

VOLUMUL I - PIESE SCRISE (MEMORIU GENERAL)

PROIECT № 10/25

FAZA PROIECT: Pan urbanistic zonal (PUZ)

DECIZIA CONSILIULUI MUNICIPAL UNGHENI  
nr. 9/16 din 20.12.2024

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI UNGHENI

INVESTITOR: SOCIETATEA CU RASPUNDERE  
LIMITATA „GLOBAL-STORE”

CHISINAU 2025



BIROU DE ARHITECTURA "TARCHITECTS GROUP"  
IDNO - 1010600018058  
Adresa - MD-2005, RM, or. Chisinau, str. Albisoara, nr. 80/7  
e-mail - tarchitectsgroup@gmail.com



TARCHITECTS

## CAPITOLUL 1

### Introducere

#### Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrării: Planul urbanistic zonal in vederea valorificarii terenurilor cu nr-le cadastrale 9201103.758, 9201103.902, 9201103.903, 9201103.904, 9201103.905 si 9201103.722 din mun. Ungheni, str. Alexandru cel Bun, 30
- Localizarea: Republica Moldova, or. Ungheni, Central, sectorul cadastral 9201103
- Beneficiar: Primăria municipiului Ungheni
- Investitor: I.C.S. „GLOBAL-STORE” S.R.L.
- Proiectant: „TARCHITECTS GROUP” S.R.L.
- Arhitect Sef Proiect : Turcan Alexei
- Arhitecti: Turcan Victor, Panzaru Dragos, Badalean Irina
- Autori: Turcan Alexei, Turcan Victor, Panzaru Dragos, Badalean Irina

#### Componenta documentatiei de proiect

- Volumul I - Piese scrise (Memoriu general)
- Volumul II - Piese desenate
- Volumul III - Regulament local de urbanism aferent PUZ
- Volumul IV - Protectia mediului

#### Borderoul planselor scrise Volumul I

Plansa	Continutul	Nota
1	Memoriu general (inceput)	
2-7	Memoriu general (prelungire)	
8	Memoriu general (sfarsit)	

#### Descrierea obiectivelor proiectului

Planului urbanistic zonal in vederea valorificarii terenurilor cu nr-le cadastrale 9201103.758, 9201103.902, 9201103.903, 9201103.904, 9201103.905 si 9201103.722 din mun. Ungheni, str. Alexandru cel Bun, 30 este elaborat in baza deciziei Consiliului municipal Ungheni nr. 9/16 din 20.12.2024, temei-program pentru elaborarea PUZ, aprobata de primarul municipiului Ungheni.

Obiectivul general al proiectului consta in analiza functiilor si infrastructurii existente in zona si elaborarea propunerilor privind valorificarea teritoriului proprietatea S.R.L. „GLOBAL-STORE”.

Obiectivele specifice privesc analiza situatiei privind problemele existente în teritoriu, conditiile ecologice, social-economice, situatia demografică, dezvoltarea infrastructurii sociale, edilitare și de transport, protectia patrimoniului construit și natural, studierea problemelor legate de impactul asupra infrastructurii tehnico-edilitare existente, asigurarea cu tramele stradale necesare facilitării și fluidizării traficului.

În calitate de investitor pentru elaborarea documentatiei de urbanism, in baza deciziei Consiliului municipal Ungheni nr. 9/16 din 20.12.2024, actioneaza S.R.L. “GLOBAL-STORE”, proprietar al terenurilor nr-le cadastrale 9201103.758, 9201103.902, 9201103.903, 9201103.904, 9201103.905 și 9201103.722, interesat in dezvoltarea zonei de studiu. Initiativa agentului economic se incadreaza in Strategia de dezvoltare locala 2021 - 2027 a orasului Ungheni, orizont 2030 privind cresterea calitatii mediului

inconjurator prin reabilitarea functionala a terenurilor contaminate si degradate / neutilizate ori abandonate.

#### Oportunitatea elaborarii

Zona aferenta strazii Alexandru cel Bun a cunoscut o evolutie graduala, corelata cu etapele de dezvoltare urbana a municipiului Ungheni. In perioada postbelica si pana in ultimele decenii ale secolului XX, arealul s-a consolidat preponderent ca zona rezidentiala cu locuinte individuale, pe loturi de dimensiuni medii, organizate in raport cu trama stradala existenta. Structura initiala a frontului construit s-a format prin edificari etapizate, fara interventii masive de restructurare urbana, fapt care a condus la pastrarea unei morfologii unitare si recognoscibile.

