

PROIECTANT:

S.R.L. "BauComGrup"

BENEFICIAR:

GROIAN NICOLAE

OBIECT NR. 72

PLANUL URBANISTIC ZONAL

privind modificarea Codului Urbanistic
în Regulamentul Local de Urbanism
din str. Nicolae Sulac, or. Codru, mun. Chişinău



CHIŞINĂU 2021

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA: PLANUL URBANISTIC ZONAL
privind modificarea Codului Urbanistic
în Regulamentul Local de Urbanism
din str. Nicolae Sulac, or. Codru, mun. Chişinău

LOCALIZAREA: Republica Moldova, Municipiul Chişinău, or. Codru

BENEFICIAR: persoană fizică - Groian Nicolae Nicolae

PROIECTANT: Societate cu Răspundere Limitată "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. Sistemizarea 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. Sistemizarea 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 1:2000
8	Regulamentul Local de Urbanism or. Codru (extras)	
9	Regulamentul Local de Urbanism or. Codru (reglementări)	
10	Plan general. Reglementări	Sc 1:500
11	Schema de transport. Schema organizării circulației transportului	Sc 1:1000
12	Schema obiectivelor de utilitate publică	Sc 1:1000

MEMORIU EXPLICATIV

Proiectul "Planul Urbanistic Zonal" privind modificarea Codului Urbanistic în Regulamentul Local de Urbanism din str. Nicolae Sulac, or. Codru, mun. Chişinău "a fost elaborat în baza Contractului de proiectare nr. 72 din noiembrie 2021 încheiat între Beneficiar - Groian Nicolae și Proiectant - S.R.L. "BauComGrup".

Sarcina și scopul principal al proiectului este posibilitatea aprecierii funcției urbane existente prevăzute de Regulamentul Local de Urbanism (RLU) pentru or. Codru, UTR-22 - din R2 prin reglementarea subzonei în R4.

Principalele obiective ale proiectului sunt:

- atribuirea unei funcțiuni corespunzătoare terenului obiect al PUZ;
- relații funcționale cu vecinătatea;
- 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

Terenurile cu nr. cadastral 0131132.496 și 0131132.497, obiect al PUZ sunt amplasate în intravilanul or. Codru, mun. Chişinău, în sectorul format cu case particulare de locuit contemporane. Având o suprafață de 0,2254 ha este proprietate privată și se utilizează conform destinației după modul de folosință - pentru construcții. Actualmente în limita zonei examinate, nu sunt atestate procese geologice active. Zona este dotată cu utilități tehnico-edilitare. Conform PUG or. Codru, aprobat prin Decizia consiliului local nr. 2/1 din 29.03.2016, terenul alocat este amplasat în zona rezidențială existentă cu funcția de locuințe particulare cu regim jos de înălțime, starea construcțiilor fiind foarte bună. Conform Regulamentului Local de Urbanism al or. Codru, terenul alocat este sub acțiunea codului urbanistic "R2", care cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă și regim mic de înălțime.

Reglementări

În urma analizei efectuate, se propune amplasarea unui ansamblu locativ cu construcții înșiruite format din 11 case cu regim reglementat de înălțime S+P+2E. Teritoriul este amenajat cu spații de odihnă și teren de joacă pentru copii. Intrarea principală către locuințe se efectuează din str. Nicolae Sulac, prin intermediul unui acces comun. Se propune 11 parcuri auto în garaje la demisolul construcției.

