

PUZ

SRL

ARTDESIGN

PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII REGULAMENTULUI ÎN CONSTRUCȚIE ȘI VALORIZAREA TERENURILOR CU NR-LE CADASTRALE
0121116.423; 0121116.101; 0121116.098; 0121116.097, SITUATE ÎN MUNICIPIUL CHIȘINĂU, ORAȘUL DURLEȘTI, STRADA
NEIDENTIFICATA, nr. f/n

NR. OBIECTIVULUI: 26-2024

BENEFICIAR: PRIMARIA OR. DURLEȘTI

INVESTITOR: TRIBOI SOFIA

AUTORII PROIECTULUI:

Arhitect-sef: Ciochina Serghei

Urbanist: Trelea Adrian

CHISINAU 2024

BENEFICIAR: PRIMARIA ORAȘULUI DURLEȘTI
INVESTITOR: TRIBOI SOFIA
PROIECTANT GENERAL: INVIART DESIGN SRL

Obiect nr. 26-2024

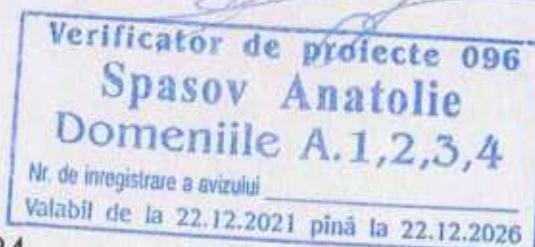
PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU TERENURILE CU NR. CADASTRALE 0121116.423, 0121116.101,
0121116.098, 0121116.097 AMPLASATE, IN ZONA DIN TRE STRAZILE
TUDOR VLADIMIRESCU DACILO ELENA FLOREA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Arhitect sef proiect

S. Ciochina



Chisinau 2024

CUPRINS

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE	2
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE	3
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	10
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONELOR	11

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1.1 Regulamentul Local de Urbanism reprezintă o documentație de urbanism de tip normativ, care stabilește regulile privind utilizarea terenurilor, realizarea și exploatarea construcțiilor în intravilanul localității.

1.1.2 Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal (PUZ), având rolul de a explica și detalia reglementările incluse în acesta.

1.3 Regulamentul Local de Urbanism are statut de act de autoritate emis de administrația publică locală și este aprobat de Consiliul Local, în baza avizelor obținute conform prevederilor Legii nr. 835/1996.

1.1.4 În cazul în care documentațiile urbanistice aferente unor subzone modifică concepția generală pe care se bazează PUZ-ul aprobat pentru zona respectivă, este necesară actualizarea Planului Urbanistic Zonal, conform legislației în vigoare.

1.1.5 Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate realiza exclusiv în corelare cu Planul Urbanistic Zonal, respectând procedura de avizare și aprobată aplicabilă documentației inițiale.

1.2. Baza legală

1.2.1 La baza Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobată a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;
- Hotărâri ale Consiliului Local anterioare datei elaborării documentației.

1.2.2 Regulamentul Local de Urbanism integrează prevederile directoare din documentațiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii, menținând concepția generală a acestora.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.1 Regulamentul Local de Urbanism definește, printr-o serie de prescripții (permisiuni și restricții), condițiile de ocupare a terenurilor, amplasarea construcțiilor și realizarea amenajărilor aferente, pentru teritoriul inclus în Planul Urbanistic Zonal.

1.3.2 Regulamentul Local de Urbanism stabilește norme obligatorii pentru emiterea actelor de autoritate de către Administrația Publică Locală, după caz, acestea fiind:

- certificatul de urbanism informativ;
- certificatul de urbanism pentru proiectare;
- autorizația de construire sau de desființare.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

(NCM B.01.02:2016 p. 11.5.2)

2.1.1 Expunerea la riscuri naturale

Executarea construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse riscurilor naturale este interzisă, cu excepția celor destinate reducerii sau limitării efectelor acestor riscuri.

În contextul prezentului regulament, risurile naturale includ, fără a se limita la: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, surgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile și alte situații similare.

2.1.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse riscurilor tehnologice, precum și în zonele de servitute și protecție aferente sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor lucrări similare de infrastructură, este strict interzisă.

În contextul prezentului regulament, risurile tehnologice sunt cele generate de procese industriale sau agricole care implică pericole precum incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau poluarea aerului, apei ori solului.

Fac excepție de la interdicțiile prevăzute la primul alineat construcțiile și amenajările destinate exclusiv prevenirii riscurilor tehnologice sau reducerii efectelor acestora.

2.1.3 Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera risuri tehnologice se va face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

2.1.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiuni și destinație, implică cheltuieli pentru echiparea edilitară ce depășesc resursele financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați, ori care nu dispun de finanțare din bugetul de stat, este interzisă.

Autoritățile administrației publice locale au obligația, în conformitate cu competențele legale, să coreleze dezvoltarea localităților cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, înănd cont de resursele financiare disponibile pentru realizarea acestora.

Autorizarea executării construcțiilor în concordanță cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face cu respectarea prevederilor punctului 11.5.2.4 din NCM B.01.02:2016.

2.1.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar cu condiția respectării compatibilității între destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, așa cum este stabilită prin documentația de urbanism, sau în cazul în care zona prezintă o funcțiune dominantă tradițională, caracterizată printr-un țesut urban și o conformare spațială specifice.

2.1.6 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă procentul de ocupare a terenului nu depășește limita maximă stabilită în Regulamentul Funcțional Urban aferent PUZ și este calculat conform prevederilor punctului 11.5.2.6 din NCM B.01.02:2016.

2.1.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii, în condițiile respectării p.11.5.2.7 din NCM B.01.02:2016.

2. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII (NCM B.01.02:2016 p. 11.6.1)

2.2.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor privind orientarea față de punctele cardinale.

Orientarea construcțiilor în raport cu punctele cardinale trebuie să respecte normele sanitare și tehnice, având ca scop îndeplinirea următoarelor cerințe:

- asigurarea unei bune însoriri, inclusiv a aportului termic;
- asigurarea iluminatului natural adecvat;
- crearea posibilității de percepție vizuală a mediului ambiant din spațiile interioare pentru confort psihologic;

- respectarea cerințelor specifice funcționării clădirii, în procesul de alegere a amplasamentului și stabilire a condițiilor de construire (de exemplu, retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții destinate învățământului sau sănătății).

2.2.2 Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, așa cum sunt delimitate conform legii, și doar pe baza avizului autorităților publice centrale competente în domeniul drumurilor.

Orice construcții care, prin amplasare, configurație sau exploatare, afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului pe drumurile publice sau care prezintă riscuri de accidente, vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

2.2.3 Amplasarea față de aliniament

Clădirile pot fi amplasate fie la limita aliniamentului, fie retrase față de acesta, după cum urmează:

- în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă doar dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
- în ambele cazuri, autorizația de construire va fi emisă numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată orizontal, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la aceste prevederi construcțiile care fac parte dintr-un Plan Urbanistic Zonal aprobat.

Condițiile privind amplasarea construcțiilor față de aliniament sunt detaliate în p.11.6.1.7 din NCM B.01.02:2016.

2.2.4 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă doar dacă sunt respectate următoarele condiții:

- distanțele minime obligatorii între hotarele terenurilor și construcții, stabilite prin Codul Civil și NCM B.01.05:2019 "Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale";
- distanțele minime necesare pentru siguranță la foc, în funcție de gradul de rezistență la foc, precum și distanțele minime necesare accesului autospecialelor de intervenție în caz de incendii, în funcție de înălțimea construcției, conform avizului pentru obținerea

certificatului de urbanism la proiectare, emis de organele de supraveghere a măsurilor contra incendiilor.

Retragerile impuse trebuie să asigure:

- respectarea normelor de însorire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu realizarea intimității de locuire;
- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor;
- asigurarea protecției contra zgromotelor și nocivității;
- conservarea specificului țesutului urban.

Condițiile privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei sunt detaliate la punctul 11.6.1.8 din NCM B.01.02:2016.

3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII (NCM B.01.02:2016 p. 11.6.2)

2.3.1 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor se va permite numai dacă sunt îndeplinite următoarele condiții:

Acces la drumuri publice: Construcțiile trebuie să aibă acces la drumurile publice, fie direct, fie prin servitute, conform destinației acestora. Este esențial ca accesul să permită intervenția mijoacelor de stingere a incendiilor, garantând astfel siguranța în caz de urgență.

Aviz și autorizație de construire: Orice acces la drumurile publice se va face în baza unui aviz și autorizație specială de construire, eliberate de administratorul drumului public. Acest pas este necesar pentru a asigura legalitatea și siguranța accesului.

Condiții de acces carosabil: Detalii suplimentare privind condițiile pentru asigurarea acceselor carosabile sunt stipulate în punctul 11.6.2.1 din NCM B.01.02:2016.

2.3.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel va fi permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale adecvate, în funcție de importanța și destinația construcției.

Accese pietonale: Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces destinate pietonilor, provenind dintr-un drum public, și care pot include: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenuri de proprietate publică sau, după caz, pe terenuri de proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, conform legii.

Accesibilitatea pentru persoanele cu handicap: Accesele pietonale vor fi proiectate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și a celor care folosesc mijloacele specifice de deplasare, asigurând astfel accesibilitatea universală.

Condiții de acces pietonal: Condițiile privind asigurarea acceselor pietonale sunt detaliate în punctul 11.6.2.2 din NCM B.01.02:2016.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ (NCM B.01.02:2016 p. 11.6.3)

2.4.1 Racordarea la rețelele publice echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, gaze naturale, instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Racordarea la rețelele existente: Este esențial ca construcțiile să poată fi racordate la rețelele publice de apă, gaze naturale, canalizare și energie electrică, pentru a asigura funcționarea acestora în conformitate cu normele tehnico-edilitare.

Condiții de racordare: Condițiile privind racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară sunt detaliate în punctul 11.6.3.1 din NCM B.01.02:2016.

2.4.2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau mărirea capacitatii rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau integral, în funcție de caz, în conformitate cu condițiile stabilite în contractele încheiate cu Consiliul Local.

Lucrările de racordare și branșare: Lucrările de racordare și branșare la rețea edilitară publică vor fi suportate integral de către investitor sau beneficiar, conform reglementărilor legale și contractuale.

Condiții privind realizarea rețelelor publice: Condițiile privind realizarea rețelelor publice tehnico-edilitare sunt detaliate în punctul 11.6.3.2 din NCM B.01.02:2016.

2.4.3 Proprietate publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt considerate proprietate publică a satului, comunei, orașului sau raionului, conform legii, cu excepția cazurilor în care legea dispune altfel.

Proprietatea publică a lucrărilor edilitare: Lucrările de construcție a rețelelor menționate mai sus, indiferent de modul de finanțare, vor deveni parte din proprietatea publică, în conformitate cu reglementările legale.

Racordarea și branșarea: Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) vor fi suportate integral de investitor sau beneficiar. Aceste lucrări vor fi executate numai după obținerea avizului de la autoritatea administrației publice specializate.

5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

(NCM B.01.02:2016 p. 11.6.4)

2.5.1 Parcelarea

Parcelarea reprezintă operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în scopul realizării de noi construcții. În cazul în care numărul de loturi depășește 12, se va autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor, cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și protecție a mediului.

Condiții privind parcelarea: Pentru parcelările ce implică mai mult de 12 loturi, soluțiile de echipare colectivă vor trebui să asigure respectarea reglementărilor legale referitoare la igienă și protecția mediului.

Forma și dimensiunile parcelelor: Condițiile detaliate privind forma și dimensiunile parcelelor sunt reglementate în punctul 11.6.4.1 din NCM B.01.02:2016.

2.5.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Excepții: Fac excepție de la această reglementare construcțiile incluse într-un plan urbanistic zonal aprobat, care pot avea o înălțime diferită, în conformitate cu prevederile acestuia.

Condiții de stabilire a înălțimii construcțiilor: Condițiile detaliate pentru stabilirea înălțimii construcțiilor sunt reglementate în punctul 11.6.4.2 din NCM B.01.02:2016.

2.5.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul exterior al acestora nu contravine funcțiunii pentru care sunt destinate și nu afectează negativ aspectul general al zonei.

Construcții neconforme cu aspectul zonei: Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, contravin aspectului general al zonei și depreciază valorile urbanismului și arhitecturii acceptate la nivel general este interzisă.

Aspectul exterior al construcțiilor: Aspectul exterior al construcțiilor, inclusiv toate elementele definitorii ale acestuia, va face parte din spațiul public. Caracteristicile esențiale care determină aspectul exterior al construcțiilor sunt descrise în punctul 11.6.4.3 din NCM B.01.02:2013.

6. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

(NCM B.01.02:2016 p. 11.6.5)

2.6.1 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, va fi emisă numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, cu excepția parcării pentru transportul vizitatorilor, care poate fi realizată pe teren din domeniul public amenajat în acest scop.

Condiții privind amenajarea parcajelor: Condițiile detaliate privind amenajarea parcajelor sunt reglementate în punctul 11.6.5.1 din NCM B.01.02:2016.

2.6.2 Spații verzi și spații plantate

Autorizația de construire va include obligația de a menține sau crea spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform reglementărilor tehnice aplicabile.

Suprafața spațiilor verzi: Suprafața necesară pentru spațiile verzi și plantate va fi stabilită în corelare cu normele de igienă și protecția mediului, pentru a asigura un mediu sănătos și sustenabil.

2.6.3 Împrejmuiiri

În conformitate cu prezentul Regulament, sunt permise următoarele categorii de împrejmuiiri:

Împrejmuiiri opace: Acestea sunt necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale și asigurarea protecției vizuale.

Împrejmuiiri transparente: Acestea pot fi decorative sau sub formă de gard viu și sunt necesare pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor și/sau pentru integrarea acestora în caracterul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Conform Regulamentului Local de Urbanism al orașului Durlești, teritoriul situat în intravilanul orașului este împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), pentru fiecare dintre acestea fiind stabilite prescripții specifice zonelor funcționale. În prezent, teritoriul intravilanului orașului Durlești este împărțit în 60 de unități teritoriale de referință.

Terenurile care au generat PUZ fac parte din UTR 3, iar prevederile regulamentului respectiv vor fi ulterior incluse în PUG-ul orașului Durlești și în Regulamentul local aferent.

Prezentul Regulament Local de Urbanism include prevederi referitoare la următoarele zone funcționale:

COD "L" - ZONE CU FUNCȚIUNI LOCATIVE

Cod L1 * – **subzonă cu** subzonă cu locuințe particulare înșiruite

Cod L2 – subzonă cu blocuri locative

COD "C" - ZONE CU FUNCȚIUNI CENTRALE

Cod Ca – subzonă centrală cu servicii publice, administrative, socio-culturale și locuințe multietajate cu funcții complementare;

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONELOR

COD "L" - ZONE CU FUNCȚIUNI LOCATIVE

COD L1* - subzonă cu locuințe particulare înșiruite

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: P, P+2E

Utilizare funcțională

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe particulare înșiruite cu maxim P+2E nivele;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații care deservesc rezidenții din zonă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea clădirilor, cu luare în calcul a coeficientului de utilizare a terenului;
- funcționi comerciale și servicii profesionale cu condiția că suprafața acestora să nu depășească 200 m.p. și să nu genereze transporturi grele.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- funcționi comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 m.p., care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice alt transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitarea en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze și stații de întreținere auto.

Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

Codul de reglementare urbanistica – L1*;

Regimul de construire – înșiruit

Dimensiunea minimă a parcelei – 160 m.p.

Dimensiunea minima a frontului stradal – 6.5 m

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.5 m;
- lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite maxim 36.0 m.;
- clădirile pot fi dispuse pe aliniament în cazul în care aceasta este prevăzut în PUD.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform normativelor antiincendiare;
retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 m.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

distanța minimă dintre construcțiile locative de pe aceeași parcelă va fi stabilită conform normativelor antiincendiare și sanitare.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.0 m. Iazăime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut (servitute) prin una din proprietățile învecinate.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

staționarea autovehiculelor se admit numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi $P+2E+M$;
- se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.

