

PLAN URBANISTIC ZONAL
obiect nr. 024



PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimerescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352

Beneficiar : SRL"IMENSITATE"

Executat : SRL " OKARCHITECTS"

CHISINAU 2024

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE: **PLAN URBANISTIC ZONAL in vederea initierii planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimerescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlesti**

LOCALIZARE: Republica Moldova, Municipiul Chisinau, or. Durlesti

BENEFICIAR: SRL"IMENSITATE"

PROIECTANT: SRL " OKARCHITECTS"

COLECTIV DE ELABORARE

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

BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE

PLANSA	CONTINUTUL
1	Date de recunoastere a documentatiei. Borderoul planselor elaborate. Date generale.
2	Schema amplasarii in cadrul or. Durlesti sc 1:10000
3	Situatia existenta . Destinatia functionala sc 1: 5000
4	Situatia existenta. Analiza fondului construit dupa regim de inaltime. Sc 1:2000
5	Situatia existenta. Analiza dupa grad de uzura a cladirilor. Sc 1:2000
6-9	Situatia existenta. vederi existente . fotofixare . disfunctii
10	Extras din plan urbanistic general or. durlest
11	Analiza dupa tip de proprietate asupra terenurilor. Sc 1:2000
12	Analiza geomorfologica (extras din P.U.G. or.Durlesti).
13	Extras din reulamentul local de urbanism al or. durlesti sc 1: 2000
14	Justificarea posibilului coeficient de utilizare a terenului si Procentul de ocupare a terenului, inaltimea constructiilor
15	Analiza DRUMURILOR SI ACCESELOR (extras din P.U.G. or.Durlesti). sc 1: 2000
16	Plan general sc 1 : 500
17-24	VIZUALIZARI 3 D

DATE GENERALE

STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea initierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimerescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlesti

Scopul elaborarii acestei documentatii este examinarea posibilității atribuirii codului urbanistic L2a-2-C2 pentru zona generatoare a studiului cu examinarea în complex a zonei de studiu. Prezentarea viziunii de sistematizare a teritoriului care va asigura corelarea dezvoltarii zonei preconizate pentru PUZ, in conformitate cu programul de dezvoltare a localitatii.

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

Principalele categorii de probleme care vor fi elucidate in studiul propus sunt urmatoarele:

- analiza situatiei existente cu referire la conditii ecologice, social-economice, demografice, dezvoltarea infrastructurii sociale, edilitare si de transport, protectia patrimoniului construit si natural;
- studierea problemelor legate de impactul asupra infrastructurii tehnico-edilitare si de transport existente odata cu majorarea sarcinilor generate de constructiile noi si recomandari de redresare a situatiei;
- viziunea de dezvoltare in corelare cu zona preconizata pentru elaborarea PUZ in conformitate cu strategia de dezvoltare a localitatii;
- beneficiile autoritatilor publice locale si comunitatii ca urmare a realizarii P.U.Z.ului preconizat.

Cadru legislativ-normativ

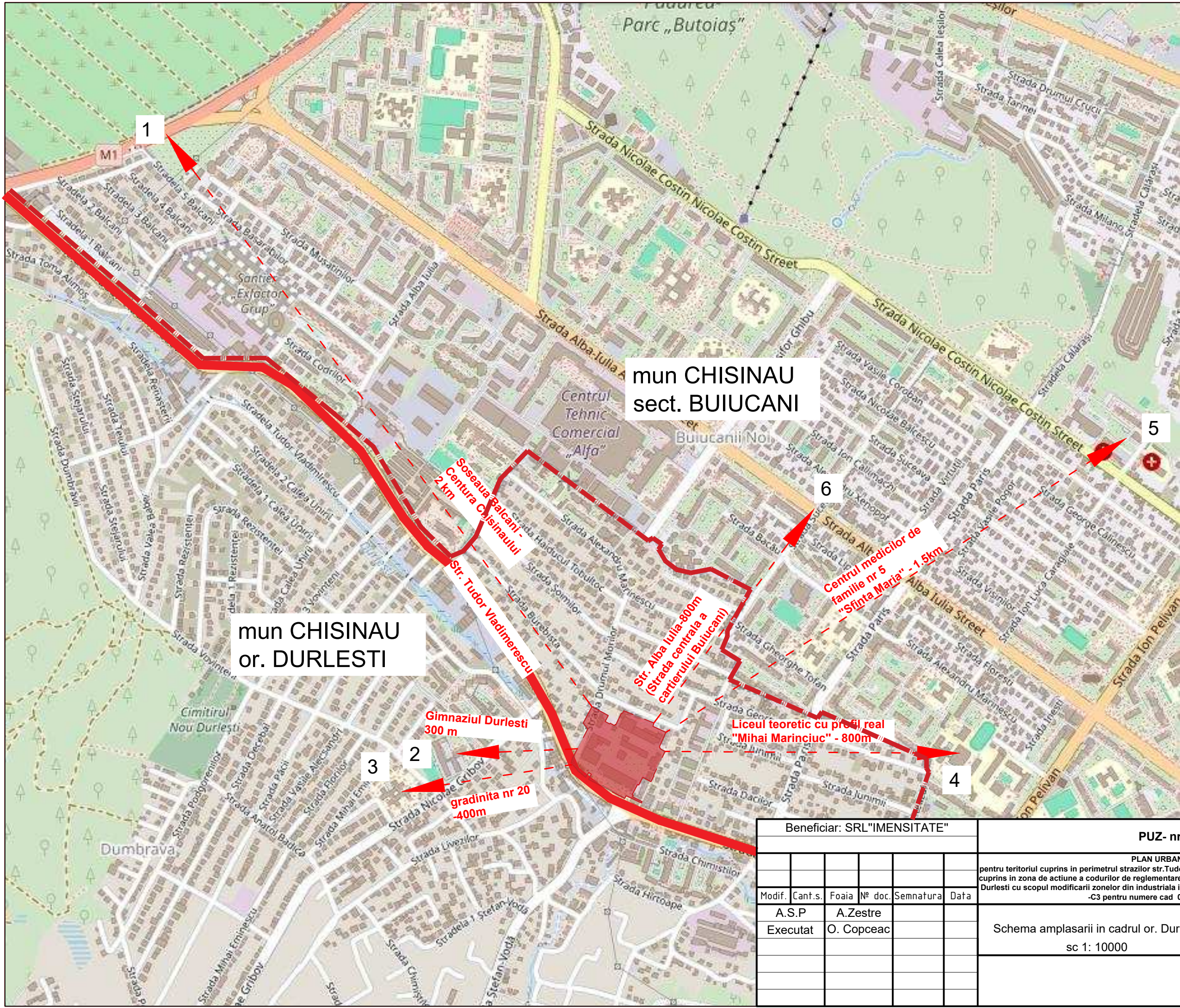
- Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Legea nr.1515/1993 privind protecția mediului înconjurator;
- Legea nr.11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;

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

25.12.2008 cu prevederi conform Dispozitiei Primariei municipiului Chisinau nr.480-d din 29 mai 2014;

- NCM E.03.02-2014. Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor;
- Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/28 din 02.04.2021 Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea si prezentarea spre aprobare Consiliului Municipal Chisinau a planurilor urbanistice zonale si de detaliu.

Beneficiar: SRL"IMENSITATE"						PUZ- nr. 024/24			
						PLAN URBANISTIC ZONAL			
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimerescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352			
Modif.	Cant.s.	Foia	Nº doc.	Semnatura	Data	Date de recunoastere a documentatiei. Borderou planselor elaborate		Faza	Plansa
	A.S.P		A.Zestre			Date generale			Planse
	Executat		O. Copceac					SF	1
									*
								SRL " OKARCHITECTS"	