In timp, dezvoltarile punctuale au introdus constructii cu nivel de confort si tehnologie diferite, inasa acestea s-au realizat in general in limitele tipologiei dominante: cladiri cu regim redus de inaltime (P-P+1), retrageri mici fata de aliniament si curti utilizate mixt (circulatii, anexe, spatii verzi). In anii 90 ai sec. XX, pe segmentul alaturat al strazii au fost construite blocuri locative cu regim de inaltime (P+8E). Modernizarea retelelor tehnico-edilitare si imbunatatirea accesibilitatii au contribuit la cresterea atractivitatii rezidentiale a cartierului si la densificarea treptata a ocuparii terenurilor.

Pentru amplasamentul din str. Alexandru cel Bun 30, evolutia utilizarilor reflecta aceeasi tendinta de adaptare functionala in cadrul tesutului existent: mentinerea functiunii rezidentiale de baza, cu posibilitatea introducerii unor utilizari complementare de proximitate, specifice zonelor urbane consolidate.

Anterior pe terenurile proprietatea S.R.L. „GLOBAL STORE” a functionat o piata de vanzare a animalelor cu zona de protectie sanitara, care era suprapusa pe zonele locative alaturate. Actualmente aceste terenuri nu sunt utilizate eficient. Astfel se pune accentul pe inventarierea teritoriilor utilizate ineficient, cu functii depasite, si adaptarea acestora pentru amplasarea complexelor rezidentiale cu infrastructura sociala necesara și complexelor polifunctionale cu elemente de productie nepoluanta, ce va permite crearea noilor locuri de munca alaturi de locuinte si va micsora presiunea asupra infrastructurii de transport a orasului.

Zona de studiu poate fi caracterizata cu urmatoarele disfunctii:

- accese neechipate corespunzator pentru circulatia pietonilor si transportului;
- infrastructura tehnico-edilitara inechita si incompleta;
- grad scazut de amenajare a zonei.

ARHITECT SEF PROIECT: Certificat Nr. 0006 seria 2025-P din 10.02.2025								
Beneficiar: S.R.L. "GLOBAL-STORE"								
						10/25		
						Planul urbanistic zonal in vederea valorificarii terenurilor cu nr-le cadastrale 9201103.758, 9201103.902, 9201103.903, 9201103.904, 9201103.905 si 9201103.722 din mun. Ungheni, str. Alexandru cel Bun, 30		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			12.25	PUZ	1	8
ARH		Turcan V.			12.25			
Memoriu general (inceput)						"TARCHITECTS GROUP" SRL		



In perimetrul amplasamentului functioneaza linii de transport public rutier (microbuze/autobuze) care asigura conexiunea cu:

- zona centrala a municipiului;
- cartierele rezidentiale adiacente;
- punctele de interes public si socio-economic.

Statiile de transport public sunt localizate la distanta pietonala accesibila fata de teren (aprox. 3-7 minute mers pe jos, in functie de itinerariu), ceea ce ofera locuitorilor o alternativa reala la transportul individual.

Accesul la transportul public se realizeaza prin strada Alexandru cel Bun, care asigura legatura cu trasee secundare si cu arterele ce converg spre centrul orasului. Reteaua stradala are caracter preponderent local, cu trafic redus-mediu, ceea ce faciliteaza deplasarea pietonala spre statiile existente.

Trotuarele din zona sunt prezente pe tronsoane, cu calitate variabila a suprafetelor si continuitatii, ceea ce poate afecta confortul pietonal in anumite puncte. Traversarile la nivel sunt realizate in regim clasic; lipsesc elemente dedicate de calmare a traficului sau amenajari moderne pentru siguranta pietonala in apropierea statiilor.

Pentru cresterea accesibilitatii proiectul ofera solutii pentru imbunatatirea conectivitatii pietonale catre statiile de transport (trotuare continue, suprafete permeabile, iluminat public adecvat).

#### ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE- CIRCULATIA RUTIERA SI PIETONALA

Zona analizata este integrata intr-o retea stradala urbana de nivel local, caracterizata prin trafic moderat si functiune preponderent rezidentiala, cu legaturi functionale catre strazi secundare si catre traseele care converg spre zona centrala a municipiului.

