

**SJ**

SRL

**SMART DESIGN**

## **STUDIU DE JUSTIFICARE**

**ÎN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR.CADASTRAL 0121116.423,  
0121116.101, 0121116.098, 0121116.097 AMPLASATE IN ZONA DINTRE STRAZILE TUDOR VLADIMIRESCU, DACILOA, ELENA FLOREA**

**NR. OBIECTIVULUI: 26-2024**

**BENEFICIAR: PRIMARIA OR. DURLESTI**

**INVESTITOR: TRIBOI SOFIA**

### **AUTORII PROIECTULUI:**

**Arhitect-sef: Ciochina Serghei**

**Urbanist: Trelea Adrian**

**CHISINAU 2024**

## DATE DE RECUNOAESTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE: OBIECT NR. 26-2024 PUD  
 STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR.CADASTRAL 0121116.423, 0121116.101, 0121116.098, 0121116.097 AMPLASATE IN ZONA DINTRE STRAZILE TUDOR VLADIMIRESCU, DACILOR, ELENA FLOREA

LOCALIZARE: OR. DURLEȘTI, MUN. CHIȘINĂU

BENEFICIAR: TRIBOI SOFIA

PROIECTANT: "INVIART DESIGN" SRL

Arhitect sef: CIOCHINA SERGHEI

Urbanist: TRELEA ADRIAN

## BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE

PLANSA	CONTINUTUL
1	Date de recunoastere a documentatiei. Borderoul planselor elaborate. Date generale.
2	Schema de incadrare in localitate. Sc. 1:20 000
3	Zonificarea functionala a teritoriului. Situatia existenta. Sc. 1:2000
4	Situatia existenta. Fotofixari
5	Situatia existenta. Fotofixari
6	Analiza dupa tip de proprietate asupra terenurilor. Sc. 1:2000
7	Analiza fondului construit dupa regim de inaltime si grad de uzura. Sc. 1:2000
8	Analiza hidrogeotehnica si morfologica. Sc. 1:4000
9	Schema infrastructurii de transport. Sc. 1:5000
10	Analiza infrastructurii tehnico-edilitare. Sc. 1:3000
11	Extras din PUG orașului Durlești, municipiu Chișinău. Sc. 1:5000
12	Extras din regulamentul local de urbanism or. Durlești. UTR 3
13	Concluziile ale studiului. Etapizarea Sc.1:1000
14	Concept de dezvoltare. Etapa I. Sc.1:500

## DATE GENERALE

Studiu de justificare in vederea fundamentarii planului urbanistic zonal (PUZ) și Planului urbanistic de detaliu (PUD) pentru terenurile nr.cadastral 0121116.423, 0121116.097, 0121116.098, 0121116.101, amplasate in zona dintre strazile Tudor Vladimirescu, Dacilor, Elena Florea, a fost elaborat in baza Deciziei Consiliului orasului Durlești nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ "Cu privire la initierea procedurii de elaborare a studiului de justificare si a PUZ-ului si a solicitarii investitorului PUZ-lui dat persoanei fizice Triboi Sofia.

Scopul elaborării acestei documentatii este examinarea posibilitatii amplasarii blocurilor de locuinta colectiva pentru parcelele solicitantului si reglementarii zonificarii teritoriului in perimetru mentionat cu examinarea in complex a zonei de studiu.

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

### **Principalele categorii de probleme care vor fi elucidate in studiul propus 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 in 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 in baza urmatoarelor documente si acte legislative si normative:

- 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 aprobatare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistemizarea 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 incendiilor 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

Beneficiar: Primaria or. Durlești  
Investitor: Triboi Sofia

**OBIECT nr. 26-2024**

STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
PENTRU TERENURILE CU NR.CADASTRAL 0121116.423, 0121116.101, 0121116.098, 0121116.097  
AMPLASATE IN ZONA DINTRE STRAZILE TUDOR VLADIMIRESCU, DACILOR, ELENA FLOREA

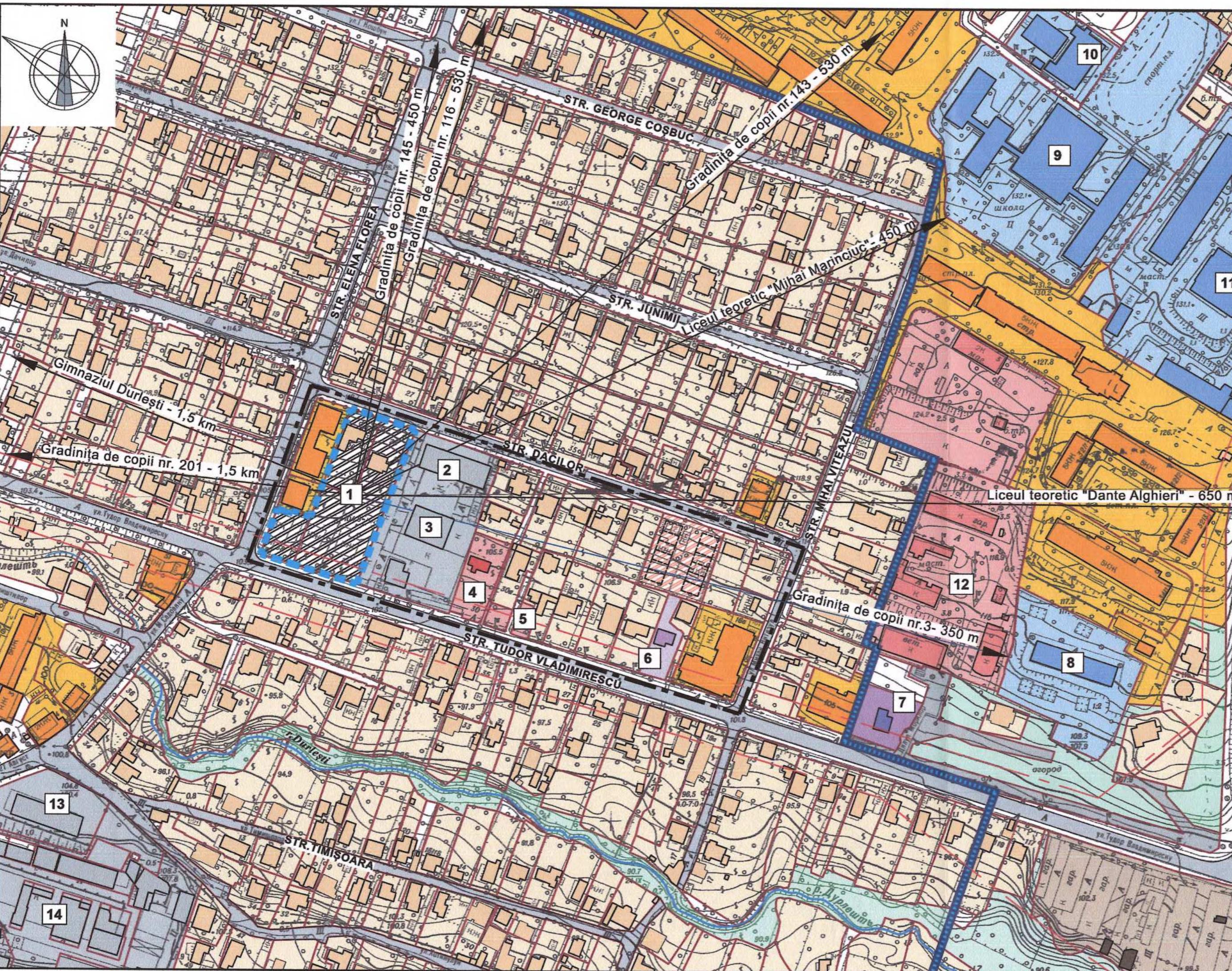
STUDIU DE JUSTIFICARE

Faza 1 Planse 14  
SJ

DATE GENERALE

"INVIART DESIGN" SRL





## 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 sportivă nr. 6
11. Scoala profesională nr. 9
12. Centrul republican de diagnostică veterinară
13. Tipografia
14. Confectionarea mobilei

