

**STUDIUL DE JUSTIFICARE**  
**obiect nr. 023**



**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**

Beneficiar : SRL"IMENSITATE"  
Executat : SRL " OKARCHITECTS"

CHISINAU 2024

**DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

DENUMIRE: **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**

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
3	Situatia existenta. Analiza fondului construit dupa regim de inaltime. Sc 1:2000
4	Situatia existenta. Analiza dupa grad de uzura a cladirilor. Sc 1:2000
5-9	Fotofixare. Vederi existente; depistare probleme si disfunctii
10	Analiza dupa tip de proprietate asupra terenurilor. Sc 1:2000
11	Analiza geomorfologica (extras din P.U.G. or.Durlesti).
12	EXTRAS DIN REULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL OR. DURLESTI sc 1: 2000
13	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).

**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 dezvoltării 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 in vederea realizării funcțiilor 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 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;

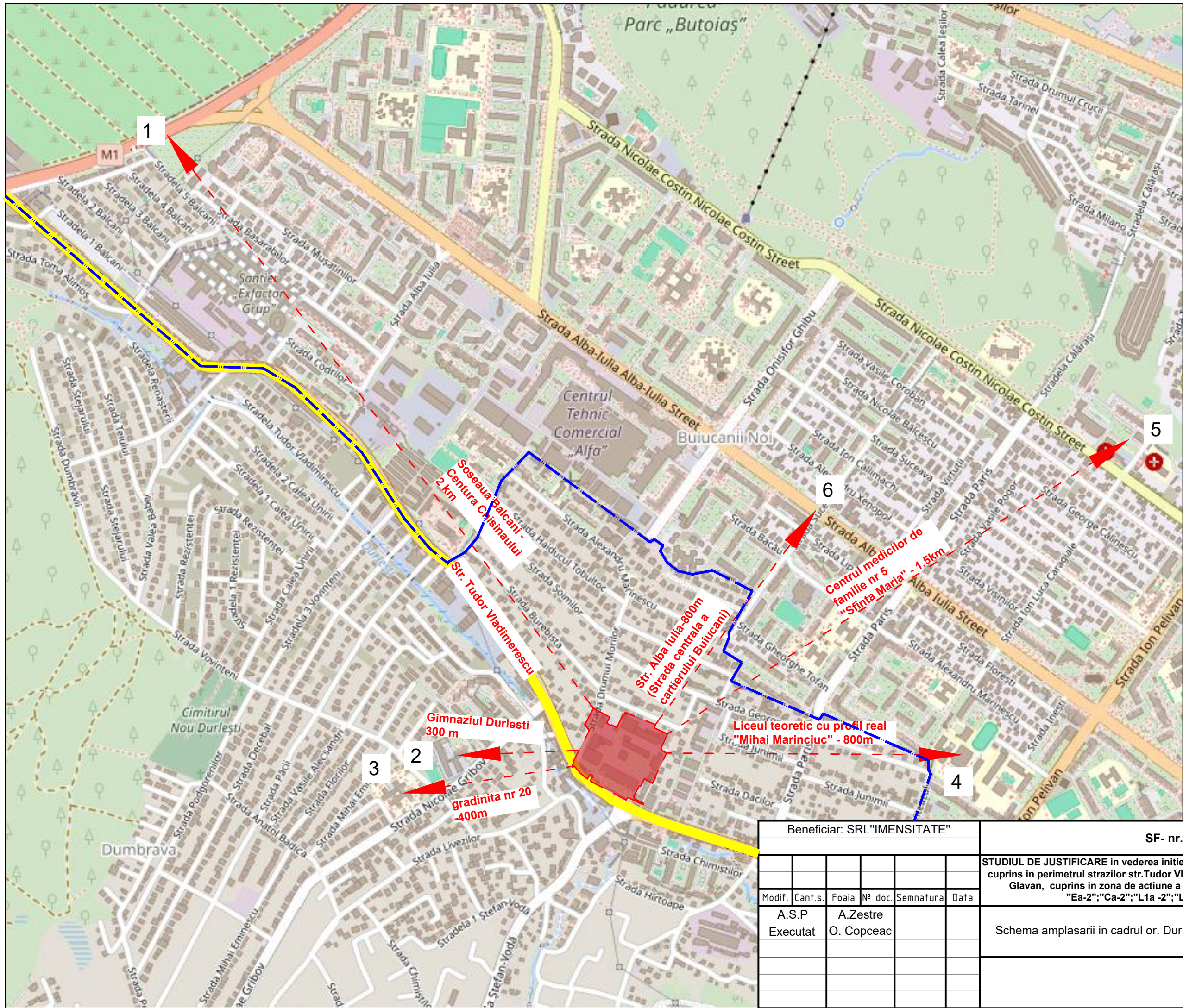
Consiliul Municipal prin decizia nr.68/1-2 din 22.03.2007;

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"						SF- nr. 023/24			
Modif.	Canf.s.	Foiaia	Nº doc.	Semnatura	Data	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			
	A.S.P	A.Zestre				Date de recunoastere a documentatiei. Borderou planselor elaborate Date generale	Faza	Plansa	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 studiu
-  cale de acces principala


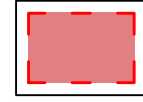





- 1 Soseaua Balcani - Centura Chisinaului 2 km
- 2 Gimnaziul Durlești 300 m
- 3 Gradinita nr 20 -400m
- 4 Liceul teoretic cu profil real "Mihai Marinciuc" - 800m
- 5 Centrul medicilor de familie nr 5 "Sfinta Maria" - 1.5km
- 6 Str. Alba Iulia-800m (Strada centrala a cartierului Buiucani)

Beneficiar: SRL "IMENSITATE"					SF- nr. 023/24					
Modif.					STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea initiarii planului 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					
Cant.s.										
Foaia					Faza			Plansa		Planse
N° doc.					SF			2		*
Semnatura					Schema amplasarii in cadrul or. Durlești					
Data					SRL " OKARCHITECTS"					
A.S.P										
Executat					O. Copceac					

