

PROIECTANT: S.R.L. "BauComGrup"
BENEFICIAR: S.R.L. "LĂCAȘ LA CHEIE & CONS"

OBIECT NR. 59

STUDIU DE FEZABILITATE privind analiza și sistematizarea terenului cu n/c 0131133.110
cumulat cu
PLANUL URBANISTIC DE DETALIU privind amplasarea caselor înșiruite tip S+P+E
din str. Potîrnichii 3a, or. Codru, mun. Chișinău

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
privind amplasarea caselor înșiruite tip S+P+E
din str. Potîrnichii 3a, or. Codru, mun. Chișinău



CHIȘINĂU 2021

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA: **STUDIU DE FEZABILITATE**
privind analiza și sistematizarea terenului cu n/c 0131133.110
cumulat cu
PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
privind amplasarea caselor înșiruite tip S+P+E
din str. Potîrnichii 3a, or. Codru, mun. Chișinău.

LOCALIZAREA: Republica Moldova, Municipiul Chișinău, or. Codru
BENEFICIAR: S.R.L. "LĂCAȘ LA CHEIE & CONS"
PROIECTANT: S.R.L. "BauComGrup"
COLECTIV DE ELABORARE : Chiosa N. (arh), Botnaru S. (arh)

CADRUL LEGISLATIV-NORMATIV

Proiectul a fost elaborat în baza următoarelor documente și acte legislative și normative:

- Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr.835-XIII din 17 mai 1996;
- NCM B.01.02-2016. Sistematizarea teritoriilor și localităților. 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.

BORDEROUL PLANȘELOR ELABORATE

PLANȘA	CONȚINUTUL	SCARA
1	Date de recunoaștere a documentației. Cadru legislativ-normativ. Borderoul planșelor elaborate. Memoriu explicativ. Soluții urbanistice	
2	Schema încadrării în teritoriul or. Codru	
3	Schema situației existente	Sc 1:1000
4	Fotofixarea teritoriului analizat. Situația existentă	
5	Plan de baza	Sc 1:500
6	Schema situației existente după formele de proprietate	Sc 1:500
7	Zonificarea funcțională a teritoriului. Extras din PUG or. Codru	Sc 1:1000
8	Regulamentul Local de Urbanism or. Codru (extras)	
9	Regulamentul Local de Urbanism or. Codru (reglementări)	
10	Plan general	Sc 1:500
11	Schema organizării circulației transportului	Sc 1:500
12	Schema de amplasare	Sc 1:1000

MEMORIU EXPLICATIV

Proiectul "STUDIU DE FEZABILITATE" privind analiza și sistematizarea terenului cu n/c 0131133.110 cumulat cu **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU** privind amplasarea caselor înșiruite tip S+P+E din str. Potîrnichii 3a, or. Codru, mun. Chișinău" a fost elaborat în baza Contractului de proiectare nr. 59 din mai 2021 încheiat între **Beneficiar - S.R.L. "LĂCAȘ LA CHEIE & CONS"** și **Proiectant - S.R.L. "BauComGrup"**.

Sarcinile principale ale proiectului sunt:

- analiza situației existente;
- identificarea principalelor probleme cu care se confruntă zona;
- stabilirea priorităților de dezvoltare;
- organizarea arhitectural-urbanistică a terenului prin stabilirea amplasării construcțiilor noi;
- asigurarea accesibilității spre construcțiile proiectate din zonă;
- modul de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT).

SOLUȚII URBANISTICE

Situația existentă

Terenul alocat cu nr. cadastral 0131133110, fiind obiect al P.U.D.-ului se află în zona rezidențială a or. Codru, str. Potîrnichii, 3a și are o suprafață de 0.1277 ha. Conform tipurilor de proprietate, terenul dat are 53,1% - proprietate publică și 46,99% - proprietate privată. Modul de folosință este pentru construcție.

Conform Planului Urbanistic General or. Codru, terenul alocat este amplasat în zona rezidențială cu regim jos de înălțime cu codul urbanistic "R2" în Regulamentul Local de Urbanism, care presupune zona rezidențială liniștită, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade.

Reglementări

În urma analizei efectuate, în Regulamentul Local de Urbanism pentru zona alocată s-a stabilit codul urbanistic "R4", care presupune zona rezidențială cu locuințe cuplate sau înșiruite.

Proiectul dat propune amplasarea caselor înșiruite tip S+P+E, care vor avea acces separat spre fiecare casă.