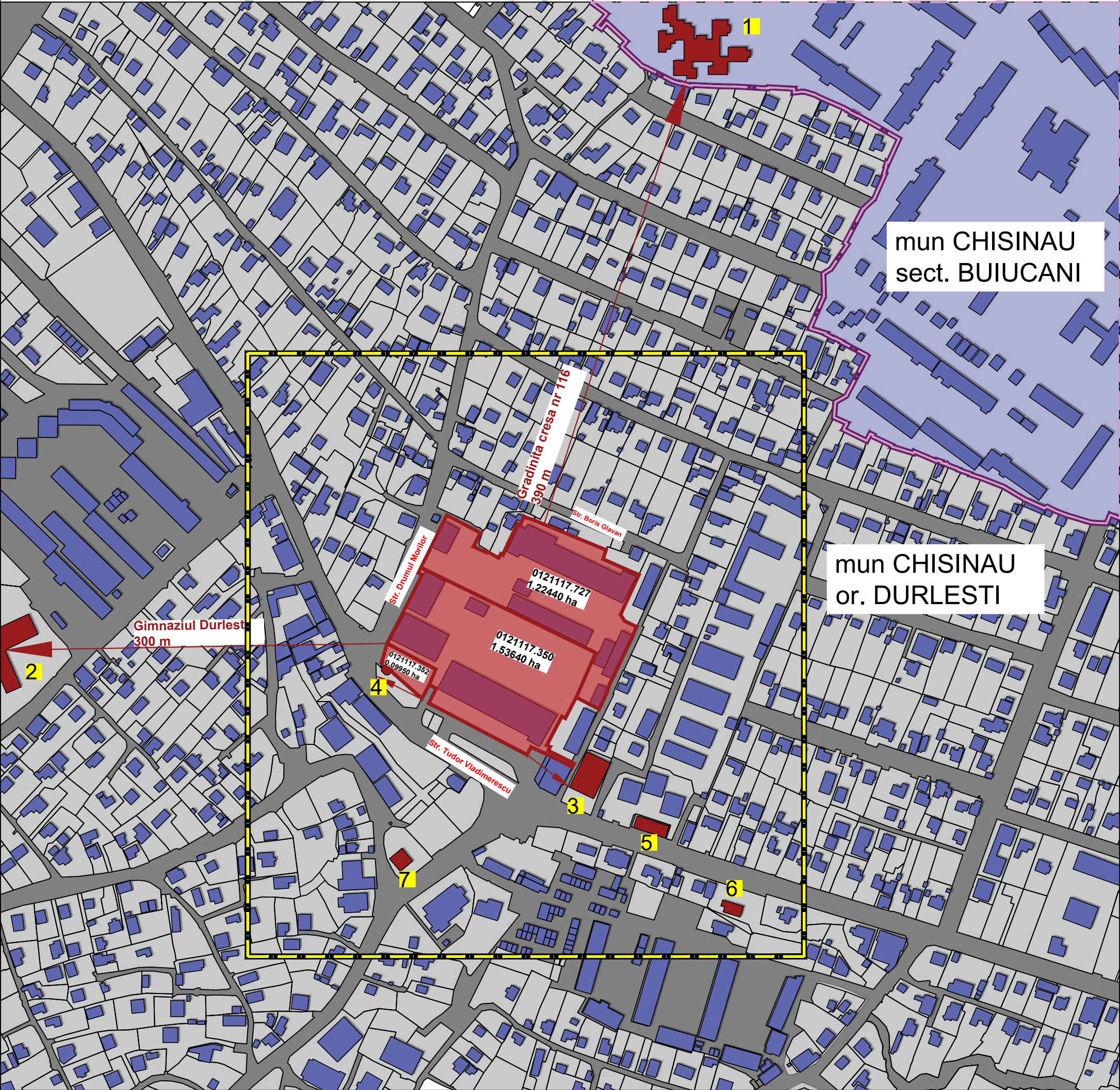
LEGENDA

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

- 1 Soseaua Balcani - Centura Chisinaului 2 km
- 2 Gimnaziul Durlesti 300 m
- 3 Gradinita nr 20 -400m
- 4 Liceul teoretic cu profil real "Mihai Marinciuc" - 800m
- 5 Centrul medicilor de familie nr 5 "Sfinta Maria" - 1.5km
- 6 Str. Alba Iulia-800m (Strada centrala a cartierului Buiucani)

Beneficiar: SRL"IMENSITATE"						PUZ- nr. 024/24		
						PLAN URBANISTIC ZONAL		
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352		
Modif.	Cant.s.	Foia	Nº doc.	Semnatura	Data	Schema amplasarii in cadrul or. Durlesti sc 1: 10000	Faza	Plansa
A.S.P	A.Zestre						Plansa	Planse
Executat	O. Copceac						SF	2
								*
						SRL " OKARCHITECTS"		

Situatia existenta . Destinatia functionala sc 1: 5000



Zone functionale in teritoriul studiat

Zona de studiu are o suprafata de cca 2.85 ha si este cuprinsa intre **Str. Tudor Vladimirescu** **Str. Drumul Morilor** - **Str. Boris Glavan** . In zona studiata functia dominanta este cea industriala de asemenea este prezenta si cea de comercial-administrativa.

Zona generatoare studiului dat este alcatuita din parcelele cu nr. cadastrale **0121117.727**

0121117.350 ; 0121117.352 si este amplasata in mijlocul zonei de studiu, este constituita din loturi cu cladiri industriale. Loturile cu nr. cad.

0121117.352 sunt libere de constructii. Scopul principal al studiului, conform solicitarii beneficiarului consta in examinarea posibilitatii de atribuire a codului urban L2a-2-C2-C3 pe loturile cu nr. cadastrale mentionate anterior, in contextul in care zona este imprejmuita de cladiri multietajate si zone rezidentiale.

Accesul in zona studiata se efectueaza din **Str. Tudor Vladimirescu**, **Str. Drumul Morilor** - **Str. Boris Glavan**

Dotari existente in adiacenta teritoriului studiat

In adiacenta zonei studiate sunt amplasate urmatoarele obiective de interes public: Gimnaziul Durlesti - 300 m , Gradinita pentru copii nr 116 -390 m , gradinita nr 201 "Martisor" ; magazine; statii peco, magazine, restaurante, cafenele, centre medicale.

- Obiectivele de educatie sunt reprezentate prin
- Gradinita nr 116
- Gimnaziul Durlesti gradinita nr 201 "Martisor"
- Obiective de ocrotire a sanatatii - Centrul medicilor de familie nr. 5.

INDICI TEHNICO-ECONOMICI DE BAZA
PENTRU ZONA DE STUDIU
(situatia existenta)

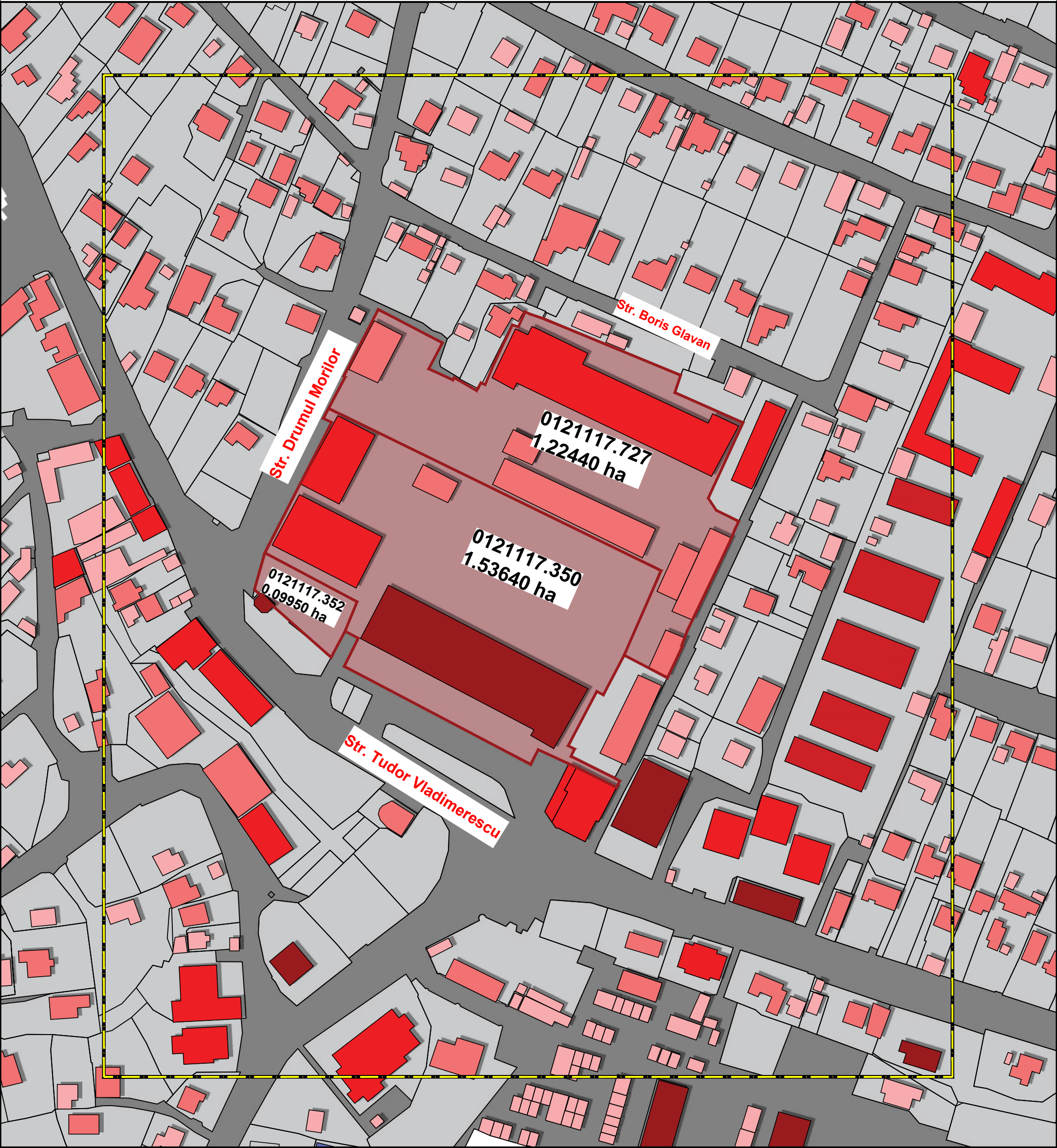
N/O	DENUMIRE	Unit. de masura	Cantitate
1.	Suprafata zonei de studiu / de calcul	ha	2.85
2.	Suprafata construita la sol	m.p	9694
3.	Procentul de ocupare a teritoriului (POT)	%	35.15
4.	Coefficientul de utilizare a teritoriului (CUT)		1.3

