

CHISINAU 2024

**PLANUL URBANISTIC ZONAL  
pentru terenul cu numărul cadastral 0121107, situat în  
municipiul CHIȘINĂU, orașul DURLEȘTI**

**VOLUM I  
MEMORIU EXPLICATIV**

**Beneficiar - Primăria or. Durlești**

**Investitor - persoană fizică Afteni Victor**

**Elaborator - "IRGO LINE" S.R.L.**

**Arhitect șef proiecte – Olga POVAR**

## CONȚINUT

**VOLUM I - MEMORIU EXPLICATIV**

**VOLUM II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**VOLUM III - PIESE DESENATE**

### VOLUM I

**MEMORIU EXPLICATIV aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru terenul cu numărul cadastral 0121107, situat în municipiul CHIȘINĂU, orașul DURLEȘTI**

#### CUPRINS

1. Temei juridic pentru elaborarea PUZului
2. Incadrarea în prevederile documentației de urbanism
3. Asigurarea tehnico-edilitară a complexului și amenajărilor proiectate
4. Amenajarea teritoriului aferent
5. Soluțiile arhitectural-spațiale și urbanistice
6. Indicii urbanistici pentru etapă de realizare a complexului propus
7. Referințe legislative și normative

### VOLUM II

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru terenul cu numărul cadastral 0121107, situat în municipiul CHIȘINĂU, orașul DURLEȘTI**

### VOLUM III

**PIESE DESENATE - PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru terenul cu numărul cadastral 0121107, situat în municipiul CHIȘINĂU, orașul DURLEȘTI**

#### CUPRINS

Schema încadrare în teritoriu Sc 1:5000  
Schema situației existente Sc 1:5000  
Fotofixarea teritoriului analizat. Situația existentă  
Disfuncționalități și priorități. Situația existentă  
Schema situației existente după formele de proprietăți  
Zonificarea funcțională. Extras din PUG or. Durlești  
Extras din Regulamentul local de urbanism al or. Durlești  
Analiza rețelelor tehnico-edilitare. Situația existentă și propunere  
Schema circulație și transport. Propunere  
Schema obiectivelor de utilitate publică. Propunere  
Schema zonare funcțională a teritoriului examinat. Propunere  
Vederi tridimensionale

# MEMORIU EXPLICATIV

afereant PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru terenul cu numărul cadastral 0121107, situat în municipiul CHIȘINĂU, orașul DURLEȘTI

## CUPRINS

1. Temei juridic pentru elaborarea PUZului
2. Incadrarea în prevederile documentației de urbanism
3. Asigurarea tehnico-edilitară a complexului și amenajărilor proiectate
4. Amenajarea teritoriului aferent
5. Soluțiile arhitectural-spațiale și urbanistice
6. Indicii urbanistici pentru etapă de realizare a complexului propus
7. Referințe legislative și normative

### 1. Temei juridic pentru elaborarea PUZului

Decizia nr. 4.5.2 din 07.06.2024 a Consiliului orașului Durlești “Cu privire la inițierea procedurii de elaborare a studiului de fundamentare și a PUZ-ului”

Decizia nr. 5.9.2 din 16.09.2024 a Consiliului orașului Durlești “Cu privire la aprobarea Studiului de Justificare în vederea fundamentării inițierii Planului Urbanistic Zonal pentru terenul cu numărul cadastral 0121107, situat în municipiul CHIȘINĂU, orașul DURLEȘTI”

### 2. Incadrarea în prevederile documentației de urbanism

Teritoriul examinat cu numărul cadastral 0121107, este situat la periferia de vest al or. Chișinău, fiind limitat de str. Ialoveni și terenul liber de construcții, utilizat actualmente în scopuri agricole(gradine).