8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

9. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști;
 - în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

10. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.0 m., din care maxim 50% din înălțime plin (inclusiv soclul) și minim 50% transparent sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor pot fi opace cu înălțimea de maxim 2.0 m.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului (raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat) se determină pentru fiecare parcelă separat:

POT = 35%

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coefficientul de Utilizare a Terenului (raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat) se determină pentru fiecare parcelă separat:

CUT pentru înălțimi P+2E+M = 1.0

COD L2 - subzonă blocurilor locative

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: DE LA P+4E PANA LA P+9E

Utilizare funcțională

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective cu maxim 10 niveluri subraterane;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, zone de odihnă pentru maturi, amenajări de sport pentru tineret și loisir (eventual piscină decorativă).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor, etaj tip penthouse;
- se admit obiective de utilitate publică la parterul blocurilor de locuit, cu condiția că acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică sau în oficii, preponderent pentru clădirile de pe perimetru stradal.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
 - a. activități productive;
 - b. construcții provizorii de orice natură, împrejmuiri și garduri pe trenuri domeniul public;
 - c. depozitare en-gros sau mic-gros;
 - d. depozitări de materiale reutilizabile;
 - e. depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
 - f. autobaze și stații de întreținere auto;
 - g. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Caracteristicile parcelelor se vor stabili cu condiția că:

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

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

clădirile se vor retrage de la aliniamentul (linia roșie) a străzilor principale de interes local cu minim 2.0 – 4.0 metri, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi/accese secundare, cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 2.0 – 4.0 metri.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

în toate cazurile clădirile vor fi amplasate astfel încât să nu contravină normelor și normativelor în vigoare cât și condițiilor de protecție împotriva incendiului și altor norme tehnice specifice (normelor de însorire și iluminat natural; respectarea condițiilor de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate; asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților etc.).

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face conform normelor NCM B.01.05:2019:

distanțele între clădiri se vor stabili cu respectarea normelor de însorire, iluminare naturală, exigențelor de protecție împotriva incendiului, precum și cu asigurarea invizibilității reciproce a încăperilor locative din fereastră în fereastră;

pentru terenurile cu seismicitatea 8 grade și mai mult distanțele între laturile longitudinale ale caselor de locuit va fi minim 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul diontr-o circulație publică fie direct fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediu unei străzi private.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va face conform normelor în vigoare:

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri;
- parcajul obligatoriu va constitui 70% din numărul de locuințe.

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor se va stabili cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitară se va face cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

9. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere și spațiile plantate se vor amenaja cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului (raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat):

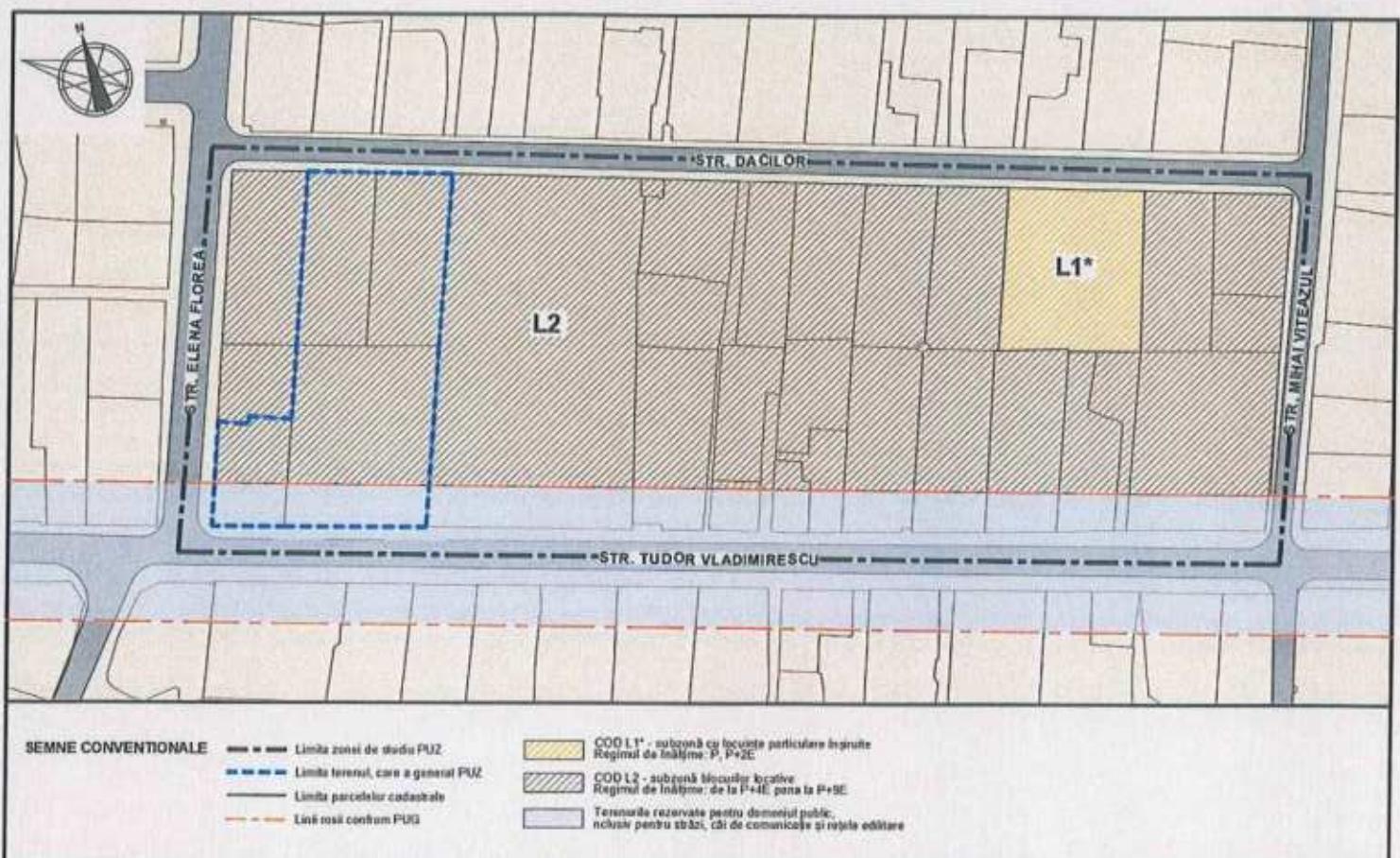
$$\text{POT maxim} = 40\%$$

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coefficientul de Utilizare a Terenului (raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat):

$$\text{CUT maxim} = 3.0$$

SCHEMA REPREZENTARII CODURILOR URBANISTICE. PROPUTERE



DATE DE RECUNOAESTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE: OBIECT NR. 26-2024
 PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII REGULAMENTULUI ÎN CONSTRUCȚIE ȘI VALORIZAREA TERENURILOR CU NR-LE CADASTRALE 0121116.423; 0121116.101; 0121116.098; 0121116.097, SITUATE ÎN MUNICIPIUL CHIȘINĂU, ORAȘUL DURLEȘTI, STRADA NEIDENTIFICATA, nr. f/n

LOCALIZARE: OR. DURLEȘTI, MUN. CHIȘINĂU

BENEFICIAR: PRIMARIA OR. DURLESTI

INVESTITOR: TRIBOI SOFIA

PROIECTANT: "INVIART DESIGN" SRL

Arhitect sef: CIOCHINA SERGHEI

Urbanist: TRELEA ADRIAN

BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE

PLANSA	CONTINUTUL
1	Date de recunoaștere a documentatiei. Borderoul planselor elaborate. Date generale.
2	Schema de incadrare în localitate. Sc. 1:10 000
3	Zonificarea funcțională a teritoriului. Situația existentă. Sc. 1:2000
4	Situația existentă. Disfuncționalități și priorități Sc 1:2000
5	Extras din RLU Durlești
6	Situația existentă. Fotofixari
7	Situația existentă. Fotofixari
8	Analiza fondului construit după regim de înălțime. Sc. 1:2000
9	Analiza fondului construit după grad de uzură. Sc. 1:2000
10	Analiza hidrogeotehnică. Sc. 1:2000
11	Reglementari. Zonificarea teritoriului Sc.1:2000
12	Extras din RLU Durlești
13	Reglementari. Schema reprezentării codurilor de reglementare urbanistică Sc 1:2000
14	Reglementari. Cai de comunicații și transport Sc 1:4000
15 .1	Reglementari. Alimentarea cu gaze naturale Sc 1:2000
15 .2	Reglementari. Alimentarea cu energie electrică Sc 1:2000
15 .3	Reglementari. Alimentarea cu apeduct. Canalizare menajeră și pluvială Sc 1:2000
16	Obiective de utilitate publică Sc.1:1000
17	Reglementari. Circulația terenurilor Sc.1:500

DATE GENERALE

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0121116.423; 0121116.101; 0121116.098; 0121116.097, amplasate în zona dintre strazile Tudor Vladimirescu, Dacilor, Elena Florea, a fost elaborat în baza certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 137/09 din 25.09.2023, prelungit 2024 și a solicitării beneficiarului Primaria or. Durlești și a investitorului PUZ-lui dat, persoanei fizice - Triboi Sofia.

Scopul elaborării acestei documentații este examinarea posibilității amplasării blocurilor de locuință colectivă pentru parcelele solicitantului și reglementării zonificării teritoriului în perimetru mentionat cu examinarea în complex a zonei de studiu.

Obiectivul general al proiectului constă în reglementarea funcțională a zonei de studiu, elaborarea soluțiilor de sistematizare spațială în vederea realizării funcțiilor locative cu dotări respective.

Principalele categorii de probleme care vor fi elucidate în documentația de urbanism propusă sunt urmatoarele:

- analiza situației existente cu referire la condiții ecologice, social-economice, demografice, dezvoltarea infrastructurii sociale, edilitare și de transport;
- studierea problemelor legate de impactul asupra infrastructurii tehnico-edilitare și de transport existente odată cu majorarea sarcinilor generate de construcțiile noi și recomandări de redresare a situației;
- viziunea de dezvoltare în corelare cu zona preconizată pentru elaborarea PUZ în conformitate cu strategia de dezvoltare a localitatii;
- beneficiile autorității publice locale și comunității ca urmare a realizării PUZ-ului preconizat.

Cadru legislativ-normativ

Proiectul a fost elaborat în baza următoarelor documente și acte legislative și normative:

Verificator de proiecte 096
Spasov Anatolie
Domeniile A.1,2,3,4
valabil de la 22.12.2021 pînă la 22.12.2026

- Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrarilor de construcție;
- Legea nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;
- Prevederile Planului Urbanistic General al or.Chisinau, elaborat de INCP "Urbanproiect" și aprobat de Consiliul Municipal Chisinau prin decizia nr.68/1-2 din 22.03.2007;
- NCM E.03.03-2014. Protecția împotriva incendiori a clădirilor și instalațiilor;

PROIECTANTUL GENERAL: SRL "INVIART DESIGN"

Arhit. princ.: Certificat pe numele Ciocchina S. / Certificat seria 2023-P Nr.1009 din 21.06.2023

Certificat de urbanism pentru proiectare: nr. 137/09 din 25.09.2023, prelungit 2024

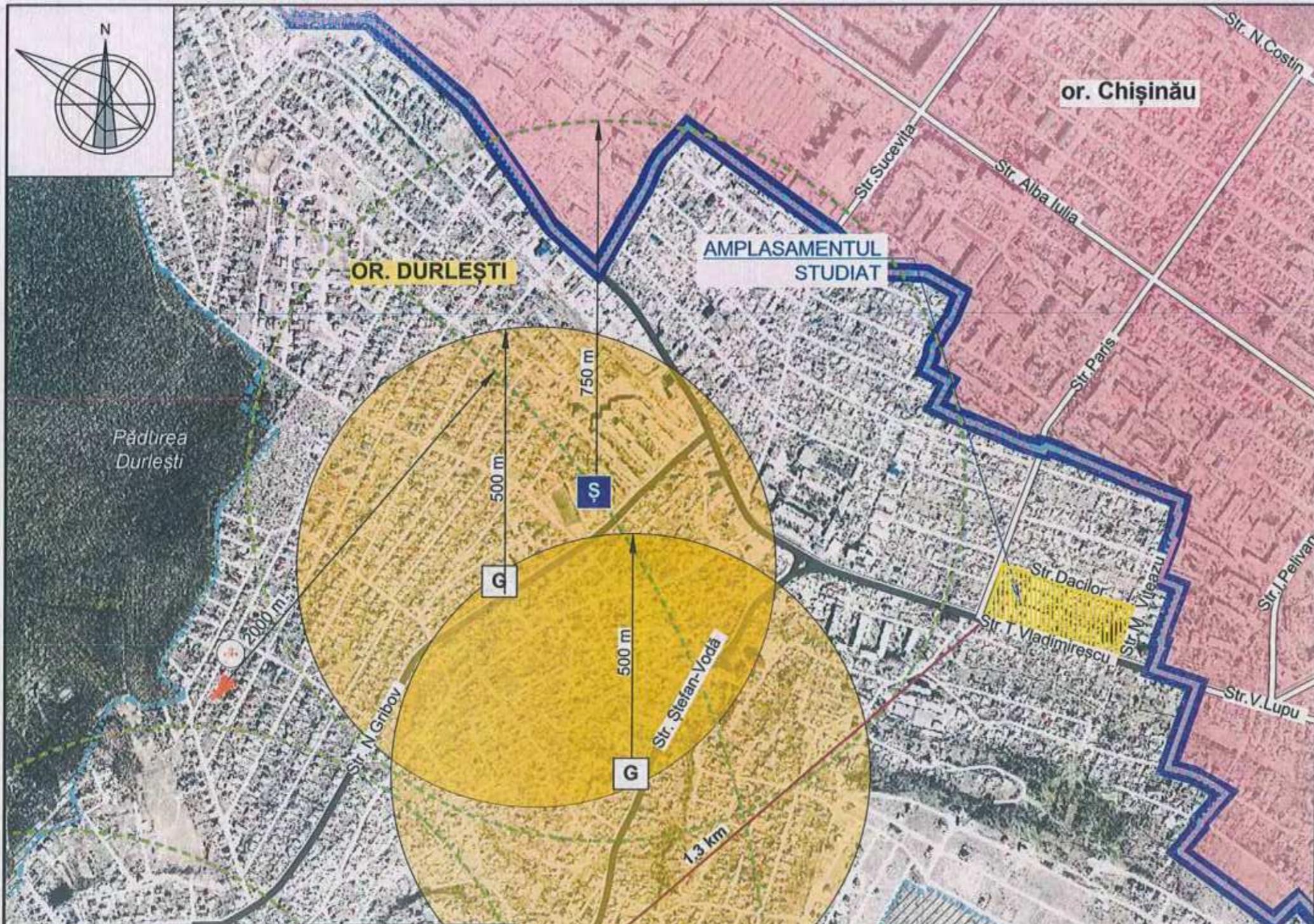
Beneficiar: Primaria or. Durlești
Investitor: Triboi Sofia

OBIECT nr. 26-2024

AŞP	Ciocchina S.	Urbanist	Trelea A.	PLAN URBANISTIC ZONAL	Faza	Plansa	Planse
					PUZ	1	17

DATE GENERALE

"INVIART DESIGN" SRL



Beneficiar: Primaria or. Durlești
Investitor: Triboi Sofia

AŞP	Clochina S.
Urbanist	Trelea A.