LEGENDA

- Sector examinat generator de studiu numere cadastrale: 0121117.727 ;0121117.350; 0121117.352
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LINIA DE DELIMITARE Or. CHISINAU/ Or. DURLESTI
- DRUMURI SI ACCESE
- CONSTRUCTII CAPITALE
- OBIECTIVELE SOCIAL CULTURALE
- PARCELE CADASTRALE anul 2024

- 1** GRADINITA NR: 116
- 2** GIMNAZIUA DURLESTI
- 3** MAGAZIN LINELLA
- 4** STATIE PECO
- 5** FARMACIE VETERINARA
- 6** ROMPETROL
- 7** VIC -SHOP SERVICE AUTO SERVICE

Beneficiar: SRL"IMENSITATE"						PUZ- nr. 024/24				
						PLAN URBANISTIC ZONAL				
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352				
Modif.	Cant.s.	Foai	Nº doc.	Semnatura	Data					
A.S.P		A.Zestre				Situatia existenta . Destinatia functionala sc 1: 5000		Faza	Plansa	Planse
Executat		O. Copceac						SF	3	*
						SRL " OKARCHITECTS"				



LEGENDA

- Sector examinat
generator de studiu
numere cadastrale: 0121117.727 ; 0121117.350; 0121117.352
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- CLADIRE TIP P
- CLADIRE TIP P+E
- CLADIRE TIP P+2E
- CLADIRE TIP P+3E
- CLADIRE TIP P+4E

Beneficiar: SRL"IMENSITATE"						PUZ- nr. 024/24			
						PLAN URBANISTIC ZONAL			
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352			
Modif.	Cant.s.	Foiaia	Nº doc.	Semnatura	Data	Analiza fondului construit dupa regim de inaltime	Faza	Plansa	Planse
A.S.P				A.Zestre		Situatia existenta . sc 1: 2000	SF	4	*
Executat				O. Copceac					
						SRL " OKARCHITECTS"			

The map displays a residential area with a central plot outlined in red. This plot is divided into three parcels, each with a unique identification number and area:

- Parcel 0121117.727:** 1.22440 ha, located at the top of the red-outlined area.
- Parcel 0121117.350:** 1.53640 ha, located in the middle of the red-outlined area.
- Parcel 0121117.352:** 0.09950 ha, located at the bottom-left of the red-outlined area.

The plot is bordered by three streets:

- Str. Drumul Morilor:** Located to the west of the plot.
- Str. Boris Glavan:** Located to the north of the plot.
- Str. Tudor Vladimirescu:** Located to the south of the plot.

The map also shows surrounding residential buildings and streets, with a yellow dashed line indicating the boundary of the entire map area.

Sector examinat
generator de studiu
numere cadastrale: 0121117.727 ; 0121117.350; 0121117.352

LIMITA ZONEI DE STUDIU

Construcții noi și renovate

grad de uzură mai mult de 10%

grad de uzură mai mult de 30%

grad de uzură mai mult de 50%

Clădiri avariate

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

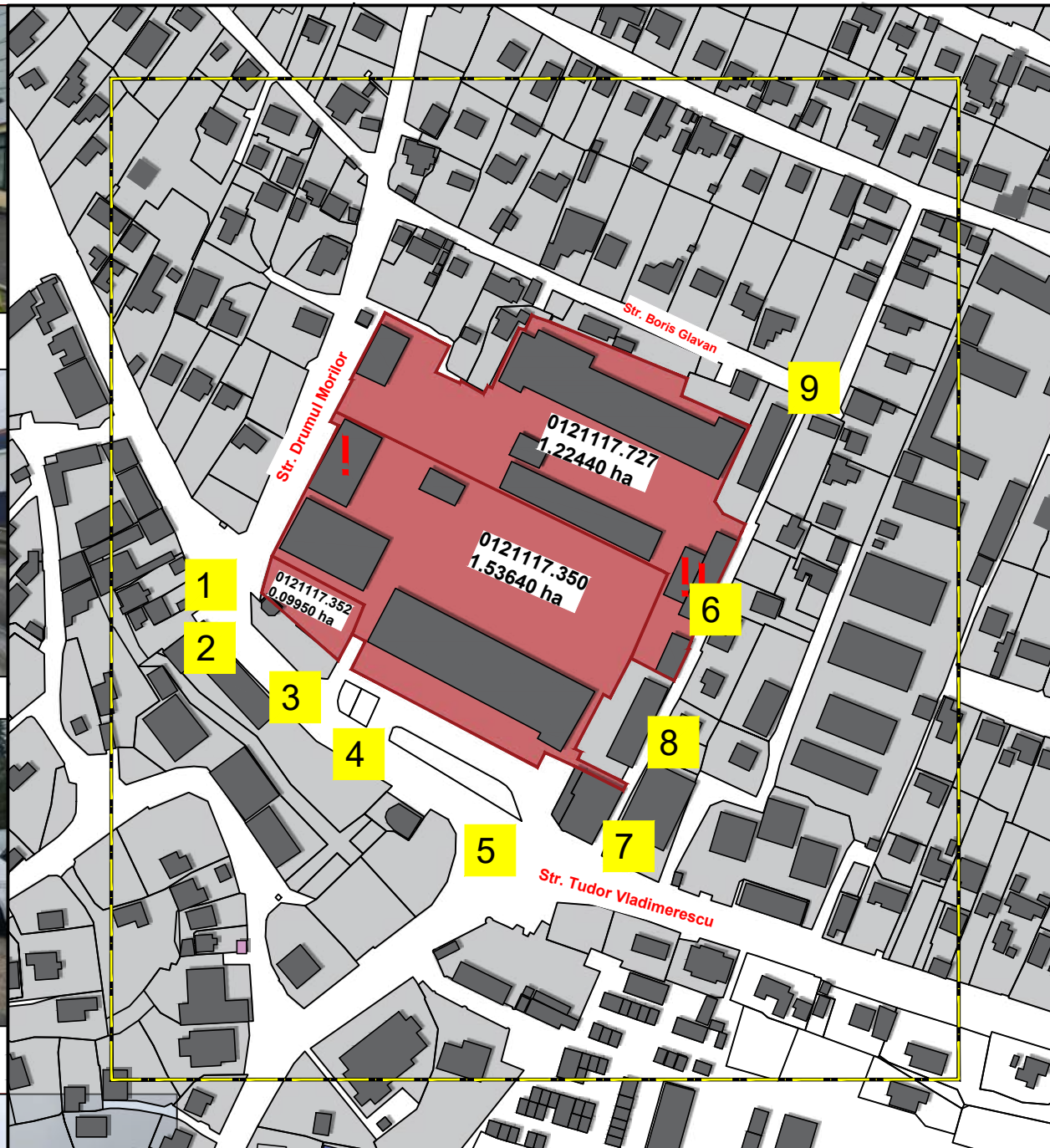
Beneficiar: SRL "IMENSITATE"						PUZ- nr. 024/24				
						PLAN URBANISTIC ZONAL				
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "L1a -2"; "L1f-2"; "L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industrialia in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352				
Modif.	Cant.s.	Foia	Nº doc.	Semnatura	Data	Analiza fondului construit dupa grad de uzura		Faza	Plansa	Planse
A.S.P		A.Zestre				Situatia existenta .		SF	5	*
Executat		O. Copceac				sc 1: 2000		SRL " OKARCHITECTS"		



caile de circulatie pietonala se
intersecteaza cu caile de circulatie
auto ce folosesc statie peco

