarea complexului locativ (S+D+P+7E, 3 unități) și comercial (D+P) și va favoriza valorificarea teritoriului prin formarea unui complex modern, sistematizat rațional, înzestrat cu rețele stradale și utilități comunale cu o infrastructură respectivă în acest teritoriu.**

Constatăm faptul existenței a unui spațiu natural de atractivitate, ce ține de relieful zonei de studiu, cu orientarea înclinației în direcția străzii Tudor Vladimirescu a or. Durlești, fapt ce va crea oportunitatea de percepere a peisajului urbanistic în direcția zonei centrale, cu încadrarea vizuală a complexului nou proiectat în spațiul orașului.

Scopul PUZ-lui prevede ajustarea situației urbanistice la condițiile actuale de dezvoltare prin gestionarea rațională a terenurilor, crearea spațiilor urbane civilizate, valorificate prin completarea și modificarea categoriilor subzonelor funcționale neactuale, expirate în timp (industriale-ne funcționale), în scopul asigurării condițiilor de valorificare a terenurilor zonei centrale de afaceri în interesul localității și societăți.

Planul Urbanistic Zonal (PUZ), în scopul argumentării urbanistice și economice a resistematizării și valorificării terenurilor, situate în intravilanul or. Durlești, nr. cad. 121116423, 0121116.101, 0121116.098, 0121116.097, supr. totală 0.4766 ha, (Teren generator al PUZ), este elaborat în baza :

1.2 DESTINAȚIA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal reprezintă procesul dezvoltării spațiului urban, inclusiv în cadrul localităților de diverse categorii, în scopul asigurării condițiilor de sistematizare și valorificare rațională a teritoriului, situat în zona centrală și ține de scopul reglementării urbanistice (documentare) a modului de utilizare a teritoriului localității.

Elaborarea documentației de urbanism de valorificare planificată a zonei respective (PUZ) va asigura posibilitatea autorităților administrației publice locale și cetățenilor din localitate de a examina problema urbanistică, în cauză, cu prezentarea propunerilor și obiecțiilor în cadrul ședințelor de lucru și consultărilor publice.

1.4. STATUTUL JURIDIC

Planul Urbanistic Zonal este elaborat în conformitate cu soluțiile și prevederile Studiului de Justificare (schița de proiect al PUZ), aprobat de către comisia de specialitate a Consiliului Local Durlești și emiterii Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 137/09 din 25.09.23 (prelungit), eliberat de către Primăria or. Durlești, mun. Chișinău „Pentru elaborarea documentației de de proiect –Planul Urbanistic Zonal și Planului Urbanistic de Detaliu, în vederea schimbării regulamentului în construcție și valorificarea terenurilor comasate nr. Cadastral 0121116423, 121116.101, 121116.098, 121116.097 or. Durlești, mun.CHIȘINĂU, cu suprafața totală de 0.4766 ha, în vederea realizarea în final a complexului locativ de tip S+D+P+7E (3 unități) și a unui

obiect comercial D+P situat în or. Durlești, strada nederminată”;

Conform Planului Geometric si extrasul din registrul bunurilor imobile, terenurile cu nr. cad. 0121114623, 121116.101, 121116.098, 121116.097 or. Durlești, mun.CHIȘINĂU, cu suprafața totală de 0.4766 ha, în vederea realizarea în final a complexului locativ de tip S+D+P+7E(3 unități) cu spatii comerciale la nivele D+P situat în or. Durlești, strada nederminată”;

Modul de folosință, pentru construcții” cu supr.0.4766 ha, în conformitate cu Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-213 din 12.03.2021, Decizia privind formarea bunului imobil a f/n Din 28.05.2021. Dreptul de proprietate se confirmă prin datele din Registrul bunurilor imobile (RBI), accesate prin intermediul portarului informațional IP, Agenția Servicii Publice”, vizualizate la 05.06.2023.

Scopul prezentului studiu constă în argumentarea soluțiilor de fundamentare a Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul nefuncțional, cartierul situat în limitele străzilor Tudor Vladimirescu, Dacilor, Mihai Viteazul or. Durlești (cartier rezidențial format din case cu înălțime redusă, uzat fizic și moral),

Documentația de Urbanism (PUZ) este elaborată în conformitate cu actele legislative si normativele în vigoare:

- Legea RM privind Principiile Urbanismului și Amenajării Teritoriului Nr. 835 din 17.05.1996;
- Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Legea nr. 436 din 26.12.2006 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 317 din 18.07.2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale;
- Normativul în construcții NCM B.01.02-2016 "Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare si aprobare a documentației de urbanism si amenajare a teritoriului";
- Normativul în construcții NCM B.01.05-2019 "Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale";
- Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 137/09 din 25.09.23 (prelungit), eliberat de către Primăria or. Durlești, mun. Chișinău „Pentru elaborarea documentației de de proiect –Planul Urbanistic Zonal și Planului Urbanistic de Detaliu;
- Soluțiile Studiului de Justificare (Schița de proiect al Planului Urbanistic Zonal), în vederea fundamentării inițierii Planului Urbanistic Zonal de sistemizare a teritoriului nefuncțional, situat în intravilanul or. Durlești, nr. cad. 0121116423, cu suprafața totală de 0.4766 ha ;
- Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-214 din 12.03.2021;
- Extrase din Registrul Bunurilor Imobile (Agenția Servicii Publice).

1.5 OBIECTIVELE URMĂRITE ÎN PROCESUL ELABORĂRII PUZ :

- Organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor construcții prevăzute, în scopul realizării unui complex locativ- comercial, cu încadrarea lor într-o soluție de ansamblu cu subzonele locuințelor individuale, în regim ios de înălțime, existente și nominalizate în PUG și Regulamentul Local de Urbanism al or. Durlești, prin categoria L1a-3. Și Ea-3.
- Creșterea calitatii spațiului de interes public (comercial) și locativ, crearea unei ambianțe urbane artagatoare si a unei imagini arhitectural-contemporane și funcționale;
- Diversificarea funcțiilor si creșterea gradului de dotare a zonei;

-Completarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;

-POT, CUT, regim de inaltime, cu functiunea solicitată prin modificarea PUG și RLU al or. Durlești;

-Organziarea circulatiei carosabile si peitonale, racordarea acestora la circulația zonei cartierelor centrale de afaceri ;

- Aliniamente stradale si racordări la trama stradă existentă, argumentată și planificată urbanistic. Atribuirea unei functiuni corespunzătoare prevederilor PUZ cu introducerea modificarilor argumentate în PUG și Regulamentul local de urbanism al or. Durlești, pentru zona de studiu vizată;

- Organizarea arhitectural-planimetrică a terenului/zonei de studiu, prin stabilirea condițiilor amplasării constructiilor si delimitării zonelor funcționale proiectate, precum si încadrarea acestuia/acesteia într-o soluție de ansamblu complex;
- Asigurarea respectării normativelor sanitar-ecologice, ce se referă la amplasarea blocurilor locative (3 unități) ;
- Argumentarea stabilirii codului urbanistic nou în corespundere cu zona respectivă ;
- Stabilirea relațiilor funcționale cu vecinătatea;
- Asigurarea accesibilității zonei rezidențiale, comerciale cu rețeaua de transport existentă și prevăzută spre dezvoltare – pietonală și transport urban, ajustată rețelei rutiere existente a localității ;
- Asigurarea cu utilitațile tehnico-comunale necesare în cadrul zonei de studiu;
- Determinarea indicilor urbanistici /modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT);
- Încadrarea justificată a complexului în intravilanul teritoriului or. Durlești.

CAPITOLUL II. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE PENTRU DEZVOLTARE

2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI PREVEDERILE DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Extras din Planul urbanistic general al or. Durlești;

În conformitate cu extrasul din Planul Urbanistic General și Regulamentul local de urbanism al or. Durlești teritoriul este sistematizat și devizat în Zone Teritoriale (Sectoare de referință). Terenul din str.Tudor Vladimirescu, nr. cad. 012114623, comasat cu suprafața totală de 0.4766 ha, este component al Sectorului de Nord-Est, cu un număr de populație existent de 1,43 mii locuitori.

Concomitent, au fost examinate zonele funcționale de devizare a teritoriului localității - Unitățile Teritoriale de Reglementare (UTR), devizate respectiv în subzone funcționale. Terenul destinat valorificării, reprezintă o componentă a UTR nr. 3, situat în zona activă de afaceri, direcția Nord-Est, adiacentă cartierului rezidențial situat în vecinătatea limitei intravilanului cu hotarele comune ale orașului Durlești și or. Chișinău, componente a teritoriului mun. Chișinău.

Terenul, aresă poștală ne determinată, nr. cad. 0121116423, cu suprafața totală de 0.4766 ha, încadrat în zona de studiu cu supr. De 3.50 ha actualmente, face parte din Subzona funcțională –UTR-3, L1a-3 și Ea-3 (unitate economică (industrială).

În dependență de modificările globale a structurii economice, uzina și teritoriul ocupat de unitatea economică, se află în stare nefuncțională, utilizând un teren cu supr. 0.45 ha, neargumentat economic și nereglamentat urbanistic, solicitat valorificării planificate prin elaborarea documentație de urbanism (PUZ).

Poziționarea zonei de studiu în cadrul localității și față de intravilanul existent :

Zona de studiu, cuprinsă în perimetrul străzilor Tudor Vladimirescu, Dacilor, Mihai Viteazul

și Paris, mun. CHIȘINĂU, cu suprafața totală de 3.00 ha. nr. cad. 0121116423, este situată în direcția Nord-Vest, în cartierul nominalizat în fișele PUG-lui ca zonă „Locuințelor existente particulare cu necesități de reglare spațială”. Pe parcursul a ultimilor 10 ani zona respectivă, prin valorificare și dezvoltare segmentară, sa modificat în teritoriu- parțial rezidențial și industrial, aflat în directă vecinătate de hotarele sect. Buiucani, or. Chișinău.

Terenul, generator al PUZ-lui solicitat valorificării, reprezintă o componentă a cartierului format istoric (Zona de studiu) cu o structură urbanistico-haotică, teritoriu utilizat nerațional, ca zonă rezidențială și parțial industrială cu o suprafață de circa 3.50 ha, teren nefuncțional, cu un relief neregulat geomorfologic. Teritoriul cartierului adiacent, actualmente, nu este sistematizat urbanistic, dezvoltat și extins în perioadele respective, în lipsa documentației de urbanism și argumentări tehnice, conform normativelor de domeniu.

Terenul obiect al studiului este încadrat în spațiul cartierului mixt rezidențial al centrului localității (or. Durlești), format din întreprinderea industrială „Uzina experimentală” și case particulare, în prealabil construcții vechi uzate fizic și moral, cu o rețea de străzi și accese carosabile nejustificate, zonă lipsită de o infrastructură edilitară urbană modernă.

Poziționarea zonei studiate față de căile majore de circulație a localității:

Obiectul planificat este situat în zona mixtă rezidențială și parțial industrială, în continuă dezvoltare, zonă activă a centrului de afaceri Durlești, adiacent străzii magistrale de importanță municipală Tudor Vladimirescu și rondul de transport de tangență cu str. Ștefan Vodă, care asigură circulația transportului în cartierele administrative și de afaceri a localității.

În direcția părții superioare, în raport cu relieful terenului vizat, zona de studiu se mărginește cu hotarele terenurilor caselor particulare din str. Dacilor, care actual se află în proces de dezvoltare și modernizare.

Relațiile funcționale ale zonei de studiu cu celelalte zone funcționale, în special cu hotarul or. Chișinău:

Zona de studiu este situată în cadrul intravilanului Durlești la o distanță de 280 m de la hotarul sect. Buiucani, or. Chișinău. Zona examinată dispune de căii de transport urbane, cu rețele de acces, cu legătură directă spre zona centrală de afaceri – rezidențială, din care fac parte străzile Tudor Vladimirescu și Mihai Viteazul (transport public direct spre or. Chișinău).

Strada Tudor Vladimirescu reprezintă o rețea majoră a orașului, fiind o arteră de importanță al accesului în or. Durlești din partea cartierelor sect. Buiucani al or. Chișinău, cu legătura directă în cartierul rezidențial Dumbrava și magistrala de centură Șos. Poltava.

Disfuncționalități și proprietăți, legate cu zona de studiu :

Problema majoră, caracteristică, în direct, pentru tot teritoriul municipiului, constă în traficul suprasolicitat al transportului pe traseele principale (str. Tudor Vladimirescu), urmărite periodic, în orele critice.

În acest caz, se evidențiază str. Tudor Vladimirescu, care reprezintă calea principală de trafic al locuitorilor or. Durlești, care dețin servicii în or. Chișinău. Sunt necesare măsuri de modificare și optimizare a rondului de transport de tangență a str. Ștefan Vodă și str. Tudor Vladimirescu.

Concomitent sunt prezentate propuneri de modernizare a segmentului str. Paris, care de-facto reprezintă, în hotarele or. Durlești, un traseu de transport de legătură cu str. Tudor Vladimirescu, concomitent ne-despunând de numire (în studiul actual figurează ca str. Paris).

Referitor problemelor terenului zonei de studiu, în care este încadrat terenul generator al PUZ nr. cad. 0121116423, cu suprafața totală de 3.50 ha, constatăm existența unui teritoriu cu un relief pronunțat, segmentar declivitatea de circa 15-20 %, care necesită în procesul valorificării măsuri inginerești (antialunecări) de amenajare și asigurare a stabilității terenului.

Actualmente, terenul destinat valorificării este construit cu obiecte degradate fizic, destinate desființării totalmente, cu permiterea valorificării planificate a teritoriului zonei de studiu, în conformitate cu soluțiile PUZ-lui.

Prioritatea importantă a terenului destinat valorificării planificate, o reprezintă modul de amplasament în spațiul planimetric al localității Durlești, cu existența unui spațiu natural de atractivitate, ce ține de relieful zonei de studiu, cu orientarea înclinației în direcția străzii Tudor Vladimirescu a or. Durlești, fapt ce va crea oportunitatea de percepere a peizajului urbanistic nou format pe tot parcursul străzii, cu încadrarea și orientarea vizuală a complexului nou proiectat în spațiul orașului.

