**BENEFICIAR:** Primaria orasului Durlesti

**INVESTITOR:** S.R.L. "PROMILTON"

**PROIECTANT GENERAL:** Birou de Inginerie Structurală S.R.L. "BIS WORKGROUP"

Obiect nr. 16/24

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**in scopul amplasarii unui complex locativ cu spatii comerciale, obiective socio-culturale si cu parcari auto subterane,**

**or. Durlesti, mun. Chisinau**

**Volumul I**

**MEMORIU EXPLICATIV**

**Arhitect sef proiect A. Kuzi**

Chisinau 2024

**PLANUL URBANISTIC ZONAL**

in scopul amplasarii unui complex locativ cu spatii

comerciale, obiective socio-culturale si cu parcari

auto subterane, or. Durlesti, mun. Chisinau

**CONTINUTUL PROIECTULUI:**

**VOLUMUL I – Memoriu general. Piese scrise**

**CUPRINS**

1. Date generale

2. Stadiul actual al dezvoltării

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

**VOLUMUL II – Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.**

**VOLUMUL III – Piese desenate**

**CUPRINS**

1. Date de recunoastere a documentatiei. Borderoul planselor elaborate. Date generale.

2. Schema de incadrare in teritoriul municipiului Chișinău.

3. Schema de incadrare in localitate. Sc. 1:30 000

4. Zonificarea functionala a teritoriului. Situatia existenta. Sc. 1:2000

5. Analiza situatiei existente. Fotofixari

6. Analiza situatiei existente. Fotofixari

7. Analiza dupa tip de proprietate asupra terenurilor. Sc. 1:3000

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. Schema UTR a or Durlești

13. Zonificare functionala a teritoriului. Propuneri. Sc. 1:2000

**CONTINUTUL VOLUMULUI I**

**1. DATE GENERALE**

1.1 Temei juridic pentru elaborarea PUZului

1.2 Date initiale

1.3 Obiectul lucrării

1.4 Cadru legislativ-normativ

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

2.1 Incadrare în localitate

2.2 Destinatia functionala a terenurilor care au generat elaborarea PUZ

2.3 Statutul juridic al terenurilor din zona examinata

2.4 Analiza geomorfologica

2.5 Caracteristica infrastructurii rutiere in zonă

2.6 Caracteristica infrastructurii tehnico-edilitare

2.7 Concluzii in urma analizei situatiei existente

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

3.1 Argumentarea solutiilor urbanistice

3.2 Zonificarea funcţională – reglementări, solutii urbanistice

3.3 Indici urbanistici pentru complexul propus

**1. DATE GENERALE**

**1.1 Temei juridic pentru elaborarea PUZului**

Proiectul **Planul urbanistic zonal in scopul amplasarii unui complex locativ cu spatii comerciale, obiective socio-culturale si cu parcari auto subterane, or. Durlesti, mun. Chisinau** a fost elaborat in baza:

- Deciziei Consiliului orasului Durlesti nr. 6.12.2 din 25.09.2024 "*Cu privire la initierea procedurii de elaborare a studiului de fundamentare si a PUZului”.*

- Deciziei Consiliului orasului Durlesti*"Cu privire la aprobarea studiului de justificare in vederea fundamentarii initieirii Planului urbanistic zonal in scopul amplasarii unui complex locativ cu spatii comerciale, obiective socio-culturale și cu parcari auto subterane, or. Durlesti, mun. Chisinau".*

- Temei-program pentru elaborarea P.U.Z.