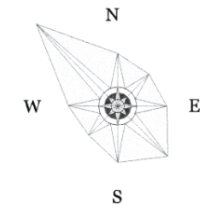
Procentul de ocupare a terenului (POT) - 30%

Coefficientul de utilizare a terenului (CUT) - 0.6

Scopul principal al proiectului este corectitudinea sistematizării și amplasării caselor de locuit conform normativelor, dar nu în ultimul rând respectarea și menținerea aspectului armonios al localității și ameliorarea calității vieții locuitorilor or. Codru.

BENEFICIAR: SRL "LĂCAȘ LA CHEIE&CONS"				OBIECT NR. 59		
PLANUL URBANISTIC DE DETALIU				FAZA	PLANȘA	PLANȘE
privind amplasarea caselor înșiruite tip S+P+E din str. Potîrnichii 3a, or. Codru, mun. Chișinău				PUD	1	12
DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI				BauCom Grup arhitectura rezistența inginerie		

SCHEMA ÎNCADRĂRII ÎN TERITORIUL OR. CODRU



SEMNE CONVENȚIONALE

— — — — — Limita administrativă or. Codru

 Zona rezidențială

 Terenuri agricole

 Spații verzi



BENEFICIAR: SRL "LĂCAȘ LA CHEIE&CONS"

OBIECT NR. 59



CHIOSA N.
BOTNARU S.