Soluțiile PUZ-lui prevăd ajustarea situației urbanistice la condițiile actuale de dezvoltare prin gestionarea rațională a terenurilor, crearea spațiilor urbane civilizate, valorificate prin completarea și modificarea categoriilor subzonelor funcționale neactuale (industriale

2.2 ANALIZA PRIVIND TIPURILE DE FUNCȚIUNI. SITUAȚIA EXISTENTĂ. Difuncționalități și priorități. Limitele intravilanului. Zonificarea funcțională. Principalele categorii de drumuri. Aspecte ale mediului. Vecinătățile zonei și bilanțul existent al zonei.

Zona de studiu, cuprinsă în perimetrul străzilor Tudor Vladimirescu, Dacilor, Mihai Viteazul și Paris, or. Durlești, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 3.00 ha, terenul generator al PUZ nr. cad. 0121116423 obiect al PUZ, este localizată în intravilanul or. Durlești, direcția Nord-Eest, amplasată pe panta direcționată spre direcția Vest, la hotarele cartierelor rezidențiale componente unei zone cu funcții diferite, predominant rezidențiale, planificate extinderii și dezvoltării.

Zona de studiu, cu sup.3.50 ha, cartier mixt rezidențial (industrial), în mare parte nefuncțional, este situată în direcția Nord-Eest, în cartierul nominalizat în fișele PUG-lui ca zonă „Locuințelor existente particulare cu necesități de reglare spațială”. Pe parcursul a ultimilor 10 ani zona respectivă, prin valorificare și dezvoltare segmentară, sa modificat în teritoriu- parțial activ - de afaceri și rezidențial a localității, aflat la o distanță de 250 m de hotarele sect. Buiucani, or. Chișinău.

Bilanțul teritoriului zonelor funcționale existente se prezintă în tabelul 1 :

Suprafața totală a teritoriului zonei de studiu PUZ	--- 3.50 ha
Suprafața terenului, generator al elaborării PUZ, Comasat , nr. Cad. 0121116423	--- 0.4766 ha
Suprafața ocupată cu case particulare, uzate fizic cu înălțime mică	--- 2.700 ha
Terenul unității industriale, nefuncționale, fosta „Uzină experimentală”	--- 0.300 ha

Terenul obiect al studiului este încadrat în spațiul cartierului centru de afaceri al localității (or.Durlești) componentă a zonelor rezidențiale și comerciale, formate din întreprinderi și case particulare, în prealabil construcții vechi uzate fizic și moral, cu o rețea de străzi și accese carosabile nejustificate, zonă lipsită de o infrastructură

edilitară urbană modernă.

În direcția Sud, parțial Est și Vest, zona de studiu este mărginită de hotarul intravilanului localității. În direcția Nord este situată zona rezidențială, cu regim de înălțime în curs de dezvoltare.

În direcția Nord, zona de studiu este mărginită de strada (în prelungire) Paris, care va servi magistrală de transport de legătură a localității și suburbiile orașului Chișinău.

Principalul traseu al transportului, municipal, încadrat în rețeaua de transport al or. Durești este reprezentat de str. Tudor Vladimirescu, care se planifică de a deveni calea de acces al transportului la complexul și planificat.

Din aceste considerente sunt necesare măsuri de modernizare și optimizare a rondului de conexiune a str. Tudor Vladimirescu cu str. Ștefan Vodă, traseu de legătură a zonei respective cu centrul administrativ al or. Durești.

Terenul, obiect al PUZ-ului solicitat valorificării este o componentă a cartierului format istoric cu o structură urbanistic-haotică, utilizat ca zonă rezidențială, cu suprafață de circa 0.4766 ha, actualmente, teren nefuncțional.

Suprafața zonei de studiu (3.0 ha) și terenul generator al PUZ nr. cad. 0121116423, actualmente reprezintă un teren, nefuncțional, construit cu obiecte uzate, care din considerente ecologice și sanitare nu pot fi admise pentru funcționarea inițială.

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului local de urbanism al or. Durești, aprobat prin Decizia Consiliului or. Durești, zona de studiu este caracterizată ca Subzonă funcțională UTR nr.3, în care se permit lucrări de modernizare și autorizare a construcțiilor noi.

Autorizarea lucrărilor de planificare obligă necesitatea detalizării și concretizării strategiei de dezvoltare a zonei prin documentația de urbanism (PUZ), în condiția aprobarilor.

Terenul destinat valorificării se caracterizează prin următoarele caracteristici generale:

Locației poștală Or. Durești, mun. Chișinău, str. nederminată
POZIȚIONARE (vecinătate)

La SUD-VEST str. Tudor Vladimirescu, nod (rond) de transport rutier și nod de manevră a stației terminus al troleibuselor municipale, pe o desfășurată de 220 m.

La Nord-Est Sector de locuințe individuale, str. Dacilor,

Nord- Vest Sector de locuințe individuale, str. Mihai Viteazul,

La Sud-Est Sector cu obiecte de deservire a populației și case particulare,

POZIȚIONARE (în distanță față de puncte repere)

La o distanță de 120 m rondul str. Tudor Vladimirescu

La o distanță de 350 m hotarul cu or. Chișinău

La o distanță de 6300 m Centrul or. Chișinău

MODUL DE FOLOSINȚĂ

Anterior, Cartier rezidențial mixt cu case cu regim de înălțime de tip P, parțial teren, supr.0.300 ha, ocupat de fosta întreprindere industrială, actualmente nefuncțională.

2.3 STAREA GEOMORFOLOGICĂ A ZONEI DE STUDIU :

Analiza geotehnică : Structura geotehnică a terenului din zona de studiu; Nivelul apei freactice ; Gradul de seismicitate; Caracteristici care impun condiții de fundare și structură a clădirilor (Planșa 8).

Zona de studiu, inclusiv lotul **generator al PUZ nr. cad. 0121116.423, 121116.101, 121116.098, 121116.097 mun.CHIȘINĂU, cu suprafața totală de 0.4766 ha**, este situată în partea de Nord – Est al or. Durlești și se manifestă printr-un relief neregulat, preponderent cu o declivitate pronunțată.

Pe malurile formate sunt depistate ramificații intense de lunci cu posibile surpări de sol, în deosebi în cazurile de ploii torențiale și căderi intense de zăpadă. Rețeaua hidrografică al teritoriului este orientată spre bazinul râului Durlești.

Actualmente, terenul cu supr de 0.4766 ha, proprietatea solicitantului, destinat valorificării prin realizarea unui complex locativ-comercial, este modificat prin realizarea obiectelor construite în diferite perioade de timp. Declivitatea reliefului este orientată, în general, spre direcția Sud-Vest. Nivelele geografice deviază de la 105.0 m, în partea inferioară (str. Tudor Vladimirescu), la cota 121.00 m, în partea superioară a reliefului (str. Dacilor). Înclinația medie a reliefului este de 9°, înclinația terenului replanificat este de 2-3°.

În conformitate cu studiile instituțiilor specializate, în perioada ultimilor 20 ani, procese active de alunecări ale maselor de sol pe terenul destinat valorificării nu au fost urmărite.

Studiile efectuate au determinat necesitatea efectuării unor analize mai detaliate asupra anumitor segmente ale decăderilor de teren, în vederea consolidării ulterioare speciale (în procesul de proiectare și construcție) a acestor porțiuni, în dependență de volumul și profilul construcțiilor planificate.

Astfel, în procesul proiectării spațiilor locative ale și obiectului comercial, se vor preciza condițiile de consolidare suplimentară a terenului destinat realizării. În procesul calculului stabilității fundațiilor se vor determina măsurile de protecție inginerească, care vor asigura condițiile de evitare a pătrunderii apelor pluviale în spațiul destinat construcției fundațiilor.

Cu referință la Concluziile și recomandările aferente condițiilor geotehnice :

1. Teritoriul zonei de studiu este caracterizat prin două condiții inginer-geologice: favorabile și condiționat favorabile. Parametrii zonelor respective sunt prezentate în fișele de lucru al compartimentului PUZ-lui ;
2. În cadrul geomorfologic terenul destinat valorificării este situat în zona pantei hidrografice, orientate spre albia râulețului Durlești. Suprafața medie a terenului dispune de înclinația moderată de 6 grade, până la intensă de 7 grade, în partea superioară. Altitudinea se încadrează în intervalul valorilor 121.0- 97.0 m (nivelul mediu al albiei râulețului Durlești);
3. Adverse fenomene fizice și geologice (alunecări de teren, procese de eroziune a solului) nu sunt urmărite la o distanță de 30-60 m de la hotarele zonei de studiu. La moment procesele nefavorabile nu sunt active.
4. Potrivit forajelor structura geologică a stratului terenului este determinată de argilă stratificată cu nisip prafos și argilos. Straturile 4,6 m cu nisip argilos și material carbonatic. În partea superioară a secțiunii este localizat stratul solului component cu amestec din sol și deșeuuri ale materialelor de construcție uzate cu grosimea de 0.4-0.6 m. În procesul de demarare a lucrărilor de construcție, beneficiarul se obligă de a colecta și transporta stratul superior, prin conlucrare cu autoritățile administrației publice locale, pe un teritoriu determinat de către APL Durlești;
5. La adâncimea de foraj nu au fost depistate ape freactice. Există posibilitatea formării temporare a apelor freactice în stratul de argilă, ca urmare a precipitațiilor sezoniere. Din această argumentare urmează necesitatea amenajării terenului prin proiectarea măsurilor de evacuare terestră a apelor atmosferice, înzestrate cu măsuri de drenaj.
6. În conformitate cu GOST 20522-75 straturile solurilor din terenul investigat, recomandate ca baza pentru fundament, sunt devizate în două elemente geotehnice (EG):EG-I argilă (straturile 3,5,7) ; EG –II, nisip prafos (straturile 4,6)

Seismicitatea terenului, în conformitate cu harta de zonare de zonare seismică a republicii Moldova este de 7-8 grade. Conform datelor de laborator, în partea superioară a secțiunii predomină solurile de categoria II, fapt ce recomandă acceptarea seismicității de 7 grade.

În cazul realizării planificate a construcțiilor pe teren și elaborării proiectelor de execuție, vor fi necesare prospecțiuni geomorfologice concrete, în dependență de modul amplasării pe teren al obiectelor.

În mod general, condițiile ingener-geologice pe teritoriul examinat sunt favorabile pentru construcția obiectelor planificate în cadrul PUZ în planificarea unui cartier modern, bazat pe PUZ al acestei zone specifice urbane.

2.4 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Reglementări zonificarea teritoriului; Limitele zonei studiate Reglementări zonificarea teritoriului; Limitele zonei studiate; Propuneri de organizare a circulației carosabile și pietonale; Zonificarea teritoriului zonei de studiu pe funcțiuni predominante; Accese Carosabile; Parcaje, garaje și accesele la acestea; Regimul de construire, liniile roși, alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de ocupare a terenului; Profiluri transversale caracteristice la străzi; Bilanț teritorial propus; Încadrarea zonelor și subzonelor funcționale, pentru care se formează prescripții în regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal; Consultarea și corelarea PUG și RLU al localității la specificul și scara PUZ elaborat (Planșele 8, 7, 9).

Obiectul Planului Urbanistic Zonal (PUZ), se referă la argumentarea urbanistică și economică a resistemizării și valorificării terenului, generator al PUZ nr. cad. 0121116.423, 121116.101, 121116.098, 121116.097 mun.CHIȘINĂU, cu suprafața totală de 0.4766 ha, în vederea amplasării unui complex locativ de tip S+D+P+7E (3 unități) și-comercial S+P.

Conform Planului Urbanistic General al or. Durlăști, terenul obiect al studiului este încadrat în teritoriul or. Durlăști, în spațiul sectorului de Nord-Est și caracterizat ca „zona locuințelor existente particulare cu necesități de reglare spațială”.

Concomitent, prin Regulamentul local de urbanism, teritoriul vizat este componentă a categoriei Unităților Teritoriale de Reglementare nr. 3 subzonă cu clădiri existente în regim mic de înălțime și subzonă unității economice (industriale)” cu prescripții specifice, ce se referă la „permisiunea autorizărilor lucrărilor de modernizare tehnologice a unităților de producere și chiar schimbarea domeniului de activitate”, fapt nominalizat în tematica PUZ-lui.

Pe parcursul dezvoltării localității, și în conformitate cu PUG și RLU al or. Durlăști, zona de studiu, inclusiv și terenul solicitat spre valorificare, este încadrată și învecinată cu „Subzona centrală cu funcțiuni de interes public” al cartierul menționat, fiind planificată prin extinderea subzonei respective cu formarea unui centru de afaceri cu obiecte comerciale, locuințe colective, cu tendințe de modernizare.

PUZ-I vizat prevede valorificarea zonei de studiu localizate într-un cartier de importanță strategică, fiind poziționată în directă apropiere de hotarele teritoriului or.Chișinău (280m), încadrându-se în rețeaua generală de transport municipal (Tudor vladimirescu, Mihai Viteazul (spre str.Alba lulia) căi de legătură, care reprezintă rețeaua integră a transportului municipal ale orașului. rețea a transportului de importanță pentru activitățile comerciale, acces de deservire a afacerilor, strategică pentru unitățile economice și circulație a locuitorilor municipiului.

Zona supusă studiului este situată În direcția Sud, parțial Est și Vest, adiacentă

hotarul intravilanului localității (280 m). În direcția Nord este situată zona rezidențială, cu regim de înălțime în curs de dezvoltare.

În direcția Nord, zona de studiu este mărginită de strada Paris/Dacilor, care va servi magistrală de transport de legătură a localității și suburbiile orașului.

Principalul traseu al transportului, municipal, încadrat în rețeaua de transport al or. Durlești este reprezentat de str. Tudor Vladimirescu, care se planifică de a fi utilizată ca cale de acces al transportului la complexul rezidențial -comercial.

Problemă majoră ce ține de valorificarea acestei zone este condiționată de specificul geomorfologic a reliefului natural, care stabilește cerințe deosebite față de trama stradală și căile de acces ale transportului

2.5 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Analiza ale fondului construit existent; Structura și starea clădirilor din zonele complexe studiate (Planșa 8,9).

Conform Planului Urbanistic General al or. Durlești, terenul obiect al studiului este încadrat în teritoriul or. Durlești, în spațiul sectorului de Nord-Est și caracterizat ca „zona locuințelor existente particulare cu necesități de reglare spațială”.

Pe parcursul dezvoltării localității, cartierul menționat s-a format într-un cartier mixt, ca centru de afaceri, obiecte comerciale, locuințe colective încadrate în sectorul de întreprinderi și case particulare, în prealabil construcții vechi uzate fizic și moral cu o rețea de străzi și accese carosabile nejustificate, zonă lipsită de o infrastructură edilitară urbană modernă.