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDERE SCHIMBĂRI REGULAMENTULUI ÎN CONSTRUCȚIE și VALORIZAREA TERENURILOR CU NR-LE CADASTRALE 0121116.423/0121116.101/0121116.098; 0121116.097, SITUATE ÎN MUNICIPIUL CHIŞINAU, ORAŞUL DURLEŞTI, STRADA NEIDENTIFICATA, nr. f/n

Faza	Plansa	Planse
PUZ	2	17

SCHEMA DE INCADRARE
IN LOCALITATE,
SC.1:10 000
"INVIART DESIGN" SRL

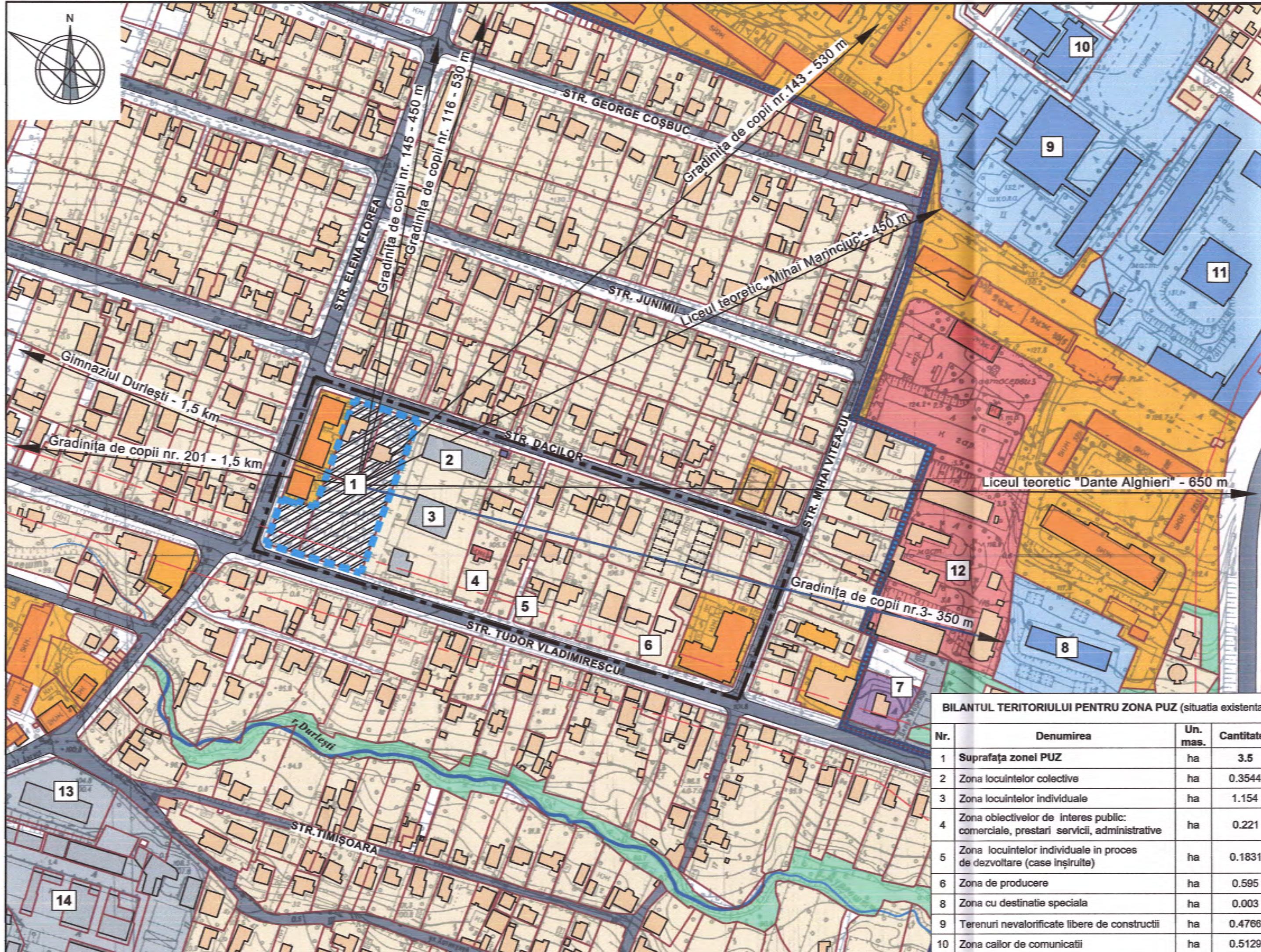
Incadrare în localitate. Obiective de utilitate publică

Zona examinată, cu o suprafață totală de aproximativ 3,3 ha, este situată la nord-estul orașului Durlești, în imediata apropiere a orașului Chișinău, în partea sectorului Buiucani. Amplasată la o distanță de aproximativ 1,3 km de centrul administrativ al orașului Durlești, zona beneficiază de o aprovizionare adecvată cu obiective sociale, comerciale și servicii pentru nevoile cotidiene și periodice.

Investitor de proiecte 096
Spasov Anatolie
Domeniile A.1,2,3,4
Nr. de înregistrare a avizului
Valabil de la 22.12.2021 pînă la 22.12.2026

OBIECT nr. 26-2024





ZONIFICARE FUNCTIONALA A TERITORIULUI. SITUATIA EXISTENTA.

SC 1:2000

LEGENDA

1. Teren, care a generat studiu
2. Confectionarea mobilei
3. Confectionarea articolelor din metal
4. Magazin materialelor de construcție
5. Stomatologie
6. Service Auto
7. Statie de pompare

8. Gradinita de copii nr. 3
9. Liceul teoretic "Mihai Minciuc"
10. Scoala sportiva nr. 6
11. Scoala profesionala nr. 9
12. Centrul republican de diagnostică veterinară
13. Tipografia
14. Confectionarea mobilei

SEMNE CONVENTIONALE

- Zona obiectivelor de educatie si invatamant
- Zona de producere
- Zona comunala
- Zona cu destinatie speciala
- Terenuri nevalorificate libere de constructii
- Zona locuintelor individuale in proces de dezvoltare (case insiruite)
- Spatii inverzite
- Zona cailor de comunicati
- Corpuri de apa

Nr. de inregistrare a avizului

Spasov Anatolie

Corpurile A.1,2,3,4

Gradul de dezvoltare a zonei. Destinatia functionala

Zona de studiu face parte din teritoriul rezidential situat în apropierea hotarului dintre orașul Durlești și orașul Chisinau, fiind delimitată de străzile Tudor Vladimirescu, Elena Florea, Dacilor și Mihai Viteazul. Inițial formată ca zonă de case particulare, zona se dezvoltă recent în direcția locuințelor collective cu regim de înaltime mediu.

Funcțiunile comerciale și prestarea serviciilor s-au dezvoltat de-a lungul frontului stradal Tudor Vladimirescu.

Se constată prezența unui obiectiv cu funcții incompatibile cu cele rezidențiale, respectiv o uzină de confectionare a articolelor din metal, amplasată în mijlocul cartierului rezidențial.

Terenul generator al planului urbanistic zonal, compus din patru loturi cu o suprafață totală de 0,4766 ha, în prezent nu dispune de construcții funcționale și, ca urmare, nu este valorificat.

Zona examinată beneficiază de proximitatea obiectivelor de educație și învățământ din orașul Durlești, precum și din partea orașului Chisinau.

NOTA:

Plansa "Zonificarea functionala a teritoriului. situația existentă" este executata conform NCM B.01.02:2016 Sistemizarea teritoriului si localităților Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului, si contine informații despre:

- limitele intravilanului existent al localității, inclusiv ale trupurilor, teritoriului administrativ al localității cu indicarea unităților administrative învecinate, limitele zonei studiate in PUZ;
- zonificarea - folosința și destinația terenurilor: terenuri neproductive, zona centrală și alte zone cu funcții complexe de interes public; zona de locuințe și funcții complementare; zone de unități industriale; zone de recreație, gospodărie comunală, zone de circulația rutiere și amenajări aferente zona de construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare și zone cu destinație specială;
- principalele categorii de drumuri: naționale, raionale și comunale;
- bilanțul teritorial existent - aria totală a suprafețelor cuprinse de zona studiată (în ha).

OBIECT nr. 26-2024

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII REGULAMENTULUI DE CONSTRUCȚIE SI VALORIZAREA TERENURILOR CU NR-LE CADASTRALE 0121136423; 0121116101; 0121116098; 0121116.097, SITUATE ÎN MUNICIPIUL CHIŞINAU, ORAŞUL DURLEŞTI, STRADA NEIDENTIFICATA, în

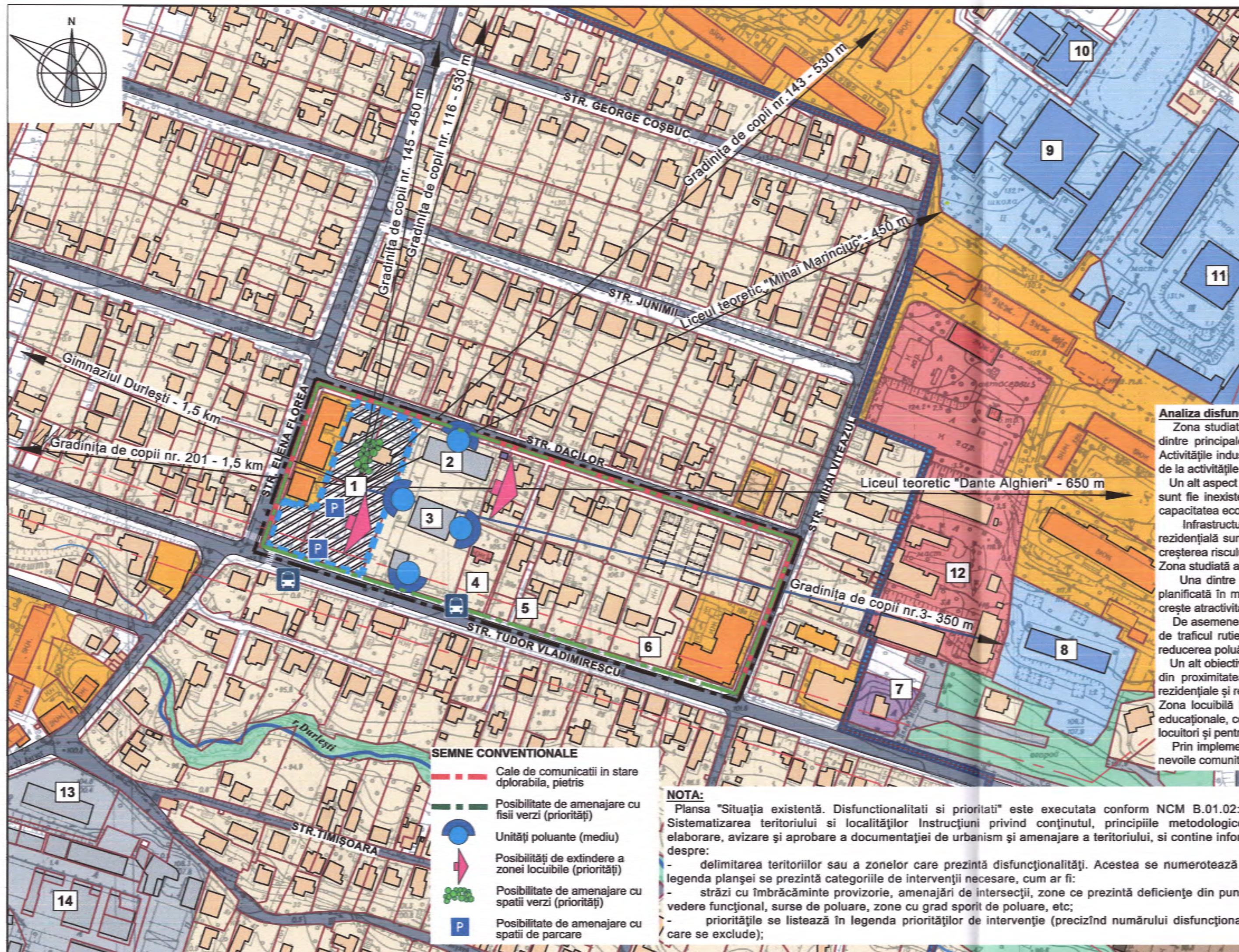
Faza Planșa Planse

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI. SITUATIA EXISTENTA SC.1:2000

"INVIART DESIGN" SRL

PUZ 3 17



SITUATIA EXISTENTA. DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI

SC 1:2000

8. Gradinita de copii nr. 3
9. Liceul teoretic "Mihai Minciuc"
10. Scoala sportiva nr. 6
11. Scoala profesională nr. 9
12. Centrul republican de diagnostică veterinară
13. Tipografia
14. Confectionarea mobilei

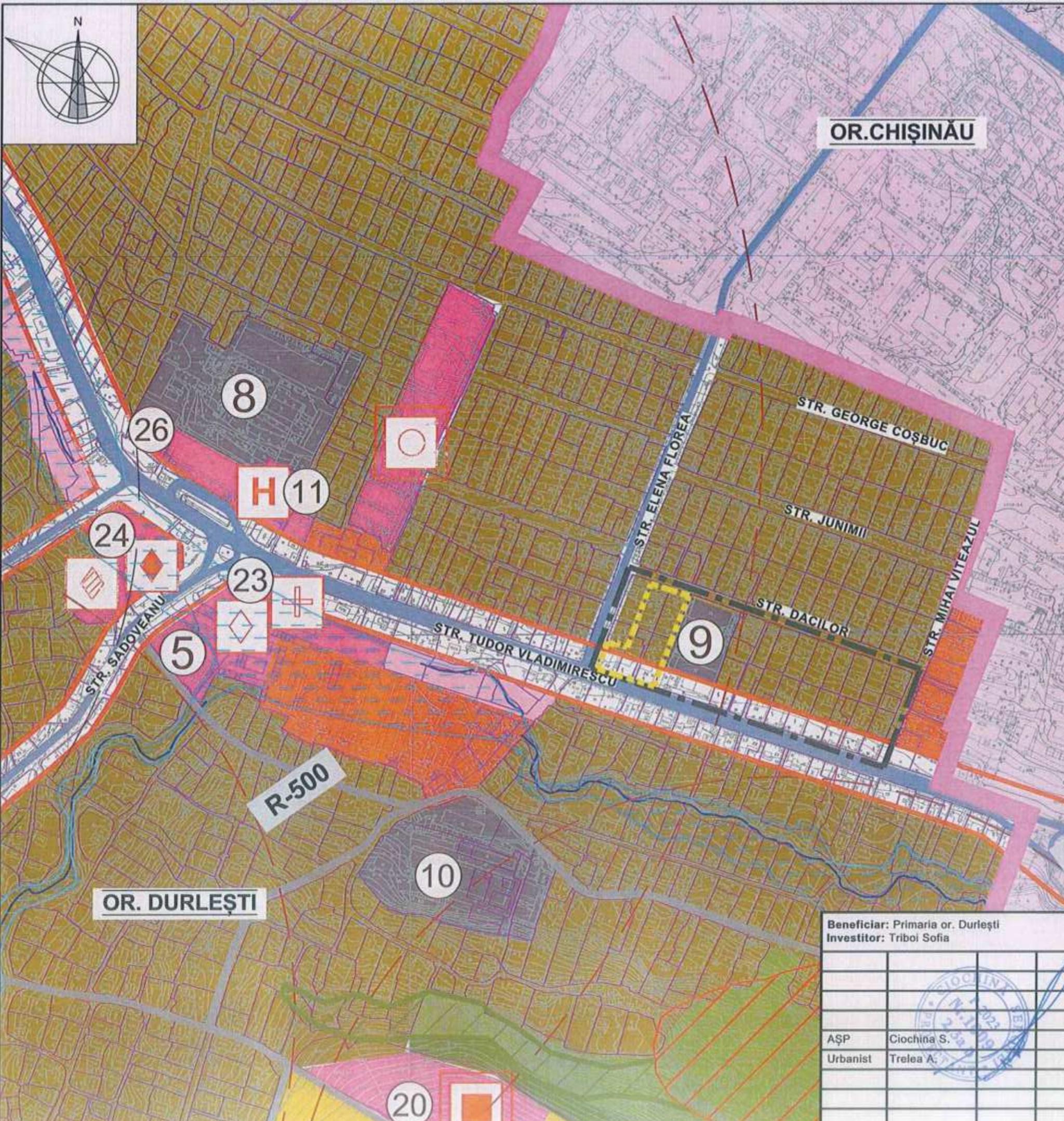
Verificator de proiecte 096
Spasev Anatolie
Domeniu A.1.2.3.4

SEMNE CONVENTIONALE

- Zona obiectivelor de educatie si invatamant
- Zona de producere
- Zona de la 22.12.2021 pînă la 22.12.2026
- Zona comunala
- Zona cu destinatie speciala
- Terenuri nevalorificate libere de constructii
- Zona locuințelor individuale in proces de dezvoltare (case insiruite)
- Spatii inverzite
- Zona cailor de comunicatii
- Corpu de apa

Beneficiar: Primaria or. Durlești	P-2023
Investitor: Triboi Sofia	Nr.1009
	2,3a,b
AŞP Ciochina S.	
Urbanist Trelea A.	