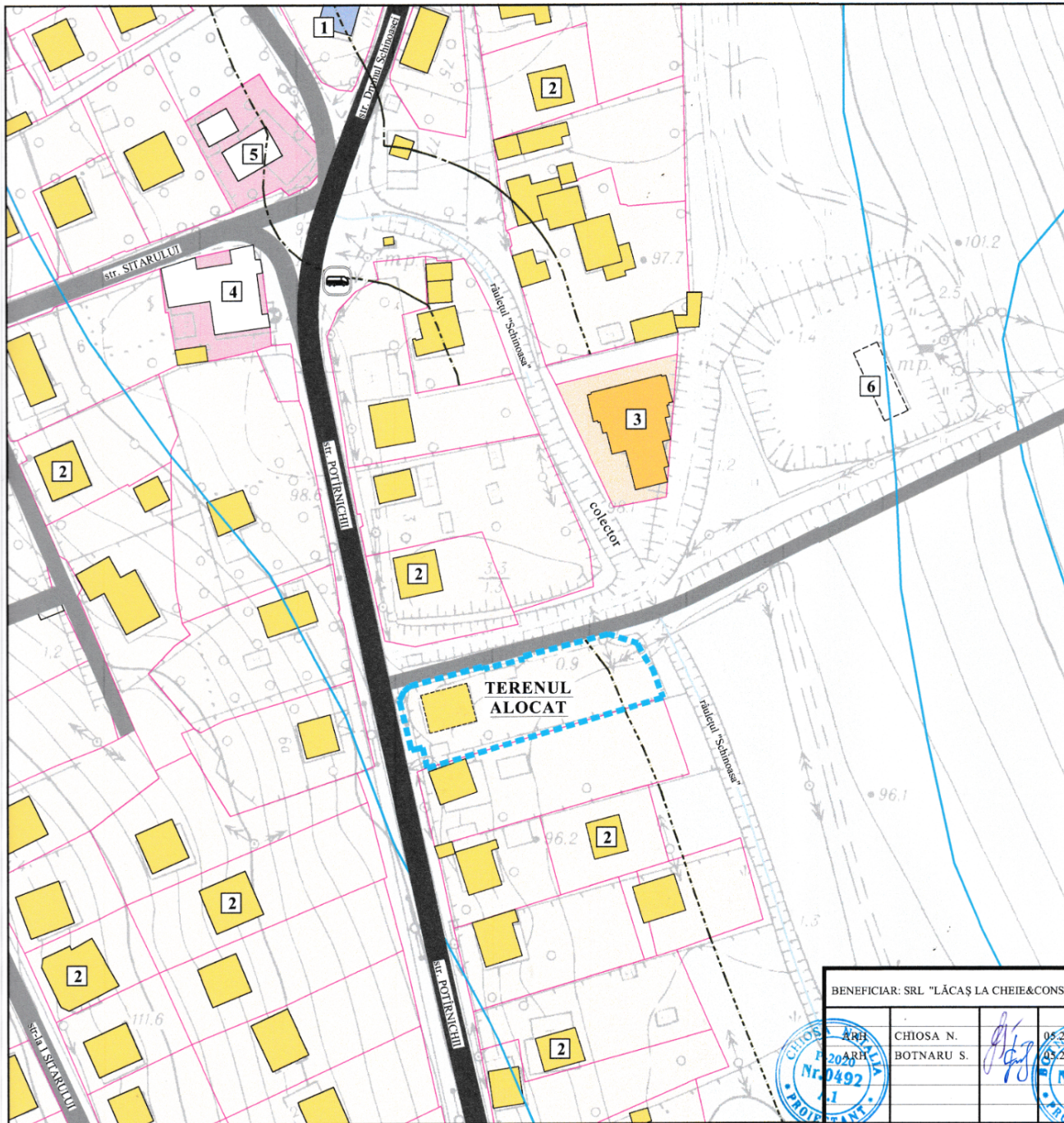
05.24
05.21

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
privind amplasarea caselor înșiruite tip S+P+E
din str. Potirnicii 3a, or. Codru, mun. Chișinău

SCHEMA ÎNCADRĂRII
ÎN TERITORIUL OR. CODRU

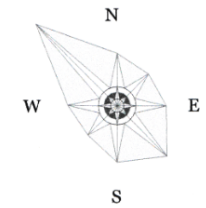
FAZA	PLANȘA	PLANȘE
PUD	2	12





SCHEMA SITUAȚIEI EXISTENTE

SC. 1:1000



SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita terenului alocat
- Limita zonei inundabile
- Parcele cadastrale
- Zonă rezidențială cu case particulare
- Zonă rezidențială cu blocuri locative
- Zonă de interes public
- Spații înverzite
- Fâșia riverană de la râulețul "Schinoasa"
- Stație auto

LEGENDA

- | | |
|--|---|
| 1 Biserică | 4 Magazin alimentar și de uz casnic |
| 2 Casă particulară | 5 Magazin de materiale de construcție |
| 3 Bloc locativ | 6 Construcție abandonată |

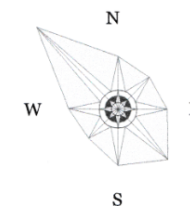
BENEFICIAR: SRL "LĂCAȘ LA CHEIE&CONS"

OBIECT NR. 59

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		FAZA	PLANȘA	PLANȘE
privind amplasarea caselor înșiruite tip S+P+E din str. Potirnicului 3a, or. Codru, mun. Chișinău		PUD	3	12
SCHEMA SITUAȚIEI EXISTENTE SC. 1:1000		BauCom Grup arhitectura rezistentă inginerie		