Teritoriul actual al zonei de studiu planificat spre valorificare, în dependență de structura urbanistică formată cu un teren, supr. 0.3 ha a fostei (Uzină experimentale)) este construit cu obiecte amplasate haotic, nefuncționale și nejustificate urbanistic.

Se propune elaborarea PUZ-lui, prin elaborarea documentației de urbanism cu detalizarea și concretizarea problemelor expuse, în scopul examinării colective și expunerii, în final, a problemei în cadrul Consiliului orășenesc Durlești.

În conformitate cu soluțiile Planului Urbanistic General al or. Durlești și Regulamentului local de urbanism, zona de studiu încadrată în teritoriul cartierului (ștr.Tudor Vladimirescu, str.Dacilor str. Mihai Viteazul) este solicitată valorificării prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal în vederea amplasării a unui complex locativ-comercial, situat în intravilanul or. Durlești, terenul generator al PUZ, nr.cad. 0121116423, cu suprafața totală de 0.4766 ha.

Prezentul aspect impune necesitatea concretizării și detalizării strategiei de dezvoltare funcțională a zonei prin intermediul elaborării documentației de urbanism (PUZ) în scopul valorificării optime și sistemice a terenului cu suprafață de 0.4766 ha, cu sistematizarea teritoriului zonei de studiu propusă cu supr.3.00 ha.

Cartierul planificat spre realizare, adiacent str.Tudor Vladimirescu, va moderniza aspectul cartierului centrului de afaceri al or. Durlești și va reprezenta măsuri reale de renovare a zonelor de suburbie a or. Chișinău.

Analiza clădirilor din zona protejată, sub aspectul vechmii și valorii lor istorice, arhitecturale, ambientale. PROTECȚIA PATRIMONIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL :

Hotarul principal al terenului examinat este adiacent magistralei urbane Tudor Vladimirescu și respectiv hotarul superior al terenului, în dependență de structura reliefului (cota absolută-127.0 m) formează un spațiu cu relief dominant-panoramic, accent spațial al zonei respective. Prospecțiunile geomorfologice a stratului subteran pantelor existente, recomandă de a fi întreprinse, în procesul valorificării, intervenții ingineresti de consolidare a terenului.

Constatăm faptul că, procesul de valorificare planificată, ce se referă la realizarea complexului locativ-comercial va soluționa, în paralel și problema protecției patrimoniului natural, care actualmente, nu este monitorizat și dirijat efectiv.

Cu referință la patrimoniul construit pe terenul vizat, constatăm existența numeroaselor obiecte, degradate moral și fizic, precedent utilizate ca spații de producere, depozite, terenuri parțial amenajate, care nu dispun de valori patrimoniale din motivul nefuncționalității actuale. Se confirmă faptul că, pe terenul destinat valorificării și al zonei adiacente, nu au fost depistate obiecte de valoare istorică, atât și monumente arhitecturale.

Zona de studiu, examinată în complex cu cartierul rezidențial (case particulare) format istoric, în parametrii str. Tudor Vladimirescu, Dacilor, Mihai Viteazul și Paris demonstrează existența unei aglomerații de case particulare, depozite, terenuri neutilizate, în lipsa unei planificări urbanistice integrale, cu o rețea de stăzi locale, trasate neargumentat în dependență de modul de amplasare al obiectelor construite în diferite perioade de timp.

Actualmente, pe teritoriul nominalizat nu sunt evidențiate obiecte și monumente de valoare istorică și arhitectură exclusivă. În mare parte pe acest teritoriu predomină construcții particulare uzate fizic, un obiect industrial degradat tehnologic, rețeaua de transport haotică neefectivă economic.

Cu referință la categoria monumentelor istorice sau protejate, obiectele existente în zona nominalizată nu reprezintă valori ce ar merita acțiuni de protejare. Planul Urbanistic Zonal va determina direcțiile de dezvoltare al acestui cartier, prin sistematizarea și repartizarea sistemică a tuturor obiectelor existente pe teritoriul destinat valorificării.

Starea actuală a acestui spațiu urban necesită o examinare profundă cu aprobarea unor soluții tehnice și urbanistice în scopul creării condițiilor de valorificare planificată al teritoriului municipal.

Patrimoniul natural al acestui cartier nu dispune de o faună și floră deosebită, demnă de a fi protejată. Similar cu starea spațiului construit în mod haotic al cartierului existent, se află și patrimoniul natural.

2.6 REȚELE DE TRANSPORT. INFRASTRUCTURA RUTIERĂ orășenească și MUNICIPALĂ

Str. Tudor Vladimirescu. Principala arteră de circulație și acces în or. Durluști al transportului municipal. Poziționată în directă vecinătate cu Zona de studiu și servește un important traseu de transport municipal. Sunt necesare intervenții de modernizare și extindere al acestei magistrale.

Str. Dacilor. Arteră locală, care în mare parte asigură conexiunea cu cartierul de locuințe particulare, accesul la terenul zonei de studiu cu acces spre str. Tudor Vladimirescu și nodul de transport al rondului central.

Accese. 2 accese din partea superioară, în dependență de relief, cu sens dublu din/în str. str. Mihai Viteazul.

Transport public. Nemijlocit pe str. Tudor Vladimirescu adiacentă zonei de studiu, funcționează transportul public municipal (troleibus și autobus cu stația terminus). Existente 2 stații de așteptare pentru pasageri din str. Tudor Vladimirescu în directă apropiere de terenul zonei de studiu. La distanța de 350 m de la hotarul

terenului, în direcția rondului Tudor Vladimirescu există 2 stații de așteptare cu rute de troleibus și autobus cu conexiune de rute între sect. Buiucani, mun. Chișinău.

Aspecte ale mediului :

Terenul, obiect al studiului, este situat în intravilanul or. Durlăști, cartier format istoric și utilizat în diverse domenii- locativ rezidențial, parțial industrial (Uzină experimentală), cu obiecte construite în diferite perioade de timp, amplasate în mod haotic și nerațional, .

Renovarea și restabilirea funcționalității unei uzine în spațiul cartierului rezidențial, actualmente nu poate fi admisă, ținând cont de cerințele documentelor normative în construcții și impactului ecologic posibil -negativ asupra zonelor rezidențiale învecinate.

În proces de examinare a aspectelor ecologice pentru zona respectivă, se evidențiază un element semnificativ ce favorizează modul de utilizare, propus în PUG, care planifică conformarea cu faptul stopării procesului de producere industrială, și ca urmare a desființării fostei Uzine experimentale, nefuncționale tehnologic, amplastă pe o suprafața de 0.300 ha a zonei de studiu și care anterior a devenit un obiect neconformabil cu cartierul rezidențial existent.

Modificarea categoriei de utilizare a terenului vizat, în funcție cu stabilirea categoriei de zonare urbanistică și distribuirea funcțională nouă propusă cu obiecte locativ-comerciale - în mod cert, va contribui la încadrarea sanitar-ecologică în spațiul cartierului și al orașului în general, prin eliminarea anumitor categorii de poluare (poluarea tehnologică, fonică-zgomot), reducerea curselor transportului de mare tonaj.

Stabilirea unor noi condiții de valorificare și modernizare prin intermediul Documtației de urbanism (PUZ), prevăzute în legislația națională a concepției urbanistice, tractarea problemelor cartierului adiacent străzii Tudor Vladimirescu, prin orientarea acestuia în direcția realizării obiectelor rezidențiale și comerciale, **vor contribui la încadrarea acestui spațiu într-o categorie de siguranță ecologică sporită, cu o atractivitate urbană superioară.**

2.7. ANALIZA INFRASTRUCTURII TEHNICO_EDILITARE

Analiza generală a stării infrastructurii edilitare în zonă de studiu, iclisiv și cartierul adiacent străzii Tudor Vladimirescu evidențiază următoarele date tehnice și informații.

Spațiul adiacent străzii Tudor Vladimirescu dispune de un sistem dezvoltat de rețele edilitare și tehnice, atât subterane, cât și supraterane, instalate în diferite perioade de timp și respectiv, cu uzură diversă.

Structura rețelelor se prezintă în următorul mod:

a. Apă potabilă:

Magistrală din plastic cu D 300, poziționată sub calea pietonală a str. Tudor Vladimirescu (admisă în funcțiune în 2010) ;

- În regiunea părții superioare a lotului este pozată rețeaua țevei de apă potabilă cu D 110, (str.Dacilor);
- În prezent, adiacent lotului examinat, sub partea carosabilă a str. Tudor Vladimirescu, subteran este trasată conducta de apă D 110, conducta de gaz natural D 300, canalizare pluvială D 500.

• Concluzie :

Zona de studiu și terenul vizat sunt dotate pe tot perimetrul cu surse disponibile și suficiente de apă potabilă, utilități tehnice, fiind asigurat volumul necesar de apă pentru complexul locativ-comercial propus, atât și necesităților tehnice în scopuri de asigurare a

protecției antiincendiare.

Concluzie: Rețeaua de canalizare pluvială satisface cerințelor normative la 60% (necesar de luat în considerație faptul că, rețeaua este construită în partea inferioară, teren amenajat, care concomitent deservește și apele meteorice ale terenurilor superioare –neamenajate). În procesul de valorificare a terenului zonei, vor fi necesare studii speciale cu recomandări al serviciilor de ramură prin prezentarea condițiilor tehnice, utilizate obligatoriu în proiectele de execuție al rețelei de canalizare pluvială.

b. Alimentarea cu apă și canalizare:

Pentru complexul multifuncțional va fi prevăzută schema de canalizare separată, componentă a canalizării menajere de la evacuarea apelor uzate ale echipamentului sanitar, canalizarea tehnologică ale echipamentului tehnologic și canalizarea pluvială ale apelor meteorice de pe suprafețele exterioare .

Alimentarea cu apă și dotarea cu rețele de canalizare este prevăzută de la rețelele de apeduct orășenești existente sau optimizate în raport cu cerințele intervenite, ca urmare a majorării spațiilor noi construite.

Este important de menționat faptul că, apariția noilor volume de consum și condiții de utilizare majorate, direcționate sistemii actuale de comunicații tehnice, concomitent, vor accelera procesul de dezvoltare, modernizare și extindere a rețelelor existente și vor omite procesul de stagnare și conservare a efectului modernizării infrastructurii edilitare municipale.

Actualmente zona de studiu nu dispune de rețele edilitare complexe (în partea superioară a zonei) fapt de posibilă provocare a dificultăților în procesul de gestionare curentă. Stagnarea procesului de renovare și resistemizare a rețelelor edilitare ingineresti vor crea probleme tehnologice cu urmări de deminuare a nivelului protecției sanitare și edilitare al acestui cartier și în general al stării ecologice orășenești.

b. Energia electrică :

- Anterior cartierul existent este alimentată cu energie electrică prin 3 puncte de transformatoare, conectate la sursa furnizorului de energie electrică PD 87, care este amplasată nemijlocit pe terenul adiacent.
- Rețeaua veche de cabelaj de înaltă tensiune a fost aproximativ, în proporție de 100% demontată și, partial substituită cu cabelaj nou.
- În perioada anului 2001 furnizorul de energie electrică și-a reînnoit cabelajul de înaltă tensiune ce alimentează – Punct de distribuție enegetică a zonei str. Tudor Vladimirescu.

Concluzie :

Zona este asigurată cu potential de energie electrică, suficient de a acoperi necesarul de energie electrică conform volumelor proiectate.

e. Gaze naturale :

- În partea de Vest a terenului destinat valorificării este pozat gazoductul cu D 159, oțel. Respectiv toate sursele de consum ale beneficiarului, în prezent, sunt conectate la această conductă de gaz.

Capacitatea de gaze naturale, la acest punct de conectare este limitată. La rîndul său, acest gazoduct este conectat, în partea superioară a terenului în gazoductul din str. Burebista cu D 300.

Concluzie :

Infrastructura rețelelor de gaze naturale amplaste în regiunea zonei de studiu este suficientă pentru ulterioara aprovizionare a noilor obiecte ce urmează de a fi construite, astfel, fiind acoperite volumele de gaze natural conform datelor din proiect.

f. Telefonie , internet :

- În zona de studiu, preponderant în perimetrul str. Tudor Vladimirescu sunt pozate suficente surse (cabelaje de telefonie fixă, cabelaje optice), gestionate de furnizorii telefoniei fixe, telefoane IP și internet: Orange, Moldtelecom, Starnet, Arax.

După cum, s-a menționat precedent în studiu, infrastructura rețelelor tehnico-edilitare, pozate în nemijlocita vecinătate a zonei de studiu și inclusiv terțenul vizat, care reprezintă o componentă a zonei de studiu, la etapa respectivă, nu solicită necesitatea de intervenții în scopul de a mări capacitățile acestora, ca urmare a majorării volumelor de consum, care ar putea fi generate de cerițele enegetice ale Complexului multifuncțional proiectat.

Sistematizarea, actualizarea rețelelor tehnico-edilitare, reieșind din cerințele obiectelor noi-proiectate și posibilul impact asupra acestora, v-a fi posibilă doar în cazul realizării tuturor etapelor de planificare și proiectare a tuturor compartimentelor de proiect, care vor permite efectuarea calculelor corecte și precise, referitoare la la volumele de consum a tuturor utilităților solicitate pentru deservirea Complexului multifuncțional.

2.8 DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI

Principalele priorități interveniute în cazul elaborării Planului Urbanistic Zonal, se referă la inițierea procesului de valorificare a terenului utilizat nefuncțional cu o supr. de curca 0.4677 ha, comast din 4 terenuri private nr.cad.0121116423, component al cartierului zonei de studiu propuse, centrale de afaceri a or. Durlești, mun. Chișinău, prin argumentarea urbanistică și economică a realizării unui complex pe un teritoriu activ urbanistic, prin modernizarea infrastructurii cu noi criterii de dezvoltare a spațiului urban.

Proioritățile, ce rezultă din valorificarea terenului prin intermediul PUZ în corelare cu PUG :

Prin valorificarea planificată a terenului menționat, vor fi extinse zonele cartierelor moderne și se va realiza un spațiu urban, extins pe panta superioară a străzii Tudor Vladimirescu, cu apariția panoramei adecvate orașului, parte componentă al municipiului Chișinău.