### SEMNE CONVENTIONALE

- — — Limita zonei de studiu
- — — — Limita terenul, care a generat studiu de justificare
- — — — — Limita or. Chișinău
- — — — — — Limita intravilan or. Durlești
- — — — — — — Limita parcelelor cadastrale
- — — — — — — — Linii rosii conform PUG
- — — — — — — — Zona rezidențială cu case particulare
- — — — — — — — — Zona locuințelor colective
- — — — — — — — — — Zona obiectivelor de interes public: comerciale, prestari servicii, administrative
- — — — — — — — — — — Zona obiectivelor de educatie si invatamant
- — — — — — — — — — — — Zona de producere
- — — — — — — — — — — — — Zona comunala
- — — — — — — — — — — — — — Zona cu destinatie speciala
- — — — — — — — — — — — — — — Trenuri nevalorificate libere de constructii
- — — — — — — — — — — — — — — — Zona locuintelor individuale in proces de dezvoltare (case insurrite)
- — — — — — — — — — — — — — — — — Spatii inverzite
- — — — — — — — — — — — — — — — — — Corpuri de apa

### Gradul de dezvoltare a zonei. Destinatia functională

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, Daciilor 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 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 studiului de justificare, 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 Chișinău.

Beneficiar: Primaria or. Durlești  
Investitor: Triboi Sofia

**OBIECT nr. 26-2024**

STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUZ URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR.CADASTRAL 0121116.423, 0121116.107, 0121116.098, 0121116.097 AMPLASATE IN ZONA DINTRE STRAZILE TUDOR VLADIMIRESCU, DACILO, ELENA FLOREA

AŞP Ciochina S.  
Urbanist Trelea A.

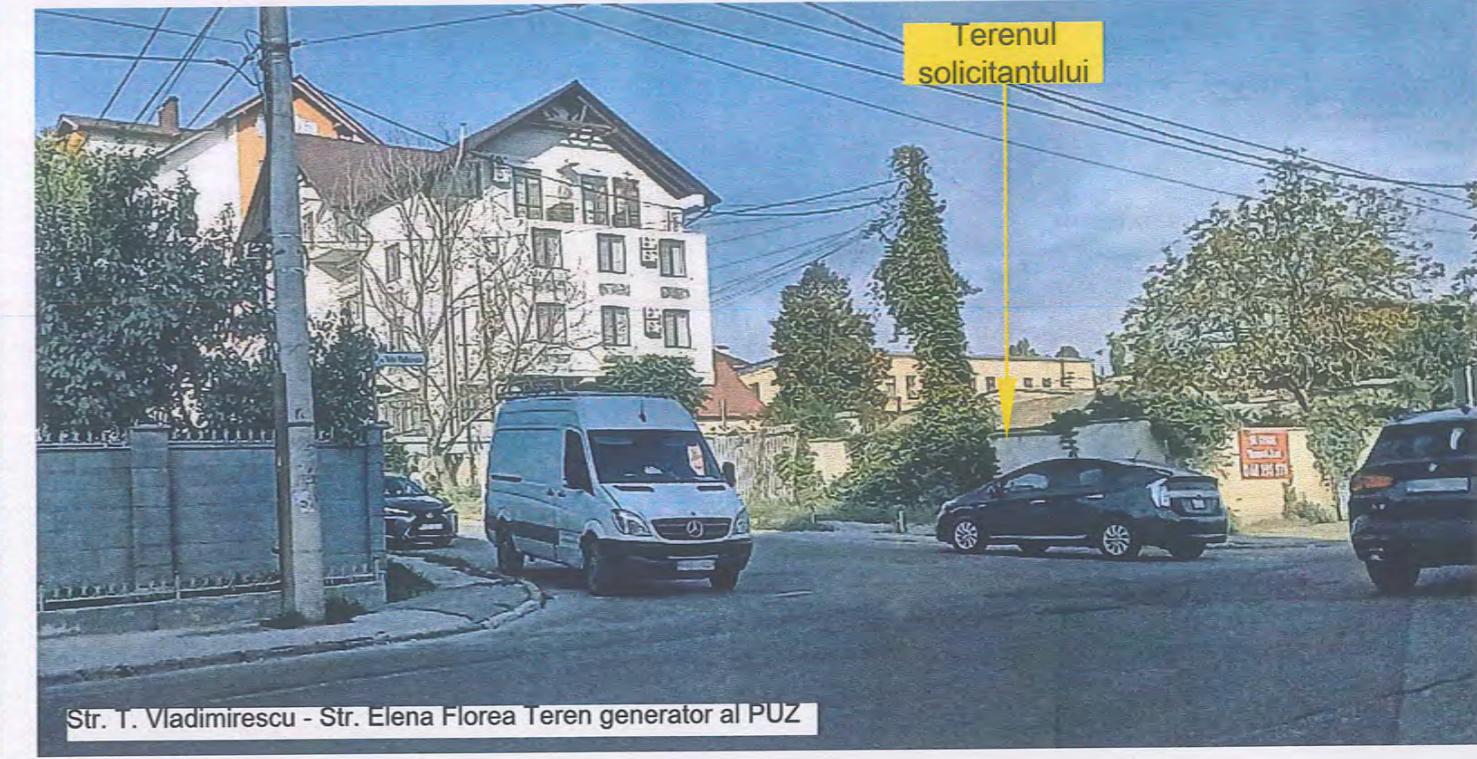
STUDIU DE JUSTIFICARE	Faza	Planșa	Planșe
SJ	3		

ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI. SITUATIA EXISTENTA  
"INVIART DESIGN" SRL

## SITUATIA EXISTENTA FOTOFIXARI



Str. Tudor Vladimirescu. Teren generator al PU



Str. T. Vladimirescu - Str. Elena Florea Teren generator al PUZ



Str. Tudor Vladimirescu, Srevice Auto



Str. Tudor Vladimirescu. Statie de transport public. Magazin materialelor de constructie