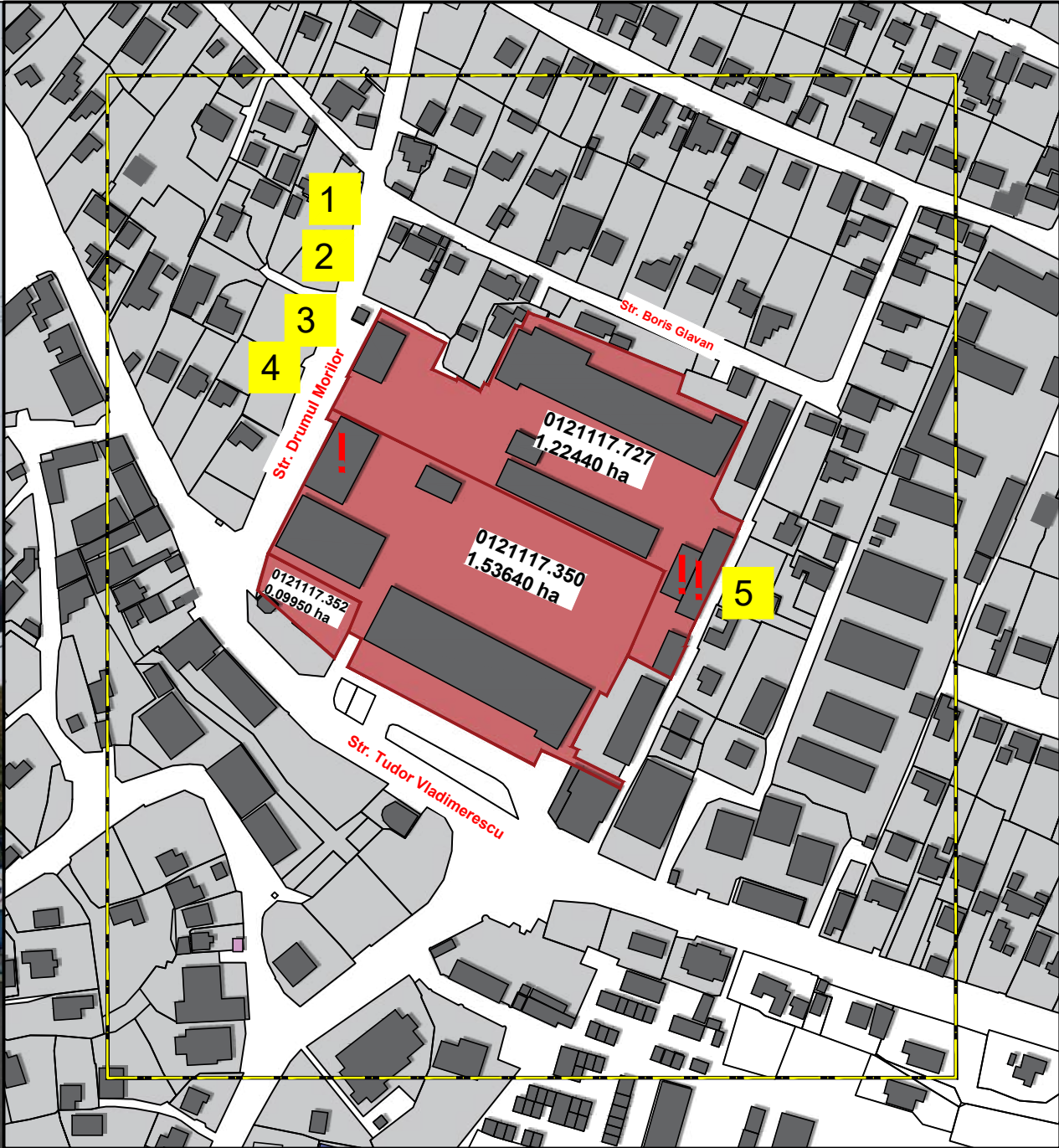


Zona preconizata pentru stationarea transportului public se foloseste ca parcare neregulamentara a transportului TIR



**Lipsa drumului de
acces pentru
proprietarii loturilor pe
stradela ce conecteaza
str Vasile Lupu si
str.Boris Glavan**

Beneficiar: SRL"IMENSITATE"						PUZ- nr. 024/24				
						PLAN URBANISTIC ZONAL				
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352				
Modif.	Cant.s.	Foiaia	Nº doc.	Semnatura	Data	Fotofixare Vederi existente disfunctii		Faza	Plansa	Planse
A.S.P		A.Zestre						SF	6	*
Executat		O. Copceac						SRL " OKARCHITECTS"		



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



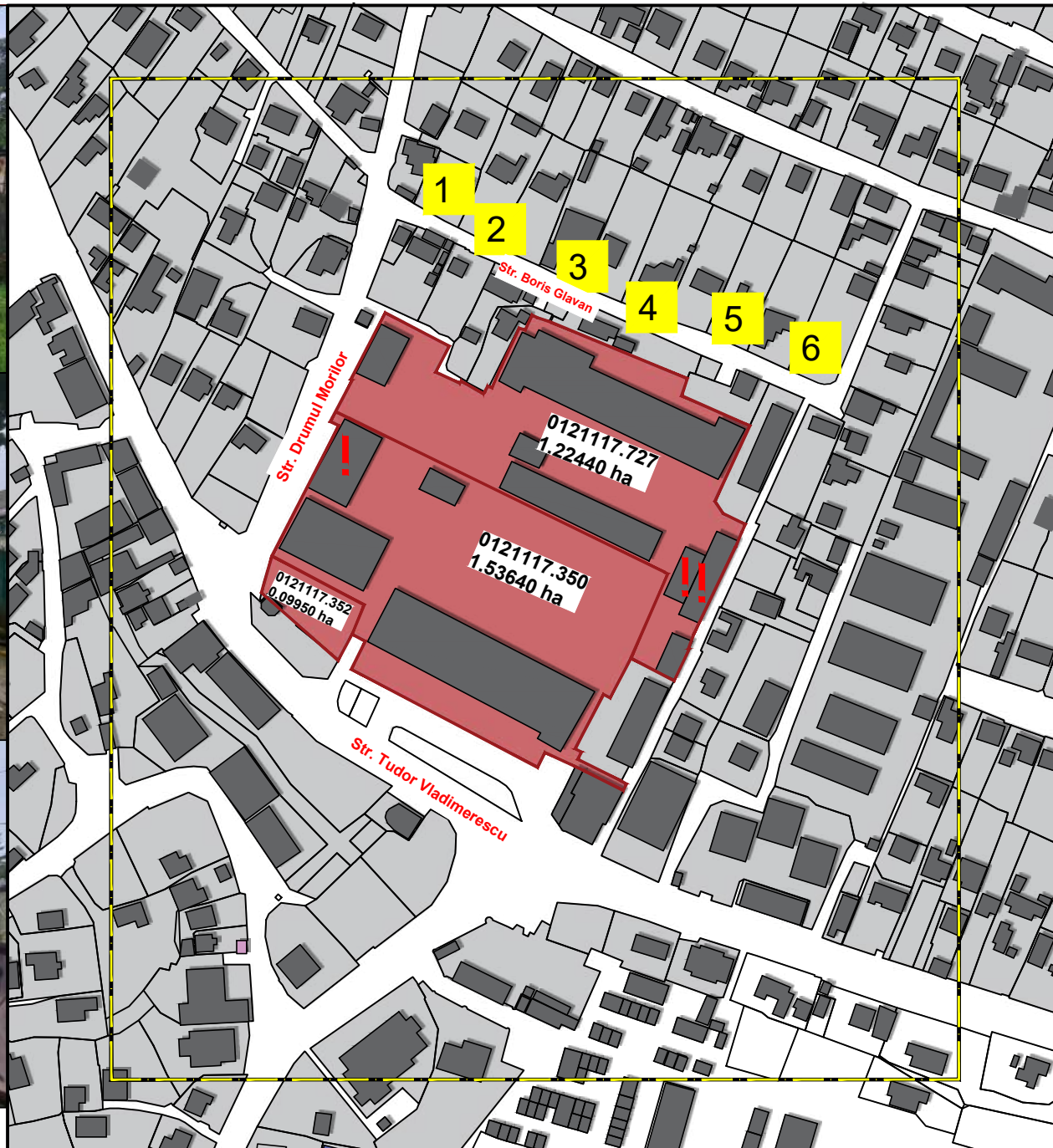
TEREN Cladire in stare avariata poate provoca accident rutier si prezinta pericol pentru viata



Beneficiar: SRL"IMENSITATE"						PUZ- nr. 024/24			
						PLAN URBANISTIC ZONAL			
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352			
Modif.	Cant.s.	Foia	Nº doc.	Semnatura	Data	Fotofixare Vederi existente disfunctii	Faza	Plansa	Planse
A.S.P							SF	7	*
Executat						SRL " OKARCHITECTS"			

