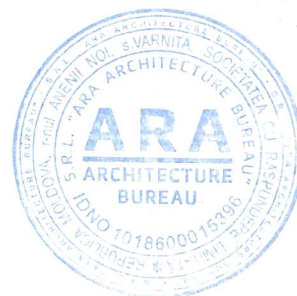
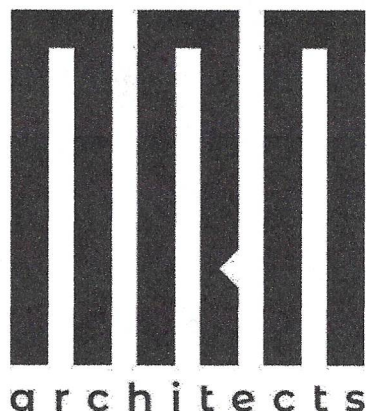


S.R.L. "ARA ARCHITECTURE BUREAU"

mun. Chișinău, str. Miron Costin, 17/2, of. 510



Obiect Nr.:
01/2023 - PUD

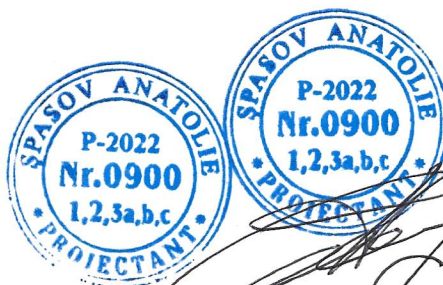
MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**PUD pentru amplasarea unui Bloc Locativ cu apartamente S+P+3E+M,
cu funcțiuni publice la parter și parcare auto subterană,
or. Telenești, str. Dimitrie Cantemir, nr. 104/1; 104/2; 104/3; 104/4**

Beneficiar:
"Crisbi House" SRL

Arhitect Șef Proiect:



Spasov A.

CHIȘINAU
2023

1/ DATE GENERALE

DENUMIRE PROIECT:

PUD pentru amplasarea unui Bloc Locativ cu apartamente S+P+3E+M, cu funcțiuni publice la parter și parcare auto subterană, or. Telenești, str. Dimitrie Cantemir, nr. 104/1; 104/2; 104/3; 104/4

FAZA: PUD

CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU PROIECTARE: nr. 06 din 12.04.2023

NUMAR PROIECT: 01/2023 - PUD

BENEFICIAR: "Crisbi House" SRL

PROIECTANT GENERAL: "ARA ARCHITECTURE BUREAU" SRL

ARHITECT ȘEF PROIECT: Spasov A.

DATA ELABORĂRII: mai 2023

OBIECTUL LUCRĂRII: Drept temei de realizare a documentației prezente - PUD, servește Tema de Proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și la cererea acestuia, precum și Certificatul de Urbanism pentru Proiectare nr. 06 din 12.04.2023. Tema de Proiectare, prevede prin conținutul ei proiectarea și construirea unui Bloc Locativ cu apartamente S+P+3E+M, cu funcțiuni comerciale la parter și parcare auto subterană, în limitele terenurilor cu nr. cad.: **8901229.285; 8901229.284; 8901229.283; 8901229.282**, amplasate în or. Telenești, str. Dimitrie Cantemir. Terenurile, obiect al PUD, sunt proprietatea privată a "Crisbi House" SRL.

Planul Urbanistic de Detaliu asigură organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasării construcțiilor noi, încadrarea lor într-o soluție de ansamblu coerentă și funcțională, bazată pe dezvoltarea durabilă a zonei în limitele proprietății private. Sunt stabilite în acest fel condițiile de amplasare, dimensionare, conformare, deservire utilitară a construcțiilor, circulații supraterane, modul de ocupare și utilizare al terenului, etc..

2/ ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile analizate în cadrul PUD, sunt situate în intravilanul localității, în partea de N-V a or. Telenești. Acestea se marginesc în partea de acces principal, la Sud, cu drumul public, magistrală de interes raional: str. Dimitrie Cantemir. La Nord - se mărginesc cu teren public cu funcțiuni industriale simple de categorie nepoluantă. La Vest și Est, terenurile se mărginesc cu terenuri proprietate privată cu funcțiuni locative. Conform documentației de urbanism a

or. Telenești: PUG/RLU nr.5/11 din 02.06.2006, terenurile, conform zonificării socio-economice, se află în categoria de - terenuri noi nepoluante. Suprafața totală a terenurilor constituie: 0,234 ha, suprafață formată din cele 4 parcele obiect al PUD.