PLAN URBANISTIC ZONAL	Faza	Plansa	Planse
	PUZ	4	17
SITUATIA EXISTENTA. DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI			
SITUATIA EXISTENTA. DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI	SC 1:2000	"INVIART DESIGN" SRL	



EXTRAS DIN PUG OR. DURLESTI

SC 1:4000

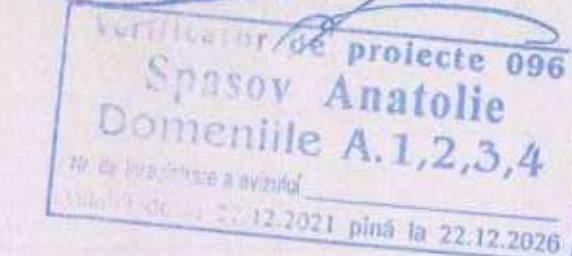
LEGENDA

- 5. OFICIU "MOLDTELECOM"
- 8. UZINĂ CIMICĂ "ASCHIM"
- 9. UZINĂ EXPERIMENTALĂ
- 10. ÎNTREPRENDAREA DEPOZITARĂ ("ASTORIX-PLUS")
- 11. HOTEL, FILIALĂ BANCARĂ
- 20. ȘCOALĂ PROPUȘĂ
- 23. OBIECTIVE COMERCIALE
- 24. OBIECTIVE DE ALIMENTAȚIE
- 26. STAȚIA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

SEMNE CONVENTIONALE

— — —	Limita zonei de studiu
■ ■ ■	Limita terenul, care a generat studiul de justificare
	ZONA REZIDENTIALA EXISTENTA
	ZONA DE LOCUINTA CU MULTE NIVELE EXISTENTA
	ZONA DE INTERES PUBLIC EXISTENTA
	ZONA DE INTERES PUBLIC PROIECTATA LA PERSPECTIVA
	ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARA EXISTENTA

◆	PRESTARI SERVICII	□	SCOLI	○	CULTURA
◇	OBIECTE COMERCIALE	+/-	POLICLINICI, SPITAL, FARMACIE	H	HOTEL
◆	ALIMENTATIA PUBLICA			●	INSTITUIE PRESCOLARA



OBIECT nr. 26-2024

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDERE SCHIMBAREA REGULAMENTULUI ÎN CONSTRUCȚIE și
VALORIZAREA TERENURILOR CU NR-LE CADASTRALE 0121116.423; 0121116.101; 0121116.098;
0121116.097, SITUATE ÎN MUNICIPIUL CHIŞINAU, ORAŞUL DURLEŞTI, STRADA NEIDENTIFICATA, nr. făr.

PLAN URBANISTIC ZONAL	Faza	Plansa	Planse
	PUZ	5	18

EXTRAS DIN PUG OR. DURLESTI
SC 1:4000

"INVIART DESIGN" SRL

SITUATIA EXISTENTA FOTOFIXARI

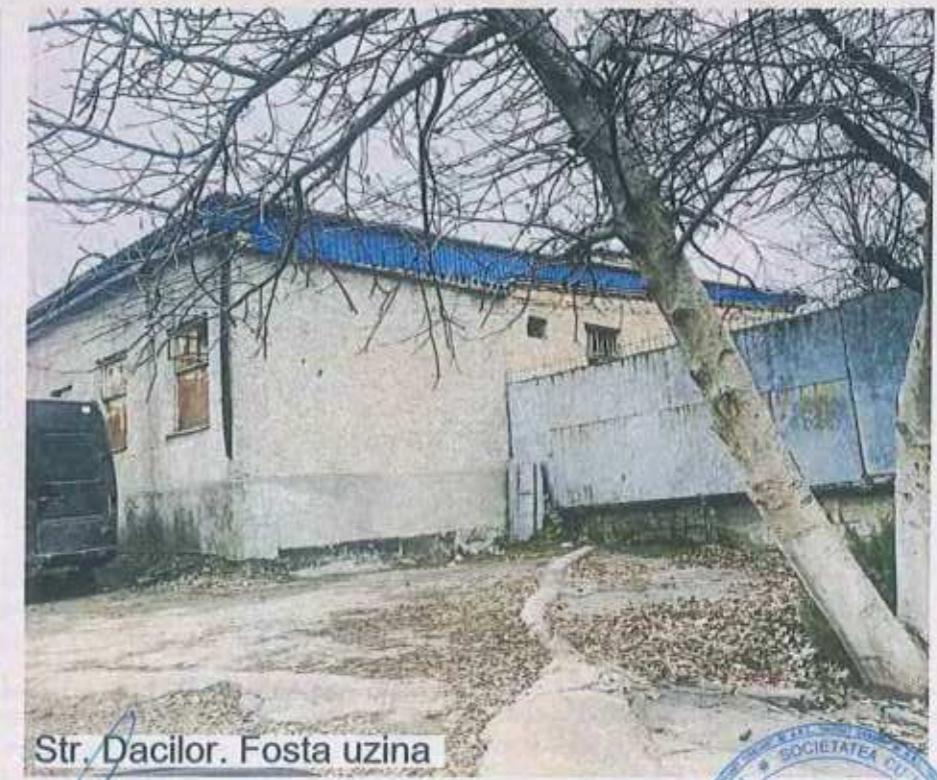


[Handwritten signature]
 Verificator de proiecte 096
Spasov Anatolie
 Domeniile A.1,2,3,4
 Nr. de înregistrare a avizului _____
 Valabil de la 22.12.2021 pînă la 22.12.2026

Beneficiar: Primaria or. Durlești
 Investitor: Triboi Sofia

			OBIECT nr. 26-2024		
			PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDERE SCHIMBĂRII REGULAMENTULUI ÎN CONSTRUCȚIE și VALORIZAREA TERENURILOR CU NR-LE CADASTRALE 0121116.423; 0121116.101; 0121116.098; 0121116.097, SITUATE ÎN MUNICIPIUL CHIŞINĂU, ORAȘUL DURLEȘTI, STRADA NEIDENTIFICATA, nr. nn.		
			Faza	Plansa	Planse
ASP	Ciochina S.				
Urbanist	Trelea A.				
PLAN URBANISTIC ZONAL			SITUATIA EXISTENTA. FOTOFIXARI		
PUZ	6	17	"INVIART DESIGN" SRL		

SITUATIA EXISTENTA FOTOFIXARI



Verificator de proiecte 096
Spasov Anatolie
Domeniile A.1,2,3,4
Nr. de înregistrare a avizului _____
Valabil de la 22.12.2021 pînă la 22.12.2026

AŞP	Ciochîna S.	
Urbanist	Trelea A.	

OBIECT nr. 26-2024

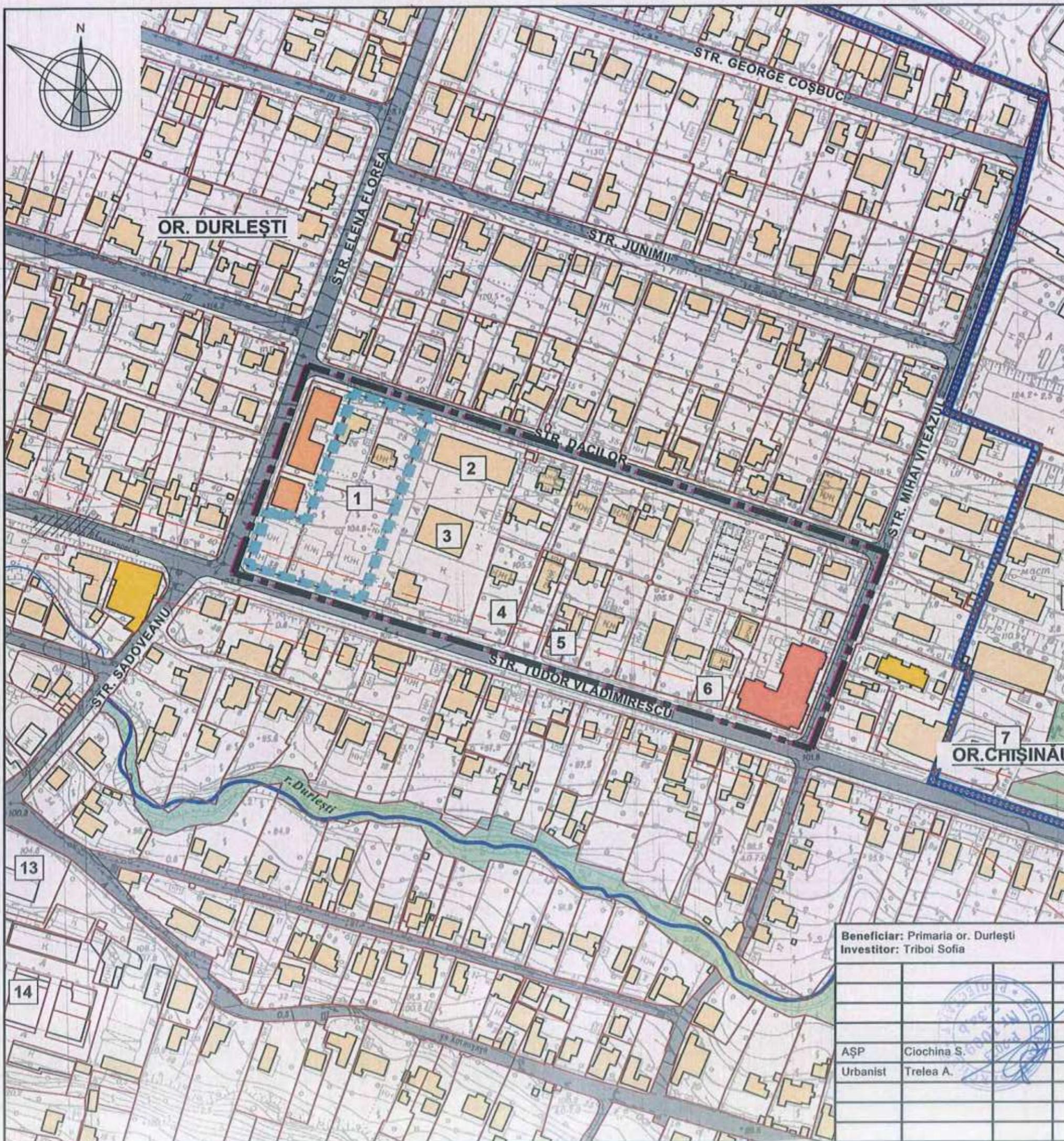
PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDERE SCHIMBĂRII REGULAMENTULUI CONSTRUCȚII SI VALORIZAREA TERENURILOR CU NR-LE CADASTRALE 0121116.423; 0121116.101; 0121116.099; 0121116.097, SITUATE ÎN MUNICIPIUL CHIŞINĂU, ORAȘUL DURLEȘTI, STRADA NEIDENTIFICATA, nr. /m

PLAN URBANISTIC ZONAL	Faza	Plansa	Planse
PUZ	7	17	

SITUATIA EXISTENTA. FOTOFIXARI



"INVIAART DESIGN" SRL



ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPĂ REGIM DE INALTIME SC 1:2000

LEGENDA

1. Teren, care a generat studiu
2. Confectionarea mobilei
3. Confectionarea articolelor din metal
4. Magazin materialelor de construcție
5. Stomatologie
6. Service Auto
7. Statie de pompare
12. Centrul republican de diagnostică veterinară
13. Tipografia
14. Confectionarea mobilei

SEMNE CONVENTIONALE

- — — Limita zonei de studiu
- — — Limita terenurilor, care au generat PUZ
- — — Limita or. Chișinău
- — — Limita intravilan or. Durlești
- — — Limita parcelelor cadastrale
- — — Linii rosii conformat PUG

REGIMUL DE ÎNALTIME

- — — pana la P+1E
- — — de la P+2E pana la P+5E
- — — mai mult decat P+4E

Analiza fondului construit

Zona examinată se caracterizează printr-un regim mixt de înălțime, variind de la P / P+1E pentru case particulare până la P+9E pentru un bloc locativ recent construit în proximitatea intersecției dintre străzile Tudor Vladimirescu și Mihai Viteazul. De asemenea, zona include blocuri locative cu înălțimi de 4 și 6 niveluri, precum și case însiruite de 3 niveluri.

Verificator de proiecte 096
Spasov Anatolie
Domeniile A.1,2,3,4

Nr. de înregistrare în avizul

Vădabilitate de la 22.12.2021 pînă la 22.12.2026

OBIECT nr. 26-2024

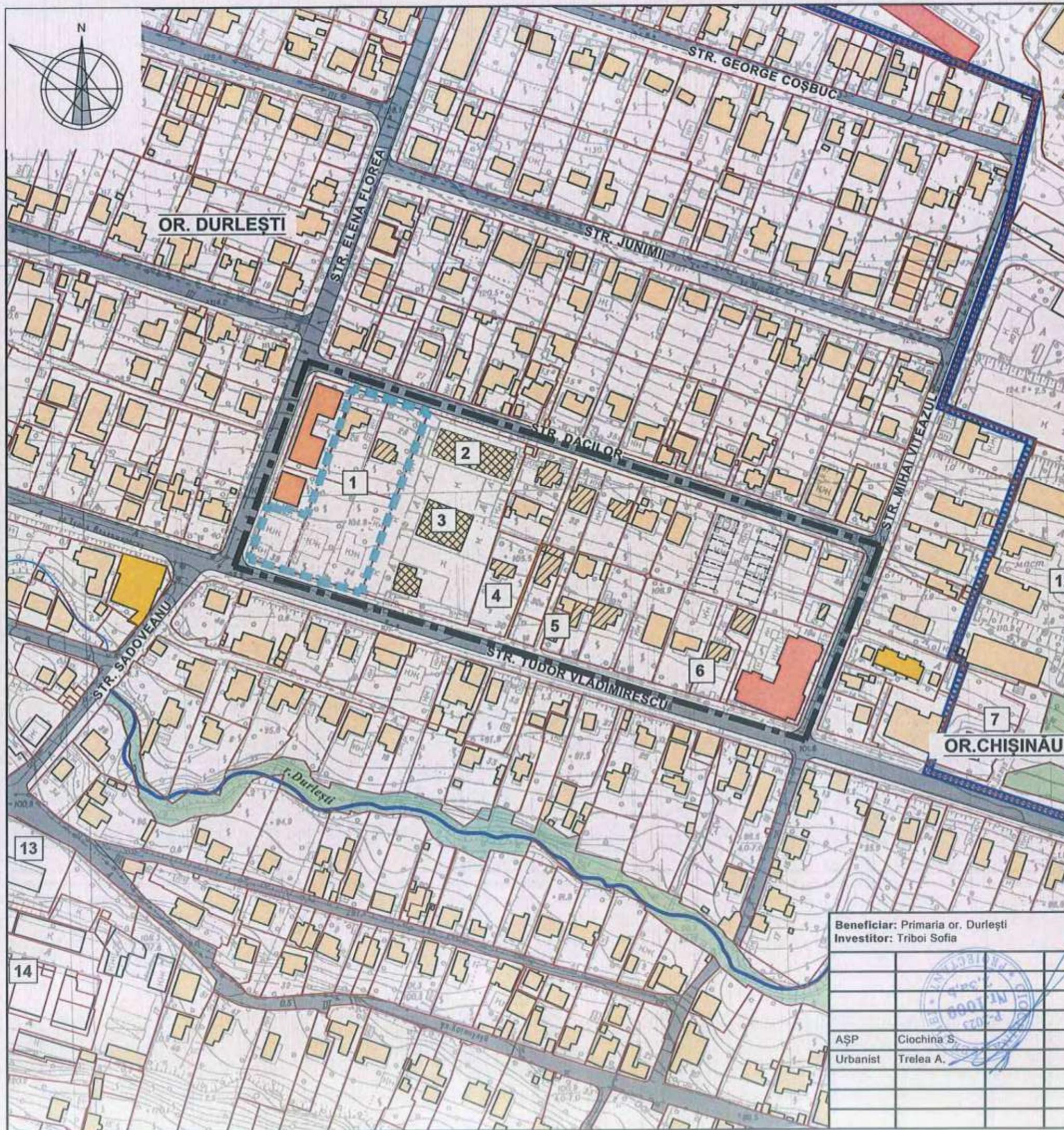
PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDERE SCHIMBAREA REGULAMENTULUI ÎN CONSTRUCȚIE SI VALORIZAREA TERENURILOR CU NR-LE CADASTRALE 0121116.423; 0121116.101; 0121116.098; 0121116.097, SITUATE ÎN MUNICIPIUL CHIȘINĂU, ORAȘUL DURLEȘTI, STRADA NEIDENTIFICATĂ, nr. făr.