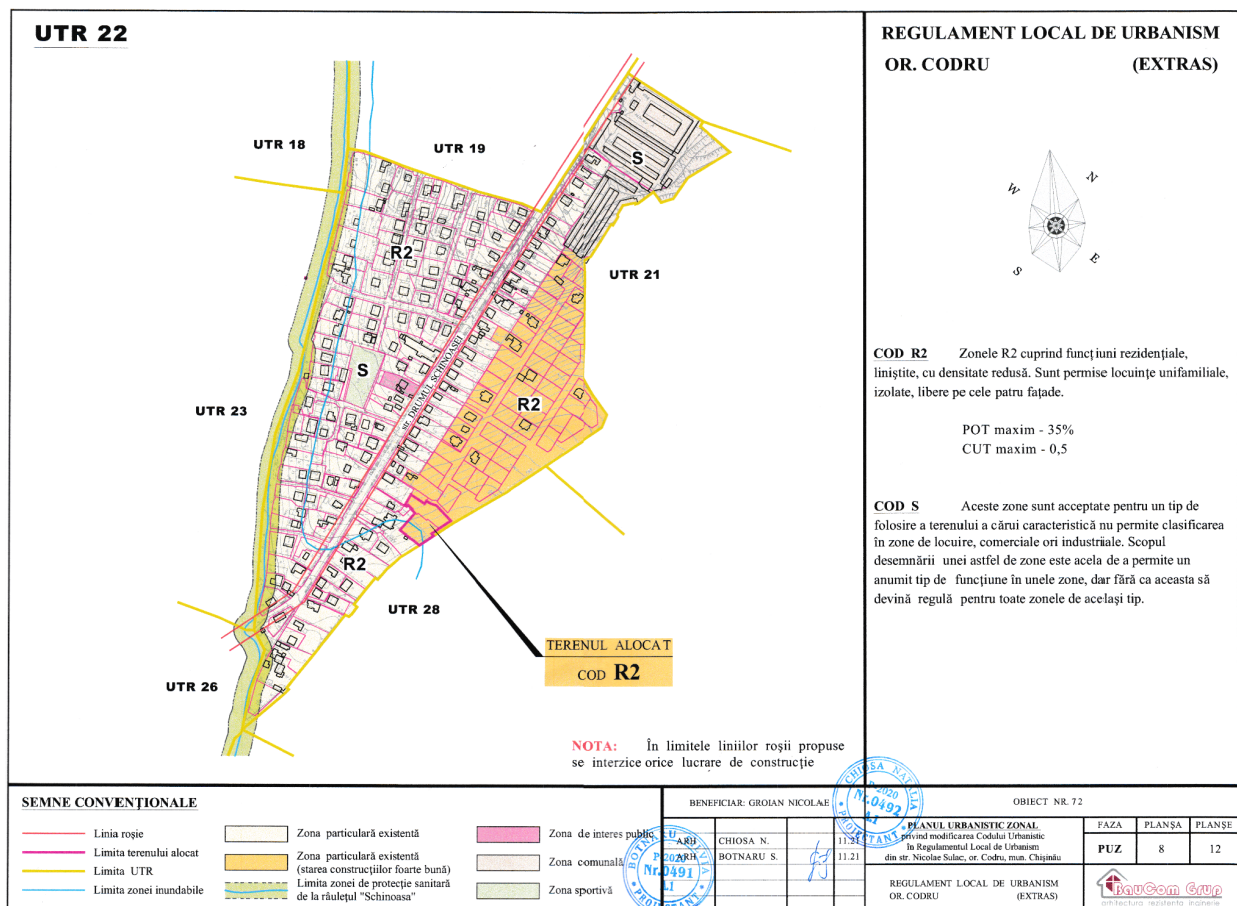
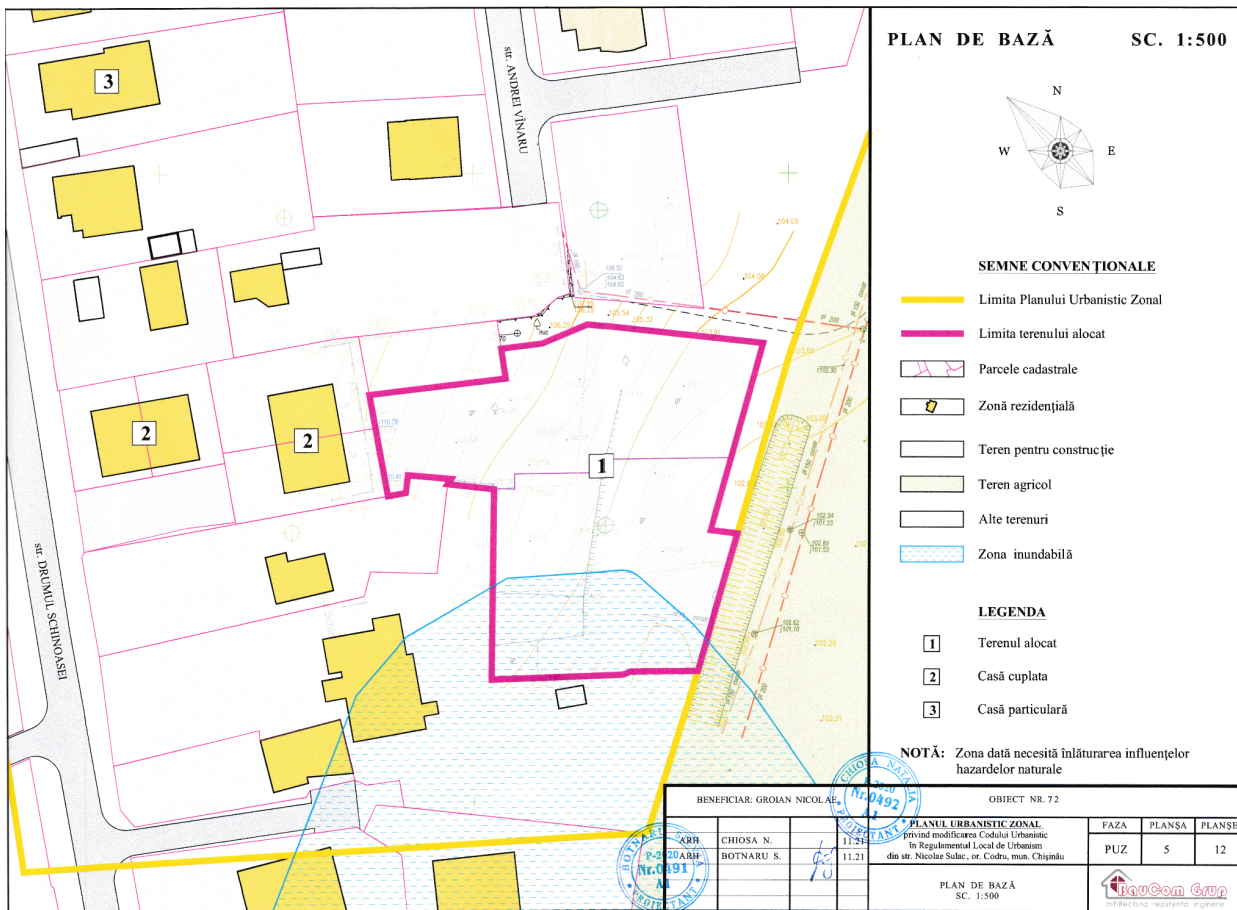
În Regulamentul Local de Urbanism pentru zona alocată s-a stabilit codul urbanistic "R4", care presupune zona rezidențială cu locuințe cuplate sau înșiruite.