3/ SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenurile studiate, obiect al PUD, din punct de vedere al reliefului și poziționării geografice, reprezintă trăsături uniforme și liniștite cu caracteristici favorabile pentru construcții, ce nu vor influența negativ fondul construit existent adiacent. Terenul nu conține specii rare sau seculare de floră și faună aflate sub protecția organelor de resort. Din punct de vedere geologic/geotehnic, terenurile nu reprezintă riscuri pentru construcții, conform datelor oficiale. Se observă însă nemijlocita apropiere de terenuri cu posibile riscuri de inundații, de nivel minim. Drept urmare, din aceste considerente, dar și pentru determinarea altor caracteristici fizico-mecanice ale solului, la etapa de proiect de execuție, se va realiza studiul geotehnic complet, ce va determina măsurile necesare pentru eventuale riscuri.

Conform PUG/RLU al or. Telenești, aprobat prin decizia consiliului local nr.5/11 din 02.06.2006, la etapa de studiu, conform zonificării este atribuit codul urbanistic **I-1**, care presupune funcțiuni industriale cu impact minim, nepoluante. Terenurile adiacente, la E și V, conform zonificării, sunt atribuite codurile **R-2** și **R-3**.

Terenurile Obiect al PUD, sunt proprietatea privată a "Crisbi House" SRL, conform contractelor de vânzare/cumpărare nr.:

1-1247 din 20.09.2022 (8901/22/12481); 1-1246 din 20.09.2022 (8901/22/12478);
1-1247 din 20.09.2022 (8901/22/12480); 1-1247 din 20.09.2022 (8901/22/12479).

4/ PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ - REGLEMENTĂRI

Pricipalele obiective urmărite în PUD sunt organizarea arhitectural-urbanistică a zonei examinate prin stabilirea amplasării construcțiilor noi, încadrarea lor într-o soluție de ansamblu coerentă și funcțională, bazată pe dezvoltarea durabilă a zonei în limitele proprietății private. Acest demers poate fi realizat prin schimbarea codului urbanistic existent I-1, într-un nou cod urbanistic de zonificare R-4, conform PUG/RLU al or. Telenești, aprobat prin decizia consiliului local nr.5/11 din 02.06.2006. Scopul acestei documentații este stabilirea modului de dezvoltare (cod de zonare) și suplinirea PUG al or. Telenești cu reglementări specifice în limitele terenurilor obiect al PUD, precum: parametrii regimului de înălțime pentru construcțiile noi propuse, aliniamente, retrageri, stabilirea indicatorilor tehnico-economici și funcționali ai terenului.

Terenurile care fac obiectul PUD, sunt deținute în proprietate privată de către beneficiarul documentației PUD. Tema de proiect, stabilită de comun acord cu beneficiarul, presupune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni locative colective, de densitate medie, și care prevede edificarea unui bloc locativ cu două tronsoane distincte, însă conectate între ele prin intermediul nivelului Parter - unde vor fi organizate oficii și spații comerciale, iar la Subsol - se va organiza o parcare auto subterană pentru deservirea locatarilor (51 locuri). Accesul în parcare subterană, parcare supraterană și casele scărilor, se va realiza din str. D. Cantemir, prin intermediul unui drum de acces organizat pe terenul adiacent pe partea de Est a terenurilor examinate, din contul proprietății publice (conform LEGII Nr. 354 din 28-10-2004, cu privire la formarea bunurilor imobile). Pentru a urma criteriile unei dezvoltări urbanistice durabile și de calitate, zona va necesita amenajarea teritoriilor adiacente cu infrastructură corespunzătoare: curte interioară de tip închis, în cadrul căreia se vor organiza accese pietonale/auto, spații publice, terenuri de joacă, spații verzi, etc..

**INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI CONFORM PROIECTULUI,
PENTRU REGLEMENTAREA NOILOR CONDIȚII CERUTE PRIN PUD**

Nr. Or.	DENUMIRE	UN. DE MĂSURĂ	INDICATOR
1	Suprafața zonei - Reglementări PUD	m ²	2340
2	Nr. niveluri construcție propusă	----	S+P+3E+M
3	Suprafața construită	m ²	1410
4	Suprafața construită desfășurată	m ²	4775
5	Volumul construcției	m ³	9171
6	Numarul total de apartamente	nr.	62
7	Numarul total - locuri de parcare	nr.	51
8	Suprafața spațiilor verzi	m ² / %	520 / 22
9	Procent de Ocupare a Terenului (POT)	----	60 %
10	Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT)	----	2

Proiectul va reprezenta baza juridică pentru realizarea și emiterea/ /eliberarea actelor permise și documentațiilor de urbanism: Certificat de Urbanism pentru Proiectare și ulterior (în baza Proiectelor de Execuție) Autorizația de Construire, ce vor permite într-un final realizarea proiectului investițional (realizarea construcției).

Soluțiile privind amplasarea, dimensionare, conformarea, etc., vor fi analizate în planșele desenate ale proiectului: "Plan Urbanistic de Detaliu".

Proiectul este elaborat în baza tuturor cerintelor actelor normative în vigoare pe teritoriul R. Moldova la data realizării, și se prezintă organelor Administrației Publice Locale spre examinare și aprobare!

Arhitect Șef Proiect:




Spasov A.