Faza	Plansa	Planse
PUZ	8	17

PLAN URBANISTIC ZONAL

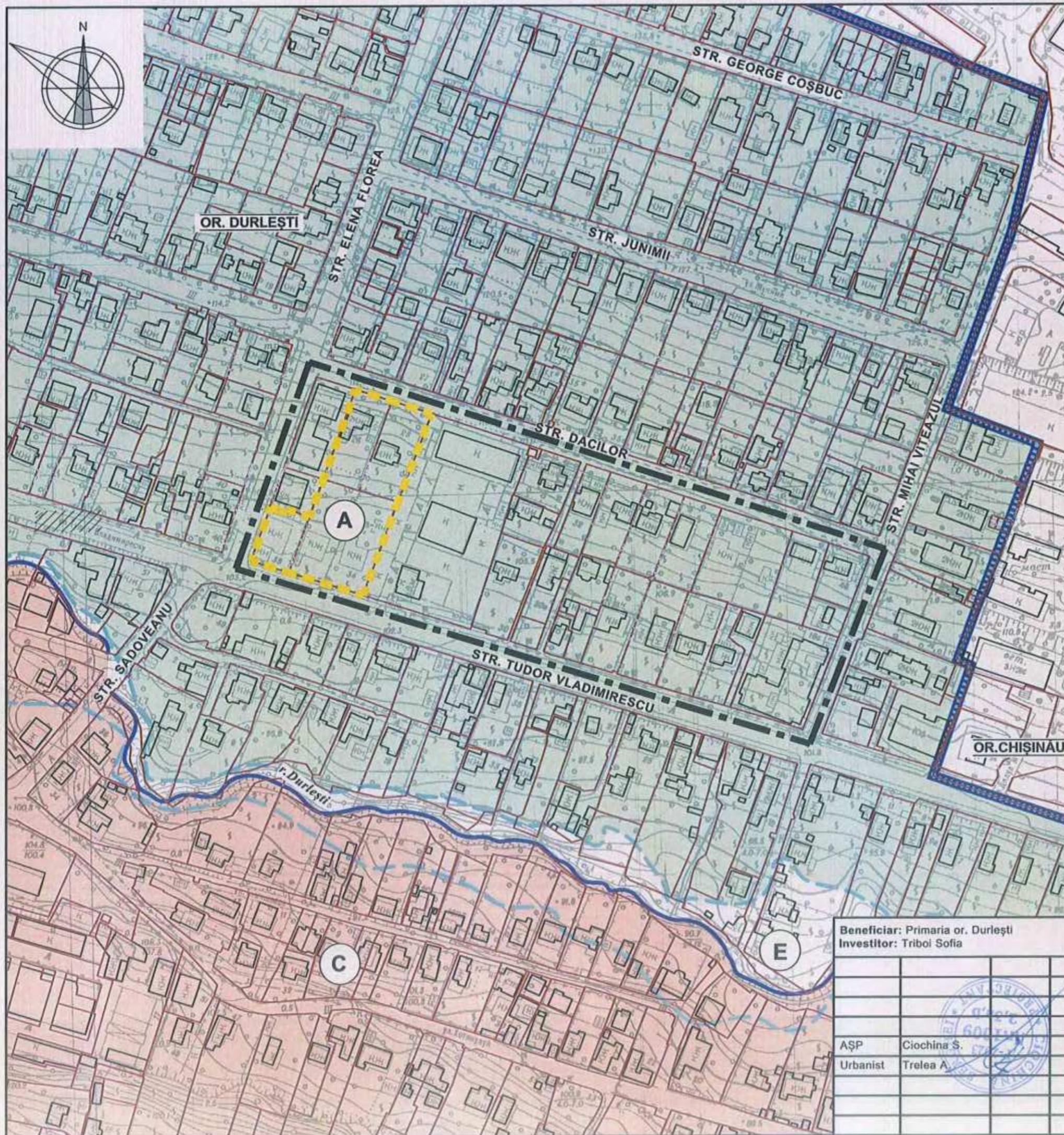
ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPĂ
REGIM DE INALTIME SC. 1:2000

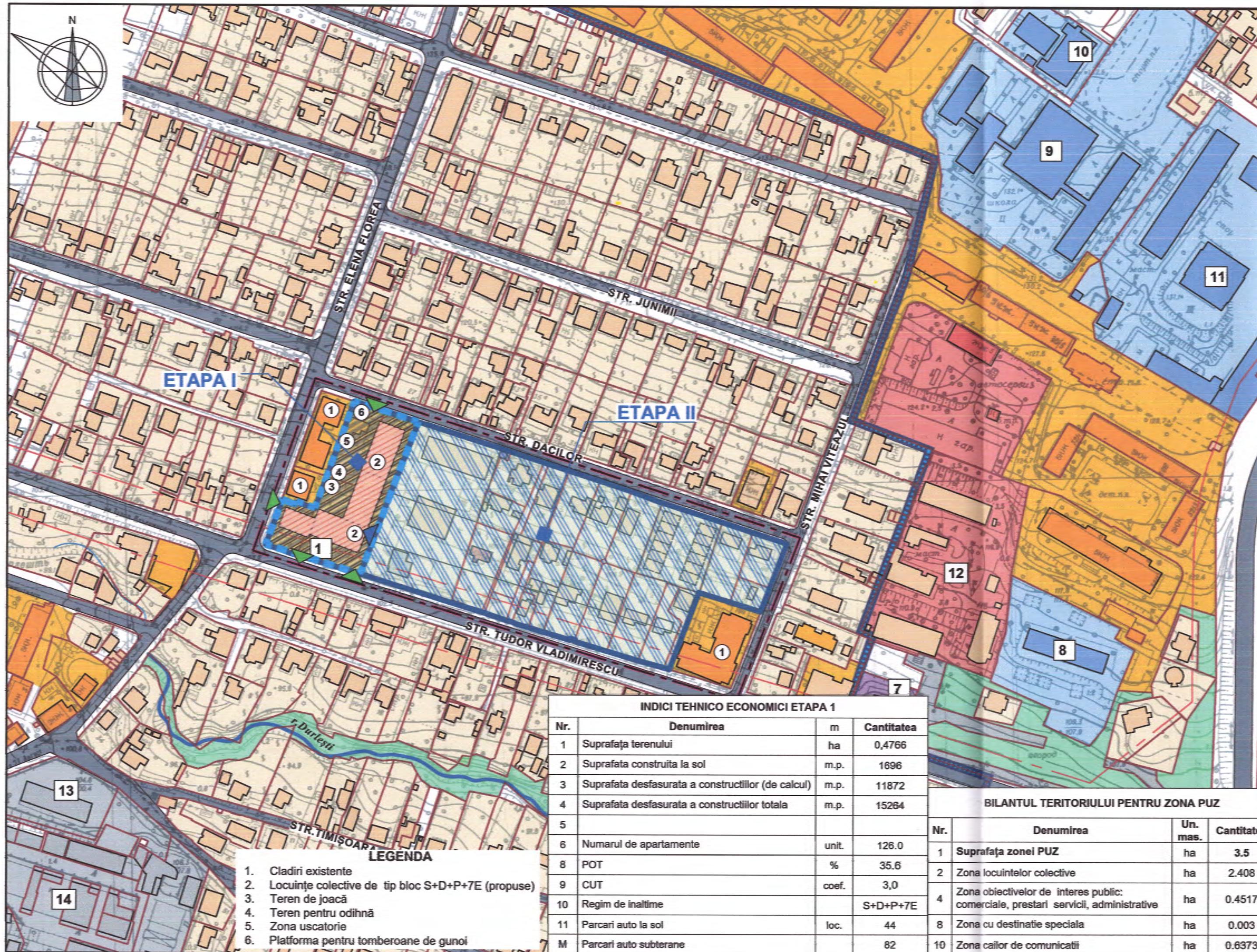
"INVIART DESIGN" SRL



ANALIZA HIDROGEOTEHNICA.

SC 1:2000





REGLEMENTARI. ZONIFICARE TERITORIULUI

SC 1:2000

LEGENDA

- Teren, care a generat studiu
- Stație de pompare
- Gradinită de copii nr. 3
- Liceul teoretic "Mihai Minciuc"
- Scoala sportivă nr. 6
- Scoala profesională nr. 9
- Centrul republican de diagnostică veterinară
- Tipografia
- Confectionarea mobilei

SEMNE CONVENTIONALE

- Limita zonei de studiu
- Limita terenul, care a generat PUZ
- Limita or. Chișinău
- Limita intravilan or. Durlești
- Limita parcelelor cadastrale
- Linii roșii conform PUG
- Limita sectoarelor propuse spre dezvoltare pe etape
- Zona rezidențială cu case particulare
- Zona locuințelor colective
- Zona obiectivelor de interes public: comerciale, prestari servicii, administrative
- Zona locuințelor colective de înălțime medie (Etapa II)

- Zona obiectivelor de educatie si invatamant
- Zona de producere
- Zona comunala
- Zona cu destinație specială
- Zona locuințelor colective de înălțime medie (Etapa I)
- Zona locuințelor individuale in proces de dezvoltare (case înșiruite)
- Spații inverzite
- Zona cailor de comunicati
- Corpu de apa

Verificator de proiecte 096
Spasov Anatolie
Domeniile A.1,2,3,4

Nr. de înregistrare a avizului _____
Valabil de la 22.12.2021 pînă la 22.12.2026

Gradul de dezvoltare a zonei. Destinația funcțională

Zona de studiu face parte din teritoriul rezidențial situat în apropierea hotarului dintre orașul Durlești și orașul Chișinău, fiind delimitată de străzile Tudor Vladimirescu, Elena Florea, Dacilor și Mihai Viteazul. Inițial formată ca zonă de case particulare, zona se dezvoltă recent în direcția locuințelor colective cu regim de înălțime mediu.

Funcțiunile comerciale și prestarea serviciilor se propun a fi amplasate la parterul blocurilor multietajate, dar și pe frontal stradal al str. Tudor Vladimirescu.

Zona examinată beneficiază de proximitatea obiectivelor de educație și învățământ din orașul Durlești, precum și din partea orașului Chișinău, dar PUZ prevede în Etapa II o zonă pentru dezvoltarea centrelor de educație timpuriu.

NOTA:

Plansa "Reglementari. Zonificarea teritoriului" este executată conform NCM B.01.02:2016 Sistematizarea teritoriului și localităților Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului, și conține informații despre:

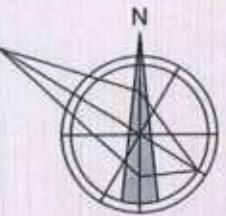
- limitele intravilanului existent al localității, inclusiv ale trupurilor, teritoriului administrativ al localității cu indicarea unităților administrative învecinate, limitele zonei studiate în PUZ;
- principalele categorii de drumuri;
- principale în intravilan, trasee pietonale majore;
- reglementări: se reprezintă zonele construibile
- bilanțul teritorial propus, care trebuie să cuprindă suprafețele zonelor funcționale prezentate în planșă (în ha).

Beneficiar: Primaria or. Durlești
Investitor: Triboi Sofia

OBIECT nr. 26-2024

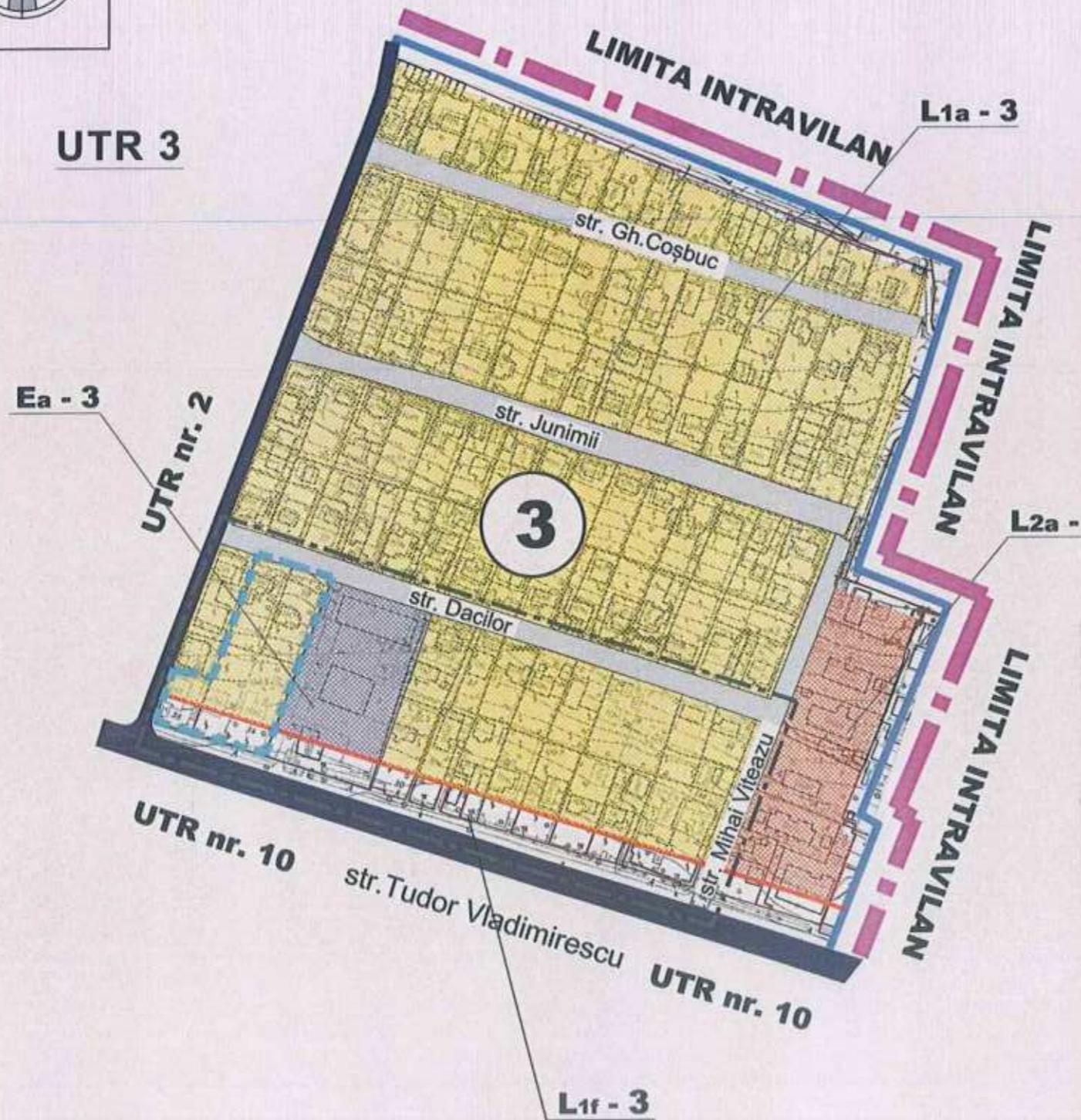
INVIART DESIGN SRL

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDERE SCHIMBĂRII REGULAMENTULUÎN CONSTRUCȚIE SI VALORIZAREA TERENURILOR CU NR-LE CADASTRALE 0121116.423; 0121116.101; 0121116.098; 0121116.097, SITUATE ÎN MUNICIPIUL CHIŞINĂU, OARAȘUL DURLEȘTI, STRADA NEIDENTIFICATA, nr. în			
AsP	Ciochina S.	Faza	Planșa
Urbanist	Trelea A.	PUZ	11 17
PLAN URBANISTIC ZONAL		REGLEMENTARI. ZONIFICAREA TERITORIULUI SC.1:2000	
"INVIART DESIGN" SRL		"INVIART DESIGN" SRL	



**EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL
DE URBANISM OR. DURLESTI. UTR 3**

UTR 3



2. Subzone functionale - UTR nr. 3

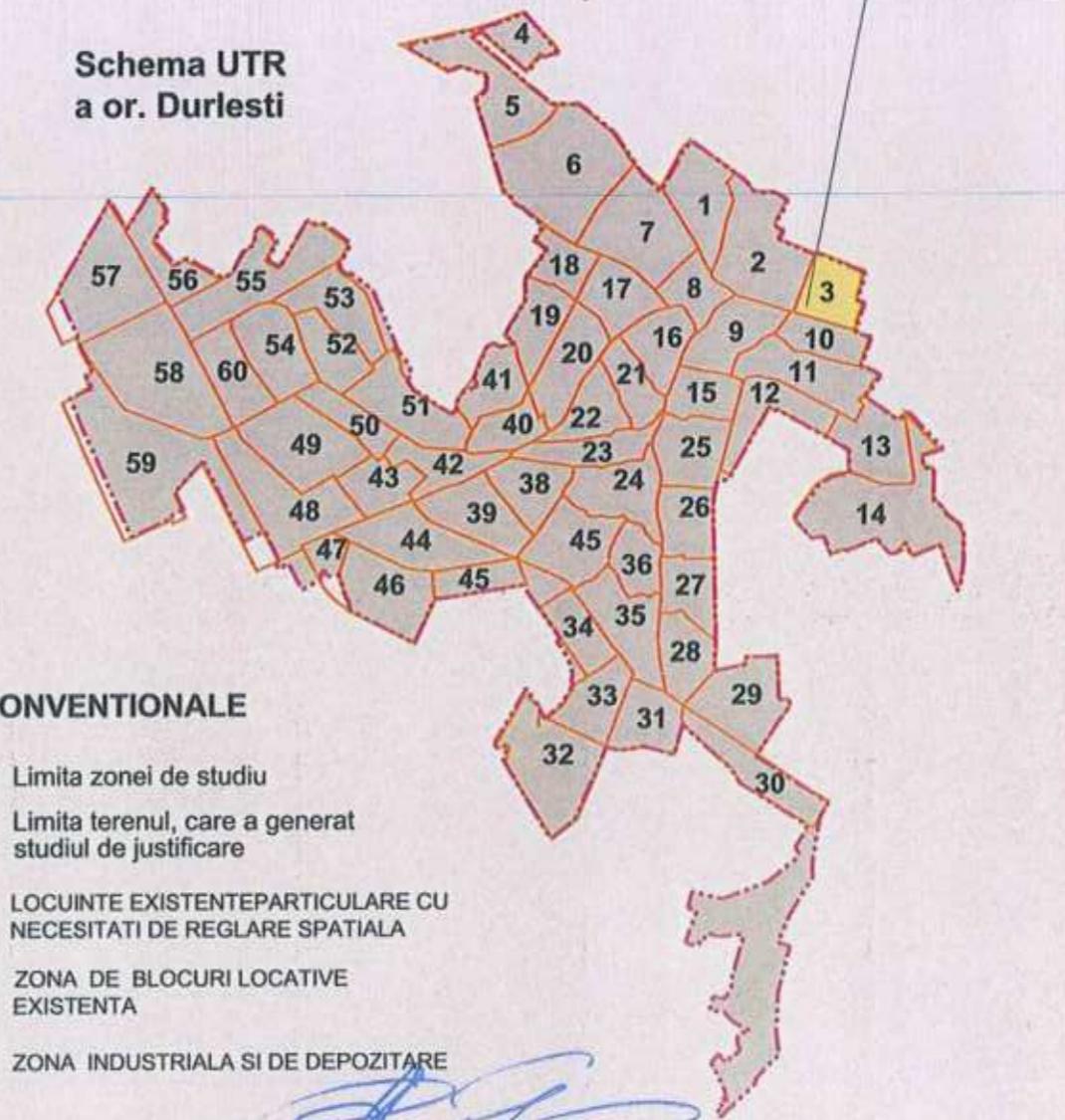
L2a - 3 - subzonă cu clădiri multietajate (3-5 nivele), locuințe și funcțiuni complementare;

L1a - 3 - Subzona cu clădiri existente în regim jos de înălțime;

Ea - 3 - Subzona unitatii economice (industriale);

L1f - 3 - Subzona cu locuințe în regim jos de înălțime , amplasate în limitele liniei rosii propuse;

**Schema UTR
a or. Durlesti**



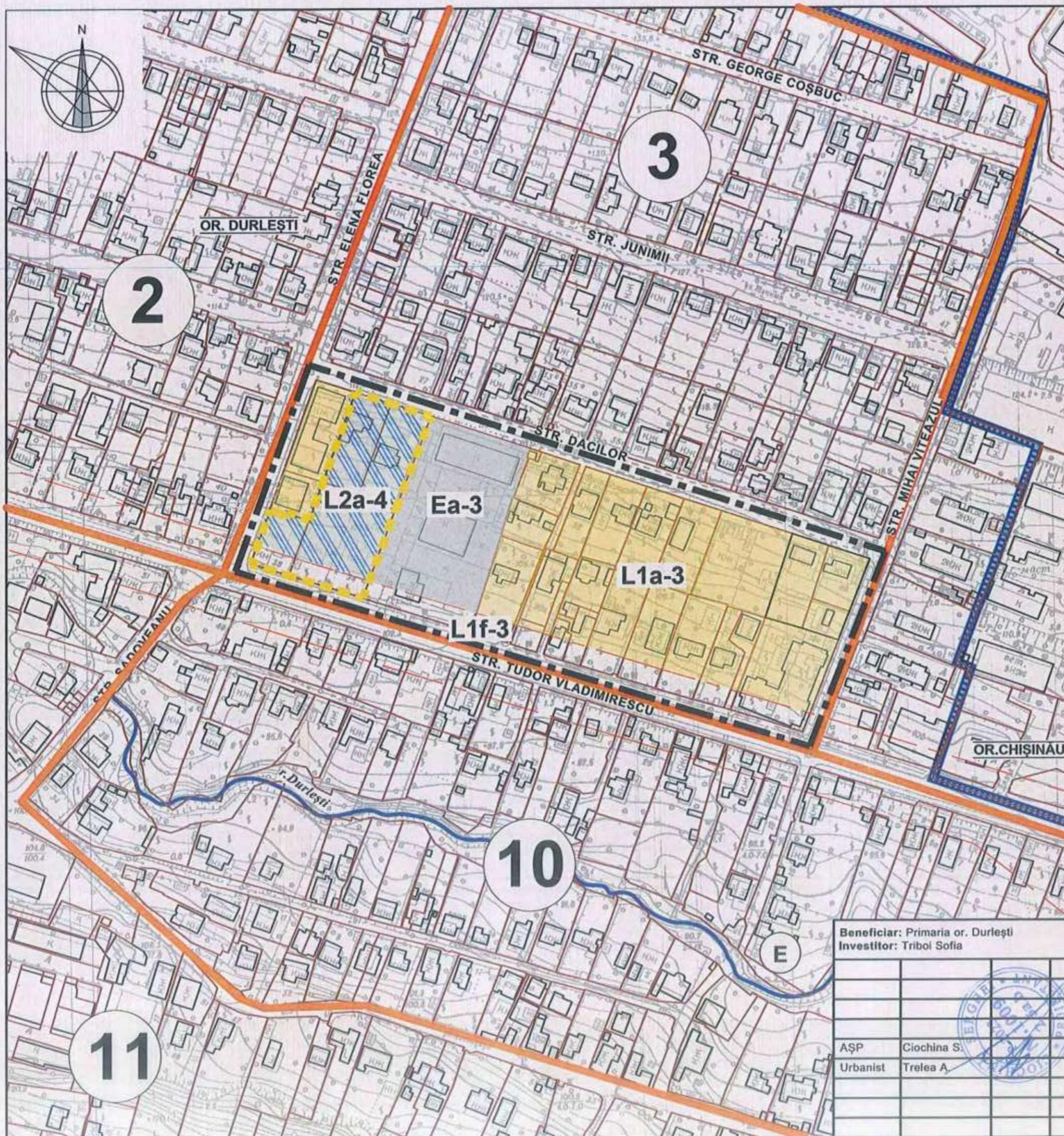
Verifier de proiect 096
Spasov Anatolie
Domeniile A.1,2,3,4
Nr. de înregistrare a avizului _____
Valabil de la 22.12.2021 pînă la 22.12.2026



Beneficiar: Primaria or. Durlești
Investitor: Tribol Sofia

OBIECT nr. 26-2024

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDERE SCHIMBĂRII REGULAMENTULUI ÎN CONSTRUCȚIE și VALORIZAREA TERENURILOR CU NR-LE CADASTRALE 0121116.423; 0121116.101; 0121116.098; 0121116.097, SITUAȚIE ÎN MUNICIPIUL CHIȘINĂU, ORAȘUL DURLEȘTI, STRADA NEIDENTIFICATA, nr. fără număr.			Faza	Plansa	Planse
PLAN URBANISTIC ZONAL			PUZ	12	18
EXTRAS DIN REGLEMENTUL LOCAL DE URBANISM UTR 3			"INVIArt DESIGN" SRL		



REGLEMENTARI. SCHEMA REPREZENTARII CODURILOR DE REGLEMENTARE URBANISTICA

SC 1:2000

SEMNE CONVENTIONALE

- — — Limita zonei de studiu
- — — Limita terenului, care a generat PUZ
- — — Limita or. Chișinău
- · · · · · Limita intravilan or. Durlești
- — — Limita parcelelor cadastrale
- — — — — Limita UTR (unitati teritoriale de referinta)
- — — Corpuri de apa

ZONE EXISTENTE

- L1a-3 Subzona cu clădiri existente în regim jos de înaltime;
- L1f-3 Subzona cu locuințe în regim jos de înaltime, amplasate în limitele liniei roșii propuse;
- Ea-3 Subzona unitătii economice (industriale);

ZONE PROPUSE

- L2a-4 Subzonă cu clădiri multietajate (6-9 nivele), locuințe și funcții complementare;

Indicii maximi admisibili pentru zona:

POT maxim 40%
CUT maxim 3.0

Spasov Anatolie
Domeniile A.1,2,3,4

NOTA:

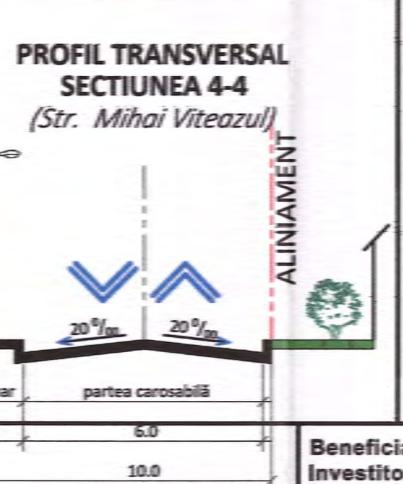
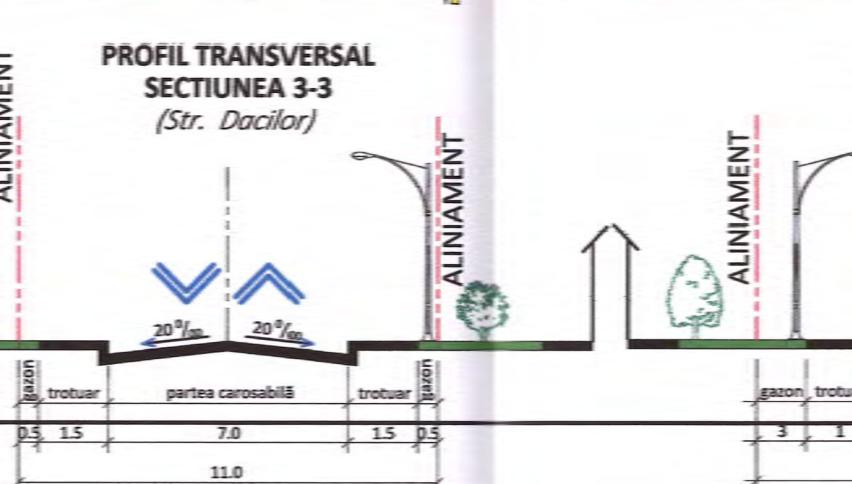
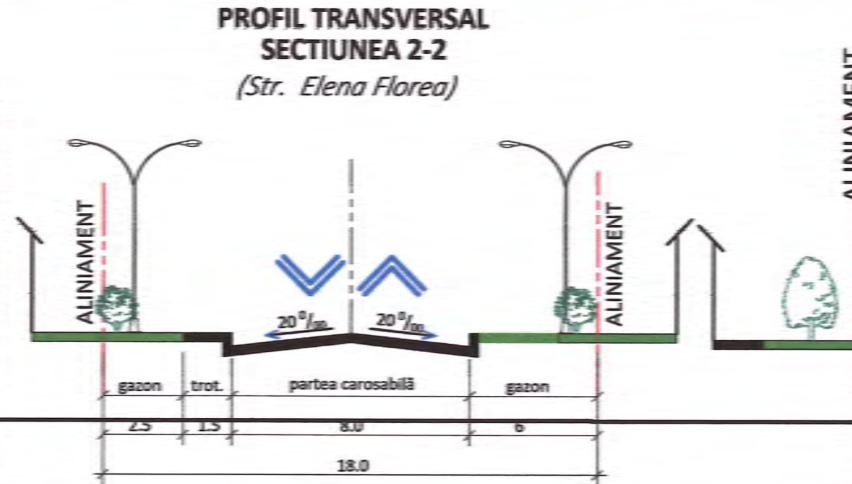
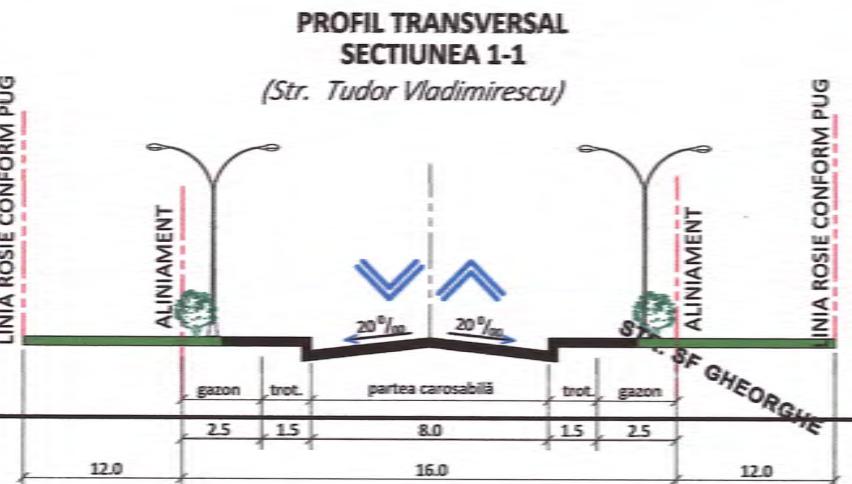
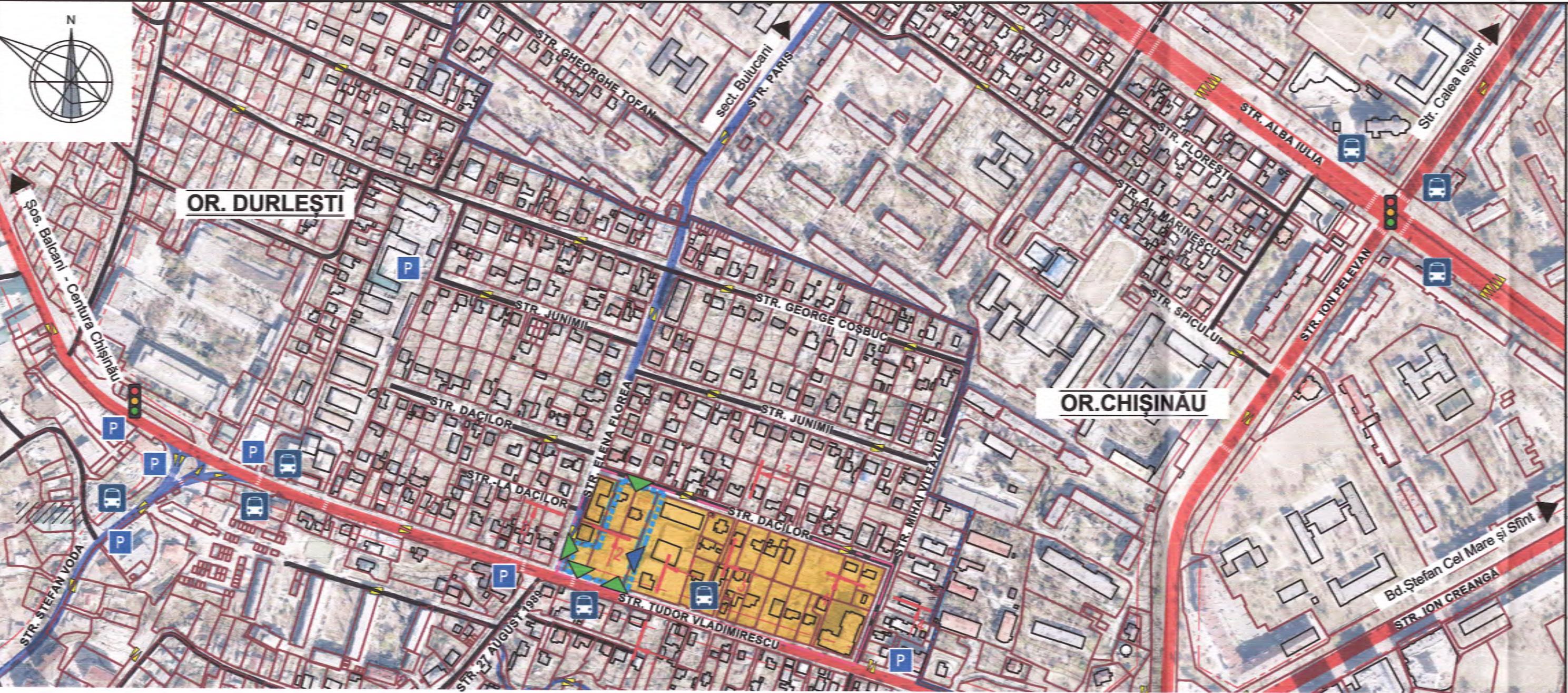
Plansa "Reglementari. Schema reprezentarii codurilor de reglementare urbanistica este executata conform NCM B.01.02:2016 Sistemizarea teritoriului si localitatilor Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare si aprobare a documentatiei de urbanism si amenajare a teritoriului, si contine informatii despre:

- limitele zonei studiate;
- accesele carosabile;
- regimul de construire, linile roșii, alinierea, indicii de control procentual de ocupare a terenurilor si coeficientul de utilizare a terenului;
- indicarea zonelor si subzonelor functionale, pentru care se formuleaza prescrisii in regulamentul aferent planului urbanistic zonal.