**ZONA EXAMINATA**

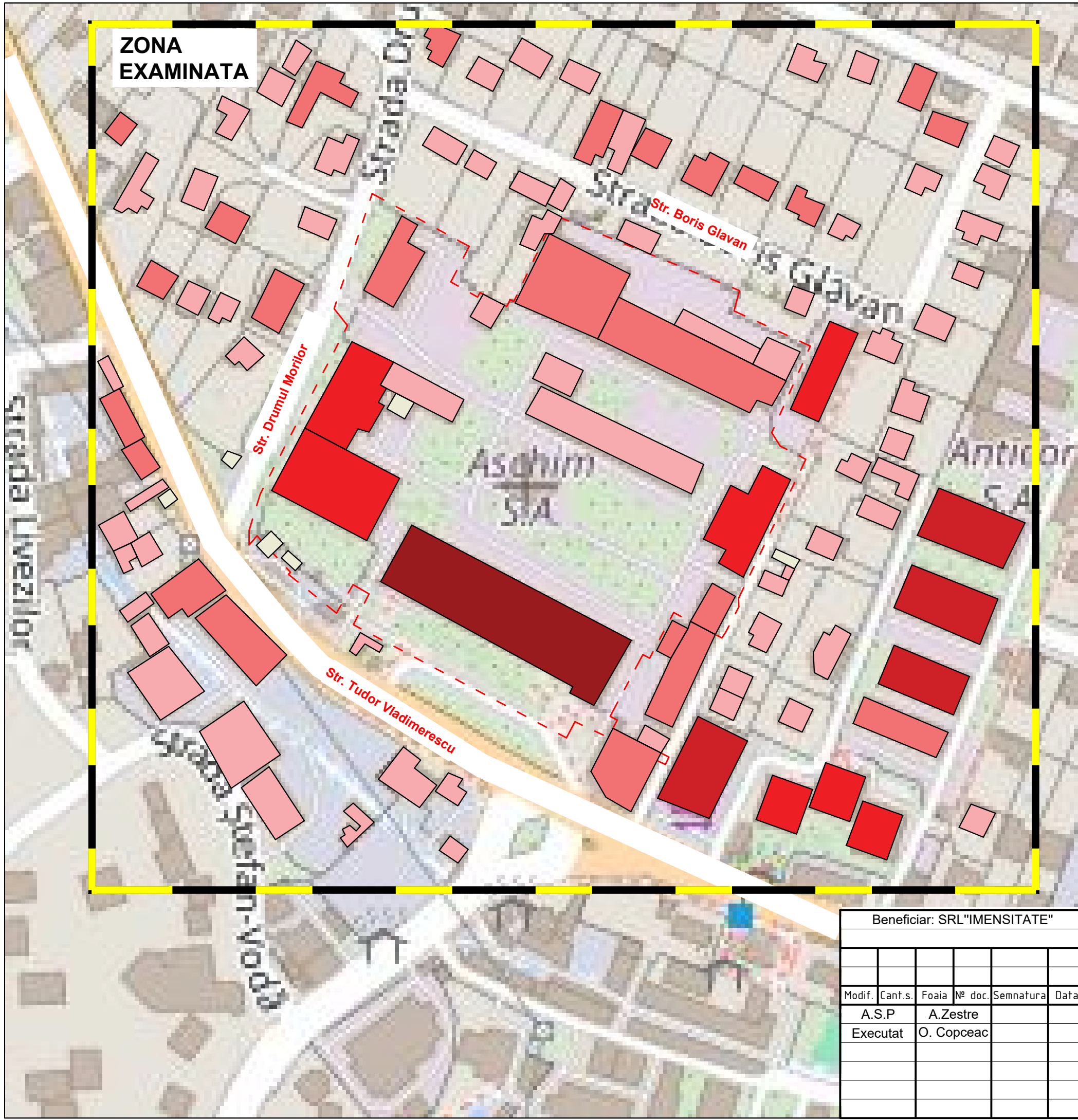
SITUATIA EXSTENTA.  
ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPA REGIM DE INALTIME  
SC 1:2000

**LEGENDA**

-  sector examinat
-  sector examinat generator de studiu
-  CLADIRE TIP P
-  CLADIRE TIP P+E
-  CLADIRE TIP P+2E
-  CLADIRE TIP P+3E
-  CLADIRE TIP P+4E

Regim de inaltime al cladirilor in zona de studiu

Zona de studiu se caracterizeaza prin regim mic si mediu de inaltime: 1 bloc cu regim de inaltime P+4E, doua 1 bloc cu regim de inaltime P+2E si 4 blocuri locative cu regim de inaltime P+3E, case de locuit individuale cu regim mic de inaltime P, P+1E.


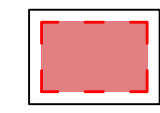

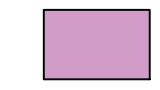





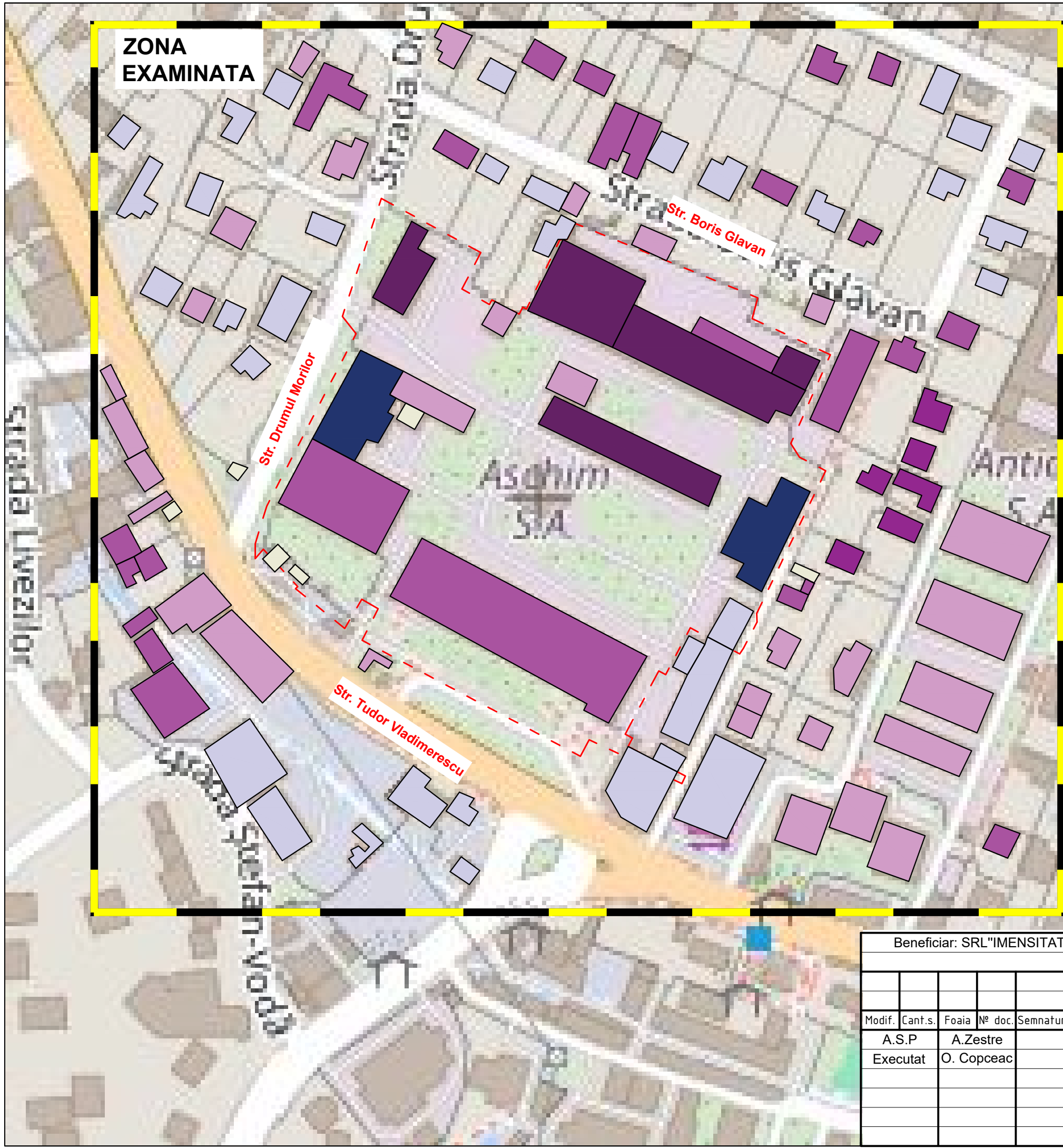
Beneficiar: SRL "IMENSITATE"					<b>SF- nr. 023/24</b>					
					STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea initiierii planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "L1a -2"; "L1f-2"; "L2a-2", or. Durlesti					
Modif.	Cant.s.	Foia	Nº doc.	Semnatura	Data	Situatia existenta.		Faza	Plansa	Planse
	A.S.P		A.Zestre			Situatia existenta. Analiza fondului construit dupa regim de inaltime. Sc 1:2000		SF	3	*
	Executat		O. Copceac					SRL " OKARCHITECTS"		