În Planul Urbanistic General al or. Durlești pentru acest teren au fost oferite diverse soluții concrete de zonare funcțională, planificare spațială și racordare la contextul construit existent. În conformitate cu această documentație destinația principală pentru teritoriul dat este “rezidențială” cu toate funcțiunile conexe prescise pentru aceasta. În același context, în PUG or. Chișinău strada Ialoveni păstrează statutul de magistrală de interes urban cu toți parametrii corespunzători acestui tip de stradă.

Imagine 1. Poziționarea terenului în contextul or. Durlăști



### 3. Asigurarea tehnico-edilitară a complexului și amenajărilor proiectate

În conformitate cu rezultatele auditului situației existente și cu prevederile PUG-ului pentru or. Durlăști, “Planului Urbanistic Zonal și de Detaliu pentru stabilirea regimului de construire a complexului rezidențial pe terenul cu numărul cadastral 001211107 în or. Durlăști, mun. Chișinău”, nivelul de dotare cu utilități și perspectiva dezvoltării tipurilor de infrastructuri edilitare este următorul.

a) rețele de alimentare cu gaze naturale - la momentul actual în apropierea teritoriului examinat acestea s-au construit parțial și este necesar de a le executa până la terenul studiat în conformitate cu avizele respective emise de SRL “Chișinău-gaz” și beneficiarul rețelelor construite parțial.

b) rețele de încălzire pe terenul examinat - nu există 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.

c) pentru rețelele de canalizare menajeră - există varianta de racordare la sistemul municipal de canalizare și punctul de racordare se va identifica prin avizul respectiv emis de S.A. "Apă-Canal" și prin acordul beneficiarului rețelelor parțial construite.

d) rețelele de alimentare cu apă - există în vecinătatea terenului examinat și punctul de racordare se va identifica prin avizul respectiv emis de S.A. "Apă-Canal" și prin acordul beneficiarului rețelelor parțial construite.

e) rețelele de alimentare cu energie electrică - există în vecinătatea terenului examinat și punctul de racordare se va identifica prin avizul respectiv emis de "PREMIER ENERGY" și prin acordul beneficiarului rețelelor parțial construite. O variantă de alternativă este instalarea pe acoperișuri unor structuri din panouri fotovoltaice, care vor putea acoperi necesitățile microraiionului proiectat.

f) pentru rețelele de canalizare pluvială - există varianta de realizare a unui sistem propriu, autonom de colectare și epurare a scurgerilor pluviale.

#### **4. Amenajarea teritoriului aferent**

Formula de proiectare a amenajării teritoriului aferent este dictată de tendința de dezvoltare a sectoarelor rezidențiale în jurul capitalei cu ieșire la rețeaua municipală de autocomunicatii, reprezentată prin străzile adiacente: Ialoveni, mun. Chișinău, Viilor, Alexandru Donici și Alexandru Lăpușneanu din or. Durlăști.

Complexul lucrărilor de amenajare va consta din:

- proiectarea unui sistem de circulație rutieră, care nu va crea obstacole pentru mișcarea transportului auto și public urban din orașele Chișinău și Durlăști;
- organizarea unui șir de spații verzi pentru circulația pietonală, pentru odihna maturilor și jocul copiilor, care vor servi accente compoziționale pentru formațiunea rezidențială dată;
- amplasarea clădirilor la distanțe normative, având în vedere un nivel înalt de amenajare a acceselor în curțile blocurilor locative și a curților propriu-zise;

- prevederea unor intrări-ieșiri favorabile în spațiile subterane cu multe nivele, destinate parcării mijloacelor de transport ale proprietarilor de locuințe;
- organizarea prin intermediul drumurilor propuse a circulației transportului spre o stradă colector prevăzută în paralel cu str. Ialoveni cu două conexiuni la aceasta, situate la distanțe normative;
- asigurarea accesului rutier și pietonal liber, precum și a parcărilor provizorii pentru obiectivele sociale, comerciale și prestări servicii;
- teritoriul microraionului planificat va fi organizat în conformitate cu exigențele normative urbanistice, antiincediare, sanitare și ecologice.