OBIECT nr. 26-2024

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDERE SCHIMBĂRI REGULAMENTULUI ÎN CONSTRUCȚIE SI VALORIZAREA TERENURILOR CU NR-LE CADASTRALE 0121116.423; 0121116.101; 0121116.098; 0121116.097, SITUATE ÎN MUNICIPIUL CHIȘINĂU, ORAȘUL DURLEȘTI, STRADA NEIDENTIFICATA, nr./fn

PLAN URBANISTIC ZONAL	Faza	Planșa	Planse
REGLEMENTARI. SCHEMA REPREZENTARII CODURILOR DE REGLEMENTARE URBANISTICA	PUZ	DESIGN	3
SC 1:2000	"INVIArt-DESIGN" SRL		



REGLEMENTARI. CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORT

Sc.1:4000

SEMNE CONVENTIONALE

Zona de studiu	Strada magistrală de interes urban
Limita terenul, care a generat PUZ	Strada magistrală de interes raional
Limita or. Chișinău	Strada de interes local
Limita intravilan or. Durlești	Stație de așteptare a transportului public
Linii roșii conformat PUG	Trecere pietonală

Parcări

Direcțiile de deplasare a transportului auto

Caracteristica infrastructurii rutiere din zona

În cadrul prezentului studiu de justificare, au fost analizate străzile care deservesc direct zona, precum și arterele principale adiacente ce influențează semnificativ traficul existent. Conform organizării circulației rutiere, străzile care deservesc direct zona în cauză îndeplinesc următoarele funcții principale, în raport cu direcția și intensitatea fluxului de trafic:

- Strada Tudor Vladimirescu este o magistrală de interes urban care asigură legătura cu centrul localității prin intersecția cu strada Ștefan Vodă, precum și cu capitala prin intersecție cu străzile V. Lupu, I. Creangă și I. Pelivan. Orientată pe direcția est-vest, această arteră reprezintă o conexiune importantă cu Șoseaua Balcani și centura Chișinăului, pe partea vestică, ceea ce atrage un flux semnificativ de trafic de tranzit în zonă. Potrivit Planului Urbanistic General, lățimea profilului transversal al străzii, în limitele linilor roșii, este de 40 de metri, câte 20 de metri pe fiecare parte din axul străzii.
- Strada Elena Florea deserveste zona examinată pe partea vestică și conectează amplasamentul cu sectorul Buiucani prin strada Paris. Deși este clasificată în Planul Urbanistic General ca magistrală de interes raional, parametrii tehniici ai străzii nu corespund categoriei atribuite din cauza declivității sporite și a lipsei infrastructurii pietonale corespunzătoare.
- Strada Dacilor, care delimitizează zona pe partea nordică, este clasificată funcțional ca stradă de interes local, însă, din punct de vedere tehnic, poate fi considerată o stradă secundară specifică localităților rurale, din cauza lipsei stratului asfaltic și a infrastructurii pietonale.
- Strada Mihai Viteazul, strada de inters local cu declivitate sporită.

Disfuncțiile comune pentru toate străzile din zonă includ: starea degradată a îmbrăcăminte rutiere, insuficiența sau lipsa totală a infrastructurii pietonale, absența marcajelor rutiere și neconformitatea parametrilor geometrici ai străzilor cu clasificarea lor funcțională.

Zona este deservită de trei rute de troleibuze, unul de autobuze și trei de maxi-taxi, care traversează strada Tudor Vladimirescu. Terenurile care au generat acest studiu se află în raza de deservire a stațiilor de așteptare pentru transportul public. Stațiile sunt dotate cu pavilioane de așteptare și treceri pietonale amenajate în proximitatea lor.

Nr. de Registrare a proiectului
Numărul de la 21.12.2021 pînă la 22.12.2026



Beneficiar: Primaria or. Durlești
Investitor: Triboi Sofia

AŞP	Ciochina S.	Urbanist	Treleia A.

OBIECT nr. 26-2024

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII REGULAMENTULUI ÎN CONSTRUCȚIE și VALORIZAREA TERENURILOR CU NR-LE CADASTRALE 0121116.423; 0121116.101; 0121116.098; 0121116.097, SITUAȚIE ÎN MUNICIPIUL CHIȘINĂU, ORAȘUL DURLEȘTI, STRADA NEIDENTIFICATA, nr. în

Faza

Plansa

Planse

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ

14

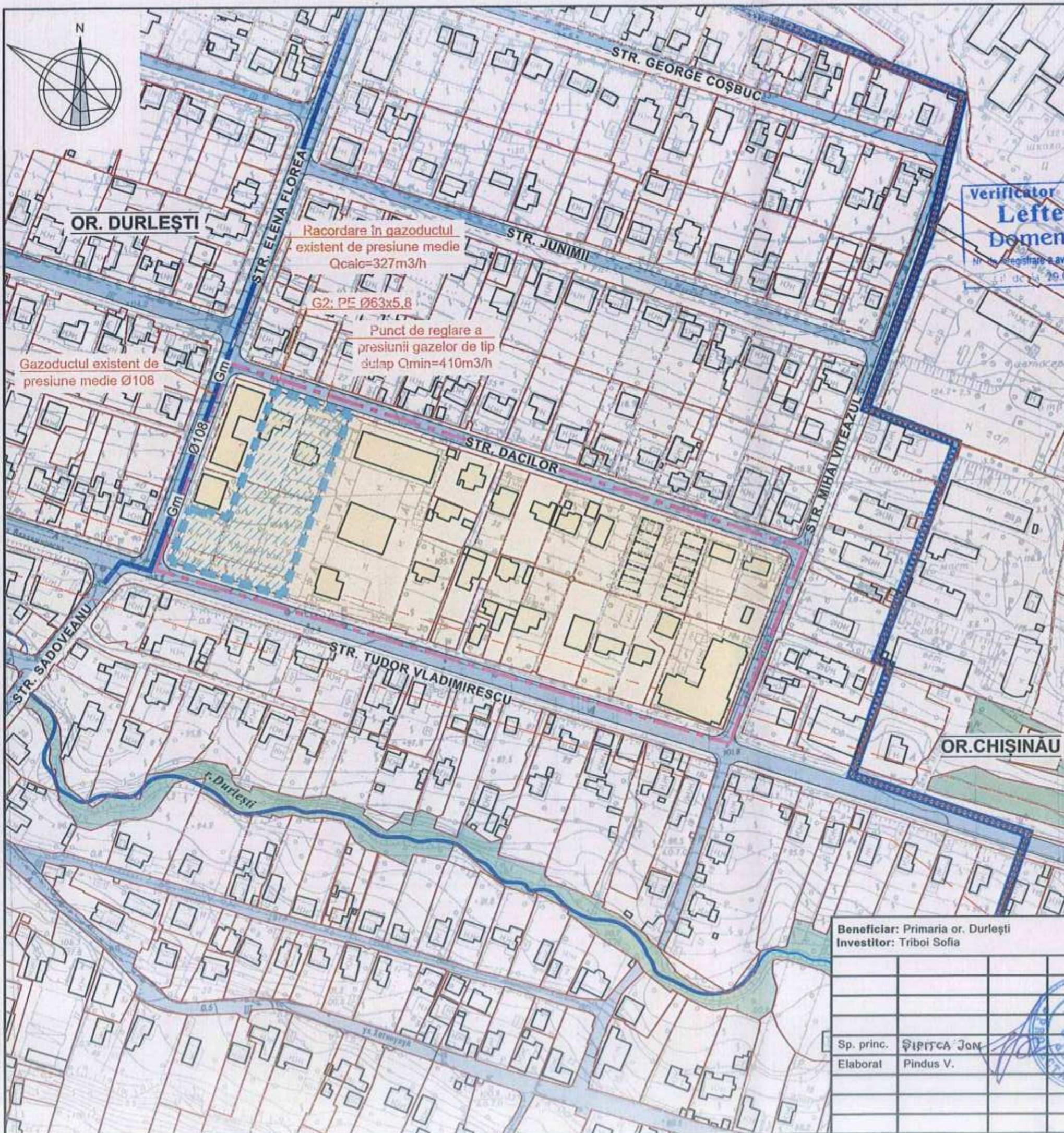
17

REGLEMENTARI. CAI DE COMUNICATII SI TRANSPORT SC. 1:2000

"INVIArt DESIGN" SRL

CARACTERISTICILE CHEIE ALE STRĂZILOR DIN ZONA EXAMINATĂ

Nr. poz.	Denumirea	Numar de benzi	Lățimea benzii, m	Lățimea părții carosabile, m	Două sensuri	Viteză, km/o	Clasa după parametrii tehnici	Inveliș	Declivitatea	Trotuar
1	str. Tudor Vladimirescu	2	3.5	8.0	+	50	Magistrală de interes urban	Beton asfaltic în stare satisfăcătoare	mimima	Pe ambele parti a străzii, 3.0 m
2	str. Elena Florea	2	3.5	8.0	+	50	Magistrală de interes raional	Beton asfaltic în stare deplorabilă	sporita (depește 8%)	Pe una partea a străzii, 1.5 m
3	str. Dacilor	2	3.0	7.0	+	50	Strada de interes local	Pietris	mimima	Lipsește
4	str. Mihai Viteazul	2	3.0	6.0	+	50	Strada de interes local	Beton asfaltic în stare deplorabilă	sporita (depește 8%)	Pe una partea a străzii, 1.0 m



REGLEMENTARI. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE SC 1:2000

SEMNE CONVENTIONALE

- Zona examinata
- Limita terenul, care a generat studiu de justificare
- Limita or.Chisinau
- Limita intravilan or. Durlești
- Limita parcelelor cadastrale
- Linii rosii confrom PUG
- Gm — Retele de alimentare cu gaze naturale

Localizarea retelelor tehnico-edilitare:

Alimentarea cu gaze naturale a cartierului cuprins in perimetrul str. Dacilor - str. T. Vladimirescu - str. E. Florea, or. Durlești, mun. Chișinău, este preconizata de la conducta de gaz presiune medie existenta Ø108 pozata pe str. E. Florea.

Pozarea gazoductului de presiune medie urmează a fi executata subteran din țevi de polietilena SM GOST R 50838-2012 si țevi de otel sudate electric GOST 10704-91.

Alimentarea cu gaze naturale se prevede pentru blocuri de locuit si obiective comerciale plasate la demisolul acestora de pe teritoriul dat.

Reducerea presiunii gazelor naturale de la medie la joasă si menținerea ei la nivelul necesar are loc prin intermediul unui Post de Reglare a Presiunii Gazelor de tip dulap (PRPG).

Alimentarea cu gaze naturale a blocurilor de locuit (126 ap.) se prevede pentru:

- prepararea bucatelor, instalarea in bucătăria fiecărui apartament a aragazului cu 4 ochiuri;
- încălzire si alimentarea cu apa calda, instalarea in bucătăria fiecărui apartament, a unui cazan cu putere nominala 24kW.

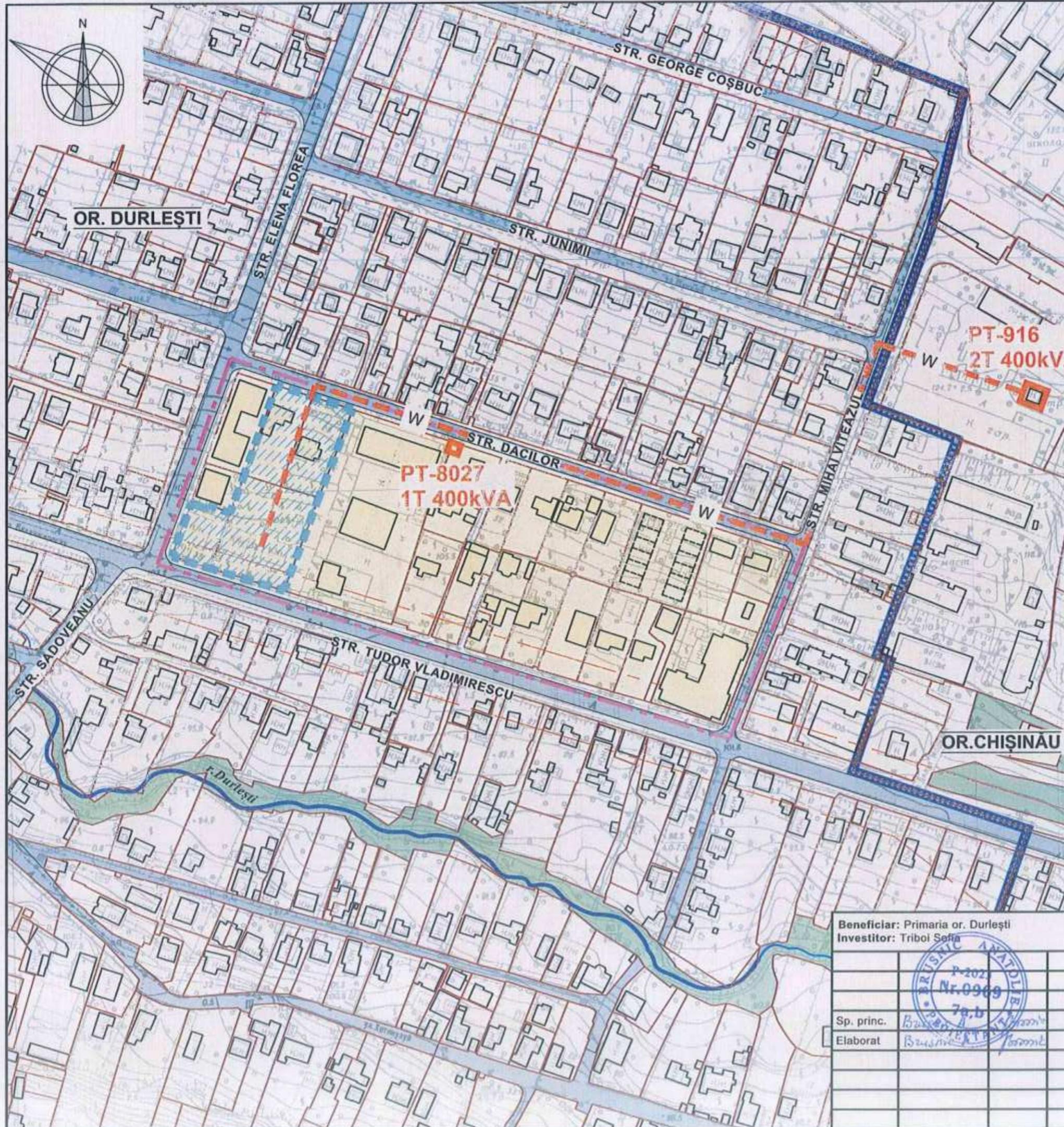
Spatiile comerciale, de la demisolul blocurilor, vor fi încălzite cu ajutorul cazanelor cu putere nominalizată în proiect de execuție a sistemului de încălzire.

Consumul total de gaze naturale a teritoriului proiectat constituie $Q_{max} = 327m^3/h$.

Pentru zona data urmează a fi instalat un PRGf cu doua regulatoare de presiune a gazelor cu capacitate de trecere a unui regulator $Q_{min} = 410m^3/h$.

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 cu spații comerciale. Etapa respectivă va permite calculul concret al volumelor solicitate de consum.

Punctele de racordare vor fi identificate prin obținerea avizelor corespunzătoare de la furnizorii de utilități.



REGLEMENTARI.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

SC 1:2000

SEMNE CONVENTIONALE

- Zona examinata
- Limita terenul, care a generat studiu de justificare
- Limita or. Chișinău
- Limita intravilan or. Durlești
- Limita parcelelor cadastrale
- Linii rosii conform PUG
- Retele de alimentare cu energie electrica
- Punct de transformare

Localizarea retelelor tehnico-edilitare:

Consumatorii de energie electrica pentru teritoriul a cartierului cuprins in perimetru str. Dacilor - str. T. Vladimirescu - str. E. Florea, or. Durlești, mun. Chișinău sunt:

- 4 blocuri locative de tip S+D+P+7E (cu spatii comerciale la demisol);
- sarcini de iluminat exterior.

Majoritatea consumatorilor se atribuie la categoria II de fiabilitate a alimentarii cu energie electrica.