**Beneficiar:** Primaria or. Durlești  
**Investitor:** Triboi Sofia

OBIECT nr. 26-2024

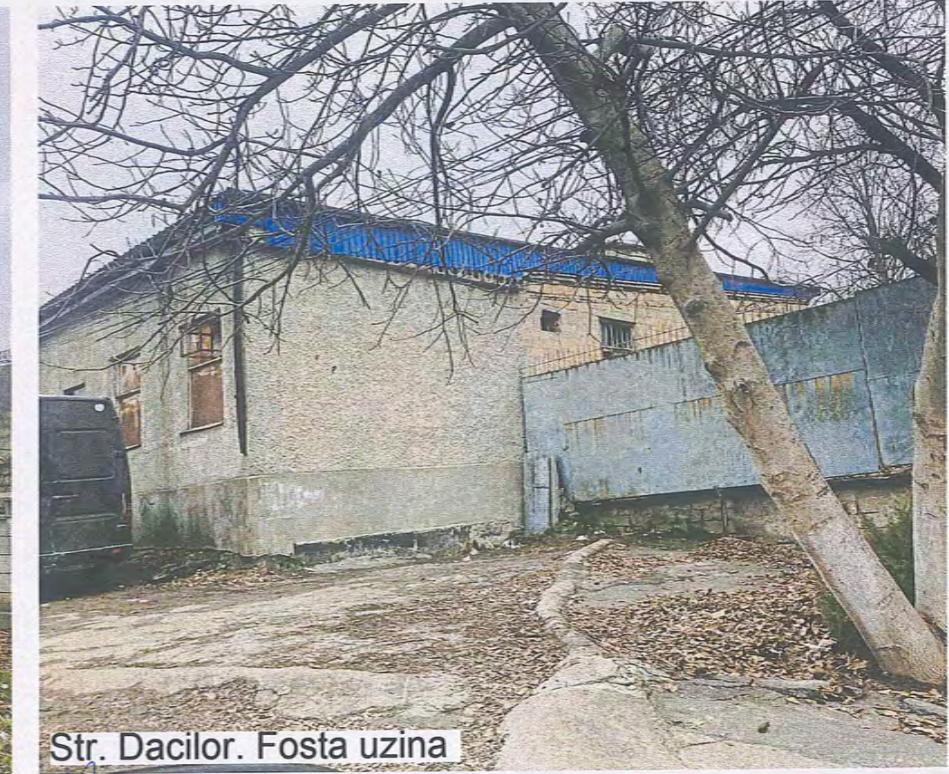
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
PENTRU TERENURILE CU NR.CADASTRAL 0121116.423, 0121116.101, 0121116.098, 0121116.097  
AMPLASATE IN ZONA DINTRE STRAZILE TUDOR VLADIMIRESCU, DACIILOR, ELENA FLOREA

STUDIU DE JUSTIFICARE

## SITUATIA EXISTENTA. FOTOFIXARI

"INVIART DESIGN" SRL

## SITUATIA EXISTENTA FOTOFIXARI

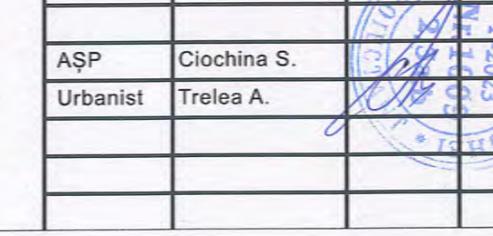


Beneficiar: Primaria or. Durlești  
Investitor: Triboi Sofia

**OBIECT nr. 26-2024**

STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
PENTRU TERENURILE CU NR.CADASTRAL 0121116.423, 0121116.103, 0121116.098, 0121116.097  
AMPLASATE IN ZONA DINTRE STRAZILE TUDOR VLADIMIRESCU, DACILOR, ELENA FLOREA

ASP	Ciochina S.
Urbanist	Trelea A.

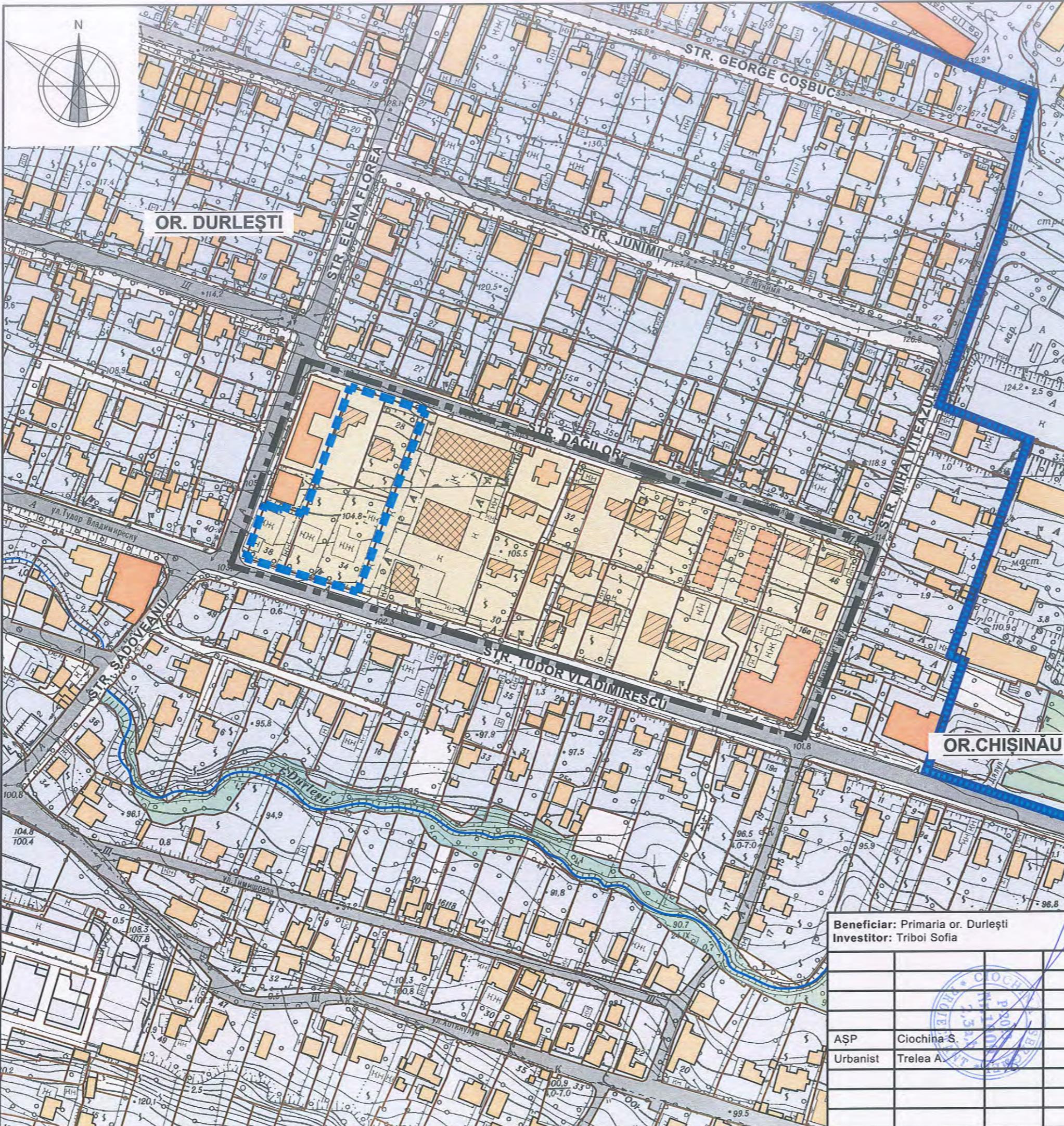


STUDIU DE JUSTIFICARE

SITUATIA EXISTENTA. FOTOFIXARI



"INVIART DESIGN" SRL



## ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPĂ REGIM DE INALTIME SI GRAD DE UZURA.

SC 1:2000

### SEMNE CONVENTIONALE

- — — Limita zonei de studiu
- — — Limita terenul, care a generat studiul de justificare
- — — Limita or. Chișinău
- — — Limita intravilan or. Durlești
- — — Limita parcelelor cadastrale
- — — Linii rosii confrom PUG

### REGIMUL DE ÎNALTIME

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

### GRADUL DE UZURĂ

- Constructii noi
- Grad de uzura mai putin de 50%
- Grad de uzura mai mult de 50%
- Cladiri in proces de constructie