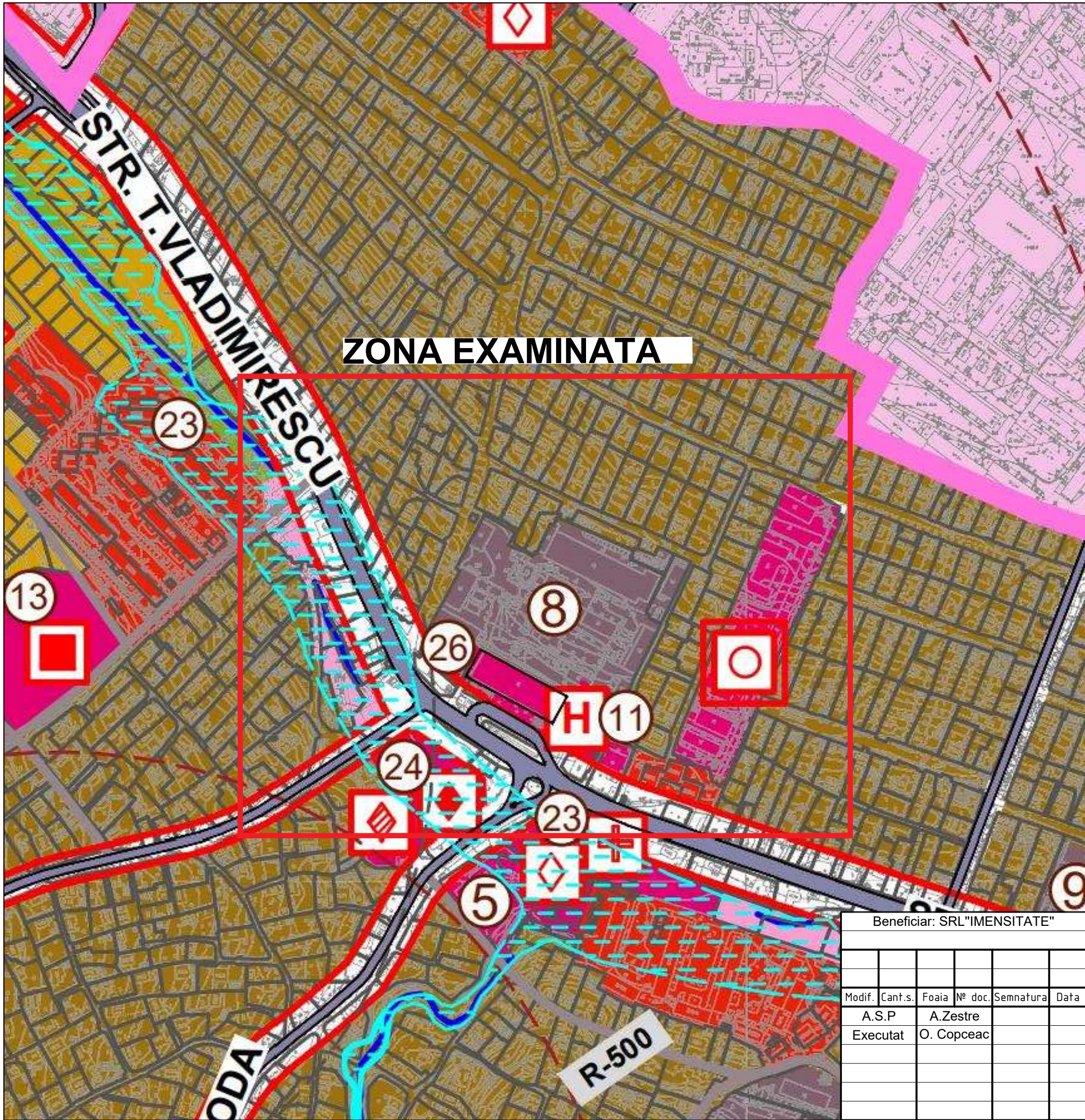


Beneficiar: SRL "IMENSITATE"						PUZ- nr. 024/24				
						PLAN URBANISTIC ZONAL				
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "L1a -2"; "L1f-2"; "L2a-2";, c Duresti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352				
Modif.	Cant.s.	Foai	Nº doc.	Semnatura	Data	Fotofixare Vederi existente disfunctii		Faza	Plansa	Planse
A.S.P	A.Zestre							SF	8	*
Executat	O. Copceac							SRL " OKARCHITECTS"		



Starea degradata a infrastructurii rutiere

Beneficiar: SRL "IMENSITATE"						PUZ- nr. 024/24				
						PLAN URBANISTIC ZONAL				
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glava cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "L1a -2"; "L1f-2"; "L2a-2", Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si				
						-C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352				
A.S.P		A.Zestre				Fotofixare Vederi existente disfunctii		Faza	Plansa	Planse
Executat		O. Copceac						SF	9	*
								SRL " OKARCHITECTS"		



PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI DURLEȘTI MUNICIPIU CHIȘINĂU
SC. 1 :10000 (secventa)

ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ

OBIECTE COMERCIALE

ALIMENTAȚIA PUBLICĂ

PRESTARI SERVICII

POLICLINICI, SPITAL, FARMACIE

INSTITUTIE PRESCOLARA

ȘCOLI

DISTRACȚII SI AGREMENT

SPORT

CULTURA

HOTEL

MOTEL

SEMNE CONVENȚIONALE

LIMITA INTRAVILAN OR. CHIȘINĂU

TERITORIUL OR. CHIȘINĂU

LINII ROSII (PROIECT)

LIMITELE SECTOARELOR CADASTRALE

ZONA REZIDENTIALA EXISTEN

ZONA REZIDENTIALA IN DEZVOLTARE

ZONA REZIDENTIALA PROIECT (ETAPA 1)

ZONA REZIDENTIALA PROIECT (PERSPECTIVA)

ZONA DE LOCUINTA PROIECTATA IN PERSPECTIVA CONFORM PUG MUN. CHIȘINĂU

ZONA DE LOCUINTA CU MULTE NIVELE EXISTENTA

ZONA DE LOCUINTA CU MULTE NIVELE LA 1 ETAPA

ZONA DE LOCUINTA CU MULTE NIVELE LA PERSPECTIVA

ZONA DE INTERES PUBLIC EXISTENTA

ZONA DE INTERES PUBLIC PROIECTATA LA PERSPECTIVA

INTOVARASII POMICOLE EXISTENTE

ZONA DE AGREMENT PROPUSA

ZONA PROPUSA PENTRU PLANTAREA ARBORILOR SI ARBUSTILOR CU SCOPUL STOPARII PROCESELOR DE ALUNECARI VECHI

SUPRAFETE DE APE

ZONA FARA DREPT DE CONSTRUCȚIE DIN CAUZA DEZVOLTĂRII ALUNECĂRIILOR ACTIVE

ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARA EXISTENTA

ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARA LA PERSPECTIVA

ZONA DE GOSPODARIA COMUNALA EXISTENTA

ZONA DE GOSPODARIA COMUNALA LA PERSPECTIVA

SPATII VERZI

OBIECTE DE INTERES PUBLIC EXISTENTE SI PROPUSE

ZONA INUNDABILA

FOND SILVIC

TEREN ARABIL

ALTE TERENURI

CAI DE COMUNICATIE DE TRANSPORT EXISTENTE

CAI DE COMUNICATIE DE TRANSPORT LA PERSPECTIVA

LIMITA EXTRAVILAN OR.DURLEȘTI

LIMITA INTRAVILAN OR. DURLEȘTI EXISTENTA

LIMITA INTRAVILAN OR. DURLEȘTI PROPUSA

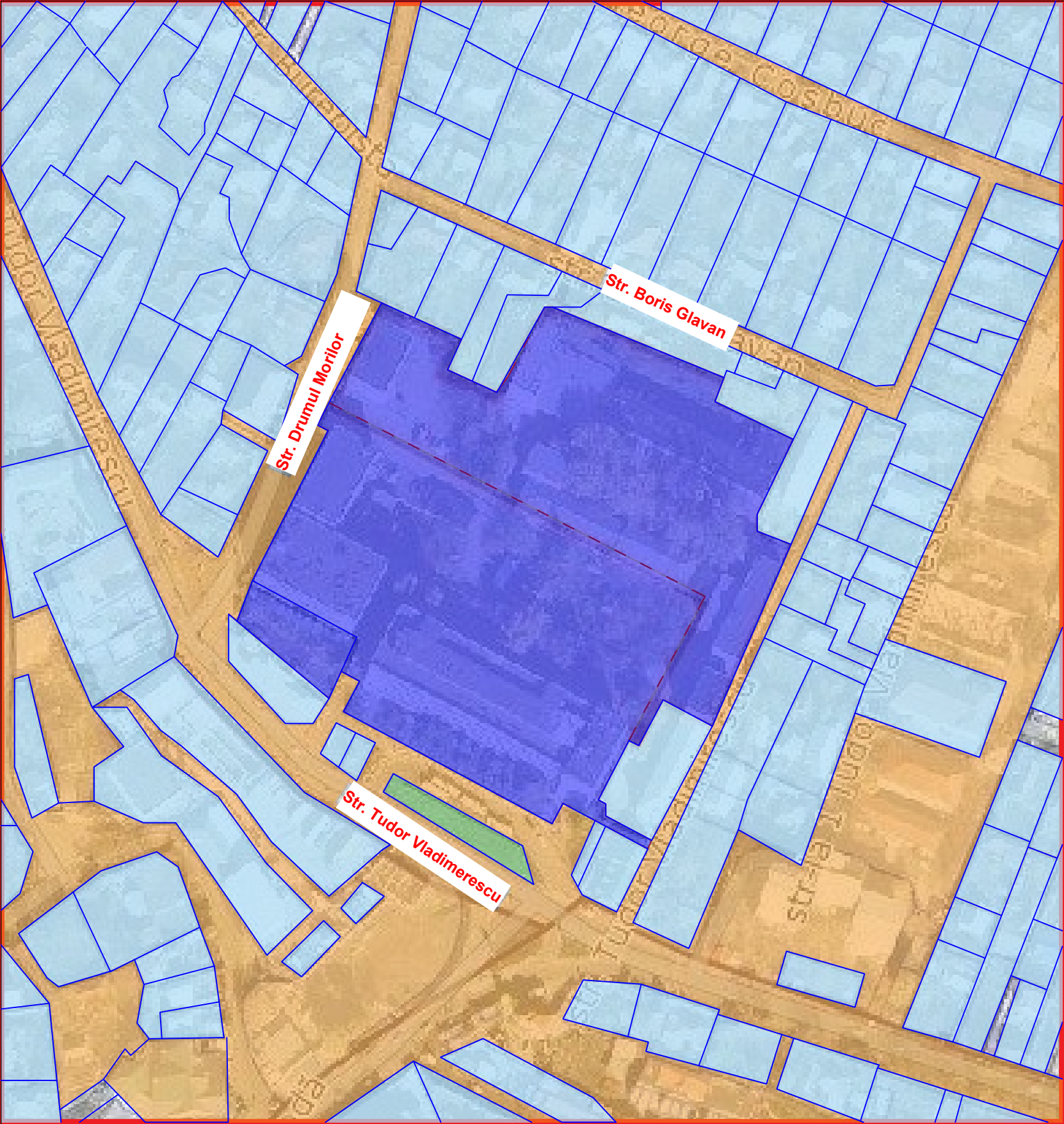
LIMITA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA A GOSPODĂRIILOR COMUNALE