Strada Alexandru cel Bun are rol de strada de importanta locala, asigurand accesul auto la fronturile construite si conexiunea cu trama rutiera a cartierului. Profilul transversal este specific strazilor urbane de cartier, cu:

- carosabil cu latime redusa-medie, adecvat traficului local;
- circulatie bidirectionala calma;
- viteze de deplasare limitate prin caracterul rezidential al zonei.

Traficul auto are intensitate redusa in afara orelor de varf, fiind generat in principal de rezidenti si de fluxuri de acces la functiunile de proximitate. Pe traseu nu se semnaleaza intersectii majore sau noduri cu caracter conflictual.

Accesul auto la parcela situata la nr. 30 se realizeaza direct din domeniul public al strazii Alexandru cel Bun. Parcarea este asigurata preponderent in regim on-plot (in interiorul parcelelor), completata punctual de stationari pe marginea carosabilului, specifice zonelor rezidentiale consolidate.

Reteaua pietonala este asigurata prin trotuare situate de-a lungul frontului stradal, cu continuitate partiala si calitate variabila a finisajelor. Latimea trotuarelor este adecvata traficului pietonal de intensitate redusa, insa pe unele segmente apar:

- ingustari generate de mobilier urban sau vegetatie;
- discontinuitati locale ale pavajului;
- traversari neamenajate formal.

Contextul stradal favorizează viteze reduse de circulatie, ceea ce diminuează nivelul de risc general.

#### ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA IN ZONA DE STUDIU

Amplasamentul se afla intr-o zona urbanizata, caracterizata printr-un nivel mediu spre ridicat al echiparii edilitare, specific unei trame stradale consolidate si unei structuri functionale predominant rezidentiale si de servicii. Retelele tehnico-edilitare sunt in mare parte constituite si asigura functionalitatea actuala a terenurilor si constructiilor din vecinatate, insa se constata o serie de

constrangeri si necesitati de modernizare in raport cu potentialele dezvoltari urbanistice viitoare.

Alimentarea cu apa potabila in zona este realizata prin reseaua publica de distributie. Terenul analizat este amplasat in aria de acoperire a retelelor existente de pe str. Alexandru cel Bun cu D=315 mm, la care sunt racordate cladirile din perimetru. Reteaua functioneaza gravitational, iar parametrii de presiune sunt adecvati utilizarilor curente.

Zona este deservita de sistemul public de canalizare menajera cu D=500 mm din str. Alexandru cel Bun, cu descarcare dirijata catre colectoarele urbane si statia de epurare municipala. Sistemul functioneaza in regim mixt pe anumite tronsoane ale strazii, ceea ce presupune o atentie sporita privind gestionarea apelor pluviale. In prezent, amplasamentul dispune de posibilitatea racordarii la reseaua existenta.

In zona studiata exista retea electrica de joasa si tensiune medie, realizata partial aerian si partial subteran, cu puncte de transformare situate in proximitate. Capacitatile actuale acopera necesitatile functiunilor existente.

Rețeaua de gaze naturale cu D=160 mm este prezenta pe str. Alexandru cel Bun si deserveste cladirile rezidentiale si de servicii din vecinatate. Amplasamentul are posibilitatea racordarii la conducta existenta, cu respectarea conditiilor tehnice de siguranta, recul si protectie a instalatiilor.

Zona nu este deservita de un sistem centralizat de termoficare; incalzirea cladirilor existente se realizeaza preponderent prin surse individuale pe gaze naturale sau energie electrica. Pentru dezvoltarile viitoare se recomanda evaluarea unor solutii eficiente energetic, inclusiv utilizarea sistemelor moderne de incalzire cu randament ridicat si posibila integrare a surselor regenerabile, in limitele cadrului urbanistic si tehnic.

Amplasamentul se afla in aria acoperita de retele de telecomunicatii (telefonie, internet, fibra optica), cu acces la infrastructura furnizorilor existenti. Retelele sunt in mare parte subterane pe frontul strazii, ceea ce contribuie la o imagine urbana ordonata si la reducerea impactului vizual.

Evacuarea apelor pluviale se realizeaza partial prin rigole si pantele naturale ale carosabilului. Se constata local zone cu scurgere deficitara, specifice tramei stradale vechi. Pentru viitoarele interventii urbanistice se impune realizarea unor solutii proprii de colectare si infiltrare controlata a apelor meteorice pe amplasament, cu limitarea deversarii directe în reseaua publica, conform practicilor de urbanism durabil.