**Beneficiarul** proiectului estePrimaria orasului Durlesti. **Investitorul** proiectului esteS.R.L. "PROMILTON".

**1.2 Date inițiale**

Pentru elaborarea prezentei documentaţii au fost utilizate şi consultate următoarele documente:

- Studiu de justificare in vederea fundamentarii initieirii Planului urbanistic zonal in scopul amplasarii unui complex locativ cu spatii comerciale, obiective socio-culturale și cu parcari auto subterane, or. Durlesti, mun. Chisinau – obiect nr. 16/24, aprobat de Consiliului orasului Durlesti;

- suportul topografo-geodezic şi de prospecţiuni geotehnice;

- informaţia privind utilizarea existentă a teritoriului, cât şi a terenurilor pentru care au fost emise certificate de urbanism pentru proiectare, autorizaţii de construire/desfiinţare, alte activităţi urbanistice;

- datele analitice şi statistice actualizate, preluate din baze de date şi hărţi oficiale şi istorice, cat şi informaţia şi reglementările din cadrul documentaţiei de urbanism aprobate.

**1.3 Obiectul lucrării**

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

**Obiectivul general** al proiectului constă în reglementarea funcțională a zonei examinate.

**Principalele categorii de probleme abordate în cadrul Planului urbanistic zonal:**

* zonificarea funcţionala a terenurilor;
* atribuirea unei funcţiuni corespunzătoare teritoriului obiect al PUZ;
* organizarea urbanistic-arhitecturală în funcţie de caracteristicile structurii urbane;
* indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inalţime, POT, CUT, etc.);
* dezvoltarea infrastructurii edilitare;
* statutul juridic şi circulaţia terenurilor;
* relaţii funcţionale şi estetice cu vecinătatea;
* asigurarea accesibilităţii construcţiilor la circulaţiile din zonă;
* reglementări specifice detaliate (permisiuni si restricţii) incluse in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

**1.4 Cadru legislativ-normativ**

- Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului;

- Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcţii;

- Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie;

- Codul Funciar nr.828 din 25.12.1991;

- Codul nr. 434 din 28‐12‐2023 urbanismului și construcțiilor;

- NCM B.01.02:2016 Instrucţiuni privind conţinutul, principiile metodologice de elaborare, avizare şi aprobare a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului;

- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea şi amenajarea localităţilor urbane şi rurale.

- Prevederile Planului Urbanistic General al or. Durlesti, elaborat de IMP "Chisinauproiect aprobat prin Decizia Consiliului Local nr. 4.24 din 24.04.2009;

‐ Regulamentul local de urbanism al or. Durlești;

- Prevederile Planului Urbanistic General al or.Chișinău, elaborat de INCP "Urbanproiect" și aprobat de Consiliul Municipal Chisinau prin decizia nr.68/1-2 din 22.03.2007;

- Codul practic în construcții CP D.02.11 – 2014. Recomandări privind proiectarea străzilor și drumurilor din localitățile urbane și rurale;

- NCM E.03.02-2014. Protecţia împotriva incendiilor a clădirilor şi instalaţiilor.

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

**2.1 Încadrare in localitate**

Zona examinată este situată în partea sud-vestică a municipiului Chișinău, face parte din intravilanul orașului Durlesti și se află pe periferia sudică a localității, in imediata apropiere a teritoriilor administrative ale orașului Chișinău (la nord-est), orașului Codru (la sud-est) și orașului Ialoveni (la sud). Terenurile care fac obiectul PUZului dat se află în intravilanul orașului Durlești, fiind amplasate în vecinătatea șoselei Hîncești. Zona examinata este compusa din mai multe parcele cadastrale cu suprafata totala de cca 11,0 ha.

Distanța de la terenurile care fac obiectul PUZ până la centrul administrativ al orașului este de aproximativ 6,0 km, accesibilă pe drum asfaltat. Gara de Sud se află la o distanță de 2,4 km de terenurile analizate, pe Șos. Hîncești. (a se vedea *Volumul III Piese desenate, plansa 2, 3*).

**2.2 Destinatia functionala a terenurilor care au generat elaborarea PUZ**

Terenurile care au generat elaborarea acestui PUZ se află în intravilanul orașului Durlești, fiind amplasate în vecinătatea șoselei Hîncești. Conform informațiilor prezentate de Î.P. Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, modul de folosință al acestora este *pentru constructii*. Suprafața totală a terenurilor este de aproximativ 11,0 ha și acestea sunt libere de construcții.