Se evidențiază următoarele criterii generale de priorități :

-Modernizarea și renovarea spațiului urban al zonei destinate studiului;
-Demararea procesului de urbanizare a teritoriului zonei respective cu reorientarea calitativă a categoriei de utilizare a spațiului adiacent str. Tudor Vladimirescu și str. Dacilor ;

-Reorientarea procesului de dezvoltare a zonei în direcția creării a unor zone atractive cu diverse funcțiuni urbanistice;

-Modificarea stării ecologice a zonei datorită omiterii surselor negative industriale de poluare ;

Localizarea cetățenilor în zonele active de comerț și afaceri ale orașului;

- Prin realizarea complexului locativ-comercial, în acest cartier, se vor stabili noi criterii de dezvoltare a spațiului urban (str.Tudor Vladimirescu, str.Dacilor), cu reorientarea categoriei de utilizare formată precedent (industrial-nefuncțională) în zonă rezidențială, universal atractivă ;

-Pe parcursul realizăriiși complexului, spațiul urban al zonei respective va obține o panoramă cu o desfășurată (pe axa străzi Dacilor, or. Durlești) adecvată orașului modern ;

- Perceperea estetică a complexului realizat va domina și îmbogăți aspectul localității, fiind accesibilă din diverse zone urbane ;

- Prin amenajarea integră a terenului zonei de studiu (în faza finală realizată cu obiecte locativ- comerciale, drumuri noi, căi pietonale, spații verzi ect.) într-un final, se v-a exclude din cartierul adiacent str.Tudor Vladimirescu, str. Dacilor, or. Durlești spațiul, care actual prezintă un defavor urbanistic ;

- Demararea procesului de realizare a unui complex multifuncțional de performanță propus prin intermediul PUZ-lui, în mod sigur v-a genera locuri noi de muncă a localnicilor, inclusiv pentru perioada de construcție a obiectelor proiectate, cât și în

calitate de potențiali posesori al spațiului locativ nou ;

- În mod general, soluția Planului Urbanistic Zonal prevede strategia de dezvoltare și valorificare a unui teren urban cu suprafața de 0.4677 ha, nefuncțional, aflat într-o stare nedeterminată, în lipsa unei strategii de valorificare concretă pe parcursul a circa 20 ani, care prin gestionarea corectă va deveni un cartier atractiv-urban, dotat cu o infrastructură dezvoltată cu spații locative și comerciale moderne.

Necesar de menționat faptul că, zona respectivă este amplasată într-un cartier activ al orașului, cu o rețea al transportului urban dezvoltată și modernizată recent ;

Rețelele tehnice și comunal-edilitare se află într-o stare acuală decentă și în proces de dezvoltare continuă. Conform datelor preliminare, serviciile tehnice respective sunt disponibile de a asigura cu utilități tehnico-edilitare procesul de extindere a spațiilor comerciale, locative, servicii și de afaceri.

Disfuncționalități :

- Cartierul obiect al zonei de studiu, actualmente, reprezintă un spațiu urban ocupat cu clădiri existente în regim jos de înălțime și parțial de terenul fostei uzine experimentale, actualmente nefuncțională, din considerente ecologice spre restabilire

- Constatăm un teritoriu neamenajat cu trama stradală și căile pietonale în perimetrul zonei de studiu uzate, parțial ne-integre, care nu satisfac cerințelor actuale de calitate.

2.9 PREVEDERI ALE PUG

Planul Urbanistic Zonal, planificat pentru elaborare ca urmare a acceptării prezentului Plan Urbanistic, va constitui documentația de bază a direcției de valorificare a terenului generator al PUZ, prin realizarea complexului locativ- comercial.

Avînd în bază suprafața terenului destinat valorificării (0.4766 ha) precum și volumul construcțiilor planificate pentru zona comercială, volumele construcțiilor cu destinație locativă, precum și amenajarea integră zonei de studiu, inclusiv cu toate drumurile, căile pietonale, căile de acces-auto, infrastructura edilitară, spațiile verzi, ect. – se estimează termenul de valorificare totală pentru o perioadă reală, calculată în dependență de starea economică generală și condiționată în dependență de data aprobării PUZ și elibararea documentelor permissive a realizării complexului.

În conformitate cu structura reliefului, concepției inițiale de valorificare, zona de studiu a fost devizată în două segmente funcționale – locativă și comercială.

În raport cu structura reliefului terenului, pe care urmează să fie edificate noile construcții, fiecare segment poate fi valorificat și devizat (construit) în mod separat, independent tehnologic.

Fiecare teren separat funcțional va dispune de căi de acces independente, fiind exclusă necesitatea valorificării inițiale a zonei superioare (locuințe) cu valorificarea ulterioară a terenului amplasat în spațiul inferior (obiectele comerciale) .

În linii generale, se evidențiază două tranșe principale de valorificare a teritoriului zonei, reieșind din structura reliefului în pantă direcționată, spre str. Tudor Vladimirescu. Se determină, prima etapă principală de valorificare a teritoriului adiacent str. Tudor Vladimirescu, urmărind scopul formării spațiului urban adiacent magistralei de importanță municipală. Zona rezidențială, poziționată în partea superioară a reliefului (str. Dacilor) va fi realizată în etapa a doua. Rețelele edilitare și enegetice vor fi proiectate și realizate pe fiecare etapă separat (rezidențial și comercial) în conformitate cu condițiile tehnice respective, în cadrul elaborării proiectelor de execuție.

În completul proiectului de execuție va fi expus și Graficul –Plan de executare a lucrărilor de construcție. Realizarea obiectului va fi divizată pe etape volumetrice în raport cu termenii planificați pentru executarea lucrărilor. La etapa finalizării compartimentelor proiectului, prin tenderul respectiv vor fi determinați antreprenorii (executorii) lucrărilor de construcție-montaj al utilajului tehnic și edilitar, amenajarea teritoriului.

SITUAȚIA URBANISTICĂ, FUNCȚIARĂ. TRAMA STRADALĂ

Terenul, obiect al studiului de justificare și al PUZ este situat în partea de Nord-Est al orașului Durlești, teren nefuncțional, situat în limitele străzilor Tudor Vladimirescu, Dacilor și Paris, or. Durlești, mun. Chișinău. Proiectarea și realizarea complexului locativ-comercial pe o supr. de 0.4677 ha va soluționa problemele urbanistice, ecologice și sociale ale segmentului cartierului actual nevalorificat al orașului.

Inițial, constatăm faptul că, obiectul este proiectat pe un teritoriu, în mare parte utilizat nerațional pe parcursul a 20 ani.

În mod direct, terenul destinat valorificării este situat în zona Nord- Est a orașului Durlești și adiacent nodului de transport str. Tudor Vladimirescu și str. Ștefan Vodă.

Hotarele terenului în partea de Sud coincid cu hotarele liniei roșii a străzii Tudor Vladimirescu. Patru partea superioară a terenului este trasată în paralel cu zona construită cu case particulare a străzii Dacilor.

Prin valorificarea planificată a terenului nominalizat, generator al PUZ, or. Durlești, mun. Chișinău), vor fi extinse zonele cartierelor urbanizate modern, cu o structură comercială dezvoltată și se va iniția un spațiu urban extins pe panta superioară a străzii Dacilor, cu crearea panoramei caracteristice orașului municipal, accesibilă examinării, inclusiv și din zona centrală, axa străzii Ștefan Vodă, formînd un aspect adecvat accesului în oraș din partea Sud-Vest.

Propuneri de organizare a circulației carosabile și pietonale;

Terenul, supus studiului cu o suprafață de 3.0 ha, utilizat nerațional în prezent, în proporție de 30%, reprezintă un teritoriu dominant al zonei respective, cu hotarul principal adiacent magistralei urbane Tudor Vladimirescu.

În general, terenul este amplasat într-o zonă activă cu o rețea de transport urbană dezvoltată și aglomerată (str. Tudor Vladimirescu, în complex cu rondul de transport de legătură cu str. Ștefan Vodă).

Pe parcursul anilor zona respectivă a fost direcționată spre o dezvoltare comercial-industrială de toate categoriile, devenind o zonă specifică de afaceri și activități comerciale, însă neatractivă din punct de vedere al organizării spațiului urban.

În raport cu rețelele de transport urbane și căile de acces adiacente, teritoriul examinat, cuprins între străzile Tudor Vladimirescu, Dacilor, Mihai Viteazul, tangente prin rond cu str. Ștefan Vodă, reprezintă un cartier în proces de dezvoltare, cu necesități de renovare sistematizare urbanistică (inclusiv și trama stradală). Cu excepția str. Tudor Vladimirescu, care a fost modernizată în perioada 2009-2010, străzile enumerate nu au fost modernizate în cursul a 20 ani.

Rețelele de transport adiacente zonei examinate reprezintă o rețea activă de comunicare urbană și solicită acțiuni de optimizare prin reabilitarea infrastructurii inginerești și de transport, în raport cu solicitările tot mai intense a curselor de transport municipal.

Str. Tudor Vladimirescu se evidențiază printr-o stare integră și estetică satisfăcătoare, comparativ cu străzile în perimetrul zonei de studiu, însă necesită măsuri de extindere a capacității.

Rețeaua stradală existentă solicită ajustarea la relieful sporit al zonei examinate, fapt ce provoacă accidentarea sistematică a rețelei de transport și căilor pietonale existente.

În raport cu sistemul de transport al complexului sunt încadrate căile pietonale de acces la complexul comercial și zona blocurilor locative

Accese Carosabile; Parcaje, garaje și accesele la acestea;

Documentația de urbanism (PUZ) va prevedea :

- Sitematizarea și renovarea acceselor-auto și căilor pietonale ale zonei de studiu

la fluxurile și cerințele prevăzute, conform PUZ, cu ajustarea lor la condițiile stabilite în Planul Urbanistic General al or. Durlăști.

- Soluții tehnico-planimetrice privind proiectarea și sistematizarea căilor de acces spre/de la Complexul locativ și comercial.

- În completul Studiului de justificare este prezentată Schema de dezvoltare și sistematizare a tramei stradale, căilor pietonale și căilor de acces în cadrul terenului care urmează să fie valorificat (zona de studiu) conform PUZ.

În soluțiile schemei nominalizate a transportului sunt prevăzute și luate în considerație starea geomorfologică a reliefului, prevederile Planului Urbanistic General al or. Durlăști.

Rețeaua de transport prevede proiectarea părții carosabile și pietonale încadrate în perimetrul zonei de studiu, inclusiv și a parcărilor terestre și subterane, planificate în demisolul blocurilor locative.complexului comercial

Concomitent este prezentată soluția rețelei de transport a Complexului , în hotarele terenului solicitat, pentru valorificare, în contextul soluțiilor de dezvoltare și extindere a infrastructurii edilitare. Studiul de justificare prezintă schița-propunere al organizării rețelei transportului în limitele complexului.

Zonificarea teritoriului zonei de studiu pe funcțiuni predominante;

Teritoriul zonei de studiu cu suprafața totală de 3.0 ha, în prezent utilizat nerațional, planimetric este mărginit, în direcția Vest de (magistrala), str. Tudor Vladimirescu, direcția Nord de str. Dacilor (stradă locală), direcția Est-superioară de str. Paris (stradă locală),

Complexul locativ, prevede o divizare pe principiul urbanistic, prin amplasarea pe terenul nominalizat a zonei comerciale, parterul blocului locativ, adiacent str. Tudor Vladimirescu denumită în continuare - zonă comercială și zonă locativă, planificată din 3 blocuri, cu regim de înălțime (S+D+P+7E).

Zona adiacentă magistralei aglomerate Tudor Vladimirescu, logic a fost planificată pentru amplasarea la parter al obiectului comercial, încadrat în volumul blocului locativ. Respectiv zona în partea superioară a terenului, este destinată extinderii complexului locativ, fapt ce va demara procesul de revitalizare al acestui cartier.

Accesele carosabile:

Rețelele de transport și pietonale spre complexul locativ-comercial (legătura cu rețeaua magistrală- str. Tudor Vladimirescu) sunt inzestrate cu parcare-auto, adiacente parterului obiectului comercial. Căile pietonale sunt prevăzute în direcția accesului spre spațiul comercial și blocurile locative.

Concomitent, complexul locativ este asigurat cu legătură de transport și pietonală, orientate din str. Dacilor. La nivelul demisol al blocurilor locative sunt prevăzute parcare-auto.

În studiul de justificare este prezentată varianta de conectare a rețelei de transport ale complexului la traseul magistral de bază str. Tudor Vladimirescu.

În lipsa unui plan realist de valorificare complexă a terenurilor zonei de studiu al (PUZ), procesul dezvoltării urbane va continua pe sectoare devizate (proprietate privată), cu riscul de a nu se încadra ulterior într-un ansamblu urbanistic general. Sinteză expusă va provoca, și pe viitor procesul de valorificare haotică și nemonitoriată a terenului zonei supuse studiului.

Procesul de valorificare a teritoriului adiacent str.Tudor Vladimirescu, inclusiv și a zonei destinate studiului, nu poate fi stopat totalmente, fiind un factor inevitabil de dezvoltare continuă, deci în continuare vor fi realizate obiecte ale infrastructurii și comerț, bazate pe planuri generale locale (detaliu) și care vor soluționa doar anumite

necesități individuale ale beneficiarilor acestor obiecte comerciale, fiind ignorate, cu o mare probabilitate soluțiile de principiu, în prealabil ne justificate urbanistic.

Se propune elaborarea PUZ-lui, prin detalizarea și concretizarea problemelor expuse, în scopul examinării colective și expunerii, în final, a problemei în cadrul Consiliului orășenesc Durlești.

Zona destinată studiului demonstrează faptul că, terenul examinat a fost valorificat, sub necesitățile tehnologice ale fostei Uzine experimentale și construcțiilor particulare, în lipsa unui plan argumentat urbanistic.

Menționăm faptul că, zona supusă studiului este situată într-un cartier de importanță strategică, fiind poziționată în directă apropiere de hotarele teritoriului or. Chișinău, de-facto completând cartierul sectorului Buiucani, încadrându-se în perimetrul general a rețelelor de transport municipale dezvoltate – moderne (Alba Iulia, Ion Neculce, Ion Creangă) căi de legătură, care reprezintă rețeaua integră a transportului municipal ale orașului, fiind un element de importanță pentru activitățile comerciale, acces de deservire a afacerilor, de importanță pentru funcționarea activității în acest cartier.

Problemă majoră ce ține de valorificarea acestei zone este condiționată de specificul geomorfologic a reliefului natural, care stabilește cerințe deosebite față de trama stradală și căile de acces ale transportului public sau particular.