### 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.

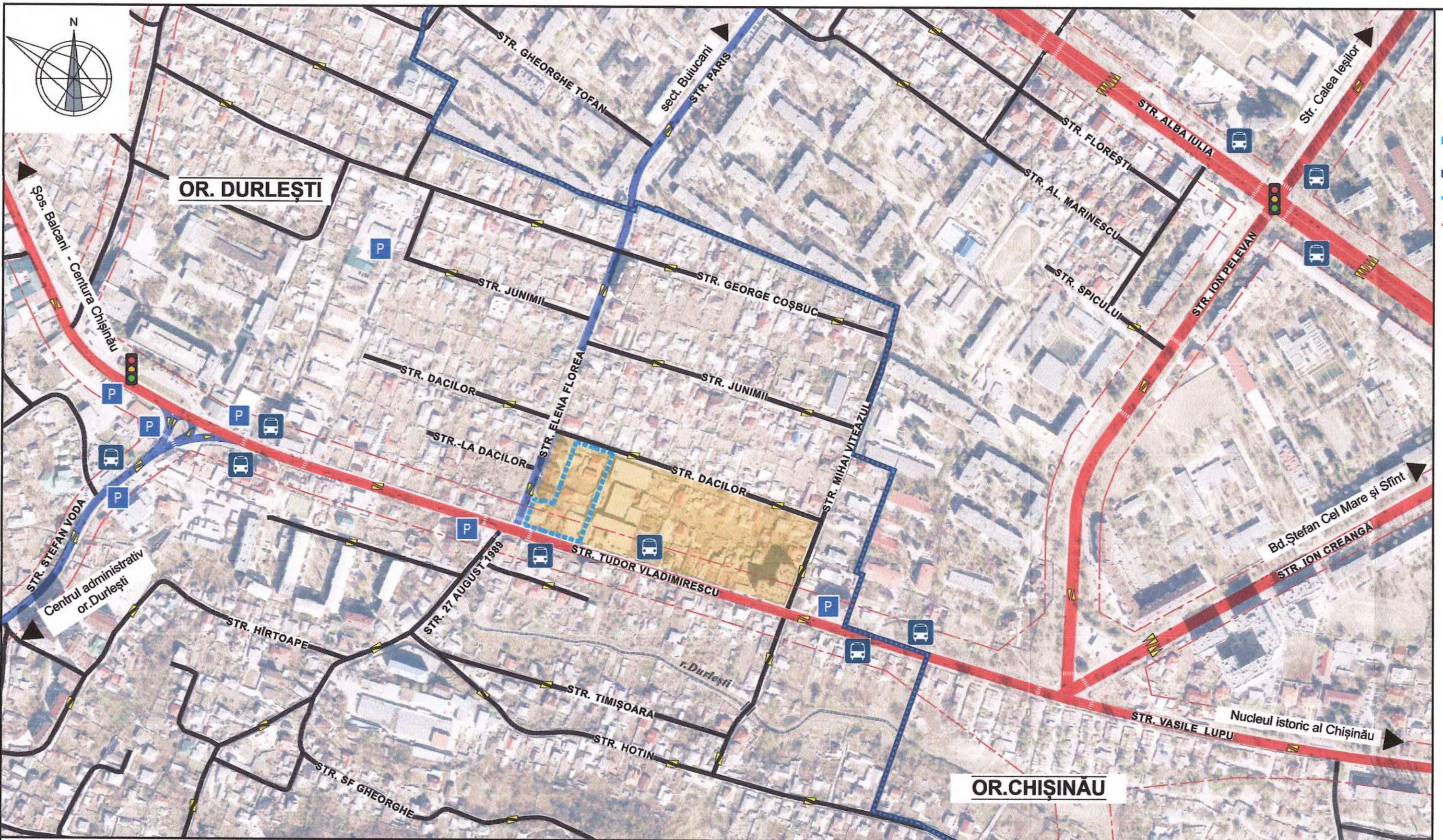
Starea fizică a construcțiilor din zonă variază. Majoritatea construcțiilor se află într-o stare bună sau satisfăcătoare. Excepție fac clădirile industriale, care prezintă un grad ridicat de uzură.

Analiza fondului construit a fost după grad de uzura a fost efectuat pentru clădiri din limita studiului, iar analiza regimului de înălțime pentru zona mai mare. Gradul de uzura a fost determinat relesind din datele cadastrale cu referire la anul de construcție a clădirilor și a materialelor de construcție.

**OBIECT nr. 26-2024**

STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR.CADASTRAL 0121116.423, 0121116.101, 0121116.098, 0121116.097 AMPLASATE IN ZONA DINTRE STRAZILE TUDOR VLADIMIRESCU, DACILOI, ELENA FLOREA

Faza	Plansa	Planse
SJ		
STUDIU DE JUSTIFICARE		
ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPĂ REGIM DE INALTIME SI GRAD DE UZURA SC. 1:2000		



## SCHEMA INFRASTRUCTURII RUTIERE

Sc. 1:4000

### SEMNE CONVENTIONALE

Zona de studiu	
Limita terenul, care a generat studiul de justificare	
Limita or. Chișinău	
Limita intravilan or. Durlești	
Liniile rosii conformat PUG	

Strada magistrală de interes urban

Strada magistrală de interes raional

Strada de interes local

Stație de așteptare a transportului public

Trecere pietonală

Parcari

### 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 îndeplinește 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 intersecțiile cu străzile V. Lupu, I. Creangă și I. Pelivan. Orientată pe direcția est-vest, această arteră reprezintă o conexiune importantă cu Soseaua 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 liniilor 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 tehnici 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, stradă de interes 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 troleibus, 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.