**ZONA EXAMINATA**

SITUATIA EXSTENTA.  
ANALIZA DUPA GRADUL DE UZURA  
SC 1:2000

**LEGENDA**

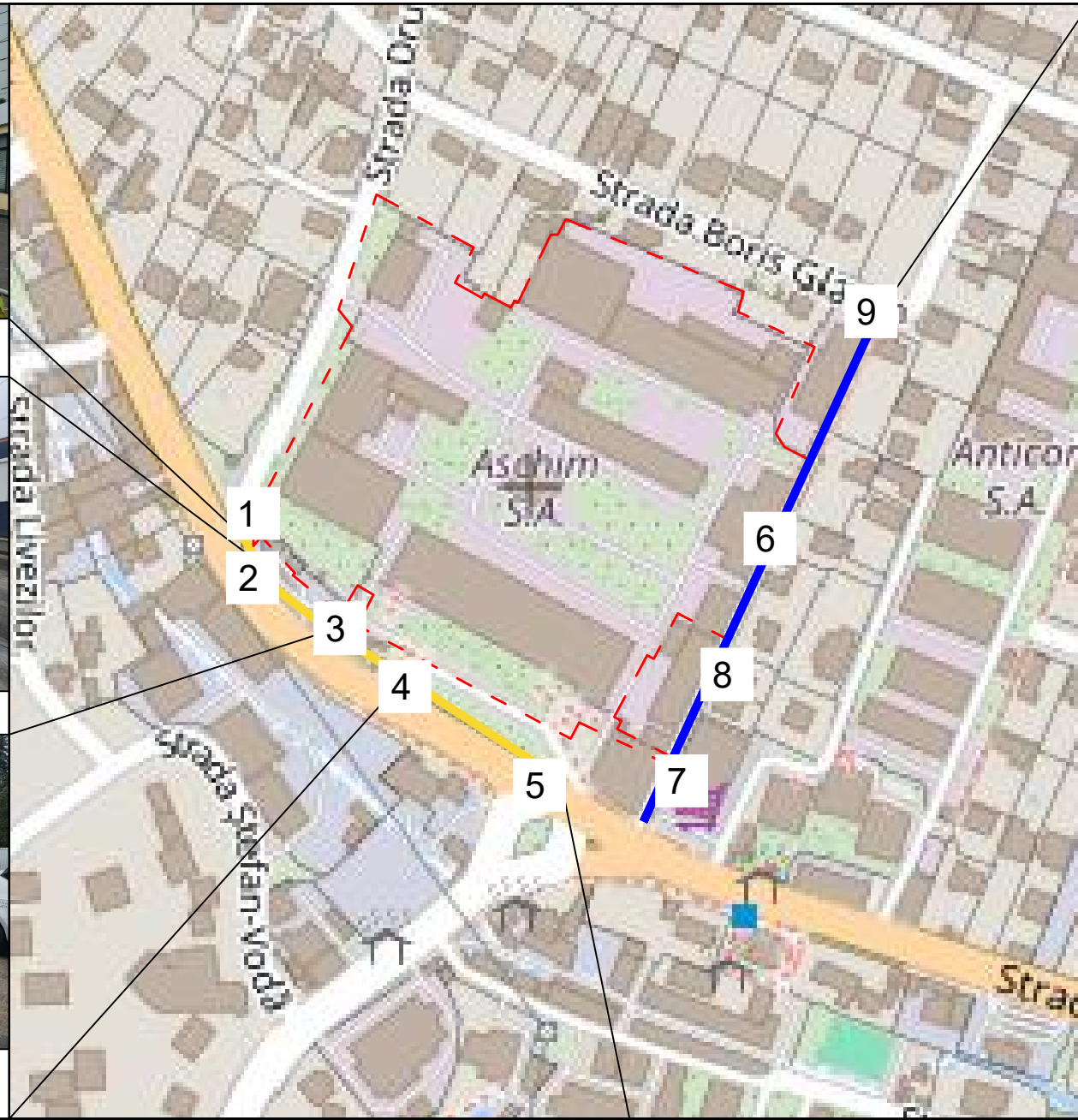
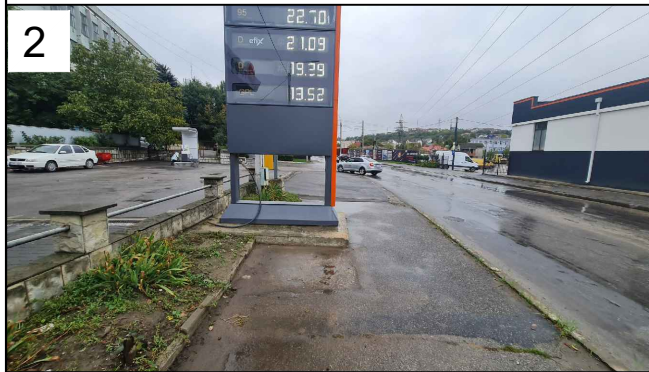
-  sector examinat
-  sector examinat generator de studiu
-  Constructii noi si renovate
-  grad de uzura mai mult de 10%
-  grad de uzura mai mult de 30%
-  grad de uzura mai mult de 50%
-  Cladiri avariate



**Gradul de uzura al cladirilor in zona se studiu**

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"					<b>SF- nr. 023/24</b>				
					<b>STUDIUL DE JUSTIFICARE</b> in vederea initiierii planului 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 dupa GRAD DE UZURA asupra terenurilor. Sc 1:2000	Faza	Plansa	Planse
	A.S.P		A.Zestre				SF	4	*
	Executat		O. Copceac			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"					SF- nr. 023/24				
STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea initiierii planului 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.	Foaia	Nº doc.	Semnatura	Data	Fotofixare	Faza	Plansa	Planse
	A.S.P		A.Zestre			Vederi existente	SF	5	*
	Executat		O. Copceac			disfunctii			
							SRL " OKARCHITECTS"		