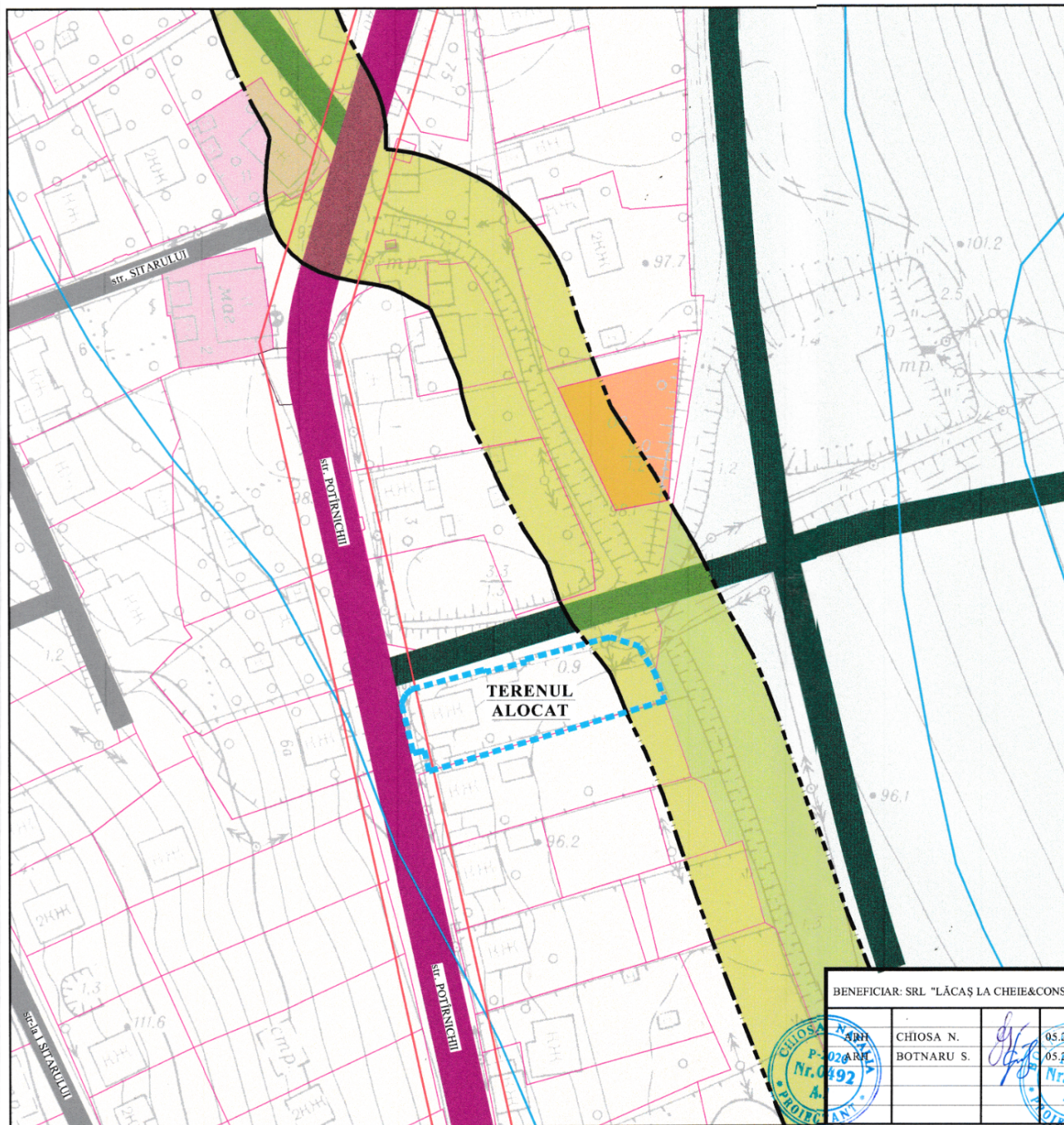
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI. EXTRAS DIN PUG OR. CODRU

SC. 1:1000



SEMNE CONVENȚIONALE

- - - - - Limita terenului alocat
- Linia roșie
- - - - - Fâșia riverană de la râulețul "Schinoasa"
- Limita zonei inundabile
- Parcele cadastrale
- Zonă rezidențială existentă cu regim jos de înălțime
- Zonă rezidențială existentă cu regim înalt de înălțime
- Zonă de interes public, comercial și administrativ
- Zonă de agrement la perspectivă
- Zonă propusă spre amenajare
- Stradă de interes orășenesc
- Stradă de interes sectorial
- Stradă de interes local



BENEFICIAR: SRL "LĂCAȘ LA CHEIE&CONS"