### CARACTERISTICILE CHEIE ALE STRĂZILOR DIN ZONA EXAMINATĂ

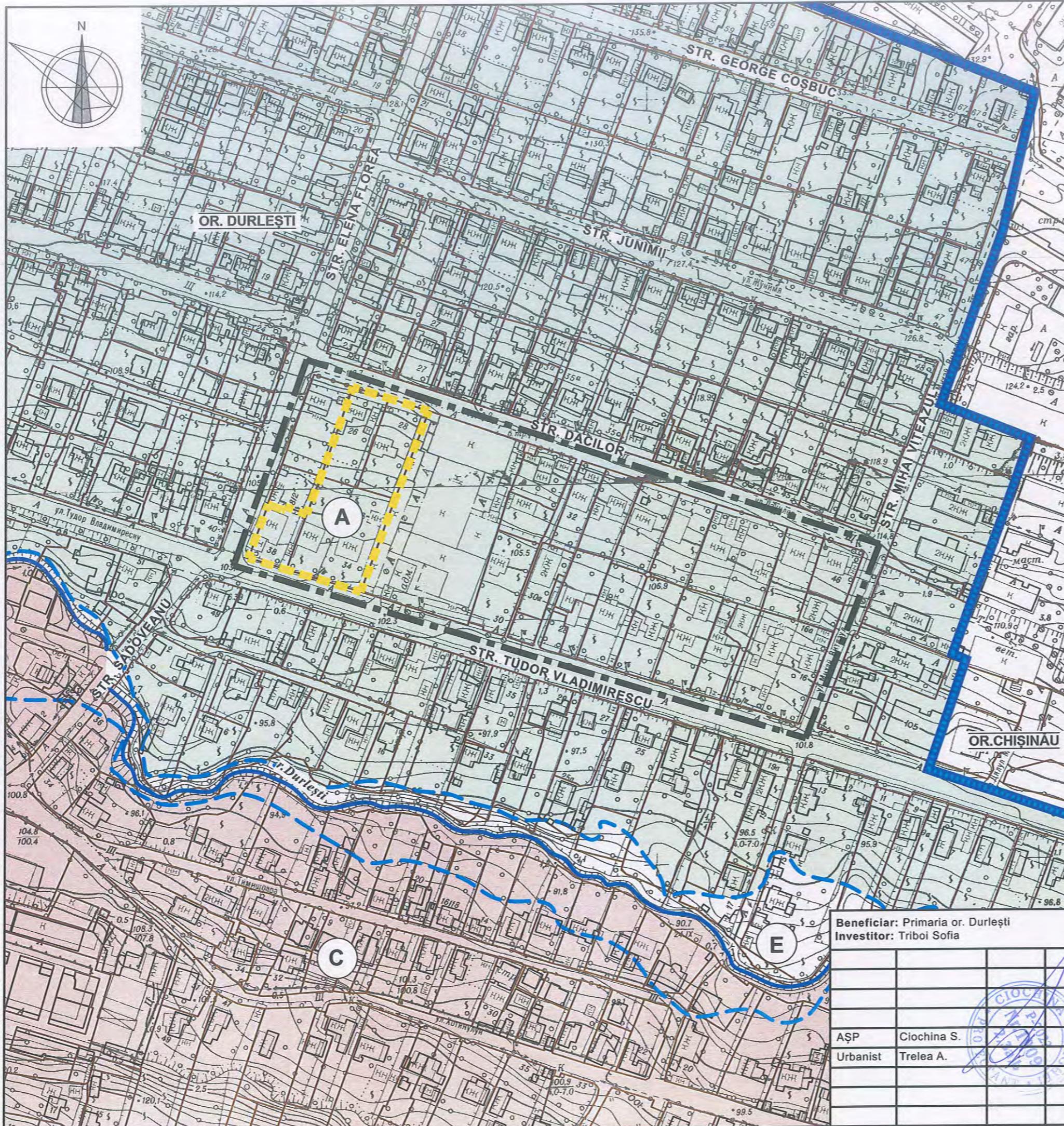
Nr. poz.	Denumirea	Numar de benzi	Lățimea benzii, m	Lățimea părții carosabile, m	Două sensuri	Viteză, km/o	Clasa după parametrii tehnici	Inveliș	Declivitatea	Trotuar	Beneficiar: Primaria or. Durlești Investitor: Triboi Sofia	
1	str. Tudor Vladimirescu	2	3.5	8.0	+	50	Magistrală de interes urban	Beton 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 (depeșește 8%)	Pe una partea a străzii, 1.5 m	AŞP Urbanist	Ciochina S. Trelea A.
3	str. Dacilor	2	3.0	7.0	+	50	Strada de interes local	Pietriș	mimima	Lipsește		
4	str. Mihai Viteazul	2	3.0	6.0	+	50	Strada de interes local	Beton asfaltic în stare deplorabilă	sporita (depeșește 8%)	Pe una partea a străzii, 1.0 m		

### OBIECT nr. 26-2024

STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR.CADASTRAL 0121116.423, 0121116.101, 0121116.098, 0121116.097 AMPLASATE IN ZONA DINTRU STRAZILE TUDOR VLADIMIRESCU, DACILO, ELENA FLOREA

Faza	Planșe	STUDIU DE JUSTIFICARE	
		SJ	PI

SCHEMA INFRASTRUCTURII RUTIERE  
SC. 1:2000  
"INVIAIT DESIGN" SRL



## ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPĂ REGIM DE INALTIME SI GRAD DE UZURA. SC 1:2000

### SEMNE CONVENTIONALE

- — — Limita zonei de studiu
- — — Limita terenul, care a generat studiul de justificare
- — — Limita or. Chișinău
- — — Limita intravilan or. Durlești
- — — Limita parcelelor cadastrale
- A** Zona favorabila pentru constructii
- C** Zona inutila pentru constructii din cauza prezenței pantei considerabile și dezvoltarea proceselor de alunecare și eroziune a solului de la P+2E până la P+4E
- E** Zone potențial inundabile cu ape pluviale
- Corpuri de apă

### Conditii hidrogeomorfologice

Terenul, care a generat studiu, este un versant cu expunere sud-vestică, având o pantă medie de aproximativ 8%.

Conform PUG al orașului Durlești, terenurile respective sunt considerate favorabile pentru construcții din punct de vedere al condițiilor hidrogeomorfologice.

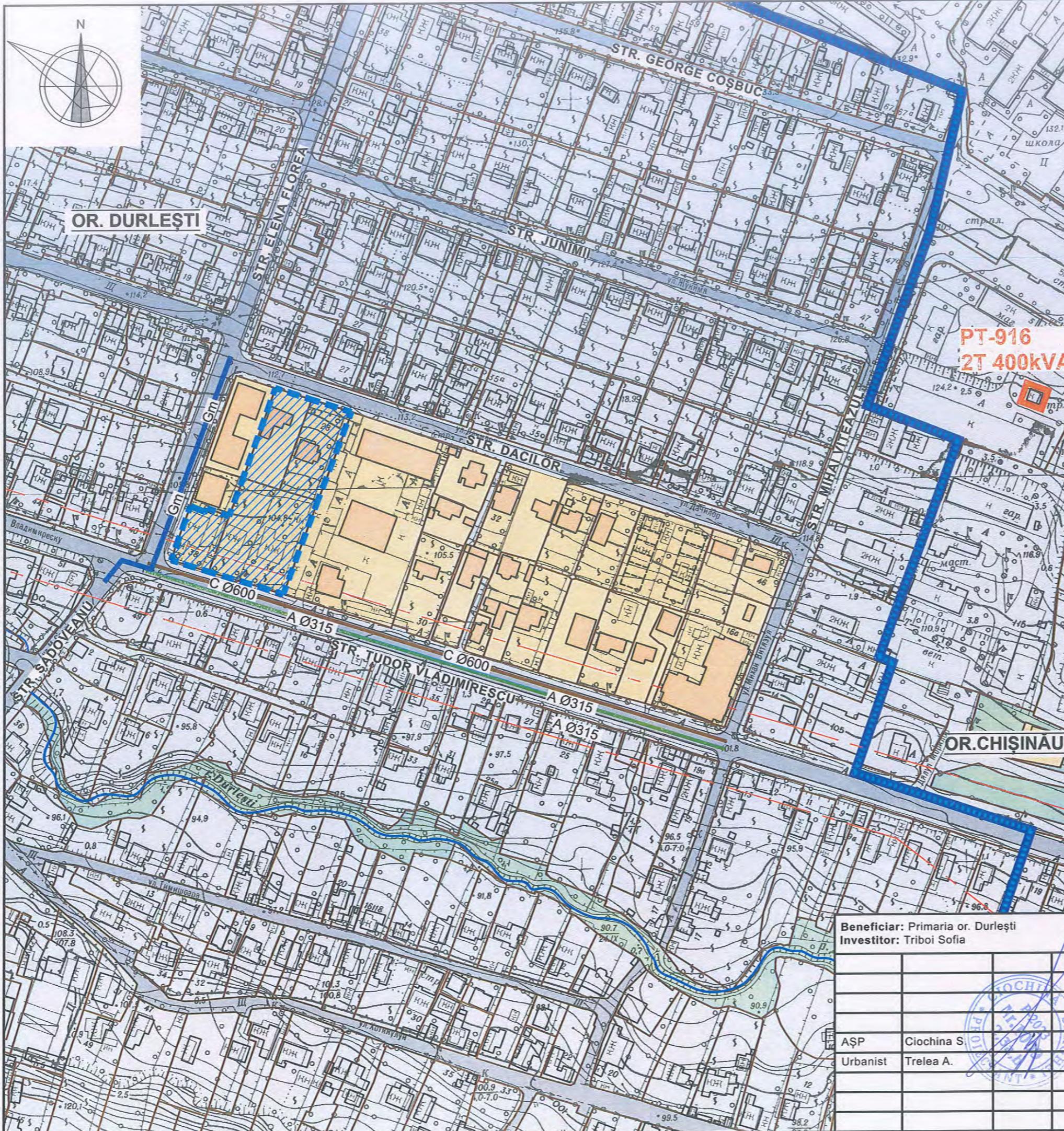
Conform „Hărți de raionare seismică a teritoriului Republicii Moldova”, elaborată de Institutul de Geologie și Geofizică al Academiei de Științe a Moldovei în 2006, zona are o seismicitate de 7 grade pe scara MSK-64. Având în vedere lipsa microraiونării seismice pentru acest teritoriu, seismicitatea amplasamentului va fi determinată în urma investigațiilor geologice necesare pentru construcții.