1



5

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



4



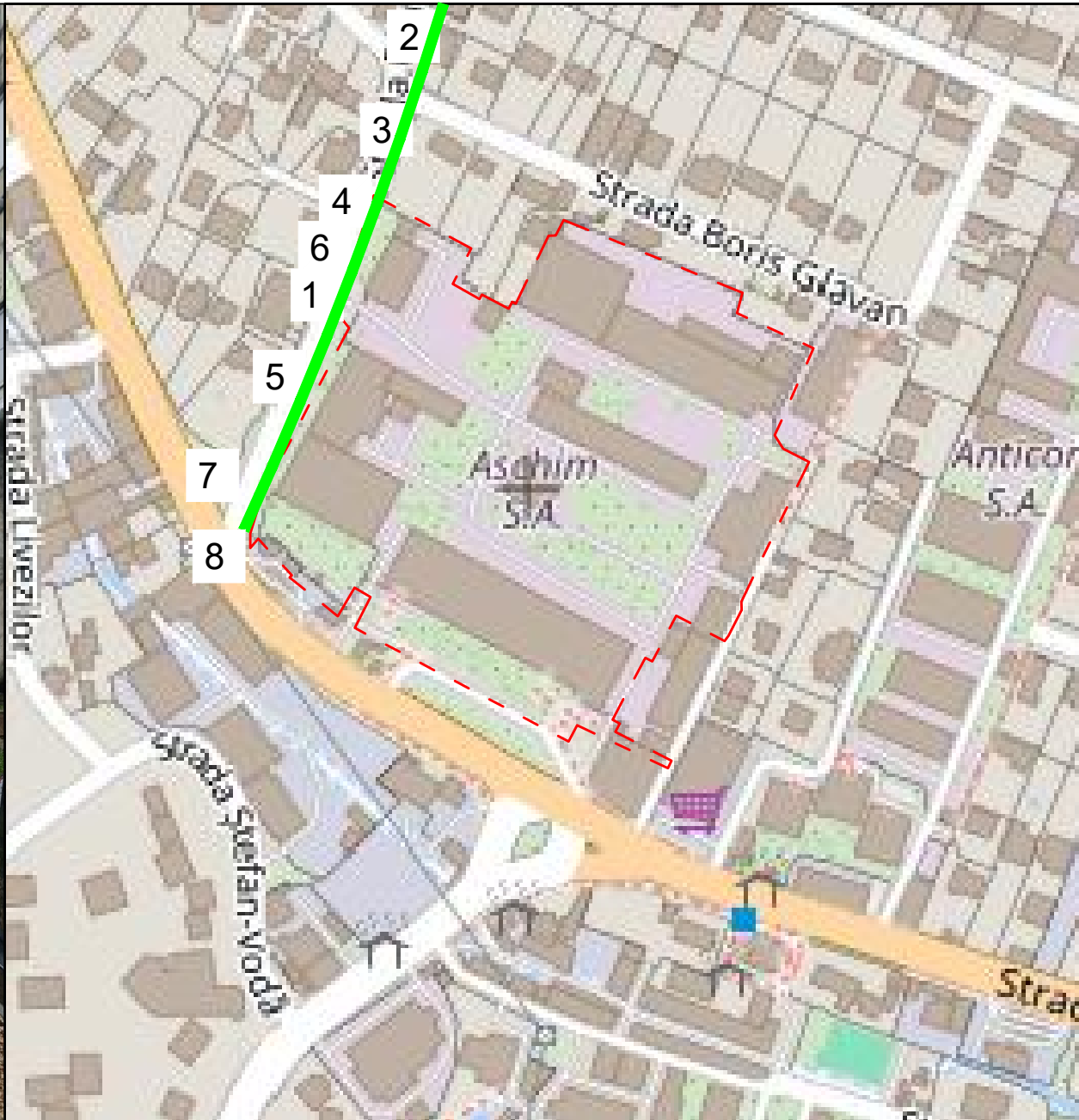
2

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



3

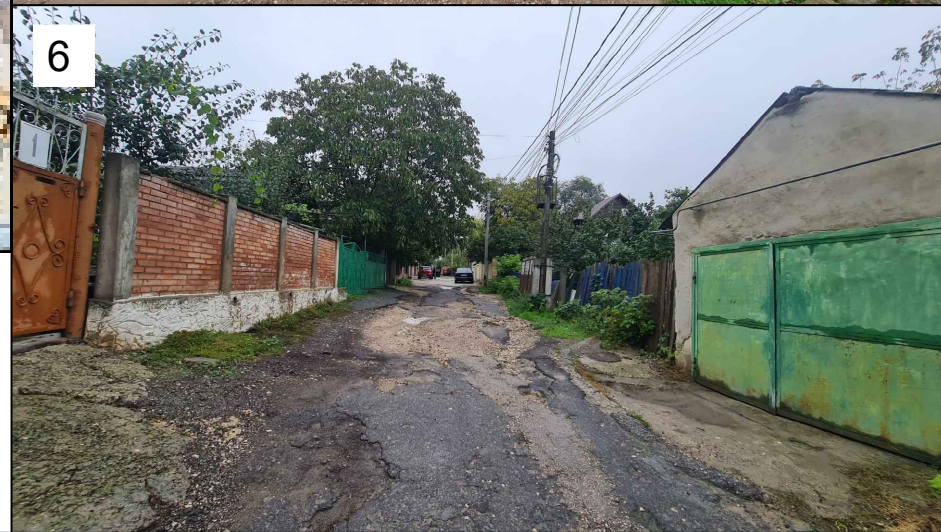
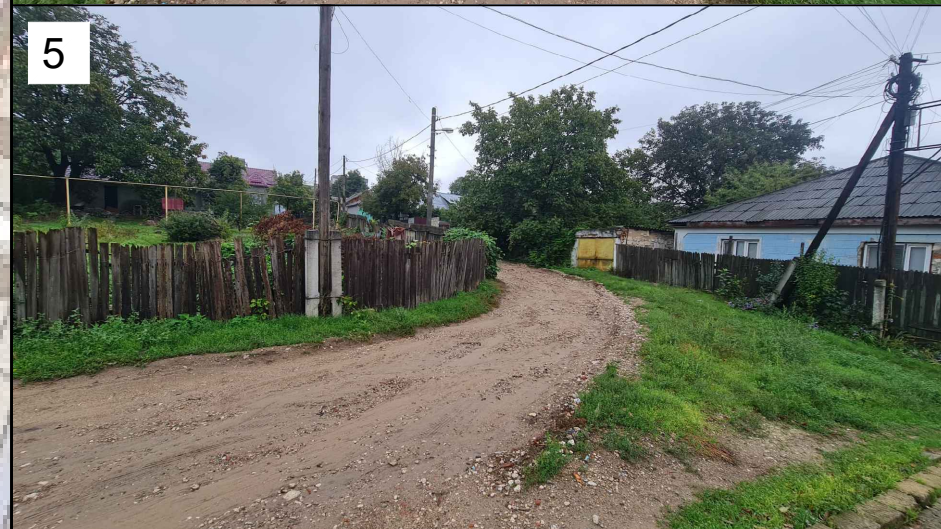
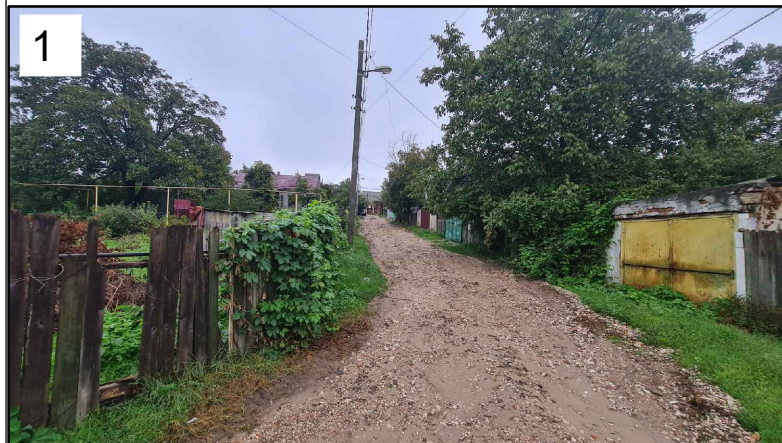
Beneficiar: SRL "IMENSITATE"					SF- nr. 023/24				
					STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea initiarii planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "L1a -2"; "L1f-2"; "L2a-2", or. Durlesti				
Modif.	Cant.s.	Foia	Nº doc.	Semnatura	Data	Fotofixare Vederi existente disfunctii	Faza	Plansa	Planse
	A.S.P		A.Zestre				SF	6	*
	Executat		O. Copceac						
							SRL " OKARCHITECTS"		



**Strada drumul morilor necesita investitii in amenajarea infrastructurii pietonale**

Beneficiar: SRL "IMENSITATE"					SF- nr. 023/24				
					STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea initiierii planului 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.	Foiaia	Nº doc.	Semnatura	Data	Fotofixare Vederi existente disfunctii	Faza	Plansa	Planse
	A.S.P		A.Zestre				SF	7	*
	Executat		O. Copceac						
							SRL " OKARCHITECTS"		





**Starea degradata a infrastructurii rutiere**

Beneficiar: SRL "IMENSITATE"					SF- nr. 023/24				
					STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea initiierii planului 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	Fotofixare Vederi existente disfunctii	Faza	Plansa	Planse
	A.S.P		A.Zestre				SF	8	*
	Executat		O. Copceac						
					SRL " OKARCHITECTS"				