OBIECT NR. 59

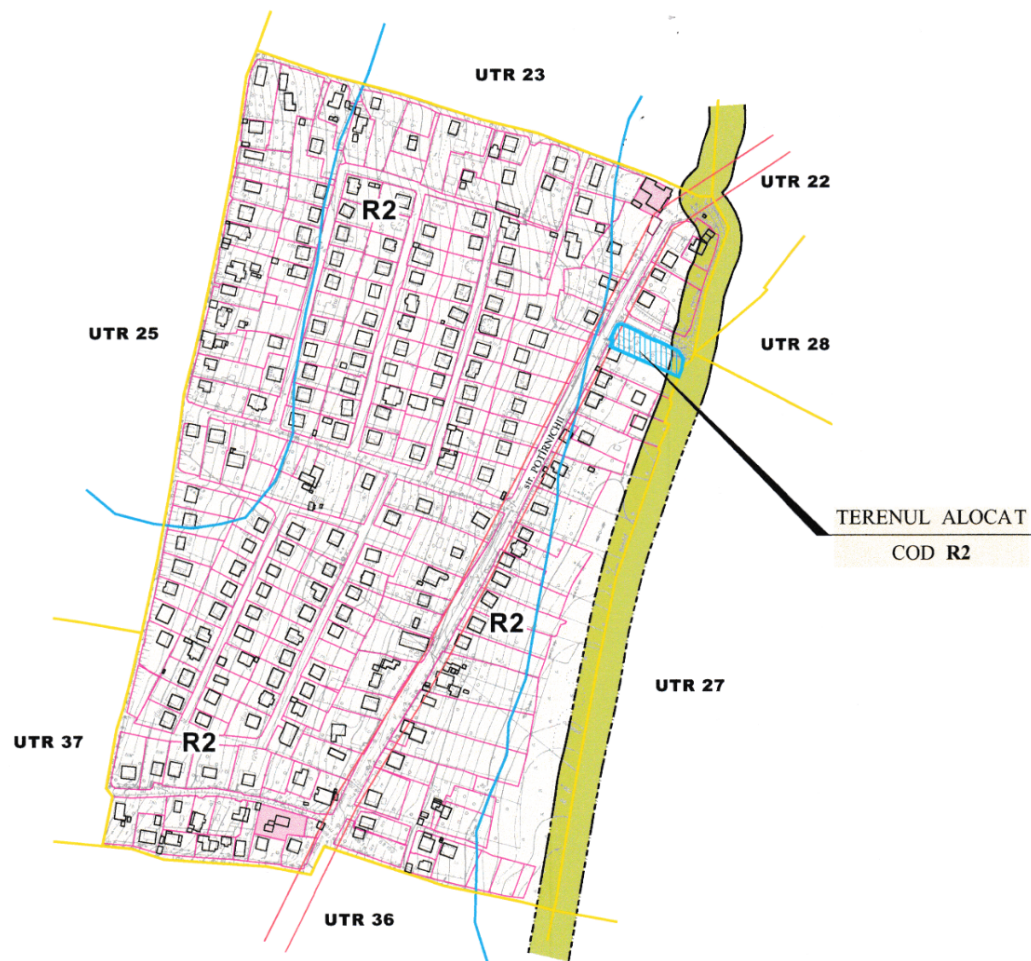
CHIOSA N.	05.21	PLANUL URBANISTIC DE DETALIU privind amplasarea caselor înșiruite tip S+P+E din str. Potirnicii 3a, or. Codru, mun. Chișinău
BOTNARU S.	05.21	

FAZA	PLANȘA	PLANȘE
PUD	7	12

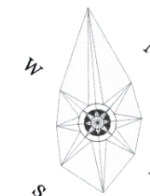
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI
EXTRAS DIN PUG OR. C OD RU
SC. 1:1000



UTR 26



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM OR. CODRU (EXTRAS)



COD R2 Zonele R2 cuprind funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade.

POT maxim - 35%
CUT maxim - 0,5

NOTA: ÎN LIMITELE LINIILOR ROȘII PROPUSE SE INTERZICE ORICE LUCRARE DE CONSTRUCȚIE

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita terenului alocat		Linia roșie
	Limita unităților teritoriale de referință		Zona particulară existentă
	Limita zonei inundabile		Zona de interes public
			Fâșia riverană de la râulețul "Schinoasa"

BENEFICIAR: SRL "LĂCAȘ LA CHEIE&CONS"