Terenurile care au generat elaborarea acestui PUZ se invecineaza: la nord și est, cu terenuri agricole; la sud, se află o fostă fermă care nu mai funcționează; iar la vest, o groapă de gunoi / stână. O porțiune a terenurilor este traversată de o linie aeriană de înaltă tensiune de 330 kV (în direcția sud-est — nord-vest), astfel că trebuie luată în considerare zona de protecție a acesteia.

Dotările existente în zonă sunt concentrate de-a lungul șoselei Hîncești, reprezentate de:

Benzinăriile: "Petrom", "Rompetrol", "Vento" și "Fox Petrol";

Magazinele: "Vento" și "Fox";

Restaurante: Pizza Mania;

Obiective de interes public și agrement: Terenul de rugby și parcul Inspectoratului General de Carabinieri.

Amplasarea geografică a zonei, în imediata apropiere a capitalei, face ca aceasta să fie atractivă din punct de vedere al accesibilității către principalele centre de interes ale orașului, conexiunea realizându-se prin intermediul șoselei Hîncești. (a se vedea *Volumul III Piese desenate, planșe 4, 5, 6*).

**2.3 Statutul juridic al terenurilor din zona examinata**

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, zona inclusă în PUZ este compusă din parcele cadastrale care reprezintă proprietate privata a persoanelor juridice - doua companii:

· DATACONTROL S.R.L. cca 1,50 ha (13.5%)

· PROMILTON S.R.L. cca 9,46 ha (85.2%)

Terenurile cu nr. cad. 0121216.188 (cca 0.076 ha) si 0121216.189 (cca 0.08 ha) sunt in proprietatea persoanelor fizice. (a se vedea *Volumul III Piese desenate, plansa 7*).

**2.4 Analiza geomorfologica**

Amplasamentul examinat este divizat în două părți:

1) Prima parte se extinde în direcția sud-vest — nord-est, pe un versant cu expunere vestică. Panta versantului variază de la aproximativ 5% în partea estică și crește până la circa 10% în partea vestică.

2) Partea a doua se găsește pe două versanți opuși cu expuneri spre nord-vest și nord și pante medii de cca 10%.

Amplasamentul examinat nu prezintă pante afectate de alunecări de teren și nu este expus inundațiilor provocate de ape pluviale. Cu toate acestea, în etapa de proiectare vor fi necesare prospecțiuni geologice detaliate și calcule suplimentare pentru fiecare construcție care urmează a fi amplasată, precum și pentru pregătirea tehnică a terenului.

Conform „Hărții 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 microraionării 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 (a se vedea *Volumul III Piese desenate, plansa 8*).

**2.5 Caracteristica infrastructurii rutiere in zonă**

Pentru compartimentul infrastructurii transportului a fost analizată zona delimitată de Șos. Hîncești (Drumul național R3 Chișinău – Hîncești – Cimișlia – Basarabeasca – frontiera cu Ucraina) și Sectorul 1 al Centurii Chișinău (Drumul național M2), situată în partea sud-vest a orașului Chișinău.

Conform organizării circulației rutiere, străzile menționate au următoarele funcții principale, în funcție de direcția fluxului și intensitatea acestuia:

— Șos. Hîncești — magistrală de interes urban. Segmentul de stradă examinat asigură legătura dintre orașul Chișinău și rețeaua de drumuri externe prin drumul național R3, precum și cu orașul Ialoveni.

— Drumul național R3 — drum republican (Chișinău – Hîncești – Cimișlia – Basarabeasca – frontiera cu Ucraina), care asigură legătura capitalei cu regiunea de sud a Republicii și se caracterizează prin trafic intens de autoturisme, transporturi de marfă și transporturi interurbane care circulă de la Gara de Sud, situată la o distanță de aproximativ 2,4 km de terenurile analizate în cadrul prezentului studiu.