În ansamblu, zona dispune de o baza tehnico-edilitara existenta functionala, care permite integrarea amplasamentului in retelele urbane.

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	10/25		
						Planul urbanistic zonal in vederea valorificarii terenurilor cu nr-le cadastrale 9201103.758, 9201103.902, 9201103.903, 9201103.904, 9201103.905 si 9201103.722 din mun. Ungheni, str. Alexandru cel Bun, 30		
ASP		Turcan A.			12.25	Faza	Plansa	Planse
ARH		Turcan V.			12.25	PUZ	3	
						Memoriu general (continuare)		"TARCHITECTS GROUP" SRL



Suprafetele neconstruite la nivelul solului sunt destinate:

- spatiilor verzi plantate, curtilor interioare si zonelor de odihna;
- traseelor pietonale de incinta si conexiunii cu trama stradala existenta;
- relatiei functionale dintre zona de locuire si parterul cu servicii.

Indicatori urbanistici propusi:

- Suprafata zonei de studiu - 11,5 ha;
- Suprafata terenului reglementat in PUZ - 1,1453 ha;
- Fond locativ - 42400 m.p.;
- Nr. orientativ de apartamente - 530 unitati;
- Nr. locurilor de parcare - min. 370 locuri;
- Suprafata spatiilor comerciale - cca. 4500 m.p.;
- Suprafata terenurilor pentru joaca copiilor / odihna maturilor - cca. 500 m.p.;
- Suprafata spatiilor inverzite - min. 25 % din suprafata terenului;
- Densitatea calculata a populatiei in raport cu suprafata zonei de studiu - cca. 90 om/ha (existent) + 140 om/ha (in cadrul ansamblului rezidential propus) = 230 om/ha.

### JUSTIFICARE LOCURI NECESARE IN GRADINITA SI SCOALA

Analiza necesarului de locuri in invatamantul prescolar si scolar pentru ansamblul rezidential propus cu o capacitate estimata de 530 apartamente se realizeaza un baza metodologiei uzuale de evaluare demografic-functionala utilizata in documentatiile de urbanism, coroborata cu datele privind capacitatea si gradul de ocupare al institutiilor de invatamant existente, prezentate in materialul anexat la documentatia de urbanism.

Pe baza valorilor medii utilizate in planificarea urbana (2,5 pers./apartament), pentru 530 apartamente se estimeaza:

- populatie rezidenta nou creata:  
aproximativ 1,325 locuitori  
Structura estimata pe grupe de varsta:
- copii 0-6 ani (gradinita) -- cca 6-8% din populatie  
→ aproximativ 80 - 100 copii prescolari
- copii 7-15 ani (scoala primara si gimnaziala) -- cca 8-10%  
→ aproximativ 100 - 130 elevi scolari
- copii 16-19 ani (scoala liceala) - cca 6%  
→ aproximativ 80 elevi scolari

In urma corelarii contingentului estimat de copii rezultat din dezvoltarea ansamblului rezidential cu 530 apartamente cu situatia capacitatilor institutiilor educationale din aria de deservire a amplasamentului, s-a constatat ca reseaua existenta de invatamant dispune de rezerve functionale suficiente pentru preluarea populatiei scolare nou generate.

Conform informatiilor prezentate in materialul anexat privind capacitatea unitatilor educationale:

- in gradinitele de copii aflate in raza de accesibilitate a amplasamentului sunt disponibile 129 locuri;
- in institutiile scolare (invatamant primar, gimnazial si liceal) din de accesibilitate sunt disponibile 199 locuri.

Conform anexei E din NCM B.01.05:2025 numarul locurilor in institutiile prescolare se va stabili in functie de structura demografica a localitatii, luand in calcul nivelul de asigurare a copiilor cu institutii prescolare in limita de 85%. Numarul elevilor in scolile cu invatamant general se va aplica cu conditia scolarizarii a 100% a copiilor in institutiile de invatamint primar si gimnazial (clasele I-IX) si pina la 75% a copiilor - clasele liceale X-XII, cu tinerea orelor intr-un singur schimb.