OBIECT NR. 59

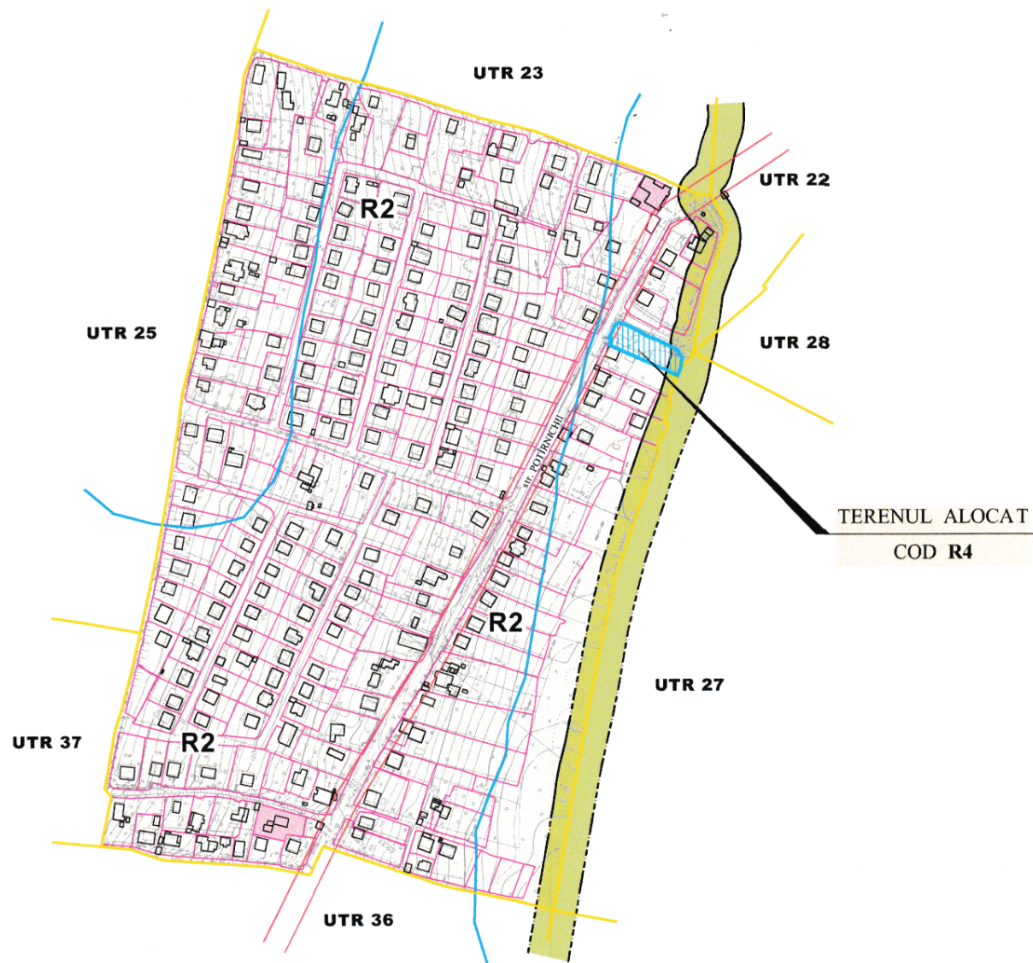


CHIȘA N.	05.21.2020	PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
BOTNARU S.	05.21.2020	privind amplasarea caselor înșiruite tip S+P+E din str. Potîmichii 3a, or. Codru, mun. Chișinău
		REGULAMENT LOCAL DE URBANISM OR. CODRU (EXTRAS)

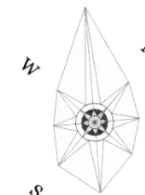
FAZA	PLANȘA	PLANȘE
PUD	8	12

BauCom Grup
arhitectură rezistență inginerie

UTR 26



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM OR. CODRU (REGLEMENT ȚRI)



COD R2 Zonele R2 cuprind funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade.

POT maxim - 35%
CUT maxim - 0,5

COD R4 Zonele R4 cuprind funcțiuni rezidențiale cu densitate mai mare decât zona R3. Sunt permise locuințe cuplate sau înșiruite.

POT maxim - 45%
CUT maxim - 1.0

NOTA: ÎN LIMITELE LINIILOR ROȘII PROPUSE SE INTERZICE ORICE LUCRARE DE CONSTRUCȚIE

SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita terenului alocat		Linia roșie
	Limita unităților teritoriale de referință		Zona particulară existentă
	Limita zonei inundabile		Zona de interes public
			Fâșia riverană de la râulețul "Schinoasa"

BENEFICIAR: SRL "LĂCAȘ LA CHEIE&CONS"

OBIECT NR. 59

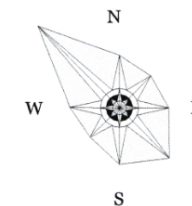


CHIOSA N.	05.21	PLANUL URBANISTIC DE DETALIU privind amplasarea caselor înșiruite tip S-P-E din str. Potimichii 3a, or. Codru, mun. Chișinău
BOTNARU S.	05.21	
		REGULAMENT LOCAL DE URBANISM OR. CODRU (REGLEMENT ȚRI)