Indicii principali:

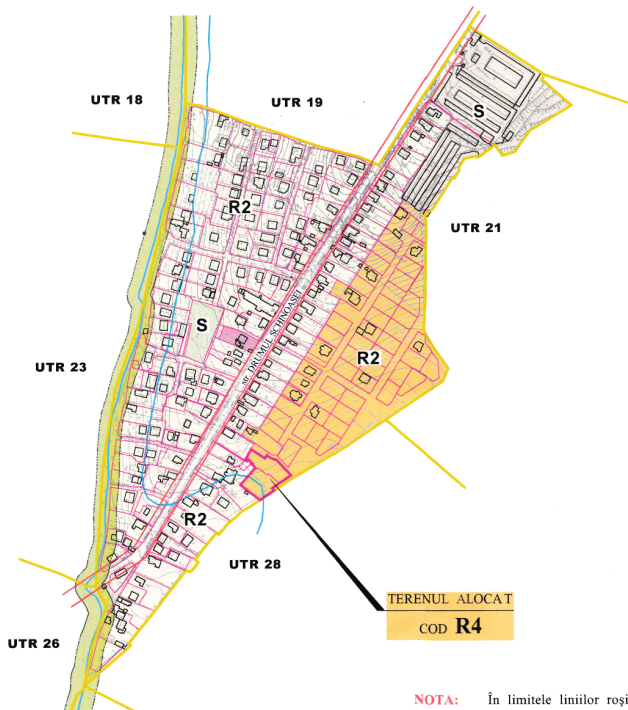
Procentul de ocupare a terenului (POT) - 30 %
Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - 0,8

Concluzie: Conținutul acestei documentații este suplimentul PUG și RLU or. Codru cu reglementări specifice în limita terenului obiect al PUZ și stabilirea parametrilor tehnico-economici și funcționali ai terenului.

BENEFICIAR: GROIAN NICOLAE		OBIECT NR. 72			
CHIȘINA N.	11.21	PLANUL URBANISTIC ZONAL privind modificarea Codului Urbanistic în Regulamentul Local de Urbanism din str. Nicolae Sulac, or. Codru, mun. Chişinău	FAZA PUZ	PLANȘA 1	PLANȘE 12
BOTNARU S.	11.21				
DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI					

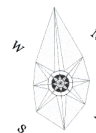


UTR 22



NOTA: În limitele liniilor roșii propuse se interzice orice lucrare de construcție

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM OR. CODRU (REGLEMENTĂRI)



COD R2 Zonele R2 cuprind funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai 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.