LIMITA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA A DRUMURILOR

LIMITA TERENULUI PROPUS PENTRU PUD

Incompatibilitatea zonelor functionale
Zona industriala si dopozitarea
existenta apare imposibila in
vecinatatea nemijlocita a zonelor
rezidentiale

Beneficiar: SRL"IMENSITATE"						PUZ- nr. 024/24				
PLAN URBANISTIC ZONAL						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlești cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352				
Modif.	Cant.s.	Foia	Nº doc.	Semnatura	Data	EXTRAS DIN PLAN URBANISTIC GENERAL or. DURLEST Mun. CHISINAU		Faza	Plansa	Planse
	A.S.P		A.Zestre					SF	10	*
	Executat		O. Copceac					SRL " OKARCHITECTS"		



Analiza dupa tip de proprietate asupra terenurilor.
Sc 1:2000

LEGENDA

sector examinat

sector examinat
generator de studiu

nr. cad.	forma de proprietate	destinatie	suprafata
0121117.727	Proprietate privata	Pentru constructie	12385mp
0121117.350	Proprietate privata	Pentru constructie	2.77370 ha
0121117.352	Proprietate privata	Pentru constructie	0.09950 ha

- Terenuri cu num
cadastrale
- Terenuri cu num
cadastrale
Proprietate privata
- Terenuri
Proprietate
municipala
- Terenuri
Proprietate publica

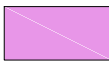
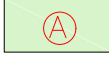
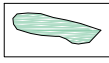
Beneficiar: SRL"IMENSITATE"						PUZ- nr. 024/24			
						PLAN URBANISTIC ZONAL			
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352			
Modif.	Cant.s.	Foaia	Nº doc.	Semnatura	Data	Analiza dupa tip de proprietate asupra terenurilor. Sc 1:2000	Faza	Plansa	Planse
	A.S.P		A.Zestre				SF	11	*
	Executat		O. Copceac						
						SRL " OKARCHITECTS"			

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

Analiza conditiilor geomorfologice

In mod geomorfologic zona studiata este amplasata in zona A - favorabila pentru constructii. Procese geologice periculoase nu se constata. Nivelul apelor freatice constituie 5m de la suprafata solului. Zona de studiu se caracterizeaza prin relief linistit. Intensitatea seismica in conformitate cu harta microraionarii dupa conditii seismice constituie - 7 grade. (date, conform P.U.G. Durlesti - audit - piese desenate.) Toate aspectele geomorfologice urmeaza a fi luate in calcul in procesul ulterior de proiectare pentru a evita potentialele riscuri.

SEMNE
CONVENTIONALE

-  TERITORIUL
OR. CHISINAU
-  ZONA FAVORABILA
PENTRU CONSTRUCTII
-  ZONA CONVENTIONAL-FAVORABILA
PENTRU CONSTRUCTII
-  ZONA INUTILA PENTRU CONSTRUCTII
DIN CAUZA PREZENTEI PANTEI
CONSIDERABILE SI DEZVOLTARII
PROCESELOR DE ALUNECARE SI
EROZIUNE A SOLULUI
-  ZONE POTENTIAL INUNDABILE
CU APE PLUVIALE
-  ZONE NEFAVORABILE PENTRU
CONSTRUCTIE DIN CAUZA PREZENTEI
PANTELOR ABRUPTE SI A DEZVOLTARII
PROCESELUI DE EROZIUNE A MALURILOR
-  IESIREA APELOR SUBTERANE
LA SUPRAFATA (MLASTINI)
-  PORTIUNI DE PANTE DETERIORATE
DE ALUNECARI DE TEREN
-  FOCARELE ALUNECARILOR
DE TEREN
-  SUPRAFETE
ACVATICE

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

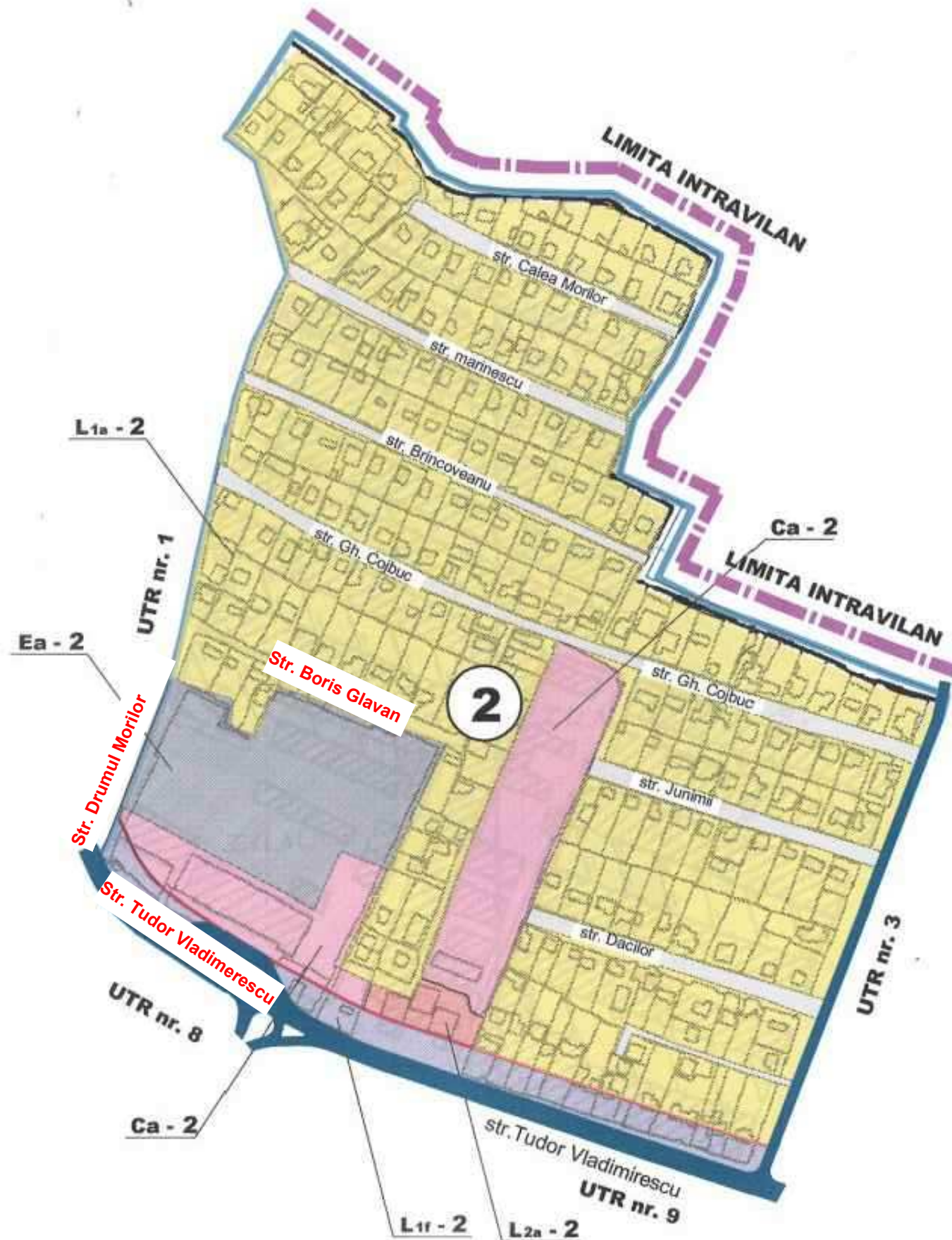
-  CIMITIRE
EXISTENTE
-  CIMITIR PROPUS
-  HOTARUL ZONEI
SANITARE DE
PROTEȚIE AL
CIMITIRULUI
-  DRUMURI
PRINCIPALE
-  LIMITA
INTRAVILAN
OR. DURLEȘTI
PROPUS

Beneficiar: SRL "IMENSITATE"						PUZ- nr. 024/24			
						PLAN URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "L1a -2"; "L1f-2"; "L2a-2", or. Durlesti			
Modif.	Cant.s.	Foia	Nº doc.	Semnatura	Data	ANALIZA GEOMORFOLOGICA (EXTRAS DIN P.U.G. or. DURLESTI)	Faza	Plansa	Planse
	A.S.P		A.Zestre				SF	12	*
	Executat		O. Copceac						
							SRL " OKARCHITECTS"		