FAZA	PLANȘA	PLANȘE
PUD	9	12

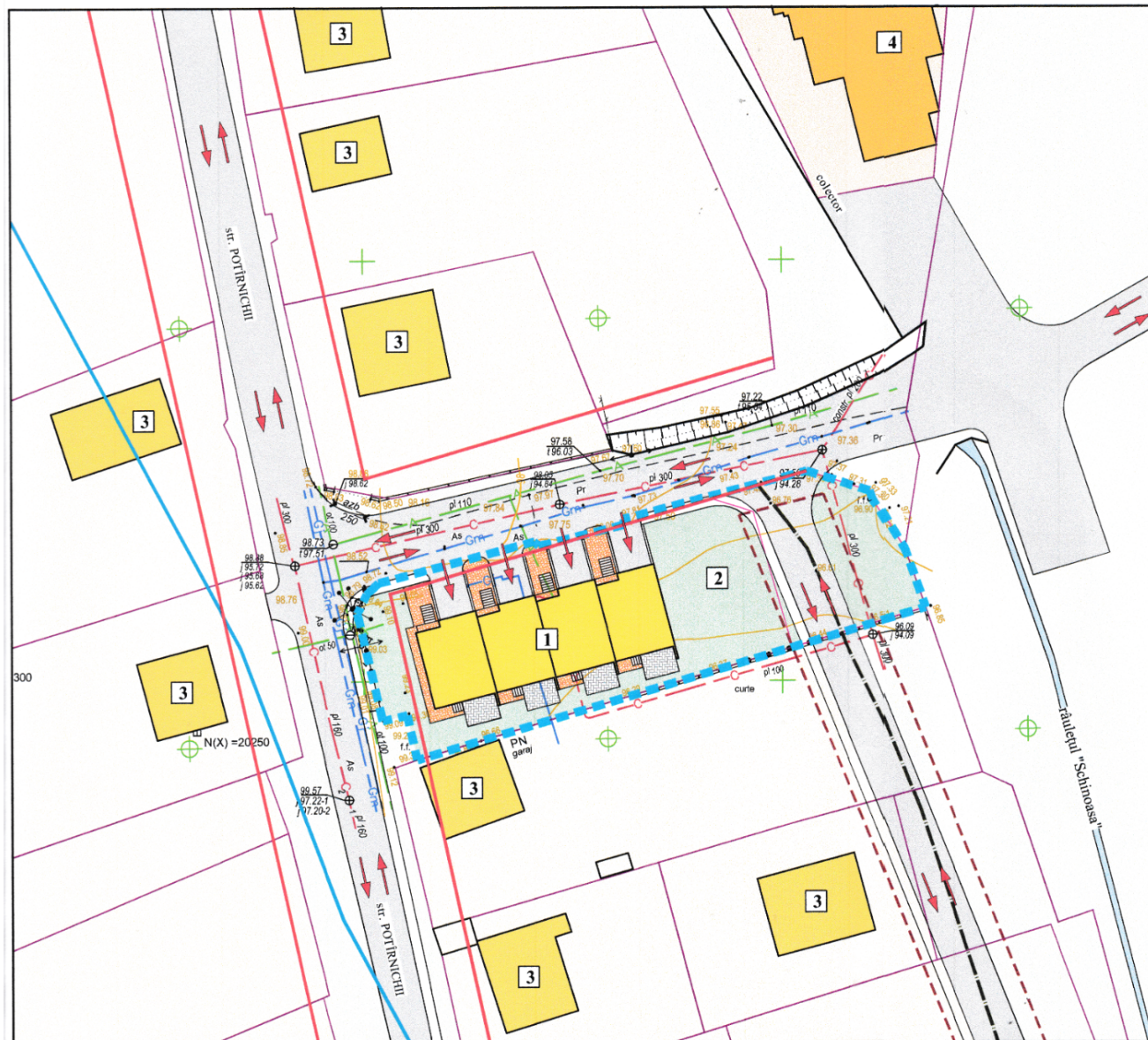


SCHEMA ORGANIZĂRII CIRCULAȚIEI TRANSPORTULUI SC. 1:500



SEMNE CONVENȚIONALE

- ■ ■ ■ Limita terenului alocat
- Linia roșie
- - - Fâșia riverană de la râulețul "Schinoasa"
- Limita zonei inundabile
- - - Servituta
- Parcele cadastrale
- Zonă rezidențială cu case particulare
- Zonă rezidențială cu blocuri locative
- Spații înverzite
- Teritoriu amenajat
- Direcțiile de deplasare auto



LEGENDA

- | | |
|---|--|
| 1 Case de locuit înșiruite | 3 Casă particulară |
| 2 Teren de joacă pentru copii | 4 Bloc locativ |

BENEFICIAR: SRL "LĂCAȘ LA CHEIE&CONS"

OBIECT NR. 59



CHIȘA N.
BOTNARU S.