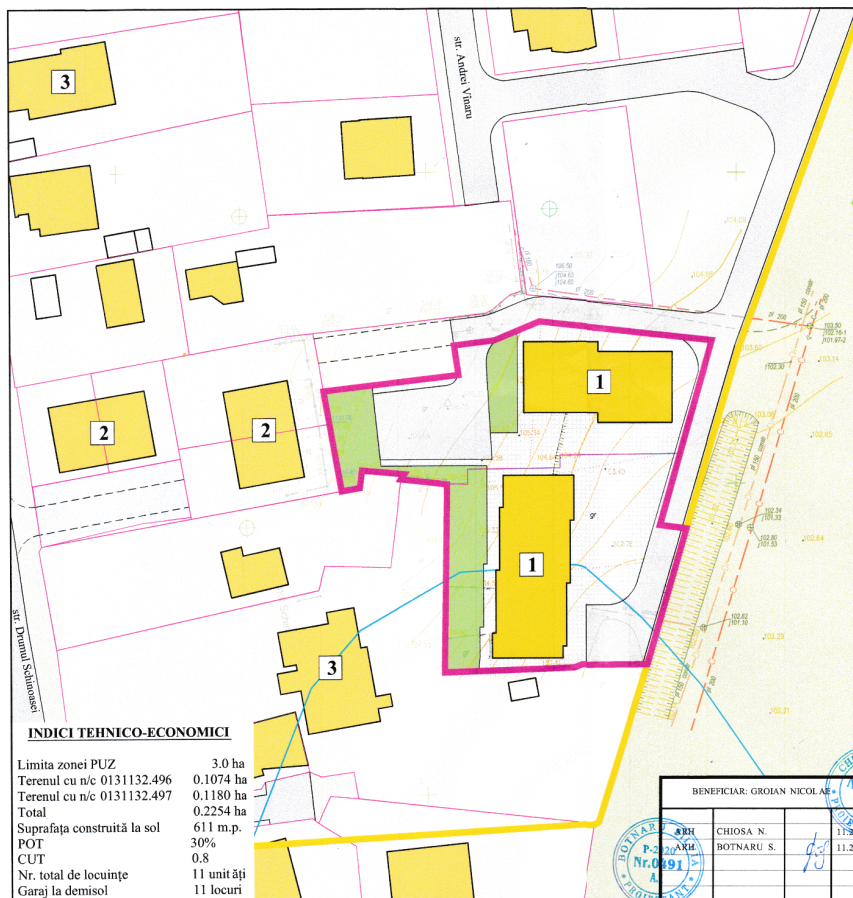
- Mărimea minimă a lotului - 350 m.p.
- Front la stradă pentru locuințe înșiruite - max 55 m
- POT maxim - 45%
- CUT maxim (P+2E+M) - 1.1+ 0.15 mansarda
- CUT maxim (P+E+M) - 0.75+ 0.15 mansarda
- Maxim teren / locuință - 87 m.p.
- Maxim locuințe / ha - 110
- Înălțime max - P+2E+M
- Retragere stradă - max 4.5 m
- Retragere laterală - conform normativelor antiincendiar
- Parcaj obligatoriu - min 1 loc / locuință

COD S Aceste zone sunt acceptate pentru un tip special de folosire a terenului.

SEMNE CONVENȚIONALE

	Linia roșie		Zona particulară existentă		Zona de interes public
	Limita terenului alocat		Zona particulară existentă (starea construcțiilor foarte bună)		Zona comunală
	Limita UTR		Limita zonei de protecție sanitară de la râulețul "Șchioasa"		Zona sportivă
	Limita zonei inundabile				

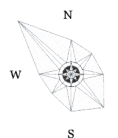
BENEFICIAR: GROIAN NICOLAE		OBIECT NR. 72	
CHIOSA N.	11.21	PLANUL URBANISTIC ZONAL	FAZA
BOTNARU S.	11.21	privind modificarea Codului Urbanistic în Regulamentul Local de Urbanism din str. Nicolae Sălău, or. Codru, mun. Chișinău	PLANȘA
		REGULAMENT LOCAL DE URBANISM OR. CODRU (REGLEMENTĂRI)	PLANȘA
			PUZ
			9
			12



INDICI TEHNICO-ECONOMICI

Limita zonei PUZ	3.0 ha
Terenul cu n/c 0131132.496	0.1074 ha
Terenul cu n/c 0131132.497	0.1180 ha
Total	0.2254 ha
Suprafața construită la sol	611 m.p.
POT	30%
CUT	0.8
Nr. total de locuințe	11 unități
Garaj la demisol	11 locuri