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

1. DELIMITARE

UTR NR.2



2. Subzone fonctionale - UTR nr. 2

Ca - 2 - Subzona centrala si alte zone cu funcțiuni de interes public;

L2a - 2 - subzonă cu clădiri multietajate (3-5 nivele), locuințe și funcțiuni complementare;

L1a - 2 - Subzona cu cladiri existente in regim jos de inaltime,locuinte si functiuni complementare cu necesitati de reglare spatiala;

Ea - 2 - Subzona unitatii economice (industriale);

L1f - 2 - Subzona cu locuinte in regim jos de inaltime , amplasate in limitele linei rosii propuse;

3. Prescripții specifice - UTR nr. 2

Permisiuni:

Ca - 2 - Se pot autoriza lucrari de reconstructie si modernizare a obiectivelor comerciale si de deservire;

L2a - 2 - Se permite autorizarea lucrarilor de reparatie si modernizare;

L1a - 2 - Se permite autorizarea lucrarilor de reparatie si modernizare atat a constructiilor existente cit si a celor noi;

Ea - 2 - Se pot autoriza lucrari de modernizare tehnologica a unitatilor de productie si chiar schimbarea domeniului de activare;

L1f - 2 - Se permite amenajarea si plantarea arborilor si arbustilor;

Restrictii:

L1r - 2 - Se interzice modernizarea si autorizarea de constructii noi capitale in afara de obiectivele de deservire a transportului;

4. Indici maximi admisibili

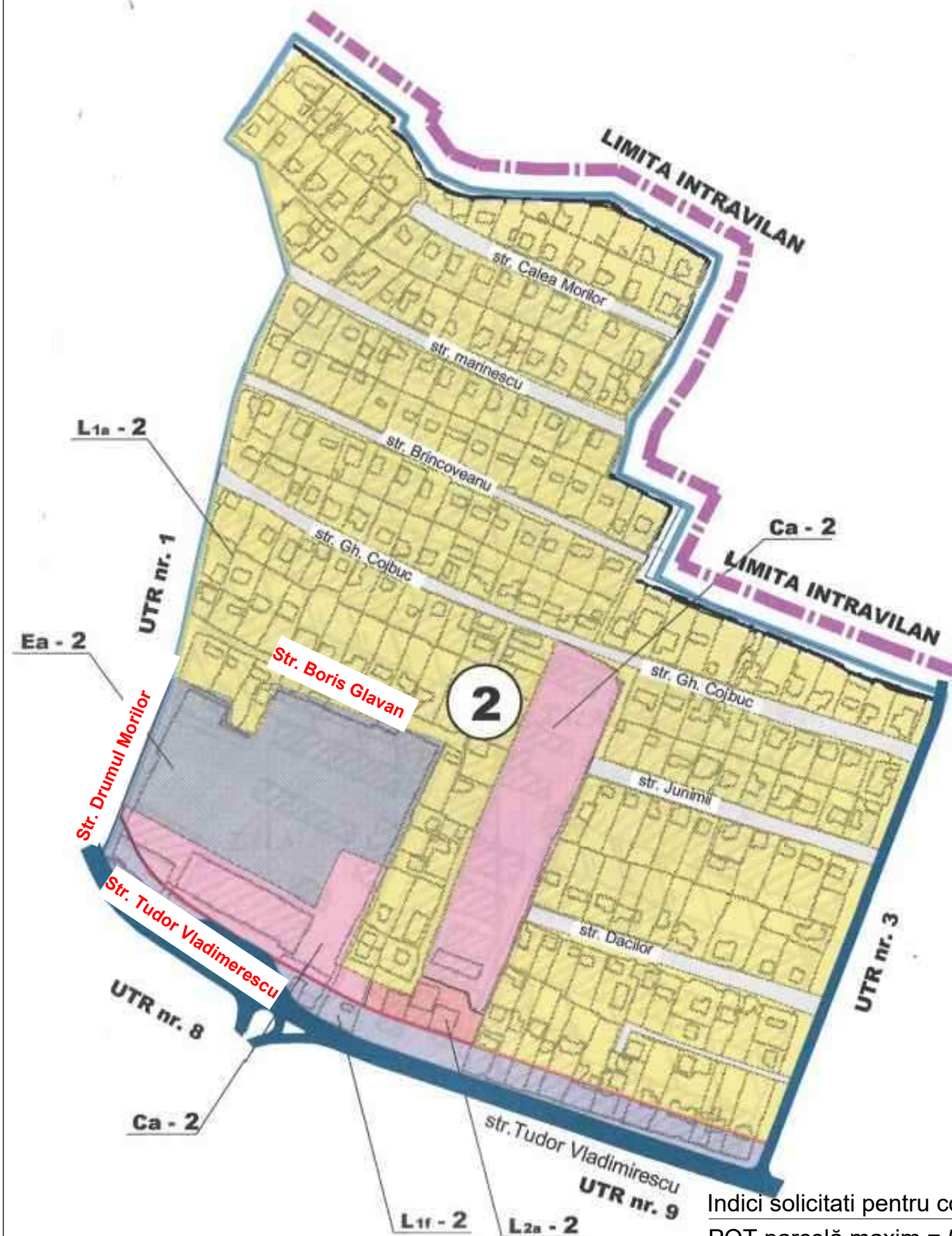
POT = 40%
CUT - 1

Beneficiar: SRL "IMENSITATE"						PUZ- nr. 024/24				
						PLAN URBANISTIC ZONAL				
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2";, or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352				
Modif.	Cant.s.	Foaia	Nº doc.	Semnatura	Data	<u>EXTRAS DIN REULAMENTUL LOCAL</u> <u>DE URBANISM AL OR. DURLESTI</u> <u>sc 1: 2000</u>		Faza	Plansa	Planse
A.S.P		A.Zestre						SF	13	*
Executat		O. Copceac								
						SRL " OKARCHITECTS"				

1. DELIMITARE

UTR NR.2

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



2. Subzone functionale - UTR nr. 2

Ca - 2 - Subzona centrala si alte zone cu functiuni de interes public;
L2a - 2 - subzonă cu clădiri multietajate (3-5 nivele), locuințe și funcțiuni complementare;
L1a - 2 - Subzona cu cladiri existente in regim jos de inaltime,locuinte si functiuni complementare cu necesitati de reglare spatiaa;
Ea - 2 - Subzona unitatii economice (industriale);
L1f - 2 - Subzona cu locuinte in regim jos de inaltime , amplasate in limitele linei rosii propuse;

3. Prescripții specifice - UTR nr. 2

Permisuni:

Ca - 2 - Se pot autoriza lucrari de reconstructie si modernizare a obiectivelor comerciale si de deservire;
L2a - 2 - Se permite autorizarea lucrarilor de reparatie si modernizare;
L1a - 2 - Se permite autorizarea lucrarilor de reparatie si modernizare atat a constructiilor existente cit si a celor noi;
Ea - 2 - Se pot autoriza lucrari de modernizare tehnologica a unitatilor de productie si chiar schimbarea domeniului de activare;
L1f - 2 - Se permite amenajarea si plantarea arborilor si arbusrilor;

Restrictii:

L1f - 2 - Se interzice modernizarea si autorizarea de constructii noi capitale in afara de obiectivele de deservire a transportului;

Solicitarea beneficiarului studiului consta in analiza posibilitatii de amplasare a unui complex locativ tip S+P+4E, reesind din regimul si indicii urbanistici in conformitate cu Regulamentul local de urbanism al orașului Durlști

Avind in vedere ca proprietate privata a beneficiarului constituie doar terenul cu nr. cadastral 0100107. 351, la etapa ulterioara de initiere a documentatiei de urbanism P.U.Z. va fi necesar prezentarea unui acord comun cu proprietarii loturilor adiacente, cuprinse in limita zonei generatoare a studiului.

Amplasarea cladirilor se va efectua in temeiul calculelor de insorire si iluminare naturala a cladirilor si parcelelor, precum si in conformitate cu conditiile de prevenire si stingere a incendiilor (NCM B.01.05:2019, cap. 14-15).

Totodata, conform Regulamentului local de urbanism al orașului Durlști clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 2.4 - 4.0 metri.