Terenul nu conține specii rare sau protejate de floră aflate sub protecția autorităților competente.

**OBIECT nr. 26-2024**

STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
PENTRU TERENURILE CU NR.CADASTRAL 012116.423, 012116.101, 012116.098, 012116.097  
AMPLASATE IN ZONA DINTEZ STRAZILE TUDOR VLADIMIRESCU, DACILOR, ELENA FLOREA

Faza	Plansa	Planse
SJ	8	
<b>STUDIU DE JUSTIFICARE</b>		
ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPĂ REGIM DE INALTIME SI GRAD DE UZURA SC. 1:2000		
"INVIArt DESIGN" SRL		



## POZAREA RETELELOR TEHNICO-EDILITARE

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 confrom PUG
- C Retele de canalizare menajera
- A Retele de alimentare cu apa
- Gm Retele de alimentare cu gaze naturale
- Retele de alimentare cu energie electrică

### Localizarea retelelor tehnico-edilitare:

Fiind parte dintr-un mediu urban dezvoltat, zona beneficiază de posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare și la infrastructura aferentă, dispuse astfel:

**Retele de canalizare menajeră** cu Ø600, de-a lungul străzii Tudor Vladimirescu;

**Retele de alimentare cu apă** cu Ø315, de-a lungul străzii Tudor Vladimirescu;

**Retele de alimentare cu gaze naturale**, de-a lungul străzii Elena Florea;

**Punct de transformare 10/4 kV cu 2 transformatoare de 400 kVA**, pe teritoriul orașului Chișinău, strada Ion Pelivan.

În limita teritoriului examinat nu există rețele de încălzire.

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



## EXTRAS DIN PUG OR. DURLEȘTI

SC 1:4000

### LEGENDA

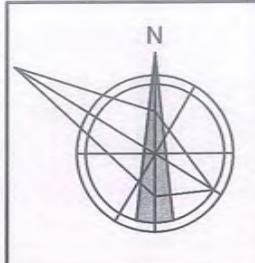
5. OFICIU "MOLDTELECOM"
8. UZINĂ CIMICĂ "ASCHIM"
9. UZINĂ EXPERIMENTALĂ
10. ÎNTREPRENDERE DEPOZITARĂ ("ASTORIX-PLUS")
11. HOTEL, FILIALĂ BANCARĂ
20. ȘCOALĂ PROPUȘĂ
23. OBIECTIVE COMERCIALE
24. OBIECTIVE DE ALIMENTAȚIE
26. STĂȚIA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

### SEMNE CONVENTIONALE

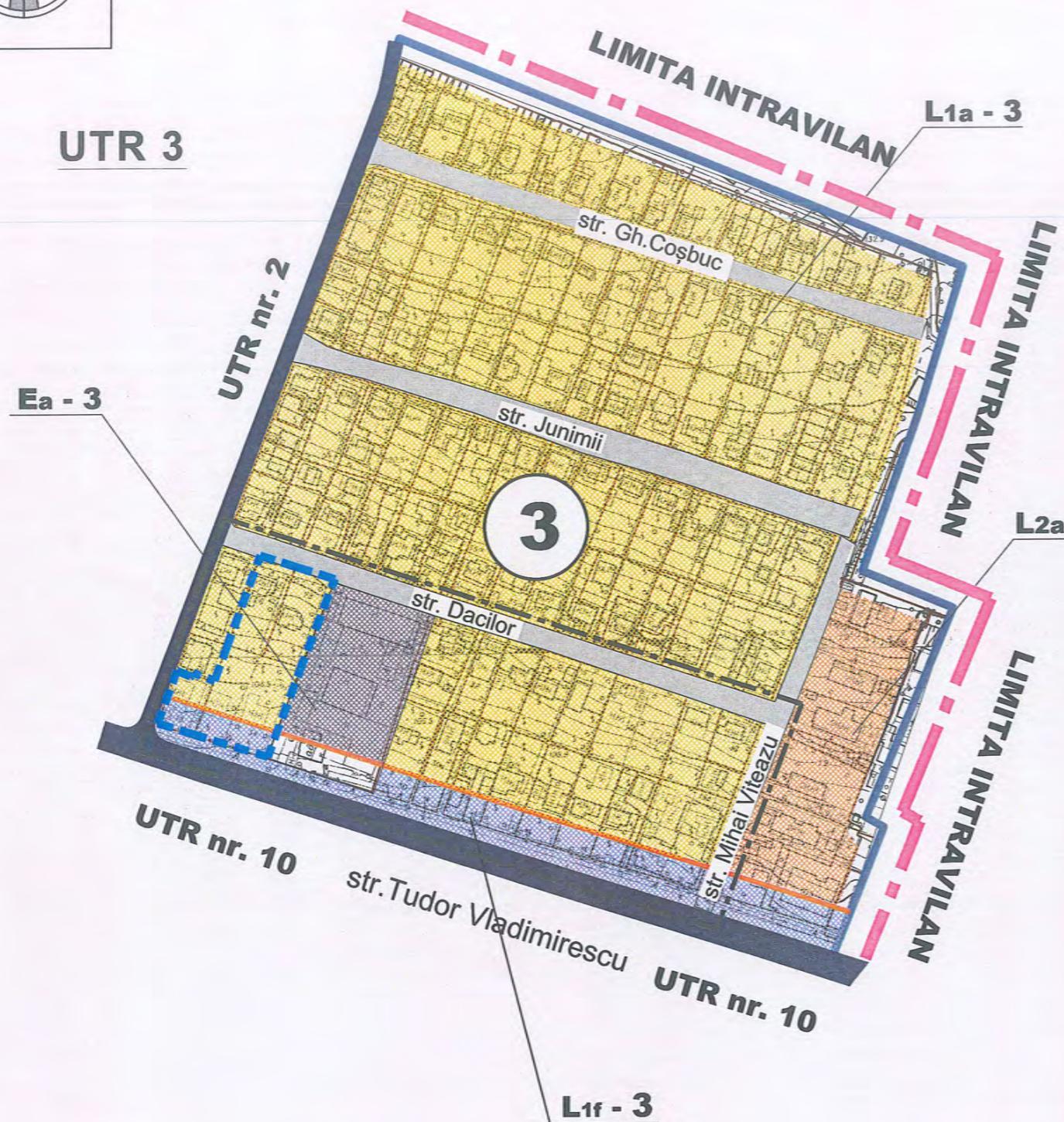
	Limita zonei de studiu
	Limita terenul, care a generat studiul de justificare
	ZONA REZIDENTIALA EXISTENTA
	ZONA DE LOCUINTA CU MULTE NIVELE EXISTENTA
	ZONA DE INTERES PUBLIC EXISTENTA
	ZONA DE INTERES PUBLIC PROIECTATA LA PERSPECTIVA
	ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARA EXISTENTA
	PRESTARI SERVICII
	SCOLI
	POLICLINICI, SPITAL, FARMACIE
	HOTEL
	CULTURA
	INSTITUTIE PRESCOLARA

### Încadrarea în strategia de dezvoltare a localității

Potrivit Planului Urbanistic General al orașului Durlești, teritoriul examinat face parte din zona rezidențială existentă, care este prevăzută pentru a fi păstrată.