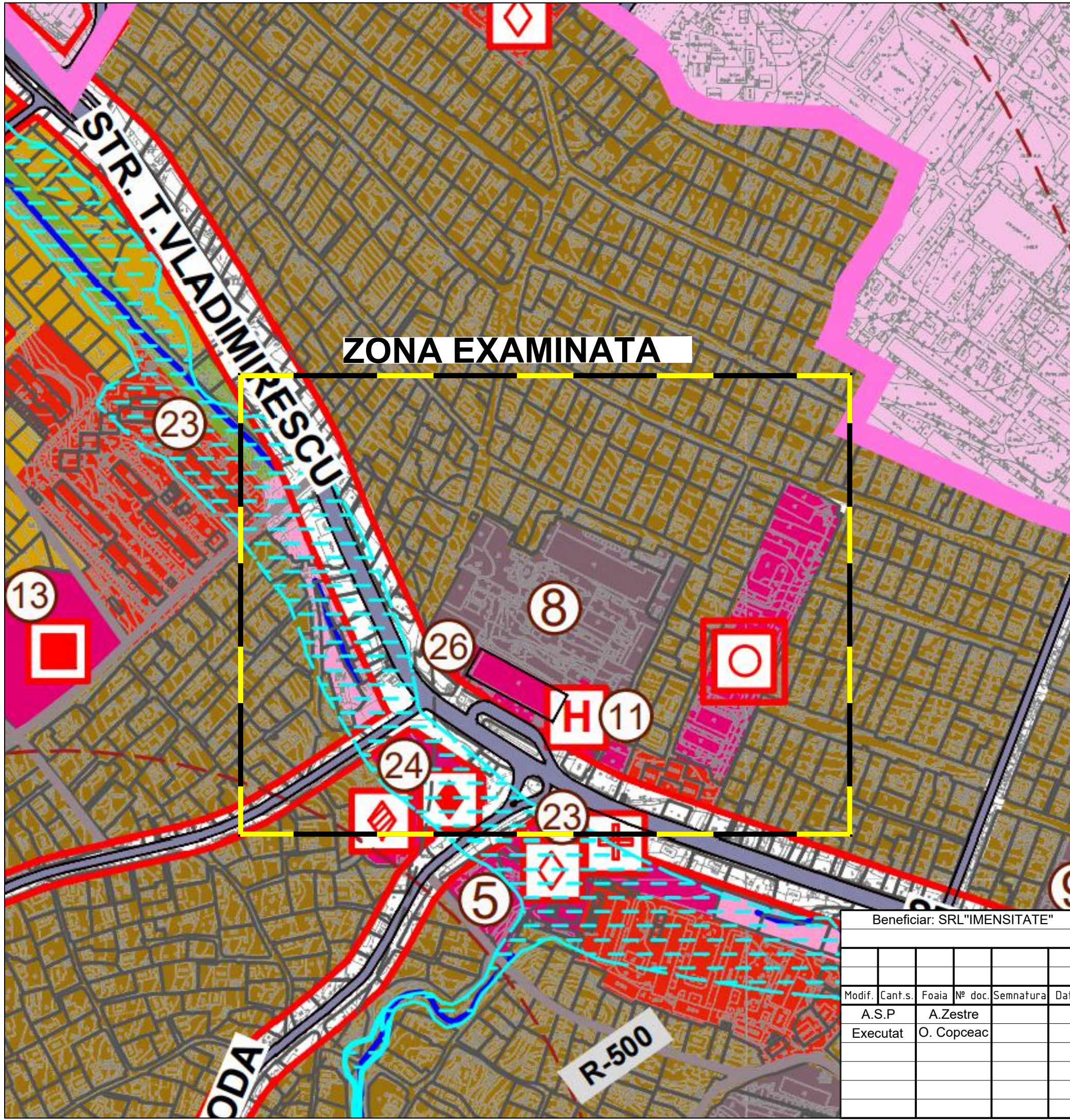
PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI DURLEȘTI MUNICIPIU CHIȘINĂU  
SC. 1 :10000 (secvența)

- ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ
- OBIECTE COMERCIALE
- ALIMENTAȚIA PUBLICĂ
- PRESTARI SERVICII
- POLICLINICI, SPITAL, FARMACIE
- INSTITUTIE PRESCOLARA
- ȘCOLI
- DISTRACȚII ȘI AGREMENT
- SPORT
- CULTURA
- HOTEL
- MOTEL

SEMNE CONVENTIONALE

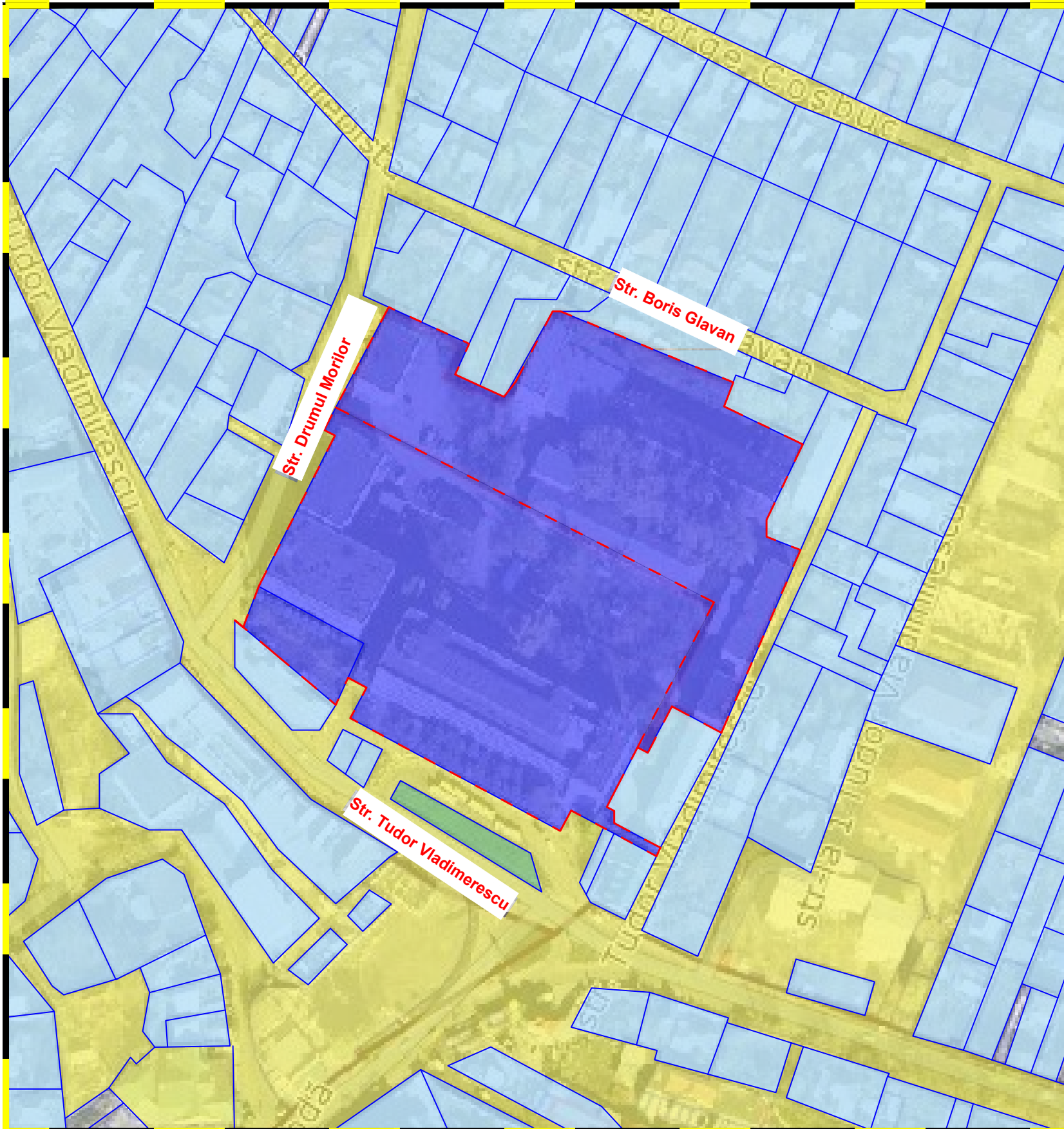
- LIMITA INTRAVILAN OR. CHIȘINĂU
- TERITORIUL OR. CHIȘINĂU
- LIMITA EXTRAVILAN OR. DURLEȘTI
- LIMITA INTRAVILAN OR. DURLEȘTI EXISTENTA
- LINII ROSII ( PROIECT )
- LIMITELE SECTOARELOR CADASTRALE
- ZONA REZIDENTIALA EXISTEN
- ZONA REZIDENTIALA IN DEZVOLTARE
- ZONA REZIDENTIALA PROIECT (ETAPA 1)
- ZONA REZIDENTIALA PROIECT (PERSPECTIVA)
- ZONA DE LOCUINTA PROIECTATA IN PERSPECTIVA CONFORM PUG MUN. CHISINAU
- 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 CONSTRUCTIE DIN CAUZA DEZVOLTARII ALUNECARILOR ACTIVE
- ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARA EXISTENTA
- ZONA INDUSTRIALA SI DEPOZITARA LA PERSPECTIVA
- ZONA DE GOSPODARIA COMUNALA EXISTENTA
- ZONA DE GOSPODARIA COMUNALA LA PERSPECTIVA
- SPATII VERZI
- OBIECTE DE INTERES PUBLIC EXISTENTE SI PROPUSE
- ZONA INUNDABILA
- FOND SILVIC
- TEREN ARABIL
- ALTE TERENURI
- CAI DE COMUNICATIE DE TRANSPORT EXISTENTE
- CAI DE COMUNICATIE DE TRANSPORT LA PERSPECTIVA