— Drumul național M2 — drum expres, parte a Centurii Chișinău, care redirecționează traficul de tranzit în afara orașului și leagă suburbiile ce fac parte din municipiu.

Analizând situația existentă a străzilor și drumurilor ce înconjoară zona analizată, s-au evidențiat următorii parametri fizici ai acestora:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **INDICI DE BAZĂ A ARTERILOR DE CIRCULATIE PRINCIPALE DIN ZONA STUDIATĂ** | | | | | |
|  | **latimea părții**  **carosabile** | **Număr**  **de sensuri** | **Numărul de benzi și lățimea lor** | **Declivitatea**  **medie pe sector** | **Starea structurii rutiere** |
| Șos. Hîncești | 30 m | 2 | 4 x 3.75 + 4 x 3.75 | Moderată | bună |
| Drum national R3 | 30 m | 2 | 0.5 + 2 x 3.5 + 0.5 + 2.0 + 0.5 + 2 x 3.5 + 0.5 | Minimală | bună |
| Drum national M2 (Sectorul 1) | 18 m | 2 | 0.5 + 2 x 3.5 + 0.5 + 2.0 + 0.5 + 2 x 3.5 + 0.5 | Minimală | Foarte bună |

O altă arteră care alimentează zona cu trafic este strada Alexandru cel Bun din orașul Ialoveni — magistrală de importanță orășenească, care servește drept una dintre principalele intrări-ieșiri în localitate și preia o mare parte din traficul de tranzit Chișinău – Mileștii Mici, Chișinău – Costești.

Conform Planului Urbanistic General (PUG) al orașului Chișinău, este prevăzută realizarea unui nod denivelat la intersecția dintre Șos. Hîncești și str. Alexandru cel Bun, care va conecta drumurile naționale R3 și M2. Această infrastructură va facilita dezvoltarea ulterioară a drumului expres M2 în direcția sud-estică (Sectorul 6).

Terenurile care au generat elaborarea PUZ, fiind situate la periferia orașului, nu dispun de o legătură directă amenajată cu partea principală a localității. Centrul orașului Durlești poate fi accesat doar prin teritoriul orașului Chișinău din strada Ialoveni. În prezent, accesul spre terenurile în cauză se efectuează din partea șoselei Balcani, printr-un acces neasfaltat.

Ținând cont de caracterul de zonă de tranzit rutier al zonei adiacente șos. Hîncești, infrastructura pietonală este amenajată doar în apropierea obiectivelor comerciale și de prestări servicii amplasate de-a lungul șoselei. Terenurile care au generat elaborarea PUZ se află parțial în raza de deservire a stațiilor de așteptare pentru transportul public interurban și la o distanță de aproximativ 700 m de stațiile troleibuzului nr. 36, situate pe strada Alexandru cel Bun, în orașul Ialoveni. Stațiile sunt dotate cu pavilioane de așteptare și treceri pietonale amenajate în proximitatea lor (a se vedea *Volumul III Piese desenate, plansa 9*).

Pentru asigurarea functionarii rationale si confortabile a complexului planificat pe terenurile care au generat elaborarea PUZ se propun un sir de lucrari de amenajare si organizare a teritoriului care consta din:

‐ proiectarea unui sistem de circulație rutieră, care nu va crea obstacole pentru mișcarea transportului auto și public urban din orașele Chișinău și Durlești;

- amenajarea acceselor rutiere si pietonale confortabile în interiorul zonei planificate si in curțile blocurilor locative;

‐ prevederea unor intrări‐ieșiri favorabile în spațiile subterane cu multe nivele, destinate parcării mijloacelor de transport ale locatarilor;

- asigurarea accesului rutier și pietonal liber, precum și a parcărilor provizorii pentru obiectivele sociale, comerciale și prestări servicii.