## **EXTRAS DIN REGULAMENUL LOCAL DE URBANISM OR. DURLESTI. UTR 3**



## **2. Subzone fonctionale - UTR nr. 3**

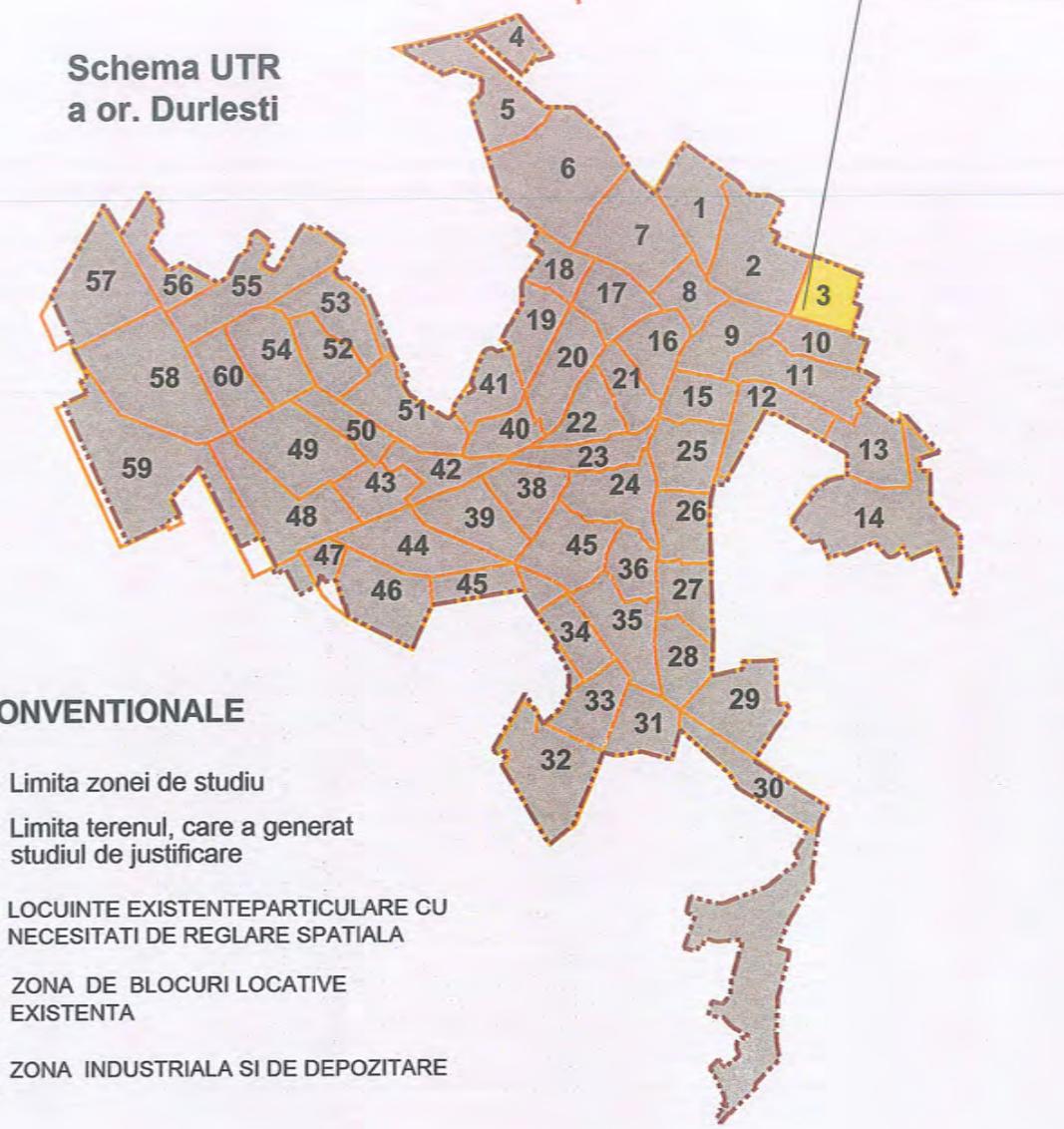
**L2a - 3 - subzonă cu clădiri multietajate (3-5 nivele), locuințe și funcții complementare;**

#### **L1a - 3 - Subzona cu cladiri existente în regim jos de înaltime**

#### **Ea - 3 - Subzona unitatii economice (industriale)**

**L1f - 3 - Subzona cu locuinte in regim jos de inaltime , amplasate in limitele  
liniei rosii propuse;**

Schema UTR  
a or. Durlest



#### **SEMNE CONVENTIONALE**

-  Limita zonei de studiu
  -  Limita terenul, care a generat studiul de justificare
  -  LOCUINTE EXISTENTE PARTICULARE CU NECESITATI DE REGLARE SPATIALA
  -  ZONA DE BLOCURI LOCATIVE EXISTENTA
  -  ZONA INDUSTRIALA SI DE DEPOZITARE

## **Conditii hidrogeomorfologice**

Terenul, care a generat studiu, este un versant cu expunere sud-vestică, având o pantă medie de aproximativ 8%.

Conform PUG al orașului Durlești, terenurile respective sunt considerate favorabile pentru construcții din punct de vedere al condițiilor hidrogeomorfologice.

Beneficiar: Primaria or. Durlești Investitor: Triboi Sofia				OBIECT nr. 26-2024				
				STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR.CADASTRAL 0121116.423, 0121116.101, 0121116.098, 0121116.097 AMPLASATE IN ZONA DINTRE STRAZILE TUDOR VLADIMIRESCU, DACILORELE SI ELENA FLOREA				
AŞP	Ciochina S.	P-2024 M. 2009 Sect. 1 Obiect		STUDIU DE JUSTIFICARE		Faza	Plansa	Plansa
Urbanist	Trelea A.			SJ	INVIART DESIGN SRL	INVIART DESIGN SRL		
				EXTRAS DIN REGULAMENT LOCAL DE URBANISM OR. DURLESTI. UTR 3		"INVIART DESIGN" SRL		



#### SEMNE CONVENTIONALE

- — — Limita zonei de studiu
- — — Linii rosii conform PUG
- — — Limita terenul, care a generat studiu de justificare
- — — Limita parcelelor cadastrale
- — — Limita sectoarelor propuse spre dezvoltare pe etape
- — — Zona rezidențială cu case particulare (existenta)

- — — Zona rezidențială cu regim jos de înaltime (existenta)
- — — Zona locuințelor colective (existenta)
- — — Zona locuințelor colective de înaltime medie (Etapa I)

- Zona locuințelor colective de înaltime medie (Etapa II)
- Zona obiectivelor de interes public: comerciale, administrative, de prestari servicii (Etapa II)
- Zona obiectivelor de educație timpurie (Etapa II)