Reesind din cele susmentionate, pentru zona generatoare a studiului: parcelele cu nr. cadastrale 0121117.727 cu suprafata de 12384 mp se propune zona rezidentiala cu cod de reglementare urbanistic L2a-2 - subzona cu cladiri multietajate (3-5nivele) locuinte si functii complimentare
situate in ansambluri preponderent rezidentiale P+3E până la P+4E si C3

CONCLUZIILE STUDIULUI

Pentru zona de studiu pot fi atribuite urmatoarele coduri de reglementare urbanistice:

- cod L2a-2, functie dominanta
- cod C3, functie complementara

Indici solicitati pentru cod L2a-2

POT parcelă maxim = 50 - 55%

CUT parcelă maxim = 2.8 - 3.0

Locuinte maxim pe ha = 300 - 450

Indici normativi pentru cod C3

CUT comercial maxim: 3.0 in zone C3

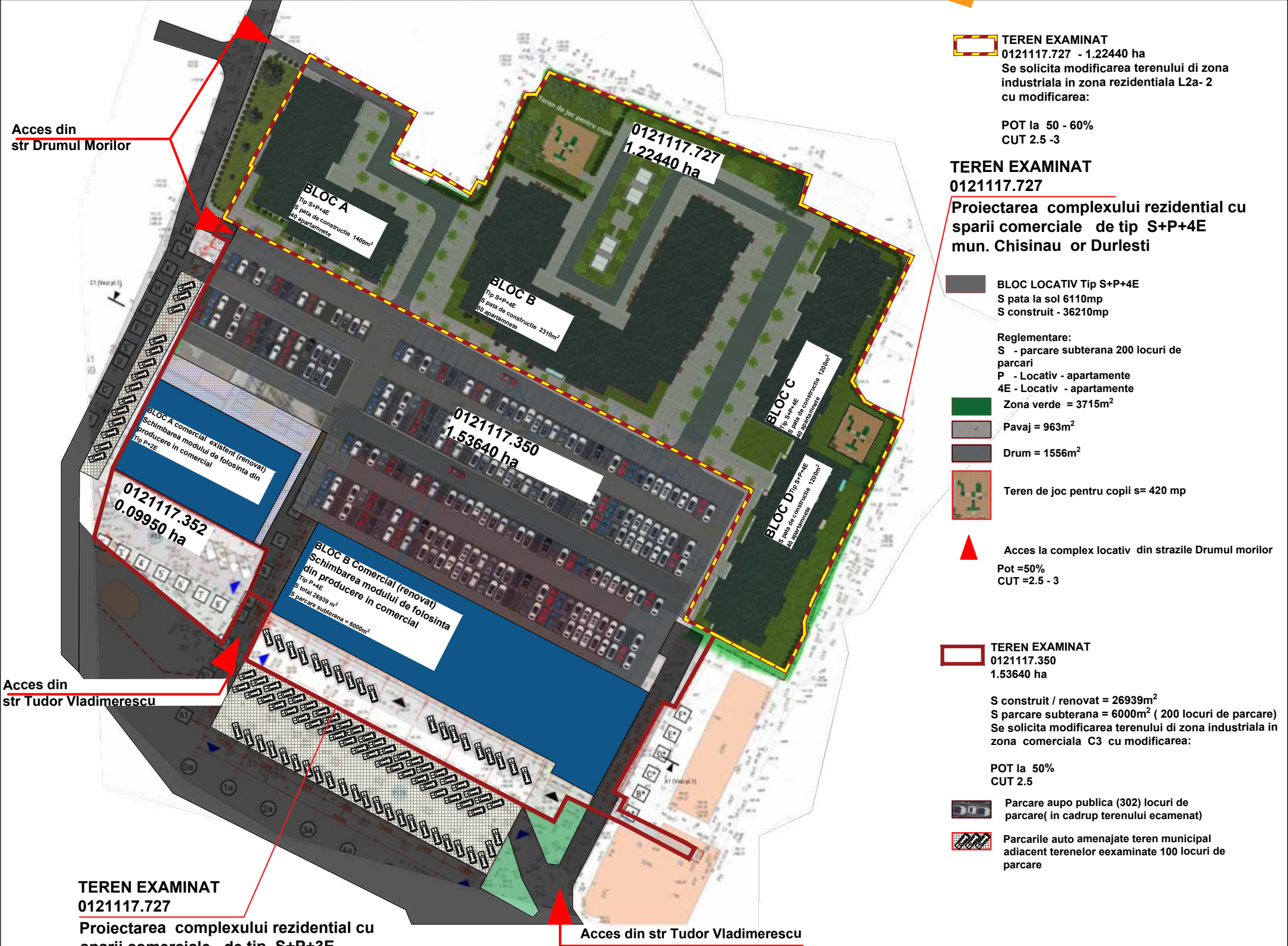
Beneficiar: SRL"IMENSITATE"						PUZ- nr. 024/24			
						PLAN URBANISTIC ZONAL			
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlști cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352			
Modif.	Cant.s.	Foia	Nº doc.	Semnatura	Data	Date de recunoastere a documentatiei.		Faza	Planse
A.S.P	A.Zestre					Date generale		SF	14
Executat	O. Copceac								*
								SRL " OKARCHITECTS"	

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

Sectorul examinat se caracterizeaza cu trafic sporit in cadrul strazii Tudor Vladimirescu si redus in cadrul strazii Drumul Morilor.

In cadrul strazii Boris Glavan trafic este considerat ocazional jucind rol mai mult de acces la parcela cadastrala.

Beneficiar: SRL"IMENSITATE"						PUZ- nr. 024/24			
						PLAN URBANISTIC ZONAL			
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "L1a -2"; "L1f-2"; "L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352			
Modif.	Canf.s.	Foia	Nº doc.	Semnatura	Data	Analiza DRUMURILOR SI ACCESELOR (extras din P.U.G. or.Durlesti). sc 1: 2000	Faza	Planşa	Planşe
A.S.P	A.Zestre						SF	15	*
Executat	O. Copceac						SRL " OKARCHITECTS"		



PLAN URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industrialia in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352						PUZ- nr. 024/24			
						PLAN URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industrialia in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352			
Modif.	Cant.s.	Foia	Nº doc.	Semnatura	Data	SRL"IMENSITATE"	Faza	Plansa	Planse
A.S.P		A.Zestre					PS	16	*
Executat		O. Copceac				Plan situatie sc 1: 5000 PLAN GENERAL sc. 1:500	SRL " OKARCHITECTS"		



						PUZ- nr. 024/24			
						PLAN URBANISTIC ZONAL			
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "L1a -2"; "L1f-2"; "L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352			
Modif.	Cant.s.	Foia	Nº doc.	Semnatura	Data	SRL"IMENSITATE"	Faza	Plansa	Planse
A.S.P		A.Zestre					PS	17	*
Executat		O. Copceac				Plan situatie sc 1: 5000 Schema de organizare a santierului sc. 1:500	SRL " OKARCHITECTS"		



						PUZ- nr. 024/24			
						PLAN URBANISTIC ZONAL			
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "L1a -2"; "L1f-2"; "L2a-2", or. Durllesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352			
Modif.	Cant.s.	Foiaia	Nº doc.	Semnatura	Data	SRL"VARNA"	Faza	Plansa	Planse
A.S.P		A.Zestre					PS	18	*
Executat		O. Copceac				SRL"IMENSITATE"	SRL " OKARCHITECTS"		



						PUZ- nr. 024/24			
						PLAN URBANISTIC ZONAL			
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "L1a -2"; "L1f-2"; "L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352			
Modif.	Cant.s.	Foia	Nº doc.	Semnatura	Data	SRL"IMENSITATE"	Faza	Plansa	Planse
A.S.P		A.Zestre					PS	19	*
Executat		O. Copceac				VEDERI 3D	SRL " OKARCHITECTS"		



						PUZ- nr. 024/24			
						PLAN URBANISTIC ZONAL			
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "L1a -2"; "L1f-2"; "L2a-2", or. Durllesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352			
Modif.	Cant.s.	Foaia	Nº doc.	Semnatura	Data	SRL"IMENSITATE"	Faza	Plansa	Planse
A.S.P		A.Zestre					PS	20	*
Executat		O. Copceac							
						VEDERI 3D		SRL " OKARCHITECTS"	



						PUZ- nr. 024/24				
						PLAN URBANISTIC ZONAL				
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352				
Modif.	Cant.s.	Foaia	Nº doc.	Semnatura	Data	SRL"IMENSITATE"		Faza	Plansa	Planse
A.S.P		A.Zestre						PS	21	*
Executat		O. Copceac				VEDERI 3D		SRL " OKARCHITECTS"		



						PUZ- nr. 024/24			
						PLAN URBANISTIC ZONAL			
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "L1a -2"; "L1f-2"; "L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352			
Modif.	Cant.s.	Foaia	Nº doc.	Semnatura	Data	SRL"IMENSITATE"	Faza	Plansa	Planse
A.S.P		A.Zestre					PS	22	*
Executat		O. Copceac							
						VEDERI 3D		SRL " OKARCHITECTS"	



						PUZ- nr. 024/24			
						PLAN URBANISTIC ZONAL			
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2";"Ca-2";"L1a -2";"L1f-2";"L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352			
Modif.	Cant.s.	Foia	Nº doc.	Semnatura	Data	SRL"IMENSITATE"	Faza	Plansa	Planse
A.S.P	A.Zestre						PS	23	*
Executat	O. Copceac								
						VEDERI 3D		SRL " OKARCHITECTS"	



						PUZ- nr. 024/24			
						PLAN URBANISTIC ZONAL			
						pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "L1a -2"; "L1f-2"; "L2a-2", or. Durlesti cu scopul modificarii zonelor din industriala in L2a-2 (rezidentiala pentru nr cad - 0121117.727 si C2 -C3 pentru numere cad 0121117.350 ; 0121117.352			
Modif.	Cant.s.	Foaia	Nº doc.	Semnatura	Data	SRL"IMENSITATE"	Faza	Plansa	Planse
A.S.P		A.Zestre					PS	24	*
Executat		O. Copceac							
						VEDERI 3D	SRL " OKARCHITECTS"		