**2.6 Caracteristica infrastructurii tehnico-edilitare**

Nivelul de dotare cu utilitati si perspectiva dezvoltarii infrastructurii tehnico-edilitare sunt urmatoare:

- retele magistrale de alimentare cu apa (Ø 500) sunt pozate de-a lungul șoselei Hîncești, dinspre drum, de la terenurile care au generat elaborarea PUZ;

- retele de canalizare menajera sub presiune (Ø 400) sunt pozate de-a lungul șoselei Hîncești;

- retele de alimentare cu gaze naturale de presiune medie Ø426, de asemenea sunt pozate de-a lungul șoselei Hîncești. Distanța de la limita terenurilor care au generat elaborarea PUZ pana la conducta de gaze naturale constituie aproximativ 206.0 m;

-canalizarea menajera gravitationala cu Ø300 se pozeaza pe teritoriul administrativ a or. Ialoveni in apropierea strazii Alexandru cel Bun;

- retele de telecomunicatii sunt amplasate de-a lungul sos. Hîncești din partea terenurilor, care au generat elaborarea PUZ;

- in zonă sunt prezente obiective de infrastructură de alimentare cu energie electrică, și anume PT-19, care este racordat la PDC 102 35/10 kV prin intermediul liniei electrice aeriene de 10 kV (a se vedea *Volumul III Piese desenate, plansa 10*).

Punctele de racordare la toate aceste retele din preajma zonei examinate se vor determina prin avizele respective ale organismelor abilitate la etapa ulterioara de proiectare.

Rețele termice in perimetrul examinat lipsesc și nu se consideră oportun de a le dezvoltă în această direcție. Propunerea este de a utiliza gazele naturale în calitate de sursă pentru prepararea agentului termic.

Retea de canalizare pluviala in zona examinate lipseste – se propune varianta de realizare a unui sistem propriu, autonom de colectare și epurare a scurgerilor pluviale.

**2.7 Concluzii in urma analizei situatiei existente**

In urma analizei situatiei existente in contextul amplasarii in zona examinata a locuintelor colective de inaltime medie s-au constatat urmatoarele aspecte:

- Terenurile private care au generat elaborarea PUZ fac parte din intravilanul destinat dezvoltării localității, însă nu au o destinație funcțională determinată și nici indicatori urbanistici stabiliți prin documentatie de urbanism aprobata.

- Amplasamentul studiat, situat într-o zonă periurbană, beneficiază de o infrastructură rutieră și tehnico-edilitară bine dezvoltată. Prin intermediul șoselei Hîncești se efectuează legătura directă cu capitala, precum și cu rețeaua de drumuri externe în direcția sud. Totodată, zona dispune de rute de transport public municipal (Troleibuz nr. 36) și interurban, care se deplasează de la Gara de Sud. Cu toate acestea, este important de menționat lipsa legăturii directe între amplasament și centrul administrativ al orașului Durlești, precum și necesitatea examinării posibilelor soluții de dezvoltare a acesteia în etapele ulterioare de proiectare.

- Delimitările planimetrice sunt reprezentate de LEA 330 kV, cu zona de protecție de 30 m de la conductoarele marginale, fără devieri și pante accentuate ale reliefului.

- In Zona examinată în prezent este lipsa de infrastructura socială (școli, grădinițe) și de dotările necesare funcțiunii rezidențiale.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

**3.1 Argumentarea solutiilor urbanistice**

Suburbiile muicipiului Chisinau au un potential enorm de dezvoltare economica si urbana prin realizarea proiectelor complexelor locative dotate cu infrastructura sociala, culturala, spatii economice si de recreere.

Ca factor urbanistic de baza pentru dezvoltarea zonei examinate serveste amplasarea acesteia in vecinatatea apropiata de capitala si detinerea retelei de transport si infrastructurii tehnico-edilitare, de facto, comune pentru ambele orase. Acesti factori creaza facilitati pentru amplasarea in aceasta zona a constructiei cu locuinta de tip bloc, atragatoare pentru viitorii rezidenti.