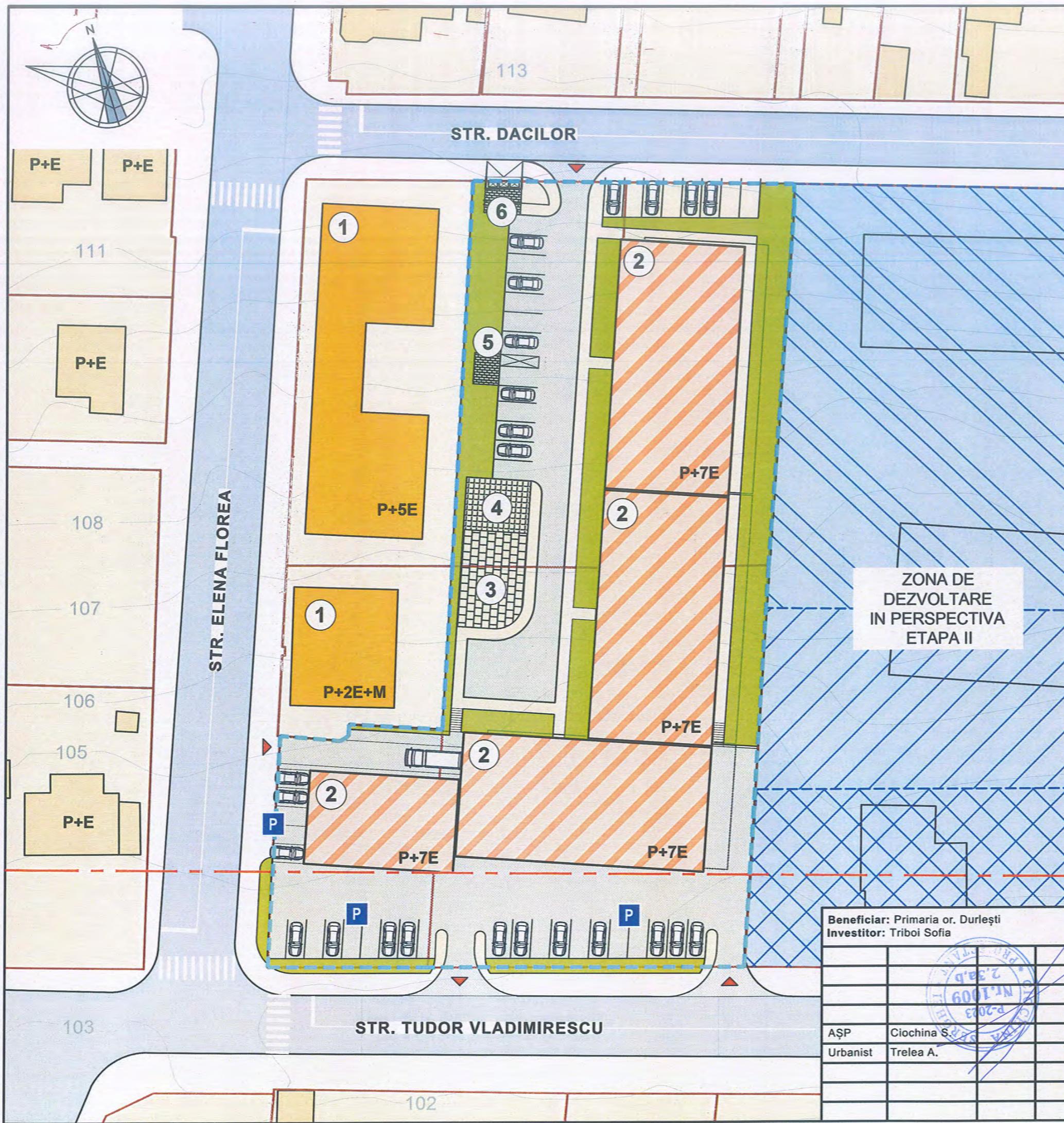
#### În urma analizei situației existente, s-au constatat următoarele aspecte:

- Zona de studiu se află în proces de dezvoltare, cu o tendință de creștere a densității construcțiilor locative de-a lungul uneia dintre arterele principale ale localității. Dacă anterior era considerată o zonă periferică, în prezent reprezintă un punct cu o dinamică urbană accentuată.
- Fiind parte a mediului urban format, zona dispune de toate dotările necesare desfășurării funcțiunii rezidențiale: obiective socioculturale, comerciale, de prestări servicii, precum și infrastructură rutieră și tehnico-edilitară corespunzătoare.
- Totuși, dotările existente necesită modernizare și ajustare la condițiile și cerințele actuale, precum și la cele prognosticate.
- Se constată prezența unei funcțiuni industriale incompatibile cu funcțiunea dominantă a zonei, cea rezidențială.
- Majoritatea terenurilor din zonă sunt în proprietate privată și deservesc case particulare.

#### Concluzie:

Având în vedere cele expuse mai sus, se concluzionează că, pentru păstrarea și dezvoltarea funcțiunii rezidențiale, conform Planului Urbanistic General al orașului Durlești, este necesară stabilirea parametrilor de dezvoltare a zonei și corelarea acestora cu vecinătățile prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal. Înțînd cont de regimul juridic al terenurilor, PÜZ urmează include etapizarea, conform schemei de etape și programei de funcții prezentate pe planșa dată.

Beneficiar: Primaria or. Durlești Investitor: Triboi Sofia		OBIECT nr. 26-2024		
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR.CADASTRAL 0121116.423, 0121116.101, 0121116.098, 0121116.097 AMPLASATE IN ZONA DINTRE STRAZILE TUDOR VLADIMIRESCU, DACILO, ELENA FLOREA				
AŞP Urbanist	Ciocchina S. Trelea A.	Faza Plansa	Plansa	Planse
STUDIU DE JUSTIFICARE				
CONCLUZIILE AL STUDIULUI. ETAPIZAREA PROPUZA.				
"INVIART DESIGN" SRL RO 10225000002292 "INVIART DESIGN" SRL RO 10225000002292				



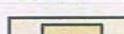
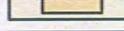
## CONCEPT DE DEZVOLTARE. ETAPA I.

SC 1:1000

## LEGENDA

1. Cladiri existente
  2. Locuințe collective de tip bloc S+D+P+7E (propuse)
  3. Teren de joacă
  4. Teren pentru odihnă
  5. Zona uscatorie
  6. Platforma pentru tomberoane de gunoi

## **SEMNE CONVENTIONALE**

- Limita zonei de studiu
  - - - Limita terenul, care a generat studiul de justificare
  - Limita parcelelor cadastrale
  - - - Linii rosii conform PUG
  -  Zona rezidentială cu case particulare (existenta)
  -  Zona locuințelor colective (Existenta)
  -  Zona locuințelor colective propusa (Etapa I)
  -  Zona locuințelor colective de înălțime medie (Etapa II)
  -  Zona obiectivelor de interes public: comerciale, administrative, de prestari servicii (Etapa II)
  -  Zona obiectivelor de educatie timpurie (Etapa II)

INDICI TEHNICO ECONOMICI

Nr. poz.	Denumirea	Un. mas.	Cantitatea
1	Suprafața terenului	ha	0,4766
2	Suprafata construita la sol	m.p.	1696
3	Suprafata desfasurata a constructiilor (de calcul)	m.p.	11872
4	Suprafata desfasurata a constructiilor totala	m.p.	15264
5	Fondul locativ (0.75)	m.p.	8904.0
6	Numarul de apartamente	unit.	126.0
8	POT	%	35.6
9	CUT	coef.	2.5
10	Regim de inaltime		S+D+P+7E
11	Parcari auto la sol	loc.	44
12	Parcari auto subterane		58

OBIECT nr. 26-2024

STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
PENTRU TERENURILE CU NR.CADASTRAL 0121116.423, 0121116.101, 0121116.098, 0121116.097  
AMPLASATE IN ZONA DINTRE STRAZILE TUDOR VLADIMIRESCU, DACIILOR, ELENA FLOREA

## Faza Plansa Planse

CONCEPUT DE DEZVOLTARE. ETAPA I.  
SC. 1:1000

"INVIART DESIGN" SRL