Comparand aceste valori cu necesarul rezultat din estimarile demografice aferente ansamblului propus, se constata ca numarul locurilor disponibile depaseste necesarul prognozat, atat pentru invatamantul prescolar, cat si pentru cel scolar. Prin urmare, reseaua educationala existenta poate absorbi suplimentarea populatiei scolare generate de proiect,

fara a determina suprasolicitarea infrastructurii publice de educatie.

In acest context, se considera ca nu se impune, la aceasta etapa, rezervarea suplimentara de teren pentru dotari educationale noi, fiind justificata dezvoltarea ansamblului rezidential in corelare cu capacitatile actuale ale institutiilor de invatamant.

### DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Dezvoltarea echiparii edilitare aferente ansamblului rezidential propus se bazeaza pe integrarea constructiei in retelele publice existente de alimentare cu apa, canalizare, energie si telecomunicatii, gaze naturale in conformitate cu cerintele tehnice si conditiile impuse prin Avizele de bransare si racordare emise de operatorul serviciului public „APA-CANAL Ungheni”, S.A „Red-Nord-Ungheni” si S.R.L. „Ungheni-Gaz”. Avizele confirma posibilitatea racordarii obiectivului si stabilesc solutiile tehnice obligatorii pentru proiectare si executie.

Alimentarea cu apa a ansamblului se va realiza prin bransament la conducta publica de apeduct D 315 mm de pe str. Alexandru cel Bun, cu executarea caminului de bransare si instalarea armaturilor conform prescriptiilor tehnice din aviz. Sistemul este dimensionat pentru debitul solicitat aferent locuirii colective si functiunilor comerciale de la parter, fiind prevazut:

- contor principal si contoare individuale pe apartamente;
- separarea circuitelor pentru consumatori rezidentiali si spatiile comerciale;
- posibilitatea asigurarii presiunii la etajele superioare prin statie de pompare dedicata.

Toate lucrarile se vor proiecta si executa cu respectarea conditiilor operatorului si a normativelor in vigoare

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea la colectorul public de canalizare existent pe str. Alexandru cel Bun, prin retea de canalizare interna si exterioara dimensionata conform debitului aferent ansamblului. Avizul impune:

separarea retelelor pentru locuire si spatiile comerciale / servicii;  
realizarea caminelor de control si aliniament;  
respectarea distantelor de siguranta fata de alte retele tehnico-edilitare;  
interzicerea deversarii apelor pluviale in reseaua menajera.  
Executarea racordului se realizeaza exclusiv pe baza proiectului coordonat si avizat de operator.  
Apele meteorice vor fi gestionate separat de canalizarea menajera, prin:

- colectare locala si evacuare controlata;
- solutii de retentie / infiltratie pe amplasament, in masura posibilitatilor tehnice;
- prevenirea suprasarcinarii retelelor publice si protejarea spatiilor publice adiacente.

						10/25			
						Planul urbanistic zonal in vederea valorificarii terenurilor cu nr-le cadastrale 9201103.758, 9201103.902, 9201103.903, 9201103.904, 9201103.905 si 9201103.722 din mun. Ungheni, str. Alexandru cel Bun, 30			
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data		Faza	Plansa	Planse
	ASP	Turcan A.			12.25		PUZ	5	
	ARH	Turcan V.			12.25				
						Memoriu general (continuare)	"TARCHITECTS GROUP" SRL		

Racordarea la rețelele de energie electrica, gaze naturale si telecomunicatii se va realiza in baza avizelor specifice ale furnizorilor, prin:

- bransamente dedicate la limitele proprietatii;
- dimensionarea capacitatilor conform necesarului ansamblului;
- introducerea rețelilor tehnice preponderent subteran pentru reducerea impactului vizual si functional asupra spatiului urban.

Depozitarea gunoiului menajer se va face in spatiile special amenajate ce se vor amenaja in incinta obiectivului. Colectarea resturilor menajere si a diverselor deseuri se face in saci de material plastic, cu sortare prealabila, transportati cu ajutorul carucioarelor speciale la gospodaria de gunoi. Deseurile sunt depozitate in europubele de unde sunt ridicate zilnic, conform contractului incheiat de catre beneficiari cu societatea specializata. Evacuarea gunoiului si a resturilor menajere nu se va intersecta cu fluxul de aprovizionare - preparare - servire produse alimentare.