Conform avizului de racordare №P40202023100056 din 20.10.2023, blocurile locative se vor conecta la sursele de alimentare electrice conform categoriei de fiabilitate II. Punctul de racordare PDC1 fid 47 PD14S2 fid 7 PT-916. Tensiunea nominala in punct de racordare 380V. Puterea electrica aprobat prin aviz 361kW.

Pe fatalele blocurilor se vor instala 2 cutii de cabluri (CCPR1 si CCPR2) din masa plastica dotate cu intrerupatoare de tip BTV.

De completat ID-0.4kV, pt-916, S1 fid 11 si S2 fid 7, se va adauga 2 fidere cu echipament de comutatie si de protectie de capacitatea necesara.

Doua linii de cablu se vor aseza din sectiuni diferite ale posturilor de transformare la fiecare cutie de cabluri.

Conectarea va fi posibila numai dupa schimbarea transformatoarelor de forta la PT-916 de la 400kVa la 630kVa. Lucrarile vor fi efectuate de catre operatorul de retea.

Toate detaliiile vor fi elaborate la faza proiectului de executie.

Verifier de proiecte 094

Bugaevski Veaceslav

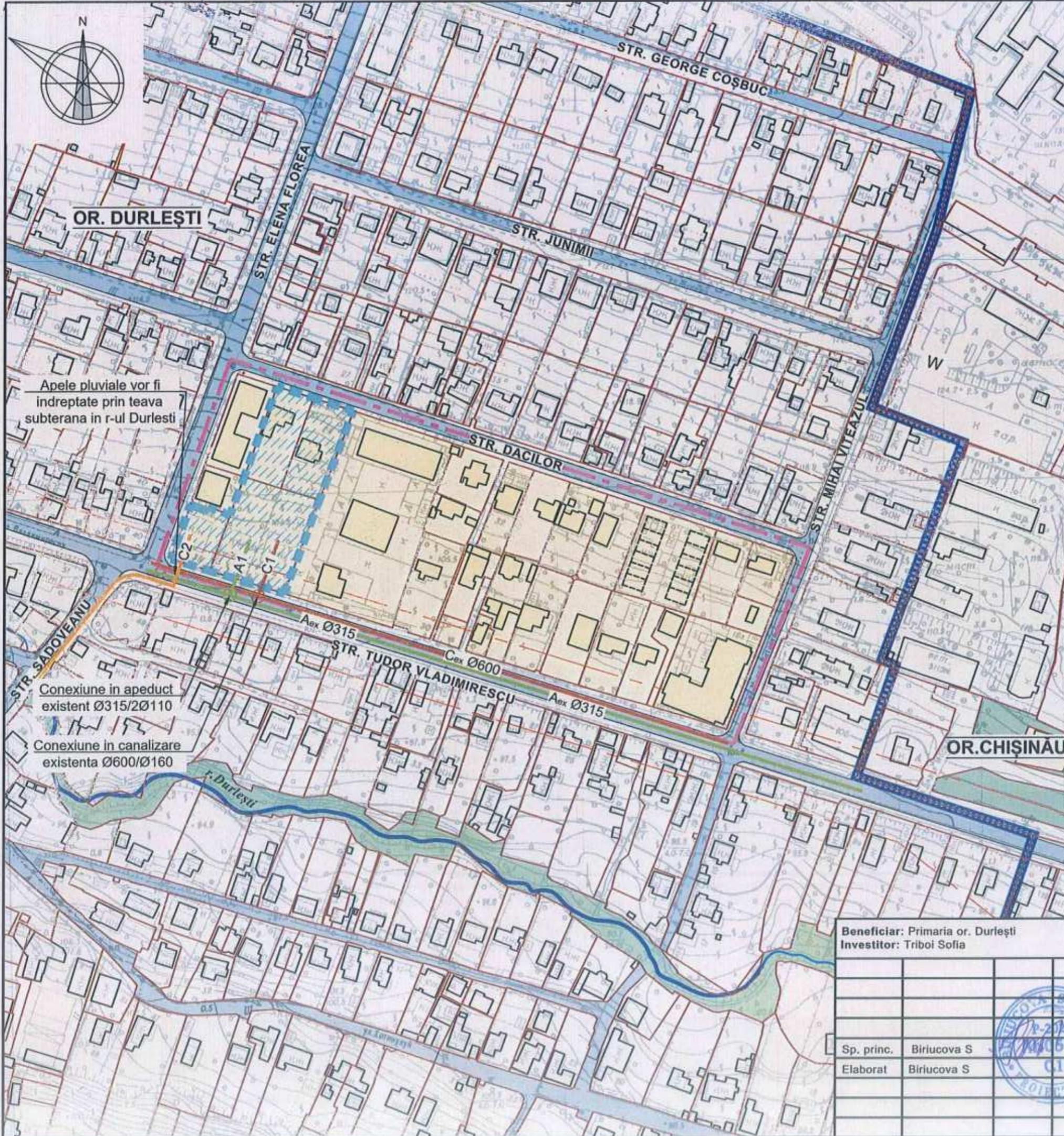
Domeniile C.4,5,6a

Nr. de înregistrare a avizului

Valabil de la 22.12.2021 pînă la 22.12.2026

Beneficiar: Primaria or. Durlești	Investitor: Tribol Sofia		
Sp. princ. <i>Bugaevski Veaceslav</i>	Elaborat <i>Bugaevski Veaceslav</i>		
P-2021 Nr.0969 7-a			
PLAN URBANISTIC ZONAL	Faza	Plansa	Planse
PUZ	15.2	18	

REGLEMENTARI.
ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA
SC 1:2000



**REGLEMENTARI.
ALIMENTAREA CU APEDUCT, CANALIZARE
MENAJERA SI PLUVIALA SC 1:2000**

SEMNE CONVENTIONALE

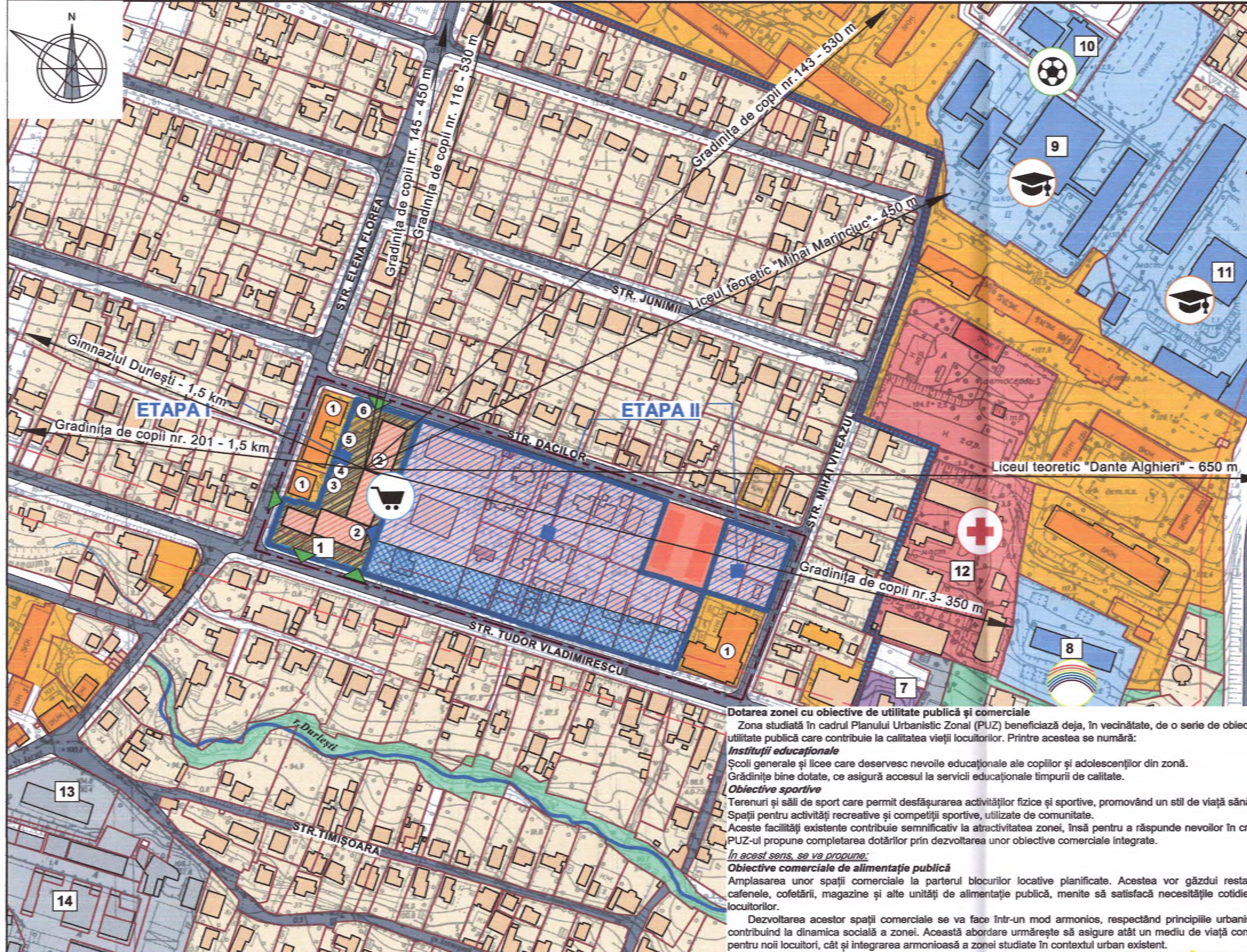
- Zona examinata
- Limita terenul, care a generat studiul de justificare
- Limita or.Chisinau
- Limita intravilan or. Durlești
- Limita parcelelor cadastrale
- Linii rosii confrom PUG

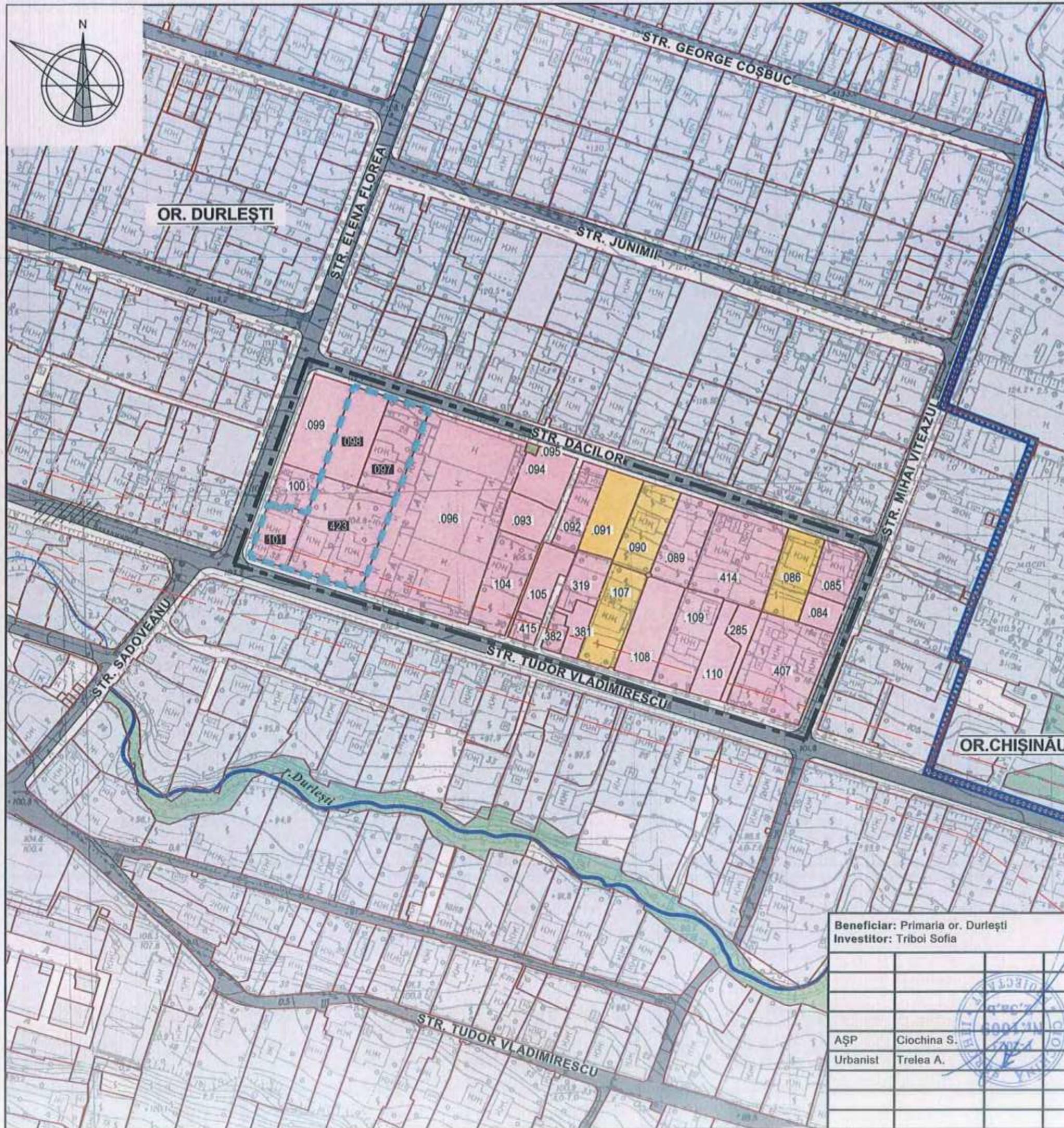
SEMNE CONVENTIONALE RETELE

- | | |
|--|---|
| — Cex | Retele exterioare de canalizare menajera existente |
| — Aex | Retele exterioare de apeduct existente |
| — C1 | Retele exterioare de canalizare menajera proiectate |
| — A1 | Retele exterioare de apeduct existente proiectate |
| — C2 | Retele exterioare de canalizare pluviala proiectate |

Faza	Plansa	Planse
PUZ	15.3	18

"INVIART DESIGN" SRL





REGLEMENTARI. CIRCULATIA TERENURILOR SC 1:2000

Verificator de proiecte 096
SPASOV Anatolie
Domeniile A.1,2,3,4
Valabil de la 22.12.2021 pînă la 22.12.2026

- SEMNE CONVENTIONALE**
- — — Limita zonei de studiu
 - — — Limita terenul, care a generat PUZ
 - — — Măsurătoare a înzinsă
 - — — Limita or. Chișinău
 - — — Limita intravilan or. Durlești
 - — — Limita parcelelor cadastrale
 - — — Linii roșii conformat PUG
 - Yellow: Terenuri proprietate APL, domeniul privat
 - Green: Terenuri proprietate APL, domeniul public
 - Pink: Terenuri private
 - White: Terenuri lipsite de informație cadastrală

BORDEROU PARCELE CADASTRALE CARE AU GENERAT STUDIU

Nr. poz.	Nr. cad. al parcelei	Aria, ha	Tip de proprietate	Modul de folosinta
1	0121116.101	0.06310	Proprietate privată	Pentru construcții
2	0121116.423	0.20990	Proprietate privată	Pentru construcții
3	0121116.097	0.10520	Proprietate privată	Pentru construcții
4	0121116.098	0.09840	Proprietate privată	Pentru construcții

Statutul juridic a terenurilor

Terenurile din perimetru examinat sunt, în mare parte, în proprietate privată. Există 4 terenuri aflate în proprietatea administrației publice locale, în domeniul privat, și 1 teren din domeniul public. Terenurile care au generat PUZ, cu o suprafață totală de 0,4766 ha, sunt deținute de persoana fizică Triboi Sofia, având modul de folosință pentru construcții.

NOTA:

Plansa "Reglementari. Circulatia terenurilor" este executata conform NCM B.01.02:2016 Sistemizarea teritoriului si localitatilor. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobatie a documentatiei de urbanism si amenajare a teritoriului, si contine informatii despre:

- tipul de proprietate asupra terenurilor;
- circulatia terenurilor, in functie de destinația propusă.

OBIECT nr. 26-2024

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDERE SCHIMBĂRII REGULAMENTULUI ÎN CONSTRUCȚIE și VALORIZAREA TERENURILOR CU NR-LE CADASTRALE 0121116.423; 0121116.101; 0121116.098; 0121116.097, SITUATE ÎN MUNICIPIUL CHIŞINĂU, ORAȘUL DURLEȘTI, STRADA NEIDENTIFICATA, nr. fin

PLAN URBANISTIC ZONAL	Faza	Planșa	Planse
PLAN URBANISTIC ZONAL	PUZ DESIGN	17	17
REGLEMENTARI. CIRCULATIA TERENURILOR SC. 1:2000	"INVARTDESIGN" SRL		