Aceasta propunere se bazeaza pe prevederile PUG or. Durlesti, aprobat prin Decizia nr. 4.24 din 24.04.2009 a Consiliului oraşului Durlesti cu Regulamentul local de urbanism aferent, care prevad pentru 71,0 ha din aria sectorului cadastral nr.0121216 (in care sunt amplasate terenurile care au generat elaborarea PUZ) si 47,4 ha din aria sectorului cadastral nr.0121210 constructia a doua raioane locative, satelite ale orasului Durlesti cu infrastructura autonoma.

**3.2 Zonificarea funcţională – reglementări, solutii urbanistice**

Pentru terenurile care au generat elaborarea PUZ se propune amplasarea unui complex cu blocuri locative multietajate, dotate cu infrastructura necesara functionarii: accese rutiere si pietonale, spatii inverzite si spatii de uz public destinate odihnei maturilor si jocurilor copiilor, obiective de deservire si comerciale amplasate la parterul blocurilor, parcari subterane pentru locatari si parcaje deschise pentru vizitatori, etc. Se preconizeaza o gradinita de copii cumulata cu scoala primara. Pentru asigurarea procesului de invatamant secundar ciclul I si II se propune organizarea transportului special – autobuz scolar pana la institutiile de invatamant respective.

Complexul va fi format preponderent din blocuri cu regim de înălțime S+P+9E si in calitate de accent arhitectonic se prevede un bloc inalt cu regim de înălțime S+P+20E. Recalajul reliefului poate fi folosit pentru diversificarea volumelor arhitecturale si in final sa serveasca unui confort vizual si psihologic de locuire.

Gradinita de copii cumulata cu scoala primara se va pozitiona in partea centrala a zonei examinate pentru asigurarea accesibilitatii normative pentru toate directiile zonei.

Solutiile propuse pentru zona planificata sunt concepute in felul pentru a asigura:

- dotarea cu obiective sociale, comerciale si prestari servicii ce va permite functionarea autonoma a complexului propus;

- amplasarea normativa a tuturor obiectivelor planificate, promovarea principiilor de coexistenta si compatibilitate;

- prevederea unui nivel de confort superior pentru abitatia viitorilor locuitori;

- constituirea unui ansamblu residential si a unei siluete arhitectral-estetice unicate;

- amenajarea teritoriului planificat in conformitate cu exigentele normative urbanistice, antiincendiare, sanitare si ecologice.

Subzone functionale propuse (a se vedea *Volumul III Piese desenate, plansa 13*).

Ce - Subzona cu institutii educationale (gradinita de copii cumulata cu scoala primara)

L2 - Subzonă cu blocuri locative cu regim de inaltime S+P+9E si S+P+20E

ZP - Subzona de protectie LEA 330 kV

**3.3 Indici urbanistici pentru complexul propus**

Metodologia de calcul a indicilor urbanistici pentru terenurile care au generat elaborarea PUZ a fost efectuată în conformitate cu NCM B.01.01:2019 p.3.29, NCM B.01.05:2019 p.5.3 şi p.7.6.

Calculul numarului de copii cu varsta prescolara si scolara a fost efectuat conform setului de date al Biroului National de Statistica al RM „Populatia stabila pe raioane, varste, medii si sexe la inceputul anului, 2007-2019”, populatia urbana a mun.Chisinau este 756745 locuitori.

Suprafata zonei PUZ 11.0 ha

Suprafata terenului pentru edificarea blocurilor locative 9.1 ha

Suprafata construita la sol 35 000m.p.

Suprafata desfasurata 370 000 m.p.

POT maxim - 40%

CUT maxim - 3.8

Fond locativ - 250 000m.p.

Apartamente (200 m.p) - 1250

Locuitori - 3750

Locuri necesare in gradinita de copii - 110

Locuri necesare in scoala primara - 165

Suprafata necesara pentru gradinita cumulata

cu scoala primara - 1.2 ha