## PROTECTIA IMPOTRIVA INCENDIILOR

Amplasarea concreta a obiectivelor se va efectua tinand cont de exigentele de securitate impotriva incendiului descriser in normativele in constructie NCM B.01.05:2025 si NCM E.03.02-2014.

Distantele minime de protectie impotriva incendiului intre constructii se vor aplica conform NCM B.01.05:2025.

Amplasarea remizelor de pompieri in localitati, se va prevedea tinand cont de raza maxima de deservire 3 km. Conform pct. 4.3 din NCM E 03.02.2014 masurile de aparare impotriva incendiilor a cladirilor se stabilesc tinand cont de dotarea tehnica a unitatilor de pompieri si de locul amplasarii lor. Timpul maxim de raspuns a subunitatilor de pompieri nu trebuie sa depasesca 10 min pentru localitatile urbane.

Avand in vedere ca remiza de pompieri DSP este amplasata pe str. A. Plamadeala, 96, la o distanta de 2,7 km de la terenul examinat, termenul de sosire a autospecialelor va fi nu mai mult de 4 min (viteza medie de deplasare 45 km/ora).

Caile de acces pentru autospecialele de interventie la incendiu vor fi proiectate in corespundere cu reglementariile expuse in pct. 8.2 din NCM E.03.02-2014.

Stingerea unui eventual incendiu si efectuarea lucrarilor de salvare se asigura prin realizarea masurilor constructive, de sistematizare spatiala, tehnico - ingineresti si organizatorice.

Aceste masuri prevad:

- amenajarea cailor de acces si de circulatie pentru tehnica de incendiu, comune cu caile de acces si de circulatie functionale sau speciale;
  - instalarea scarilor exterioare de incendiu si asigurarea altor posibilitati de ridicare a pompierilor si a tehnicii de incendiu la etaje si pe acoperisul cladirilor, inclusiv amenajarea ascensoarelor pentru transportarea echipele de pompieri – ascensoare pentru pompieri;
  - utilarea cladirii cu apeduct interior de incendiu, inclusiv si combinat cu apeduct menajer sau special, rezervoarelorde incendiu, iar pentru cladirile cu inaltimea de peste 28 m, instalarea, pe rețeaua apeductului interior de incendiu a fiecarui compartiment al cladirii, a doua racorduri scoase in exterior, utilate cu capete de imbinare cu Ø 80 mm si dotate cu vane si clapete de retinere reversibile cu actionare din exteriorul cladirii, pentru cuplarea tehnicii de interventie la incendii;
  - protectia antifum a cailor de circulare a pompierilor in interiorul cladirii;
  - utilarea cladirii, in corespundere cu prevederile documentelor normative, cu mijloace individuale si colective de salvare a persoanelor;
  - amplasarea pe teritoriul localitatii sau obiectivului a unitatilor de pompiericu numarul necesar de personal si tehnica de interventie, ce corespund cu conditiile de stingere a incendiilor la obiectivele, amplasate in raza lor de actiune.
- La sistemele de alimentare cu apa pentru stingerea incendiilor a cladirilor trebuie sa fie asigurat accesul permanent a unitatile de pompieri si echipamentul acestora.
- Hidranti de incendiu exteriori, de regula, trebuie adoptati de tip suprateran, amplasati de-a lungul cailor de acces pentru autospeciale,

la distanta de maxim 2,5 m de la carosabil, dar nu mai aproape de 5 m de la cladiri; se permite instalarea hidrantilor de incendiu exteriori de tip subteran nemijlocit pe carosabil. Structura hidrantilor de incendiu exteriori trebuie sa permita debitarea volumului normativ de apa necesar pentru stingerea incendiilor.

Pentru stingerea exterioara a incendiului este necesar de asigurat debitul de apa pentru un incendiu in marime de 30.0 l/sec., conform tab. 6 din СНИП 2.04.02-84\* "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения". Pentru asigurarea reglementarilor normative, la distanta de cel mult 200 m de la amplasament in cadrul rețelilor de apa magistrale trebuie sa fie plasati doi hidranti exteriori de incendiu.