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




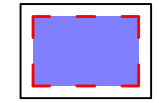
**ZONA EXAMINATA**

Beneficiar: SRL "IMENSITATE"					<b>SF- nr. 023/24</b>		
STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea initiierii planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor 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							
Modif.	Cant.s.	Foia	Nº doc.	Semnatura	Data	EXTRAS DIN PLAN URBANISTIC	
	A.S.P		A.Zestre			Faza	Plansa
	Executat		O. Copceac			SF	9
GENERAL or. DURLEST Mun. CHISINAU						Planse	*
						SRL " OKARCHITECTS"	







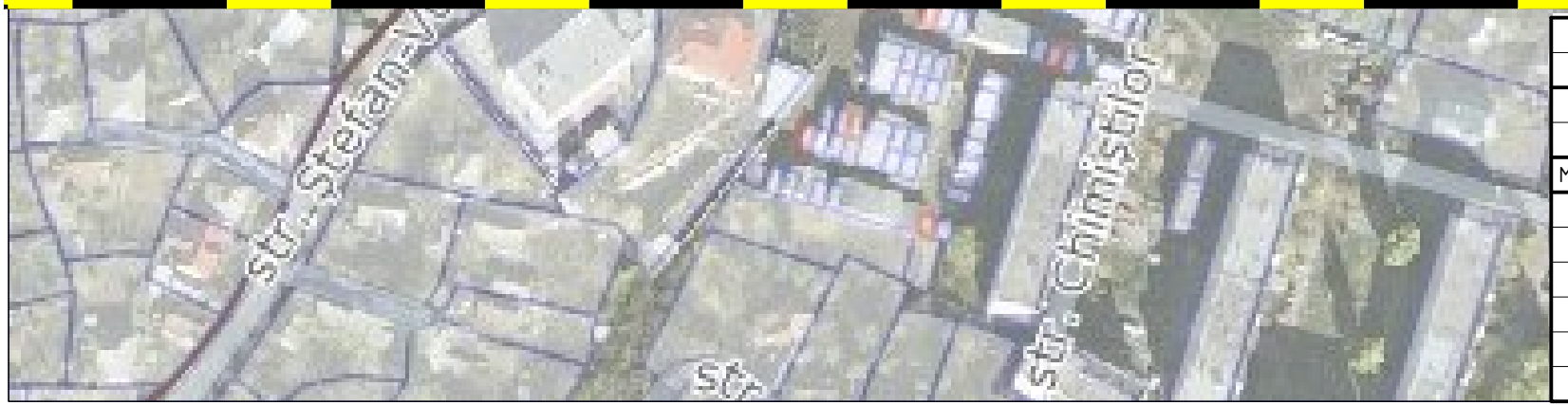
Analiza dupa tip de proprietate asupra terenurilor.  
Sc 1:2000

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"					<b>SF- nr. 023/24</b>				
					<b>STUDIUL DE JUSTIFICARE</b> in vederea initiierii planului 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 dupa tip de proprietate asupra terenurilor. Sc 1:2000	Faza	Plansa	Planse
A.S.P			A.Zestre				SF	10	*
Executat			O. Copceac			SRL " OKARCHITECTS"			

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





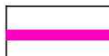
## Analiza conditiilor geomorfologice

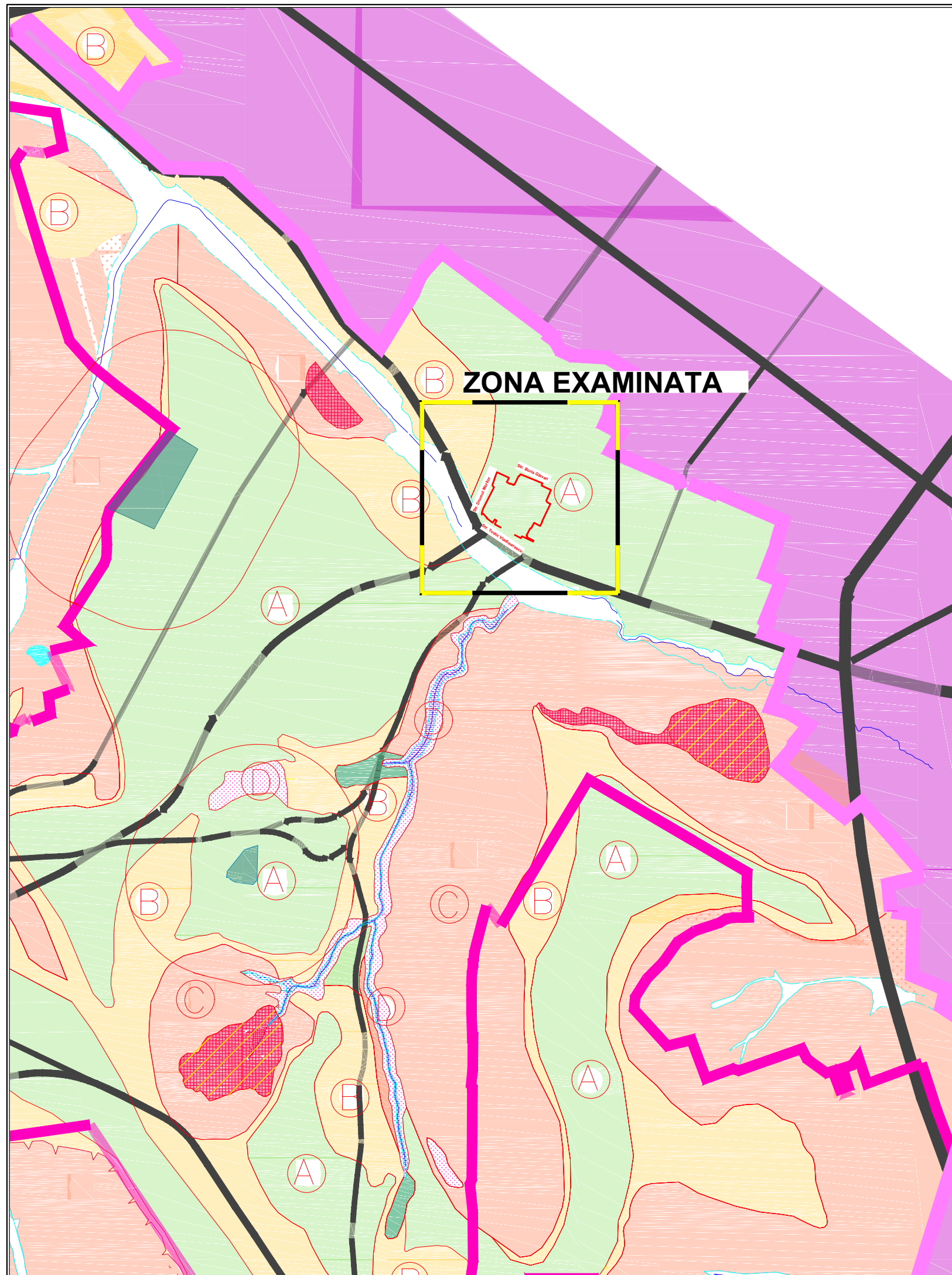
In mod geomorfologic zona studiata este amplasata in zona A - favorabila pentru constructii. Procese geologice periculoase nu se constata. Nivelul apelor freatice constituie 5m de la suprafata solului. Zona de studiu se caracterizeaza prin relief linistit. Intensitatea seismica in conformitate cu harta micraionarii 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