În lipsa unui plan realist de valorificare complexă a terenurilor nefuncționale (PUZ), procesul dezvoltării urbane va continua pe sectoare devizate (proprietate privată), cu riscul de a nu se încadra ulterior într-un ansamblu urbanistic general. Sinteză expusă va provoca, cu certitudine, și pe viitor procesul de valorificare haotică și nemonitoriată a terenului zonei supuse studiului.

2.10 PROPUNERI DE REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ

PLANUL URBANISTIC ZONAL este destinat stabilirii perspectivei urbanistice a complexului rezidențial (zona de studiu), planificat pe un teritoriu nesistematizat urbanistic cu supr. de 3.0 ha, terenul destinat valorificării, generator al elaborării PUZ, cu supr. 0.4766 ha, actualmente caracterizat în RLU ca subzonă cu clădiri existente în regim jos de înălțime și subzone unităților economice (industriale) situat în direcția Nord- Vest, al intravilanului localității Durlești, prin modificarea modului de folosință, în subzonă funcțională „pentru construcție”, **cu atribuirea codului urbanistic nou reactualizat L2-3 (zonă rezidențială cu regim de înălțime S+D+P+7E și comercial D+P.**

Scopul documentatiei de urbanism (PUZ) constă în argumentarea modului de valorificare a zonei respective, prin ajustarea la situația reală de dezvoltare a Planului Urbanistic General al or. Durlești, cu introducerea modificărilor, inclusiv și în Regulamentul local de Urbanism, prin respectarea reglementărilor specifice în limitele terenurilor sau a zonei cu stabilirea parametrilor tehnico-economici și funcționali ai terenului.

În final se prevede, formarea unui complex funcțional urbanistic integrat cu încararea organică în spațiul existent al localității Durlești. Documentația elaborată reprezintă soluția urbanistică pentru aprobarea prealabilă și întocmirea ulterioară a actelor permissive necesare.

Din considerentele, că unele funcțiuni urbanistice stabilite în Planul Urbanistic General cu Regulamentul local de urbanism al or. Durlești, aprobat prin Decizia Consiliului Local nr. 8.13 din 01.10.2018, pentru terenul de pământ cu numărul cadastral 00121116423 și terenurile alăturate, situate în or. Durlești, mun. Chișinău în

adiacenta străzii Tudor Vladimirescu au devenit neactuale și nesolicitate, se propune, ca codul urbanistic "L1" aprobat anterior să fie schimbat cu codul urbanistic "L2a-3".

3. Caracteristica cantitativă a terenului examinat în vederea identificării condițiilor de valorificare

În procesul de selectare a amplasamentului, respectând condițiile impuse pentru tipul dat de funcțiuni s-au atins următorii parametri cantitativi și urbanistici.

Suprafața terenului valorificat - 0,4766 hectare. Bonitatea medie a terenului - 55
Regim economic - proprietate privată a persoanei fizice în intravilanul or. Durlăști.

Utilizare actuală - teren ocupat de construcții cu grad avansat de uzură fizică și morală.

Teritoriul, generator de PUZ, este amplasat de-a lungul străzii Tudor Vladimirescu în apropierea hotarului cu orașul Chișinău, fiind caracterizat prin următoarele elemente:

- distanța accesibilă spre stațiile de așteptare a transportului public urban, care circulă din capitală;
- vecinătatea cu zona centrală din localitate, asigurată suficient cu obiective comerciale și publice;
- funcțiunea principală a vecinătăților este rezidențială ocupată de case individuale, cu excepția întreprinderii industriale, precedent „Uzina experimentală” care este propusă spre reamplasare în alt segment al localității.

Valorificarea terenului examinat în PUZ-ul propus spre aprobare se poate produce pe etape în dependență de necesitățile dezvoltării serviciilor și edificiilor solicitate, fiecare etapă fiind argumentată prin proiecte specializate după exemplul inițiativei actuale promovate. Poziționarea facilă a or. Durlăști în contextul municipal și național crează premise suficiente pentru realizarea ideii planificate.

Asigurarea tehnico-edilitară a construcțiilor și amenajărilor proiectate pe etape în conformitate cu rezultatele auditului situației existente și cu prevederile PUG-ului pentru orașul Durlăști nivelul de dotare cu utilități și perspectiva dezvoltării tipurilor de infrastructuri edilitare este următorul:

- a) Rețele de alimentare cu gaze naturale - la momentul actual în apropierea teritoriului examinat acestea există și este posibilitatea de racordare la infrastructura respectivă, care, actualmente, deservește zona rezidențială "Buiucani" din capitală și or. Durlăști, punctul de racordare se determină conform avizului nr. 387 din 12.10.2023 emis de S.R.L. "Chișinău-Gaz". Schema de racordare se reprezintă în setul "PIESE DESENATE".
- b) rețele de încălzire pe terenul examinat - nu există și nu se consideră oportun de a le dezvoltă în această direcție. Propunerea este de a utiliza gazele naturale în calitate de sursă pentru prepararea agentului termic;

- c) pentru rețelele de canalizare menajeră - există varianta de racordare la sistemul orășenesc de canalizare și punctul de racordare se identifică prin avizul nr. 2777/610 din 04.10.2023 emis de S.A. "apă-Canal". Schema de racordare se reprezintă în setul "PIESE DESENATE".
- d) rețelele de alimentare cu apă - există în vecinătatea terenului examinat în zona rezidențială "Buiucani", în or. Durlăști și punctul de racordare se identifică prin avizul nr. 2777/610 din 04.10.2023 emis de S.A. "apă-Canal". Schema de racordare se reprezintă în setul "PIESE DESENATE".
- e) rețelele de alimentare cu energie electrică - există în vecinătatea terenului examinat în zona rezidențială "Buiucani", or. Durlăști și punctul de racordare se identifică prin avizul nr. P40202023100056 din 20.10.2023 emis de "PREMIER ENERGI"
- Regulamentul local de urbanism al or. Durlăști

CAPITOLUL 3

3.1. REGLEMENTĂRI: PROPUNERI DE DEZVOLTARE –SOLUȚII URBANISTICE

Prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al or. Durlăști au fost stabilite condițiile urbanistice privind amenajarea complexă a or. Durlăști detalizat, ținându-se cont de: Respectarea zonificării teritoriului studiat, păstrând funcțiile dominante stabilite și realțiile dintre zonele funcționale.

În conformitate cu prevederile art. 33, punc. (2) al Legii nr. 835 din 17.05.1996, care prevede că Planurile urbanistice și planurile de amenajarea teritoriului pot fi modificate, fără a schimba concepția lor generală, se reexaminează periodic și se modifică pentru a fi adaptate noilor condiții economice, sociale și tehnice.

În cazul examinat, în baza prevederilor art. 36 al Legii menționate, care prevede că autoritățile administrației publice locale asigură, în condițiile prevederilor legale, gestionarea tuturor terenurilor și construcțiilor cuprinse în limitele administrative-teritoriale stabilite și răspund de realizarea, și exploatarea construcțiilor și amenajărilor de utilitate publică, Primăria or. Durlăști a eliberat certificatul de Urbanism nr. 137/09 din 25.09.2023, Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și Planului Urbanistic de detaliu, în vederea schimbării regulamentului de construcție și valorificarea terenului cu nr. Cad. 0121116423 și terenurilor alăturate din or. Durlăști, mun. Chișinău".

Prevederile principale ale documentației aprobate pentru părțile componente ale acestui teritoriu, planifică zonificarea funcțională, în vederea sistematizării logice a tuturor subzonelor incluse în teritoriului zonei de studiu.

În general modificările solicitate prin conținutul Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al or. Durlăști au scopul de valorificare planificată, în conformitate cu prevederile legale, a terenului actual nevalorificat rațional, prin realizarea unui complex locativ modern, care va reflecta tendința de dezvoltare a localității prin utilizarea tehnologiilor noi și prezentarea ofertelor locative moderne de calitate.

INDICI DE BAZĂ pentru Zona locativă:

1. Suprafața terenului, generator al rlaborării PUZ	0.4677 ha
2. Suprafața ternului zonei de studiu	3.50 ha
3. Suprafața construită la sol (terenul generator)	1696.00 m.p

4. Suprafața desfășurată a construcțiilor (de calcul)	11872 m.p
5. Suprafața desfășurată a construcțiilor totală	15264 m.p
6. Numărul de apartamente	126 unități
7. POT	35.6 %
8. CUT	2.5 coef.
9. Regim (blocuri locative)	S+D+P+7E
10. Parcări auto la sol	44 unități
11. Parcări auto subterane	58 locuri

3.2 PROPUNERI DE MODIFICARE A CODURILOR URBANISTICE

Teritoriul zonei de studiu, solicitat pentru valorificare, este planificat spre realizare prin modificarea subzonei prevăzute inițial în Regulamentul Local de Urbanism- L1a-3 și Ea-3, în subzonă funcțională reactualizată COD, L" zone cu funcțiuni locative, pentru construcții-zona rezidențială".

Tematica PUZ-lui prevede utilizarea subzonei funcționale modificate, în scopul proiectării și realizării unui complex locativ-comerț **cu regim de înălțime S+D+P+7E"**.

În zona rezidențială planificată modul de încadrare în teritoriu al complexului locativ se va conforma normativelor în vigoare cu evidențierea aliniamentelor (liniilor roșii) în dependență de categoria străzii, numărului de niveluri, coeficienților de utilizare a terenului.

În mod obligatoriu, locurile locative planificate vor prevedea amplasarea la nivelul subsol al parcarilor-auto, în special al locatarilor, la o proporție de 70%.

În conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al or. Durești sunt stabilite condițiile și cerințele urbanistice privind realizarea complexului rezidențial planificat pe terenul privat cu supr. 0.4766 ha.

Concepția valorificării zonei nominalizate constă în formarea unui cartier modern prin valorificarea rațională a teritoriului. În complexul rezidențial sunt prevăzute spații destinate amplasării obiectelor comerciale și afaceri în directă apropiere de căile de transport, prin devizarea și distanțierea lor cu zone de protecție verzi.

3.3 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI DE TRANSPORT

Propuneri de organizare a circulației carosabile și pietonale;

Terenul, supus studiului cu o suprafață de 3.0 ha, utilizat nerațional în prezent, în proporție de 30%, reprezintă un teritoriu dominant al zonei respective, cu hotarul principal adiacent magistralei urbane Tudor Vladimirescu.

În general, terenul este amplasat într-o zonă activă cu o rețea de transport urbană dezvoltată și aglomerată (str. Tudor Vladimirescu, în complex cu rondul de transport de legătură cu str. Ștefan Vodă).

Pe parcursul anilor zona respectivă a fost direcționată spre o dezvoltare comercial-industrială de toate categoriile, devenind o zonă specifică de afaceri și activități comerciale, însă neatractivă din punct de vedere al organizării spațiului urban.

În raport cu rețelele de transport urbane și căile de acces adiacente, teritoriul examinat, cuprins între străzile Tudor Vladimirescu, Dacilor, Mihai Viteazul, tangente prin rond cu str. Ștefan Vodă, reprezintă un cartier în proces de dezvoltare, cu necesități de renovare sistematizare urbanistică (inclusiv și trama stradală). Cu excepția str. Tudor Vladimirescu, care a fost modernizată în perioada 2009-2010, străzile enumerate nu au fost modernizate în cursul a 20 ani.

Rețelele de transport adiacente zonei examinate reprezintă o rețea activă de comunicare urbană și solicită acțiuni de optimizare prin reabilitarea infrastructurii ingineresti și de transport, în raport cu solicitările tot mai intense a curselor de transport municipal.

Str. Tudor Vladimirescu se evidențiază printr-o stare integră și estetică satisfăcătoare, comparativ cu străzile în perimetrul zonei de studiu, însă necesită măsuri de extindere a capacității.

Rețeaua stradală existentă solicită ajustarea la relieful sporit al zonei examinate, fapt ce provoacă accidentarea sistematică a rețelei de transport și căilor pietonale existente.

În raport cu sistemul de transport al complexului sunt încadrate căile pietonale de acces la complexul comercial și zona blocurilor locative

Accese Carosabile; Parcaje, garaje și accesele la acestea;

Documentația de urbanism (PUZ) va prevedea :

- Sitematizarea și renovarea acceselor-auto și căilor pietonale ale zonei de studiu la fluxurile și cerințele prevăzute, conform PUZ, cu ajustarea lor la condițiile stabilite în Planul Urbanistic General al or. Durlăști.
- Soluții tehnico-planimetrice privind proiectarea și sitematizarea căilor de acces spre/de la Complexul locativ și comercial.
- În completul Studiului de justificare este prezentată Schema de dezvoltare și sistematizare a tramei stradale, căilor pietonale și căilor de acces în cadrul terenului care urmează să fie valorificat (zona de studiu) conform PUZ.

În soluțiile schemei nominalizate a transportului sunt prevăzute și luate în considerație starea geomorfologică a reliefului, prevederile Planului Urbanistic General al or. Durlăști.

Rețeaua de transport prevede proiectarea părții carosabile și pietonale încadrate în perimetrul zonei de studiu, inclusiv și a parcarilor terestre și subterane, planificate în demisolul blocurilor locative.complexului comercial

Concomitent este prezentată soluția rețelei de transport a Complexului , în hotarele terenului solicitat, pentru valorificare, în contextul soluțiilor de dezvoltare și extindere a infrastructurii edilitare. Studiul de justificare prezintă schița-propunere al organizării rețelei transportului în limitele complexului.

Zonificarea teritoriului zonei de studiu pe funcțiuni predominante;

Teritoriul zonei de studiu cu suprafața totală de 3.0 ha, în prezent utilizat nerațional, planimetric este mărginit, în direcția Vest de (magistrala), str. Tudor Vladimirescu, direcția Nord de str. Dacilor (stradă locală), direcția Est-superioară de str. Paris (stradă locală),

Complexul locativ, prevede o divizare pe principiul urbanistic, prin amplasarea pe terenul nominalizat a zonei comerciale, parterul blocului locativ, adiacent str. Tudor Vladimirescu denumită în continuare - zonă comercială și zonă locativă, planificată din 3 blocuri, cu regim de înălțime (S+D+P+7E).

Zona adiacentă magistralei aglomerate Tudor Vladimirescu, logic a fost planificată pentru amplasarea la parter al obiectului comercial, încadrat în volumul blocului locativ. Respectiv zona în partea superioară a terenului, este destinată extinderii complexului locativ, fapt ce va demara procesul de revitalizare al acestui cartier.