05.21
05.21

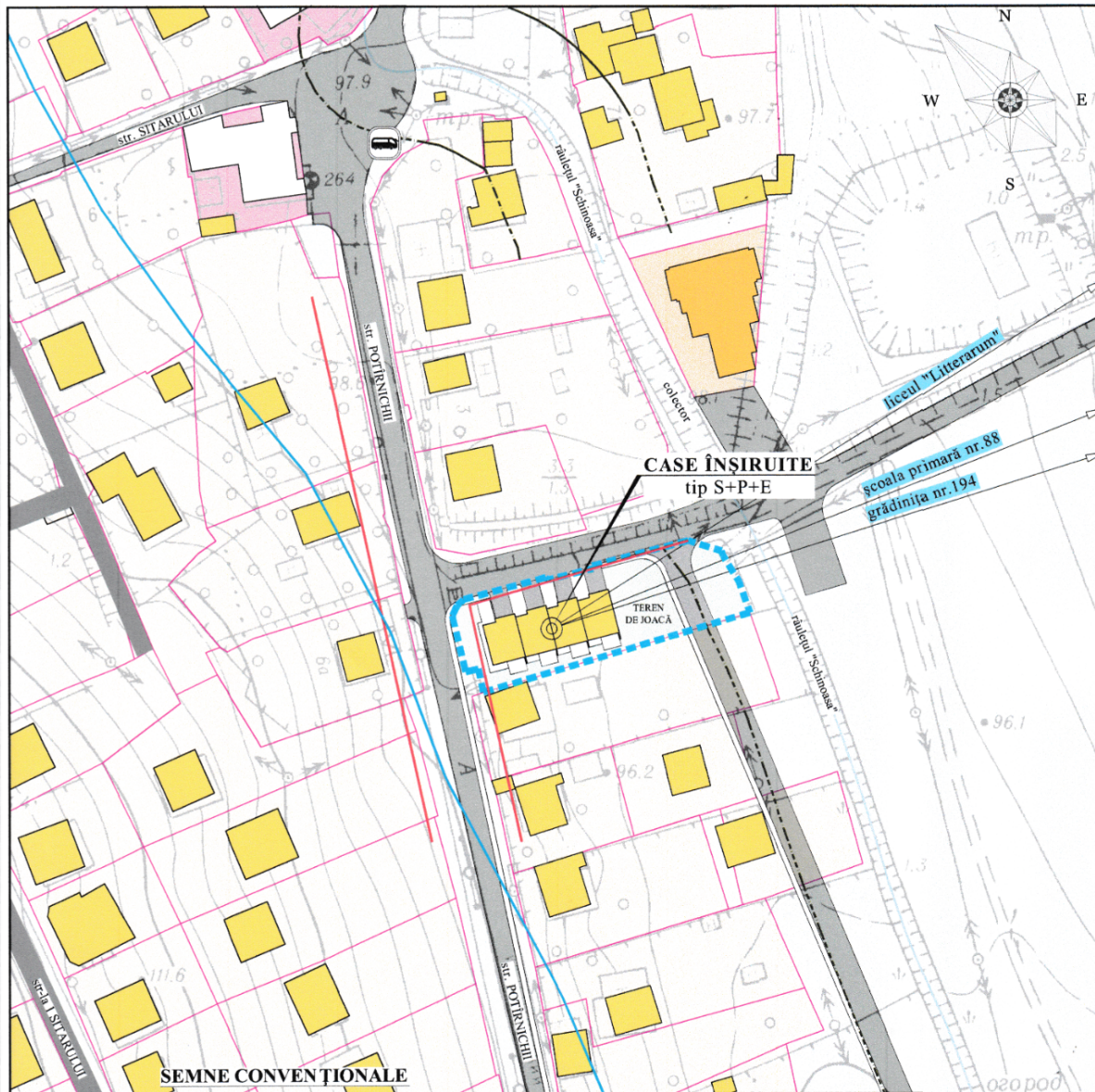
PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
privind amplasarea caselor înșiruite tip S+P+E
din str. Potimichii 3a, or. Codru, mun. Chișinău

SCHEMA ORGANIZĂRII
CIRCULAȚIEI TRANSPORTULUI
SC. 1:500

FAZA	PLANȘA	PLANȘE
PUD	11	12



COORDONĂRI:



SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita terenului alocat
- Linia roșie
- Limita zonei inundabile
- Parcele cadastrale
- Zonă de interes public

- Zonă rezidențială cu case particulare
- Zonă rezidențială cu blocuri locative
- Spații înverzite
- Fâșia riverană de la râulețul "Schinoasa"

BENEFICIAR: SRL "LĂCAȘ LA CHEIE&CONS"

OBIECT NR. 59



CHIOSA N.
BOTNARU S.

05.12.2021
05.12.2021

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
privind amplasarea caselor înșiruite tip S+P+E
din UL. Potrîmichii 3a, or. Codru, mun. Chișinău

05.12.2021
05.12.2021

SCHEMA DE AMPLASARE
SC. 1:1000

FAZA	PLANȘA	PLANȘE
PUD	12	12