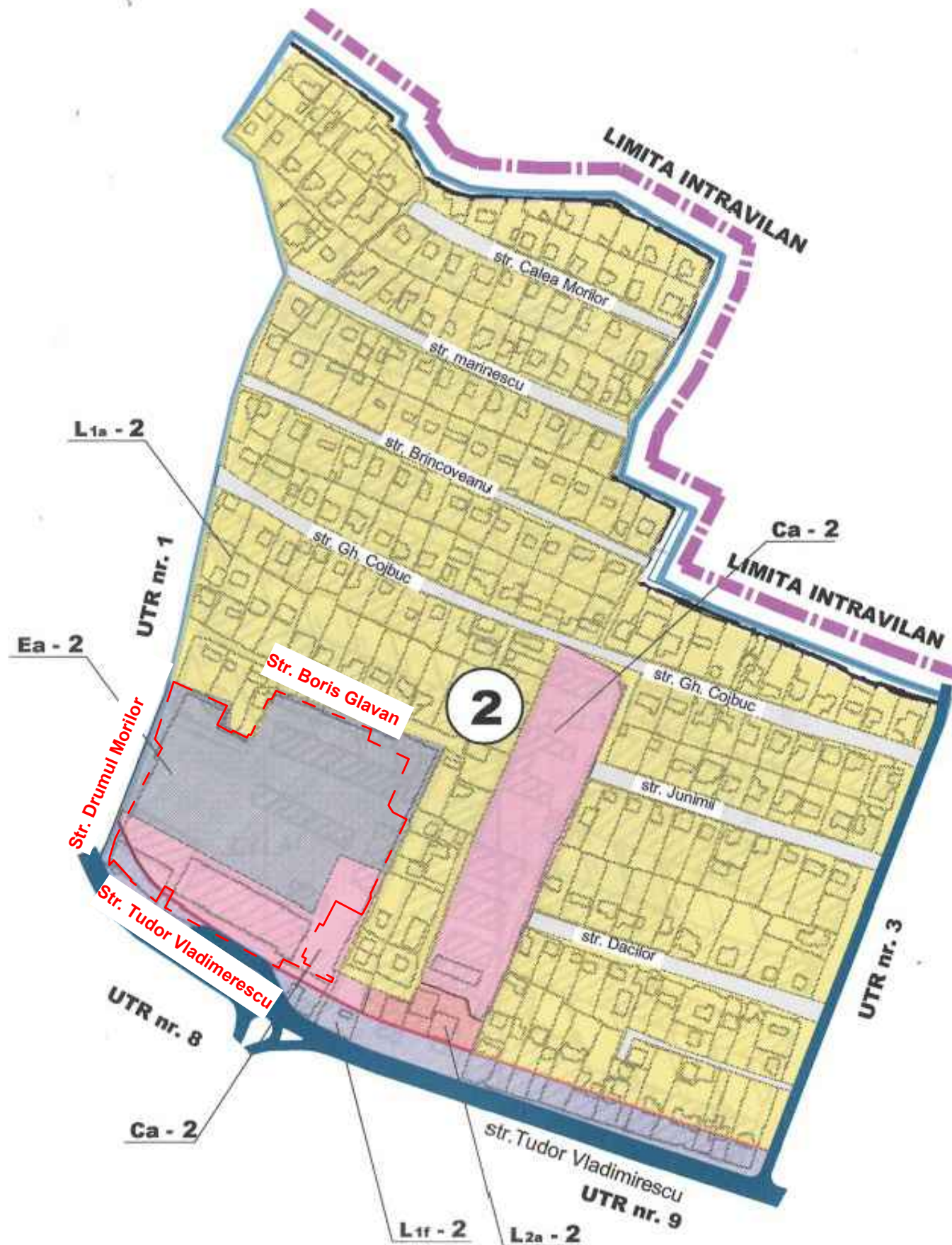


Beneficiar: SRL "IMENSITATE"					SF- nr. 023/24				
Modif.					STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea initiierii planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor str.Tudor Vladimirescu; str. Drumul Morilor; str. Boris Glavan, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica "Ea-2"; "Ca-2"; "L1a -2"; "L1f-2"; "L2a-2", or. Durlesti				
Cant.s.	Foaia	Nº doc.	Semnatura	Data	ANALIZA GEOMORFOLOGICA (EXTRAS DIN P.U.G. or. DURLESTI)		Faza	Plansa	Planse
A.S.P	A.Zestre						SF	11	*
Executat	O. Copceac						SRL " OKARCHITECTS"		

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

1. DELIMITARE

UTR NR.2



**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 comlementare 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**

**Permisuni:**

- Ca - 2 - Se pot autoriza lucrari de reconstructie si modernizare a obiectivelor comerciale si de deservire;**
- L2a - 2 - Se permite autorizarea lucrurilor de reparatie si modernizare;**
- L1a - 2 - Se permite autorizarea lucrurilor 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:**