Accesele carosabile:

Rețelele de transport și pietonale spre complexul locativ-comercial (legătura cu rețeaua magistrală- str. Tudor Vladimirescu) sunt inzestrate cu parcare-auto, adiacente parterului obiectului comercial. Căile pietonale sunt prevăzute în direcția accesului spre spațiul comercial și blocurile locative.

Concomitent, complexul locativ este asigurat cu legătură de transport și

pietonală, orientate din str. Dacilor. La nivelul demisol al blocurilor locative sunt prevăzute parcări-auto.

În studiul de justificare este prezentată varianta de conectare a rețelei de transport ale complexului la traseul magistral de bază str. Tudor Vladimirescu.

În lipsa unui plan realist de valorificare complexă a terenurilor zonei de studiu al (PUZ), procesul dezvoltării urbane va continua pe sectoare devizate (proprietate privată), cu riscul de a nu se încadra ulterior într-un ansamblu urbanistic general. Sinteză expusă va provoca, și pe viitor procesul de valorificare haotică și nemonitoriată a terenului zonei supuse studiului.

Procesul de valorificare a teritoriului adiacent str. Tudor Vladimirescu, inclusiv și a zonei destinate studiului, nu poate fi stopat totalmente, fiind un factor inevitabil de dezvoltare continuă, deci în continuare vor fi realizate obiecte ale infrastructurii și comerț, bazate pe planuri generale locale (detaliu) și care vor soluționa doar anumite necesități individuale ale beneficiarilor acestor obiecte comerciale, fiind ignorate, cu o mare probabilitate soluțiile de principiu, în prealabil nejustificate urbanistic.

Se propune elaborarea PUZ-lui, prin detalizarea și concretizarea problemelor expuse, în scopul examinării colective și expunerii, în final, a problemei în cadrul Consiliului orașenesc Durlești.

Zona destinată studiului demonstrează faptul că, terenul examinat a fost valorificat, sub necesitățile tehnologice ale fostei Uzine experimentale și construcțiilor particulare, în lipsa unui plan argumentat urbanistic.

Menționăm faptul că, zona supusă studiului este situată într-un cartier de importanță strategică, fiind poziționată în directă apropiere de hotarele teritoriului or. Chișinău, de-facto completând cartierul sectorului Buiucani, încadrându-se în perimetrul general al rețelelor de transport municipale dezvoltate – moderne (Alba Iulia, Ion Neculce, Ion Creangă) căi de legătură, care reprezintă rețeaua integră a transportului municipal ale orașului, fiind un element de importanță pentru activitățile comerciale, acces de deservire a afacerilor, de importanță pentru funcționarea activității în acest cartier.

Problemă majoră ce ține de valorificarea acestei zone este condiționată de specificul geomorfologic a reliefului natural, care stabilește cerințe deosebite față de trama stradală și căile de acces ale transportului public sau particular.

În lipsa unui plan realist de valorificare complexă a terenurilor nefuncționale (PUZ), procesul dezvoltării urbane va continua pe sectoare devizate (proprietate privată), cu riscul de a nu se încadra ulterior într-un ansamblu urbanistic general. Sinteză expusă va provoca, cu certitudine, și pe viitor procesul de valorificare haotică și nemonitoriată a terenului zonei supuse studiului.

3.4. INFRASTRUCTURA TEHNICO - EDILITARĂ: REȚELE APEDUCT, CANALIZARE MENAGERĂ ȘI PLUVIALĂ; ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE ; ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

34.1 REȚELE APEDUCT : Rețeaua de apeduct va fi proiectată și permisă realizării conformitate cu „Avizul de Branșare și racordare” pentru executarea lucrărilor de proiectare nr. 2777 din 04.10.2023 emis de către SA, „Apă-Canal” Chișinău.

În mod general constatăm faptul că, rețelele magistrale tehnico- edilitare vor fi trase în hotarele rețelelor existente a străzilor Tudor Vladimirescu și Dacilor, prin măsuri de renovare și extindere, după executarea compartimentelor de proiect la etapa „Proiect de execuție”, care vor permite executarea calculului cantitative precise de consum necesare pentru deservirea spațiilor locative și celor comerciale.

Structura planimetrică și rețeaua de căi carosabile și căi pietonale, propuse în volumul PUZ-lui și Planului de Detaliu al complexului locativ, asigură posibilitatea tehnică de trase a conductelor și ramificărilor utilităților tehnico-edilitare spre fiecare obiect în parte, conform calculelor respective.

Soluțiile proiectului la etapa respectivă prevăd Punctul de branșare la sistemul de alimentare cu apă la rețeaua existentă din str. Tudor Vladimirescu D 315 mm, prin coloana de branșare a apei cu presiunea piezometrică în punctul de branșare :200 mm cu debitul solicitat 1.0 m³/zi.

Racordarea la rețeaua de canalizare va fi realizată prin punctul de racordare la sistemul de canalizare existent, după calculele concrete și precizate, prevăzut pentru modernizare și extindere la caz. Punctul de control a calității apelor uzate se va amenaja cu respectarea cerințelor normative și în conformitate cu graficul de deversare, sau a instalațiilor de informizare și dirijare a fluxului normativ-admisibil calculat la etapa de proiect de execuție.

34.2 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE : Rețeaua de alimentare cu gaze naturale va fi proiectată, în final, în conformitate cu „Avizul de racordare a conectării și consum eliberat de către SA „Chișinău-GAZ”, pentru executarea lucrărilor de proiectare la stadiul documentației de execuție a blocurilor locative și obiectul comercial. Etapa respectivă va permite calculul concret al volumelor solicitate de consum.

Conform informației prezentate de către distribuitor, sistema magistrală existentă de asigurare cu gaz natural în cartierul examinat al or. Durlăști, cu presiunea medie, D 12, trasare str. Tudor Vladimirescu, și str.Dacilor, poate suporta volume suplimentare de consum, în cazul proiectării a unui punct de distribuire și reglare, planificat pe teritoriul zonei de studiu, cu capacități de distribuire prevăzute în creșterea volumelor și în cazul de extindere a zonelor obiectelor locative, comerț și social-culturale în cartierul respectiv.

Măsuri de branșare vor fi admise numai la finalizarea completului de execuție finalizat și aprobat.

Constatăm faptul că, rețelele conductei de gaz magistrale vor fi trase în hotarele rețelelor existente a străzilor Tudor Vladimirescu și Dacilor, prin măsuri de renovare și extindere, după executarea compartimentelor de proiect la etapa „Proiect de execuție”, care vor permite executarea calculelor cantitative precise de consum necesare pentru deservirea spațiilor locative și celor comerciale.

Proiectul conceptual al rasrea conductelor și ramificărilor spre fiecare obiect în parte, este planificată în conformitate cu planul detaliat al teritoriului zonei de studiu sunt conform calculelor respective. Structura planimetrică și rețeaua de căi carosabile și căi pietonale, propuse în volumul PUZ-lui și Planului de Detaliu al complexului locativ, asigură posibilitatea tehnică de

Soluțiile proiectului la etapa respectivă prevăd Punctul de branșare la sistemul de alimentare cu apă la rețeaua existentă din str. Tudor Vladimirescu D 315 mm, prin coloana de branșare a apei cu presiunea piezometrică în punctul de branșare :200 mm cu debitul solicitat 1.0 m³/zi.

Racordarea la rețeaua de canalizare va fi realizată prin punctul de racordare la sistemul de canalizare existent, după calculele concrete și precizate, prevăzut pentru modernizare și extindere la caz. Punctul de control a calității apelor uzate se va amenaja cu respectarea cerințelor normative și în conformitate cu graficul de deversare, sau a instalațiilor de informizare și dirijare a fluxului normativ-admisibil calculat la etapa de proiect de execuție.

Capitolul 3 CONCLUZII :

Planul Urbanistic Zonal servește drept modalitate legală, prevăzută prin Legea nr. 835 din 17.05.1996 „Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului” de acordare a autorităților administrației publice locale a posibilității colaborării în scopul realizării, gestionării procesului de dezvoltare urbană, prin stabilirea sarcinilor publice dezvoltatorilor cu susținerea administrativ – constructivă în procesul de valorificare a terenurilor nefuncționale (teren nefuncțional,

generator al PUZ, supr. 0.4677 ha, situat într-o zonă urbanistică de importanță a or. Durlești, mun. Chișinău.

Asigurarea condițiilor și posibilităților beneficiarului de a utiliza și valorifica rațional un teritoriu, actualmente nefuncțional, component al spațiului urban nevalorificat, în mod legal, constituie calea de dezvoltare durabilă a teritoriului respectiv.

CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU PROIECTARE

nr. 134/09 din 25.09.2023

Ca urmare a cererii adresate de SRL „Dase Development”, administrator Bodiu Vadim (investitor) și Primăria or. Durlleşti (beneficiar) cu sediul/domiciliul în municipiul Chişinău, oraşul Durlleşti, strada Rezistenţei, nr. 6/3, telefon de contact 069505699, înregistrată cu nr. 606/23 din 08.02.2023 în baza prevederilor Legii 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie,

C E R T I F I C:

Următoarele cerinţe, stabilite prin Planul Urbanistic General al or. Durlleşti, aprobat prin Decizia Consiliului Local nr. 8.13 din 01.10.2008, pentru elaborarea documentaţiei de proiect pentru: Planul Urbanistic Zonal și Planul Urbanistic de Detaliu, în vederea schimbării regulamentului în construcţie și valorificarea terenului cu numărul cadastral 0121116423 și terenurilor alăturate, situat în municipiul Chişinău, oraşul Durlleşti, strada neidentificată, nr. f/n, după cum urmează:

1.Regimul juridic: Conform datelor din Registrul bunurilor imobile (RBI) accesate prin intermediul portalului informațional I.P. „Agenția Servicii Publice”, vizualizate la 20.09.2023, terenul cu numărul cadastral 0121116423, amplasat intravilanul or. Durlleşti cu modul de folosință- pentru construcție, suprafața de 0,2099 ha și se află în proprietatea privată persoanei fizice, în continuare „promitent-asociat nr.2” în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 1-213 din 12.03.2021, contractului de vânzare cumpărare nr. 1-214 din 12.03.2021, contractului de vânzare cumpărare nr. 1-256 din 25.03.2021, decizia privind formarea bunului imobil nr.f/n din 28.05.2021 și persoanei juridice, în continuare „promitent-asociat nr.1” în baza antecontract de societate civilă nr. 1-626 din 26.04.2023 .

2.Regimul economic: Bunul imobil cu numărul cadastral 0121116423 deținut în proprietate are destinația pentru construcții. Interdicții asupra dreptului terenului și reglementări fiscale specifice nu sunt înregistrate.

3.Regimul tehnic: Soluțiile arhitecturale, constructive și materialele de construcții-conform actelor normative pentru Republica Moldova, inclusiv măsurilor antisismice. Racordare la rețelele tehnico edilitare publice va fi efectuată conform avizelor serviciilor respective. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare ploviuală, toate bransamentele noi (electricitate, telefonie) vor fi realizate îngropat. Seismicitatea, în conformitatea cu harta microraiionării după condițiile seismice, constituie 8 grade, zonă nefavorabilă pentru construcții, potențial inundabilă, este necesar de prevăzut drenaj vertical și este necesar de efectuat prospecțiuni ingineresti de detaliu și lucrări conexe de utilitate publică – accese (pietonale, bicicliști și autospeciale) inclusiv dezvoltarea infrastructurii edilitare. Zona dată va fi echipată cu utilaje conform condițiilor tehnice, sistemului constructiv conform normelor în vigoare.

4.Regimul arhitectural-urbanistic: Conform Planului Urbanistic General or. Durlleşti aprobat prin decizia Consiliului or. Durlleşti nr. 8.13 din 01.10.2008, terenul respectiv este situat în cartierul locativ individual al sec. Buiucani. Potrivit subzonei funcționale zonificarea terenului este UTR (unităților teritoriale de referință) nr. 3, subzona L1a- 3 cu clădiri existente în regim jos de înălțime, se permite autorizarea de reparație și modernizare atât a construcțiilor existente cât și a celor noi, și parțial subzona L1f- 3 amplasate în limitele liniei roșii propuse, se permite amenajarea plantarea arborilor și arbuștilor, se interzice modernizarea și autorizarea de construcții noi capitale în limitele liniilor roșii (30 m de la axa străzii T.Vladimirescu) în afara de obiectele de deservire a transportului. Potrivit Planului Urbanistic General al or. Durlleşti, aprobat prin Decizia Consiliului Local nr.8.13 din 01.10.2008, imobilul este amplasat în zona UTR (unităților teritoriale de referință) nr. 3, cu indicii maxim admisibili sunt: procentul de ocupare (POT) maximal- 35 % și coeficientul de utilizare a terenului (CUT)- 0,7. Documentația urbanistică va fi elaborată conform actelor normative (NCM B.01.02.2016 și NCM B.01.05.2019). Planul Urbanistic Zonal și Planul Urbanistic de Detaliu, va fi elaborat în corespundere cu prevederile art. 14(1) din Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului și va prevedea perspectiva detaliată de dezvoltare urbanistică complexă pentru zona menționată cu includerea tuturor funcțiilor: locuințe, comerciale, servicii, circulație, spații verzi, dezvoltarea infrastructurii edilitare în corelație cu prevederile

Planului Urbanistic General or. Durlești aprobat prin decizia Consiliului or. Durlești nr. 8.13 din 01.10.2008. Va fi prevăzut: amenajarea stradală și organizarea căilor de acces, stabilirea regimului de construire, cuprinzând regimul de aliniere, regimul de înălțime; procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului. Capacitatea obiectivelor, inclusiv regimul maximal de înălțime, va fi stabilit în dependență de structura geomorfologică a solului și prospecțiuni geotehnice, cu asigurarea retragiilor normative, inclusiv celor contra incendiilor, antisismice și respectarea condițiilor de vizibilitate și iluminare naturală. Va fi prevăzută asigurarea cu parcaje auto a locatarilor, în proporție de minim 100 % din numărul de locuințe și vizitatorilor/prestări servicii, agrement, etc.; terenuri de odihnă pentru maturi și de joacă pentru copii. Documentația urbanistică însoțită de tema-program (întocmită de beneficiar și proiectant, aprobată de administrația publică locală) și însoțită de avizele: Centrului de sănătate publică, Agenției pentru Supravegherea Tehnică, Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, Agenției de Mediu, I.M.P., Chișinăuproiect” și va fi supusă consultărilor publice.