PLAN GENERAL REGLEMENTĂRI SC. 1:500



SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita Planului Urbanistic Zonal
	Limita terenului alocat
	Limita zonei inundabilă
	Parcele cadastrale
	Zonă rezidențială
	Teren pentru construcție
	Teren agricol
	Alte terenuri
	Spații amenajate

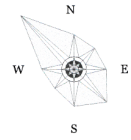
LEGENDA

- 1 Casa înșuruite D+P+2E (proiectată)
- 2 Casă cuplată (existentă)
- 3 Casă particulară (existentă)

BENEFICIAR: GROIAN NICOLAE		OBIECT NR. 72	
CHIOSA N.	11.21	PLANUL URBANISTIC ZONAL	FAZA
BOTNARU S.	11.21	privind modificarea Codului Urbanistic în Regulamentul Local de Urbanism din str. Nicolae Sălău, or. Codru, mun. Chișinău	PLANȘA
		PLAN GENERAL	PLANȘA
		REGLEMENTĂRI	PUZ
		SC. 1:500	10
			12

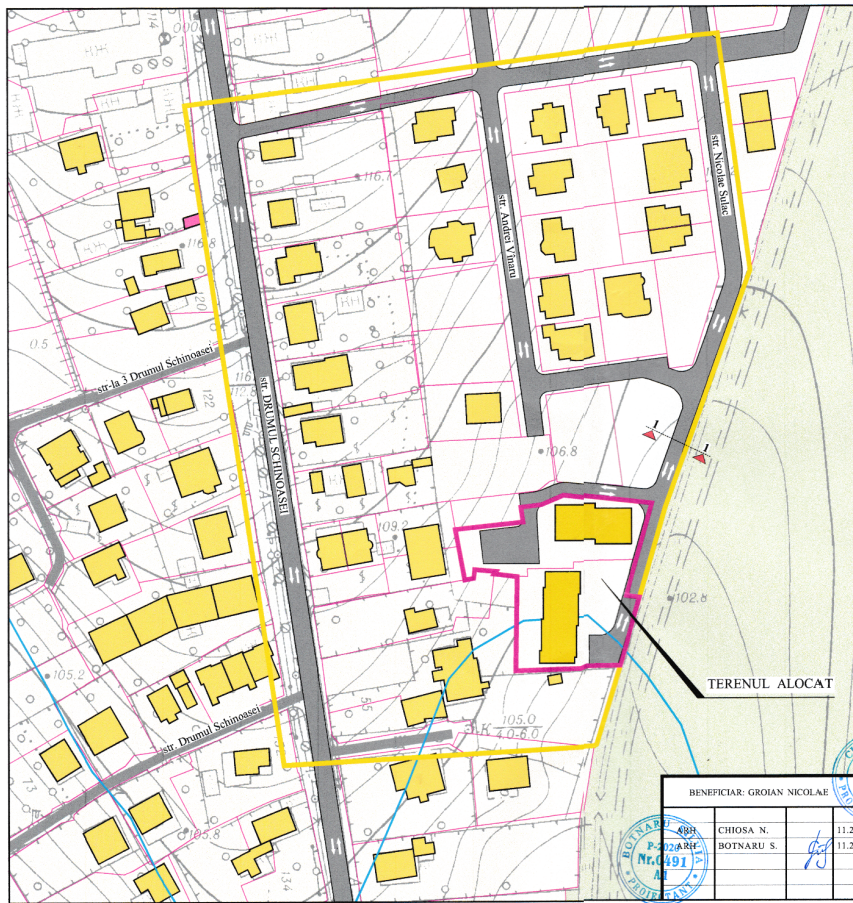
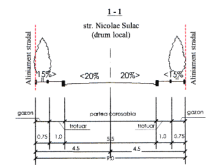
**SCHEMA DE TRANSPORT.
SCHEMA ORGANIZĂRII CIRCULAȚIEI
TRANSPORTULUI**

SC. 1:1000



SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita Planului Urbanistic Zonal
- Limita terenului alocat
- Limita zonei inundabile
- Parcele cadastrale
- Zonă rezidențială cu case particulare
- Teren agricol
- Direcționarea transportului



BENEFICIAR: GROIAN NICOLAE			OBIECT NR. 72		
488	CHIOSA N.	31.21	PLANUL URBANISTIC ZONAL privind modificarea Codului Urbanistic în Regulamentul Local de Urbanism din str. Nicolae Sălăge, or. Codru, mun. Chișinău	FAZA	PLANȘA
491	BOTNARU S.	31.21		PUZ	11 12
			SCHEMA DE TRANSPORT. SCHEMA ORGANIZĂRII CIRCULAȚIEI TRANSPORTULUI SC. 1:1000		