### **5. Soluțiile arhitectural-spațiale și urbanistice**

Microraionul propus a fost planificat în modul de a asigura:

- a. Menținerea independentă a acestei unități urbanistice din punct de vedere edilitar și comunicațional;
- b. Dotarea cu obiective sociale, comerciale și prestări servicii pentru funcționarea confortabilă autonomă a unității urbanistice;
- c. Respectarea continuității în relații cu proiectele din adiacență, aflate în proces de construcție;
- d. Amplasarea normativă a tuturor destinațiilor planificate, promovarea principiilor de coexistență și compatibilitate;
- e. Prevederea unui nivel de confort superior pentru abitația viitorilor locuitori;
- f. Constituirea unui ansamblu rezidențial și a unei siluete arhitectural-estetice unicate;
- g. Respectarea tendințelor de expresivitate cromatică și aspect exterior corespunzător unor orașe cu statut de capitală europeană.
- h. Regimul de înălțimi solicitat pentru procurare de către viitorii proprietari de locuințe.

## **6. Indicii urbanistici pentru etapă de realizare a complexului propus**

### **A. Date pentru etapa de valorificare:**

Suprafața terenului examinat în PUZ - 17,6703 ha;  
Suprafața terenului sub edificarea locuințelor colective - 13,6633 ha;  
Suprafața terenului sub edificarea locuințelor individuale - 2,3273 ha  
Suprafața totală a locuințelor colective - 199300 m<sup>2</sup>;  
Suprafața construită pentru locuințele colective - 47821,55 m<sup>2</sup>;  
Regim de înălțimi:  
de la S+P+3E până la S+P+6E;  
de la S+P+5E până la S+P+9E;  
S+P+11E  
Număr total populație - 5690 locuitori;  
Densitatea populației - 417 persoane/ha  
Număr total apartamente - 2850;  
Număr parcări auto deschise - 150;  
Număr parcări auto subterane - 2750;  
Procent ocupare teren pentru locuințe colective - 35%;  
Procent ocupare teren pentru locuințe individuale - 30%  
Coeficient utilizare teren pentru locuințe colective - max 5  
Coeficient utilizare teren pentru locuințe individuale - 0,75.

### **B. Date pentru construcție socială - școală:**

Suprafața terenului sub edificarea școlii - 0,9134 ha  
Capacitatea - 290 elevi;  
Regim de înălțimi - S+P+2E;  
Procent ocupare teren - conform reglementărilor urbanistice și tehnice în vigoare;  
Coeficient utilizare teren - conform reglementărilor urbanistice și tehnice în vigoare;

### **C. Date pentru construcție socială - grădiniță de copii:**

Capacitatea - 250 locuri  
Suprafața terenului sub grădiniței de copii - 0,6253 ha;  
Regim de înălțimi - S+P+E;  
Procent ocupare teren - conform reglementărilor urbanistice și tehnice în vigoare;  
Coeficient utilizare teren - conform reglementărilor urbanistice și tehnice în vigoare.

## **7. Referințe legislative și normative**

- Codul funciar nr.828 din 25.12.1991;
- Codul nr. 434 din 28-12-2023 urbanismului și construcțiilor;

- Legea nr.835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr.1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile;
- Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea lucrărilor de construcție;
- Hotărârea GRMoldova nr. 5 din 05.01.1998 cu privire la aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Hotărârea GRMoldova nr.1491 din 28.12.2001 cu privire la Concepția dezvoltării durabile a localităților Republicii Moldova;
- NCM B.01.05:2019 “Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale”;
- COD PRACTIC ÎN CONSTRUCȚII CP D.02.11 – 2014 “Drumuri și poduri. Recomandări privind proiectarea străzilor și drumurilor din localități urbane și rurale”;
- Planul de amenajare a teritoriului mun. Chișinău;
- Planul urbanistic general al or. Chișinău;
- Planul urbanistic general al or. Durlești;
- Regulamentul local de urbanism al or. Durlești;