Prezentul certificat nu permite executarea lucrărilor de construcție și are valabilitatea 12 (douăsprezece) luni la data emiterii.

Documentația de urbanism va fi înaintată spre aprobare Consiliului Local or. Durlești, însoțită de următoarele avize și studii stabilite prin lege:

- Unitatea Teritorială Administrativă or. Durlești,
- I.M.P., Chișinăuproiect” mun. Chișinău,
- Consiliului Național al Monumentelor Istorice de pe lângă Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al Republicii Moldova (după caz),
- Procesul-verbal al comisiei funciare, arhitectură, urbanism și dezvoltare urbană, ulterior cu aprobarea Consiliului or. Durlești.



[Signature]
L.Ș.

SECRETAR

[Signature]

ARHITECT

[Signature]

chitanță taxa de _____ lei conform chitanței nr. _____ din _____
Prezentul certificat a fost transmis solicitantului (beneficiarului) la data de _____ direct/prin poștă

VALABILITATEA SE PRELUNGESTE CU 12 LUNI



[Signature]
L.Ș.

SECRETAR

[Signature]

ARHITECT

[Signature]

09 2024
data



**SOCIETATEA PE ACȚIUNI
„APĂ-CANAL CHIȘINĂU“**

str. Albișoara nr. 38, MD 2005
mun. Chișinău, Republica Moldova
tel. 022 25-69-01, tel/fax: 022 22-23-49,
e-mail: acc@acc.md, web: www.acc.md



Titulară a Ordinului
„Gloria Muncii”
12.12.2012



ISO 9001 Certificat nr. 085C
ISO 14001 Certificat nr. 027M
ISO 45001 Certificat nr. 015HS
ISO 50001 Certificat nr. 002En
ISO 37001 Certificat nr. 007 AM

Formular nr.1

APROB

SOCIETATEA PE ACȚIUNI
„APĂ-CANAL CHIȘINĂU”
DEPARTAMENTUL TEHNIC, PRODUCȚIE
Sectorul planificarea, pregătirea și
organizarea producției

Șef interimar Departamentul tehnic,
producție al S.A. „Apă-Canal
Chișinău”
Denis Evtodi

AVIZ DE BRANȘARE/RACORDARE

pentru executarea lucrărilor de proiectare

nr. 2777 din 04.10.2023, valabil până la "12" 10 2025

6/0

1. Date generale:

- 1.1 Persoana juridică (solicitantul): "DASC DEVELOPMENT" S.R.L.
- 1.2 Cod fiscal/IDNP: 1023600005818
- 1.3 Adresa juridică: or. Durlești STR. REZISTENTEI 6/3
- 1.4 Locul de consum (denumirea obiectului proiectării) pentru care se solicită branșarea/racordarea:
TEREN PENTRU CONSTRUCȚII NR. CAD.0121116423 or. Durlești STR. T.
VLADIMIRESCU F/N
- 1.5 Scopul utilizării apei:

2. Branșarea la rețeaua de alimentare cu apă:

- 2.1 Punctul de branșare la sistemul de alimentare cu apă: LA REȚEAUA DE ALIMENTARE CU
APA D-315mm DIN STR. T. VLADIMIRESCU, PRIN COLOANA DE DISTRIBUȚIE A APEI
(ROBINET ÎN CURTE).
- 2.2 Presiunea piezometrică în punctul de branșare: 200.0 m
- 2.3 Debitul solicitat: 1.0 m³/zi
- 2.4 Tipul rețelei în punctul de branșare:

3. Racordarea la rețeaua de canalizare:

- 3.1 Punctul de racordare la sistemul de canalizare:

- 3.2 Punctul de control a calității apelor uzate se va amenaja cu respectarea diferenței de nivel a
evacuării apelor uzate (rupere de pantă);
- 3.3 Debitul apelor uzate: 0.0 m³/zi;
- 3.4 Măsurile de uniformizare a debitelor și concentrațiilor substanțelor poluante conținute în
apele uzate (grafic de deversare sau instalații de uniformizare și omogenizare debitelor și
concentrațiilor):
- 3.5 Să se prevadă respectarea cerințelor conform H.G. nr. 950 din 25.11.2013 privind cerințele
de colectare, epurare și deversare a apelor uzate în sistemul de canalizare și/sau în corpuri de

apă pentru localitățile urbane și rurale.

3.6 Calitatea apelor uzate ce urmează a fi deversate în rețeaua publică de canalizare:

Concentrația maxim-admisibilă (CMA) ale substanțelor poluante din apele uzate deversate în sistemul de canalizare urmează să corespundă prevederilor anexei nr. 1 a Regulamentului privind cerințele de colectare, epurare și deversare a apelor uzate în sistemul de canalizare și/sau în corpuri de apă pentru localitățile urbane și rurale, aprobat prin H.G. nr. 950 din 25.11.2013.

3.7 Consumatorii, alții decât cei casnici, au obligația epurării locale a apelor uzate, astfel încât în punctul de control să fie asigurată respectarea condițiilor prevăzute în avizul de branșare/racordare și **acordul de preluare a apelor uzate (vezi pagina www.acc.md)** eliberat de operator, în contractul de furnizare a serviciului public, precum și în actele normative privind Concentrația maxim-admisibilă (CMA) în apele uzate evacuate.

4. Cerințe de bază (speciale):

4.1 Cerințe privind executarea lucrărilor de proiectare:

- Prezentarea obligatorie a planului de trasare a rețelelor tehnice edilitare, conform planului urbanistic general cu indicarea diametrului, coordonat cu Administrația publică locală.
- Proiectarea va fi executată conform normativelor în vigoare și documentația de proiect va fi coordonată în ordinea stabilită.
- Proiectele care necesită instalarea stațiilor locale de ridicare a presiunii (hidrofor) și/sau stațiilor de pompare a apelor uzate să fie dotate cu utilaje de monitorizare cu transmiterea datelor către Dispeceratul central al S.A. „Apă-Canal Chișinău” cu încadrarea în sistemul de colectare a datelor (SCADA).
- Coordonarea proiectului instalațiilor interne de apă și de canalizare cu operatorul este obligatorie. O copie a proiectului coordonat rămâne la operator în dosarul solicitantului.
- Coordonarea proiectului respectiv se efectuează de către operator în termen de cel mult 10 zile calendaristice de la data solicitării.
- În cazul în care proiectul nu corespunde cerințelor din avizul de branșare/racordare și/sau actelor normative în vigoare, operatorul va refuza coordonarea proiectului în termen de cel mult 10 zile calendaristice de la data solicitării, cu înștiințarea solicitantului.

4.2 Cerințe la efectuarea și finalizarea lucrărilor de construcție-montaj:

- La demararea lucrărilor de construcție-montaj operatorul va fi înștiințat în formă scrisă, solicitarea va fi depusă în Centru unic de informare al S.A. „Apă-Canal Chișinău”, str. Albișoara, 38.
 - În mod obligatoriu, la cerere va fi anexate următoarele documente:
 - o Copia Avizului de branșare/racordare eliberat de către Operator.
 - o Copia documentației de proiect coordonat în modul stabilit (inclusiv APL).
 - o Copia certificatului de atestare tehnico-profesional a DLS și RTLS (după caz).
- Mențiune: Solicitantul prezintă copiile documentelor însoțite de originalele acestora pentru verificarea copiilor prezentate, cu excepția Certificatelor de atestare tehnico- profesional a DLS și RTLS.
- Lucrările de construcție-montaj vor fi îndeplinite și supravegheate de către specialiști atestați în domeniu.
 - Vor fi utilizate materiale și utilaje certificate în RM.
 - Până la realizarea branșării/racordării, solicitantul trebuie să asigure executarea tuturor lucrărilor ce țin de montarea instalațiilor de alimentare cu apă și de canalizare și să prezinte operatorului procesul-verbal de recepție a acestor instalații, în conformitate cu prevederile

Legii nr. 721/1996 privind calitatea în construcții, Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente nr. 285/1996 și Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

- Branșarea/racordarea va fi posibilă numai după perfectarea și eliberarea permisului de branșare/racordare la rețeaua de apă și de canalizare, elaborat în baza documentelor prezentate conform cerințelor indicate mai sus. Solicitantul, obligatoriu va prezenta un exemplar pe hârtie al fiecărui document tehnic enumerat mai jos și unul în format electronic în dependentă de obiectiv:

- Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și anexelor lui, conform prevederilor Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin H.G. nr. 285/1996;
- Copia Avizului de branșare/racordare pentru executarea lucrărilor de proiectare;
- Copia proiectului rețelei exterioare și interioare, coordonat în modul stabilit;
- Proces-verbal de verificare a calității lucrărilor ce devin ascunse (apă).
- Proces-verbal de verificare a calității lucrărilor ce devin ascunse (canalizare).
- Proces-verbal de recepționare/încercare a stației hidrofor și/sau stației de pompare a apelor uzate.
- Proces-verbal de încercare hidraulică a conductei sub presiune la rezistență și etanșitate (apă);
- Proces-verbal de încercare hidraulică a conductei fără presiune la etanșitate (canalizare);
- Procesul-verbal privind efectuarea spălării și dezinfectării conductelor (instalațiilor de alimentare cu apă potabilă);
- Rezultatele investigațiilor de laborator a apei din rețea nou construită;
- Ridicarea topografică de execuție (control) în trei exemplare pe hârtie și unul în formă electronică scara 1:500, format unic, coordonat cu Administrația Publică Locală (APL), Direcția generală, arhitectură, urbanism și relații funciare.

4.3 Cerințe privind branșarea/racordarea rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare:

- În cazul în care solicitantul a asigurat executarea lucrărilor de construcție a branșamentului de apă, racordului de canalizare și montarea instalațiilor interne de apă și de canalizare, în conformitate cu proiectul coordonat cu operatorul, acesta se va adresa operatorului cu o cerere pentru a realiza branșarea/racordarea instalațiilor interne de apă și canalizare la sistemul public de alimentare cu apă și de canalizare, la care se anexează:

- Permis de branșare/racordare la rețeaua de alimentare cu apă și de canalizare;
- Informația despre parametrii, compoziția și debitele de apă uzată;
- Certificate igienice și de calitate, denumirea substanțelor utilizate în procesul tehnologic și componența acestora;
- Cantitatea de nămoluri formate, metodele de prelucrare și utilizare;
- Ordinul privind numirea persoanelor responsabile pentru prelevarea probelor de apă uzată și semnarea actelor respective;

4.3.1 În cazul dat, operatorul emite solicitantului bonul de plată pentru achitarea tarifului pentru branșarea/racordarea la rețeaua de alimentare cu apă, și de canalizare, în cazul în care consumatorii au asigurat executarea branșamentelor de apă/racordurilor de canalizare. Solicitantul achită tarifele respective și operatorul execută branșarea în termen de 4 zile lucrătoare, din data achitării tarifelor de către solicitant. Branșarea/racordarea instalațiilor interne de apă și de canalizare se efectuează numai de către S.A. „Apă-Canal Chișinău”.

5. Dispoziții finale:

5.1 Avizul de branșare/racordare își pierde valabilitatea, în cazul în care, pe parcursul unui an

de la data eliberării avizului, n-a fost elaborat și prezentat operatorului spre coordonare proiectul de alimentare cu apă și de canalizare sau dacă la expirarea termenului de 2 ani, după eliberarea avizului de branșare/racordare, nu au demarat lucrările de construcție a rețelei. Solicitantul este obligat să solicite operatorului prelungirea termenului de valabilitate a avizului de branșare/racordare sau să obțină un nou aviz de branșare/racordare, în cazul imposibilității operatorului de a îndeplini condițiile incluse în avizul precedent.

5.2 După finalizarea lucrărilor de construcție/reconstrucție a rețelelor și instalațiilor de apă și de canalizare, solicitantul va transmite rețelele și instalațiile în gestiunea administrației publice locale sau în gestiunea S.A. „Apă-Canal Chișinău” în conformitate cu decizia consiliului local. În cazul în care nu vor fi transmise în gestiune rețelele de apă construite, Contractul de furnizare/prestare a serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare va fi încheiat doar după amplasarea contorului în punctul de delimitare cu rețeaua publică.

5.3 Pentru încheierea Contractului de prestare/furnizare a serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare și a acordului de preluare a apelor uzate, beneficiarul prezintă documentele solicitate conform prevederilor pct. 25, 39 din Regulamentul de organizare și funcționare a serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare din mun. Chișinău, aprobat prin Decizia CMC nr. 14/11 din 11.08.2020 precum și art. 22 alin. 6 din Legea nr. 303/2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare din mun. Chișinău, în Centru unic de informare, str. Albișoara, 38.

6. Tipul, parametrii și caracteristicile tehnice ale contoarelor:

6.1 Contorul de apă trebuie să fie inclus în Registrul de stat al mijloacelor de măsurare al Republicii Moldova sau să conțină marcajul CE și însoțit de certificatul de conformitate;

6.1.1 Domeniul de măsurare $R \geq 100$ HV.

6.1.2 Clasa de sensibilitate la profilul curgerii - U0-D0;

6.2 Pentru agenții economici se prevede contor inteligent, cu transmiterea indicilor la distanță și citire prin tehnologia LoRaWan, cu prezentarea cheilor de securitate.

6.2.1 Clasa de protecție a contoarelor inteligente IP-68;

6.2.2 La coordonarea proiectelor blocurilor de locuit, să fie prezentate proiectul rețelelor interioare și a instalațiilor sanitare, cu coordonarea țăntoarelor pentru apartamente, conform normelor în vigoare.

6.3 Să se prevadă contor pentru măsurarea debitului de ape uzate la executarea a două sau mai multe racorduri de canalizare. Pentru agenții economici se prevede contor inteligent, cu transmiterea indicilor la distanță.

7. Cerințe față de montarea contoarelor:

7.1 Montarea contoarelor de apă trebuie să corespundă standardului SM EN ISO 4064-1:2015, SM EN ISO 4064-5:2015;

7.1.1 Instalația de contorizare trebuie să fie alcătuită din:

- robinet de închidere;
- filtru (cu gaură în capacul filtrului);
- contor de apă;
- clapetă reversibilă;

7.2 Să fie montate în locuri accesibile pentru exploatare, adâncimea de pozare a instalației de contorizare în cămine nu mai mică de 1,2 metri.