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

**4. Indici maximi admisibili**

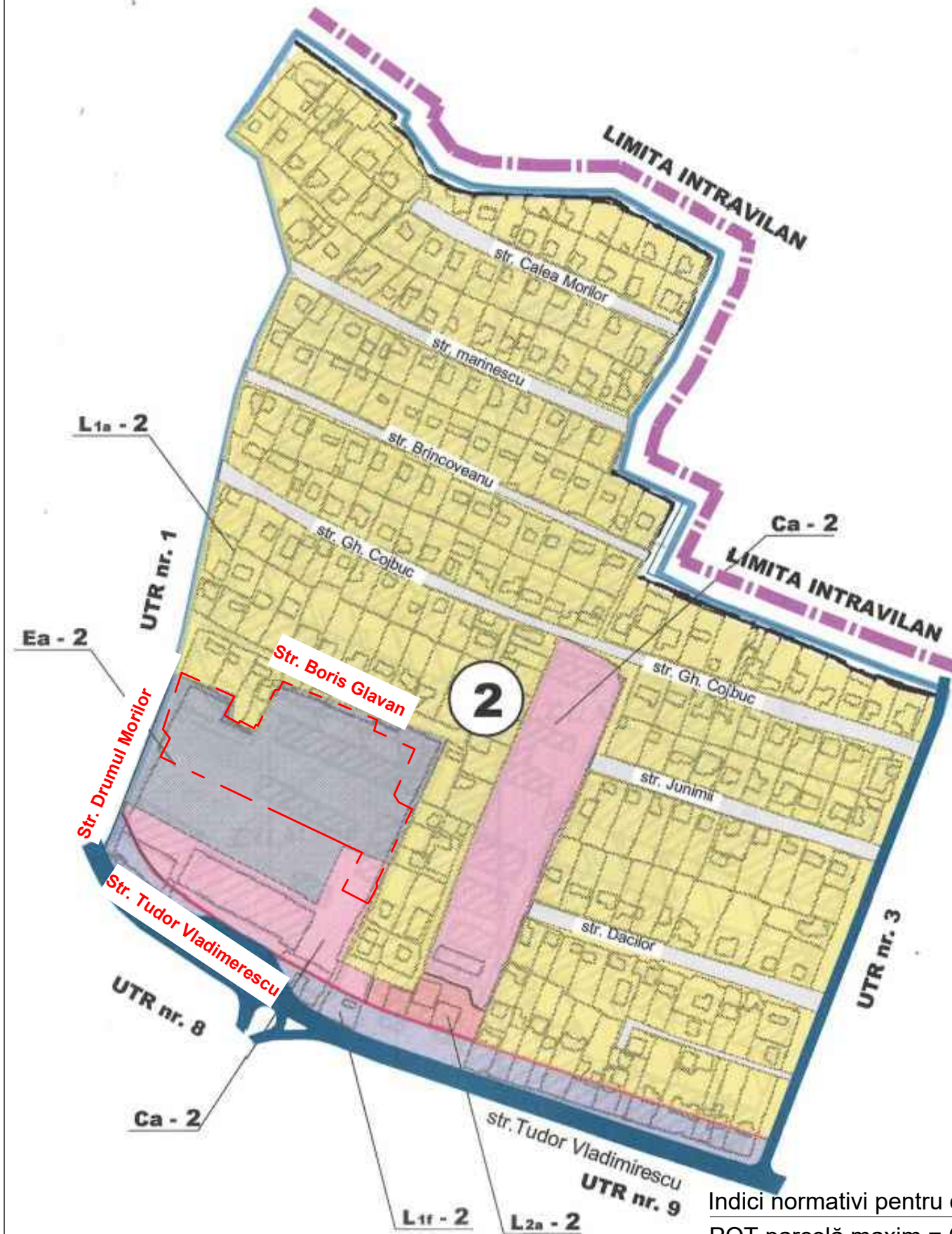
**POT = 40%**  
**CUT - 1**

Beneficiar: SRL "IMENSITATE"					SF- nr. 023/24			
STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea initiierii planului 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					Faza	Plansa	Planse	
Modif.	Cant.s.	Foiaia	Nº doc.	Semnatura	Data	SF	12	*
A.S.P	A.Zestre					<b>EXTRAS DIN REULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL OR. DURLESTI sc 1: 2000</b>		
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 - subzona cu cladiri multietajate (3-5 nivele), locuinte si functiuni complementare;**
- L1a - 2 - Subzona cu cladiri existente in regim jos de inaltime,locuinte si functiuni complementare cu necesitati de reglare spatia;**
- 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 arbustilor;**

## 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 oraşului Durlesti

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 calculului 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 oraşului Durlesti 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 C2.

## CONCLUZIILE STUDIULUI

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

- cod R6, functie dominanta
- cod C2, functie complementara

## Indici normativi pentru cod R6

POT parcelă maxim = 60 - 65%

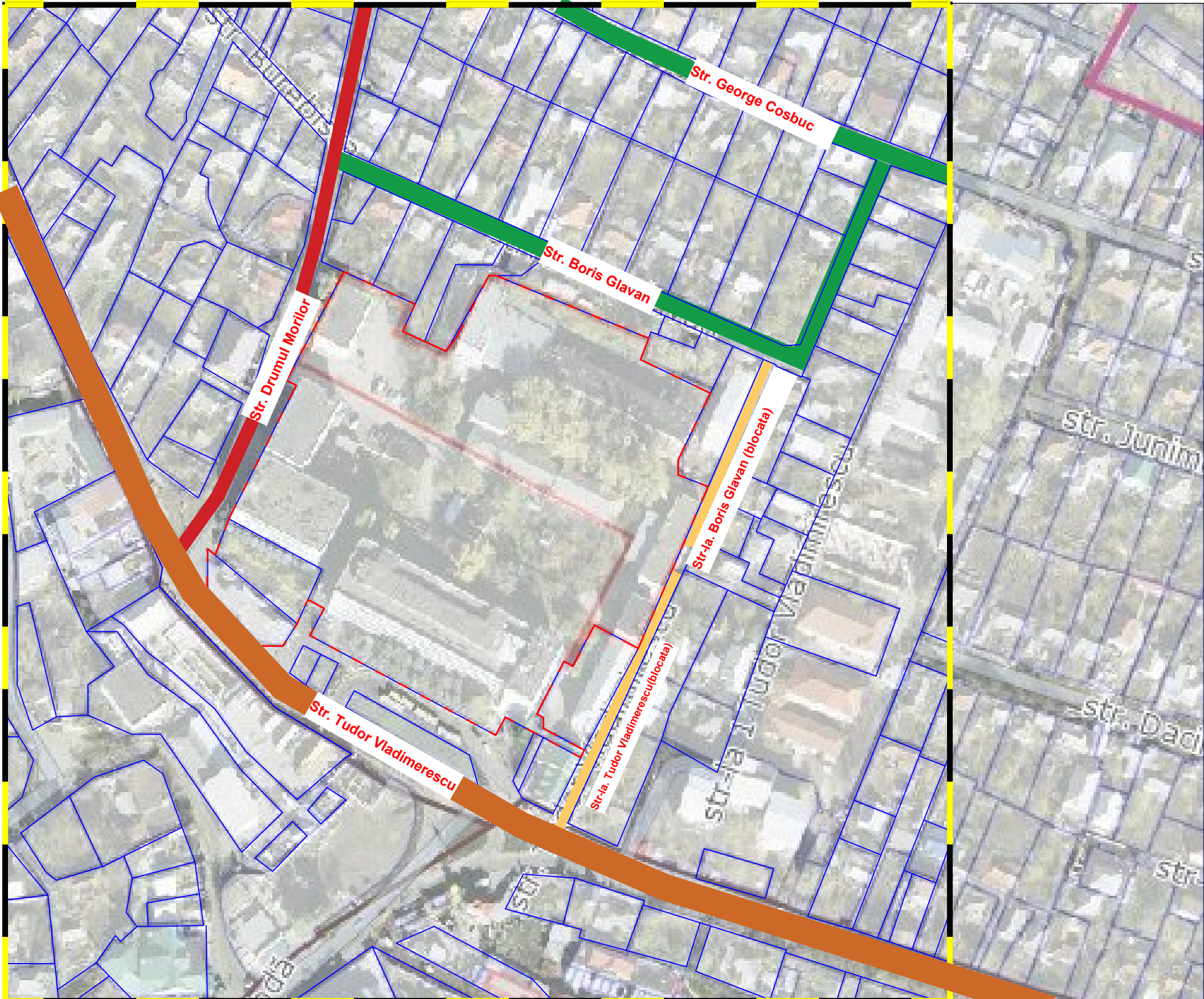
CUT parcelă maxim = 2.0 - 3.0

Locuinte maxim pe ha = 300 - 450







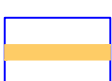
## Indici normativi pentru cod C2

CUT comercial maxim: 2 in zone R6

Beneficiar: SRL "IMENSITATE"					SF- nr. 023/24				
STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea initierei planului 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.	Foai	Nº doc.	Semnatura	Data	Date de recunoastere a documentatiei. Borderou planselor elaborate	Faza	Plansa	Planse
A.S.P		A.Zestre				Date generale	SF	13	*
Executat		O. Copceac							
							SRL " OKARCHITECTS"		



**LEGENDA**

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



Beneficiar: SRL "IMENSITATE"					
Modif.	Cant.s.	Foiaia	Nº doc.	Semnatura	Data
A.S.P	A.Zestre				
Executat	O. Copceac				

<b>SF- nr. 023/24</b>			
STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea initiierii planului 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			
Analiza dupa tip de proprietate asupra terenurilor. Sc 1:2000		Faza	Planse
		SF	10
SRL " OKARCHITECTS"			