7.2.1 Să permită citirea contoarelor inteligente, montate în căminuri, căminurile cu capac

metalic, subsoluri sau în alte locuri greu accesibile.

Întocmit:

Sectorul pregătire, planificare și organizarea producției

Inginer Drapuțoiu Sr. tel. 256840

Data de eliberare a Avizul de branșare/racordare "12" 10 20 23



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII AL REPUBLICII MOLDOVA
AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU SĂNĂTATE PUBLICĂ
CENTRUL DE SANATATE PUBLICĂ CHIȘINĂU



MD 2001, mun. Chișinău str. Al.Hijdeu 49, Tel. +373 22 574 300, Fax. +373 22 574 300
<http://www.ansp.md> e-mail esp.chisinau@ansp.gov.md; IDNO 1018601000021

22.11.23 Nr. 02-6/10205
La nr. ___ din _____

SRL „DASC Development”
or. Durlești, mun. Chișinău
str. Rezistenței, 6/3

Centrul de Sănătate Publică Chișinău, în temeiul art. 32, al. (4) din Legea nr. 10/2009 privind supravegherea de stat a sănătății publice, a examinat cererea Dumneavoastră, nr. intrare 12857 din 16.11.23, materialele anexate (certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 137/09 din 25.09.23, proiectul nr. 025/02.23 DR „Plan urbanistic zonal și Plan urbanistic de detaliu în vederea schimbării regulamentului în construcție și valorificare a terenului cu numărul cadastral 121116423 și terenurilor alăturate, situat în municipiul Chișinău, orașul Durlești, strada neidentificată, fără număr” și a constatat:

Lipsește: - compartimentul protecția mediului; informația cu privire la întreprinderea industrială învecinată, propusă reamplasării și anume: acordul proprietarului întreprinderii (și/sau terenului) cu privire la reamplasarea acesteia, termenii reamplasării în relație cu termenii finalizării construcției complexului locativ proiectat, situația actuală cu privire la funcționarea întreprinderii, genurile de activitate.

În contextul celor menționate vă comunicăm, că nu ne putem expune asupra proiectului urbanistic prezentat.

Cu respect,

Șef direcție CSP Chișinău

Digitally signed by Teaci Eudochia
Date: 2023.11.23 09:46:10 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Eudochia TCACI

Ex:V. Bivol
Tel: 022 574 402

MINISTERUL
MEDIULUI
AL REPUBLICII MOLDOVA



MINISTRY
OF ENVIRONMENT
OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA

AGENȚIA DE MEDIU

ENVIRONMENTAL AGENCY

MD-2005 mun.Chișinău, str. Albișoara 38, Tel. (022) 820-770, E-mail: am@am.gov.md, Web: http://am.gov.md

**S.R.L. „Dasc Development”
(mun. Chișinău, or. Durlești, str.
Rezistenței, 6/3)**

Nr. 10/1272/2023 din 18.12.23

La nr. _

**Primăria orașului Durlești
(mun. Chișinău, or. Durlești, str. Alexandru
cel Bun, 13)
(pentru informare)**

AVIZ DE EVALUARE PREALABILĂ

Ca urmare a solicitării f/n din 13.12.2023, înregistrată cu nr. 4435/1-34948 din 13.12.2023 privind evaluarea prealabilă asupra documentației „Planul Urbanistic Zonal și Planul Urbanistic de Detaliu în vederea schimbării regulamentului în construcție și valorificare a terenului cu numărul cadastral 0121116423 și terenurilor alăturate, situate în municipiul Chișinău, orașul Durlești, strada neidentificată, fără număr”, elaborat în vederea operării modificărilor în Planul Urbanistic General al orașului Durlești, în baza:

- Legii nr. 11 din 02.03.2017 privind evaluarea strategică de mediu (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr.109-118, art.155),
- Hotărârii Guvernului nr. 549 din 13.06.2018 cu privire la constituirea, organizarea și funcționarea Agenției de Mediu,

analizării și verificării documentelor prezentate, avînd în vedere informația privind determinarea necesității efectuării evaluării strategice de mediu din documentația „Planul Urbanistic Zonal și Planul Urbanistic de Detaliu în vederea schimbării regulamentului în construcție și valorificare a terenului cu numărul cadastral 0121116423 și terenurilor alăturate, situate în municipiul Chișinău, orașul Durlești, strada neidentificată, fără număr”, s-a dovedit că domeniul de aplicare a proiectelor planurilor cad sub incidența art. 3 alin. (2) din Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu.

Documentația „Planul Urbanistic Zonal și Planul Urbanistic de Detaliu în vederea schimbării regulamentului în construcție și valorificare a terenului cu numărul cadastral 0121116423 și terenurilor alăturate, situate în municipiul Chișinău, orașului Durlești, strada neidentificată, fără număr”, este elaborată cu scopul determinării condițiilor

amplasării blocurilor locative pe terenul cu nr. cadastral 0121116423, destinația „pentru construcții” din mun. Chișinău, or. Durești.

Obiectivul general al planurilor constă în conversia funcțiunii actuale codificată zona L1 (Zona cu funcții rezidențiale, liniștite cu densitatea redusă) în funcțiune rezidențială cod R3 (Zona rezidențială cu case de locuit colective cu regim mediu de înălțime) și în aprobarea soluțiilor urbanistic-arhitecturale, de sistematizare spațială și reglementarea funcțională a zonei de studiu, cu suprafața totală de cca. 1,0 ha.

Conform documentației prezentate, studiul include zonificarea integră a teritoriului, cu indicarea generală a liniilor roșii, indicarea particulară a zonelor cu căile de acces interne propuse, accesele proiectate și existente spre terenul examinat. Studiul prevede perspectiva amenajării teritoriului și volumetria obiectelor propuse.

Indicii tehnico-economiци pentru terenul obiectului al PUZ și PUD sunt următoarele.

A. Date pentru etapa I de valorificare:

- Suprafața terenului sub edificarea construcțiilor planificate - 0,46 ha;
- Suprafața totală a construcțiilor planificate - 4600 m²;
- Suprafața construită - 2080 m²;
- Suprafața desfășurată - 14560 m²;
- Regim de înălțime - S+P+6E;
- Număr total de apartamente - 182 un.;
- Număr de parcări auto deschise - 52 un.;
- Număr de parcări auto subterane - 103 un.;
- POT teren - 45%;
- CUT - 3,2.

B. Date pentru etapa de valorificare în perspectivă - se vor preciza la faza următoare de proiectare urbanistică - Planul urbanistic de detaliu:

- Regim de înălțimi - S+P+2E;
- POT - 45%;
- CUT - 3-5.

C. Date pentru construcția socială, grădiniță de copii:

- Capacitatea - 125 locuri;
- Suprafața terenului sub edificarea construcției planificate - 0,345 ha;
- Suprafața totală a construcției planificate - 2030,0 m²;
- Suprafața construită - 975,0 m²;
- Regim de înălțime - S+P+E;
- POT teren - conform reglementărilor tehnice în vigoare;
- CUT teren - conform reglementărilor tehnice în vigoare.

Echipare edilitară:

Sursa de aprovizionare cu apă va servi rețeaua de apeduct centralizată.

Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare centralizată existentă.

Apele pluvionivale vor fi colectate într-un sistem închis de canalizare pluvială cu organizarea evacuării lor de pe toată suprafața terenului (atât a obiectivului cât și a terenului aferent) în căminul de vizitare a colectorului centralizat existent.

Deșeurile vor fi depozitate selectiv în tomberoane amplasate pe platformă amenajată

conform cerințelor, cu evacuarea ulterioară, după caz, menajere biodegradabile - la platforma autorizată pentru deșeuri a localității, iar deșeurile reciclabile (hîrtia, sticla, masele plastice, ș.a.) - pentru valorificare agenților economici autorizați în domeniul gestionării deșeurilor.

Aplicând criteriile de determinare a necesității efectuării evaluării strategice de mediu pentru planuri și programe conform anexei nr. 1 la Legea nr. 11/2017, utilizând „tipurile de întrebări” din anexa nr. 4 la Ghidul cu privire la efectuarea procedurilor privind evaluarea strategică de mediu pentru a determina necesitatea evaluării strategice de mediu, s-a stabilit că planul nu se încadrează în lista activităților pentru care trebuie stabilită necesitatea efectuării evaluării impactului asupra mediului din anexa nr. 2 la Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului și Autoritatea competentă pentru protecția mediului, **Agentia de Mediu, DECIDE:** „Planul Urbanistic Zonal și Planul Urbanistic de Detaliu în vederea schimbării regulamentului în construcție și valorificare a terenului cu numărul cadastral 0121116423 și terenurilor alăturate, situate în municipiul Chișinău, orașului Durlești, strada neidentificată, fără număr” elaborat în vederea operării modificărilor în Planul Urbanistic General al localității, nu are efecte semnificative asupra mediului și nu urmează a fi supus evaluării strategice de mediu.

Avizul de evaluare prealabilă se emite cu următoarele condiții:

1. Respectarea prevederilor documentației „Planul Urbanistic Zonal și Planul Urbanistic de Detaliu în vederea schimbării regulamentului în construcție și valorificare a terenului cu numărul cadastral 121116423 și terenurilor alăturate, situate în municipiul Chișinău, orașului Durlești, strada neidentificată, fără număr”, în vederea operării modificărilor în Planul Urbanistic General al localității și a avizelor de aprobare eliberate de autoritățile competente.

2. Respectarea prevederilor NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale.

3. Realizarea proiectului doar cu respectarea prevederilor Regulamentului local de urbanism, fără afectarea calității factorilor de mediu, a peisajului și cadrului natural existent.

4. Decopertarea selectivă a stratului de sol fertil pînă la începerea lucrărilor de construire și depozitarea în halde, cu utilizarea ulterioară la amenajarea terenului obiectului și recultivarea terenurilor cu fertilitate redusă.

5. Depozitarea conform cerințelor normative și predarea ulterioară a tuturor tipurilor de deșeuri formate în perioada de demolare, construire și funcționare pentru valorificare/eliminare agenților economici autorizați în domeniul respectiv, conform prevederilor Legii nr. 209/2016 privind deșeurile.

6. Obținerea actelor permise necesare, prevăzute de Legea nr. 160 din 22.07.2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a documentației „Planul Urbanistic Zonal și Planul Urbanistic de Detaliu în vederea schimbării regulamentului în construcție și valorificare a terenului cu numărul cadastral 0121116423 și terenurilor alăturate, situate în municipiul Chișinău, orașului Durlești,

strada neidentificată, fără număr", în vederea operării modificărilor în Planul Urbanistic General al localității, dacă nu intervin modificări ale acestuia și nu va servi temei pentru elaborarea și eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, în conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Prezentul aviz face obiectul procedurii de contencios administrativ. Exercitarea căilor de atac poate fi efectuată în ordinea procedurală de contestare a actelor administrative stabilită în Codul administrativ al Republicii Moldova nr. 116 din 19.07.2018 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 309-320).

Director adjunct

Digitally signed by Poverjuc Dorin
Date: 2023.12.18 16:07:03 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Dorin Poverjuc

Executor: Irina Madan
Tel: 022 820-789,
E-mail: i_madan@am.gov.md

Document semnat electronic în conformitate cu Legea nr. 91 din
29.05.2014.
Verificarea semnăturii poate fi realizată la adresa:
<https://msign.gov.md>



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII AL REPUBLICII MOLDOVA
AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU SĂNĂTATE PUBLICĂ
CENTRUL DE SANATATE PUBLICĂ CHIȘINĂU



MD 2001, mun. Chișinău str. Al.Hijdeu 49, Tel. +373 22 574 300, Fax. +373 22 574 300
<http://www.ansp.md> e-mail csp.chisinau@ansp.gov.md; IDNO 1018601000021

09.04.24 Nr. 02-6/3309

La nr. ___ din _____

Primăria orașului Durlești

MD 2003, or. Durlești, mun. Chișinău
str. Alexandru cel Bun, 13

e-mail: durlestiprimaria@gmail.com

SRL „DASC Development”

or. Durlești, mun. Chișinău

str. Rezistenței, 6/3

e-mail: dasc@dasc.global

Centrul de Sănătate Publică Chișinău, în temeiul art. 32, al. (4) din Legea nr. 10/2009 privind supravegherea de stat a sănătății publice, a examinat cererea SRL „DASC Development”, nr. intrare 4416 din 03.04.24, materialele anexate (scrisoarea Primăriei or. Durlești nr. 682/24 din 25.03.24), precum și materialele anterioare (nr. intrare 12857 din 16.11.23) cu privire la avizarea „Planului urbanistic zonal și Planului urbanistic de detaliu în vederea schimbării regulamentului în construcție și valorificării terenului cu numărul cadastral 121116423 și terenurilor alăturate, situate în municipiul Chișinău, orașul Durlești, strada neidentificată, fără număr”, obiect nr. 025/02.23 DR și a constatat:

Se prevede dezvoltarea zonei cuprinse între străzile Tudor Vladimirescu, Dacilor, Paris și Mihai Viteazul, or. Durlești, mun. Chișinău: *la etapa I – construcția a 3 blocuri de locuit cu regimul de înălțime S+P+6E pe terenul cu numărul cadastral 121116423; reamplasarea obiectivului de producere amplasat pe terenul alăturat și construcția în locul acestuia a unei grădinițe de copii; în perspectivă – dezvoltarea unei zone rezidențiale cu case de locuit colective cu regim de înălțime mediu. Zona examinată nu este amplasată în zone de protecție sanitară. Zona este dotată cu rețele publice de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale.*

Având în vedere cele menționate, CSP Chișinău coordonează „Planul urbanistic zonal și Planul urbanistic de detaliu în vederea schimbării regulamentului în construcție și valorificării terenului cu numărul cadastral 121116423 și terenurilor alăturate, situate în municipiul Chișinău, orașul Durlești, strada neidentificată, fără număr”.

În scopul prevenirii riscurilor pentru sănătatea viitorilor locatari ai zonei rezidențiale, Primăriei or. Durlești se recomandă:

- la etapa de examinare și emitere a actelor permissive pentru proiectarea și construirea blocurilor locative, va ține cont de necesitatea redislocării obiectivului de producere menționat.

**Șef adjunct interimar, Inspector
Sanitar de Stat al CSP Chișinău**

Digitally signed by Stavenschi Victoria
Date: 2024.04.09 14:45:52 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Victoria Stavenschi