Toodata, conform prevederilor СНИП II-11-77\* "Защитные сооружения гражданской обороны" este necesar de asigurat protectia civila a populatiei prin utilizarea spatiilor pentru adapostirea persoanelor. In acest scop pot fi utilizate incaperile amplasate in subsolurile si demisolurile cladirilor: incaperi de productie cu gradul de pericol incendiar de categoriile Г si Д, in care nu se utilizeaza procese tehnologice periculoase cu emisii de gaze si lichide daunatoare pentru oameni; pasaje pietonale, de transport si tehnologice; parcaje pentru automobile; depozite cu materiale neinflamabile; incaperi auxiliare, comerciale, prestari servicii si de agrement.

## PROTECTIA MEDIULUI SI TERITORIULUI

Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, in special, prin produse de ardere a carburantilor in motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi in suspensie, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb). Influenta acestora va fi mult diminuata prin proiectarea de spatii verzi aferente locurilor de parcare si partreaa spatiilor verzi dea lungul cailor de circulatie. Deseurile rezultate, atit din activitati de construire cit si ca urmare a functionarii viitoarelor constructii, vor fi preselectate si depozitate in containere inchise si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate. Se va respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului. In acest sens vor fi elaborate studiile de impact de mediu la proiectarea obiectivelor concrete si vor fi reglementate spatiile verzi optime daca autoritatea locala autorizata va solicita.

Protectia aerului:

Pe timpul executiei: Pe timpul executiei se urmareste ca disconfortul creat in timpul sapaturii, din degajarea prafului, sa se reduca prin stropiri succesive cu apa a stratelor de sol excavat. Pe timpul transportului pamintului din excavatii se va acoperi camionul cu o prelata, pentru diminuarea antrenarii particulelor de praf. Sursele de poluare pot fi numai daca nu se folosesc vopseluri pe baza de apa, dar si din sudura partilor metalice. Pentru evitarea acestora se propune achizitionarea vopselurilor pe baza de apa in proportia cea mai mare, minimizarea degajarii compusilor organici volatili, achizitionarea partilor constructive vopsite deja.

Pe timpul functionarii: Sursa de poluare a aerului este centrala termica. Se vor respecta limitele admisibile din legislatia in vigoare.

						10/25		
						Planul urbanistic zonal in vederea valorificarii terenurilor cu nr-le cadastrale 9201103.758, 9201103.902, 9201103.903, 9201103.904, 9201103.905 si 9201103.722 din mun. Ungheni, str. Alexandru cel Bun, 30		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
	ASP		Turcan A.		12.25	PUZ	6	
	ARH		Turcan V.		12.25			
						Memoriu general (continuare)		"TARCHITECTS GROUP" SRL

Cosurile de fum de la centralele termice si din parcajele subterane vor fi dimensionate corespunzator astfel incit sa se asigure dispersia corespunzatoare a fumului.

Protectia calitatii apelor:

Pe timpul executiei: Pe timpul executiei se urmareste minimizarea consumului de apa prin utilizarea rationala a apei, cit si decantarea apelor uzate in reseau publica fara poluanti. Sursele de poluare pot fi numai in situatii accidentale, fisurarea canalizarii si infiltrarea suspensiilor in sol, deversarea substantelor chimice interzise din neglijenta personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele si legislatia in vigoare dar si cei care lucreaza sub-anteprenor.

Pe timpul functionarii: Asa cum a fost prezentata la capitolul Utilitati evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea in reseaua publica stradala. Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseala si evacuate in reseaua de canalizare locala.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Pe timpul executiei: Sursele de poluare fonica sunt in timpul sapaturii, cat si executie stilpi si grinzi din beton armat, dupa care cladirile se inchid cu pereti la exterior si sunetul se minimizeaza considerabil. Se propune respectarea in executie a regulamentului intern:

-Respectarea programului de functionare.

-Minimizarea zgomotului produs de utilaje prin functionarea rationala, nu se permite stationarea cu motorul pornit. Sursa de poluare fonica prin zgomot puternic poate fi accidentala, prin scapare, ciocnire, spargere a elementelor de constructii, se va incerca eliminarea prin instruirea personalului angajat si subcontractorilor.

Pe timpul functionarii: Sursa de poluare fonica este de la instalatiile de ventilatie, ventilatoare de introducerea / evacuarea aerului si instalatiile de climatizare, care sunt montate pe acoperis. Se vor respecta limitele admisibile din legislatia in vigoare si normativele tehnice in constructii.

Protectia solului si a subsolului:

Pe timpul executiei: Pentru protectia solului si a apei in organizarea de santier se vor efectua urmatoarele lucrari/masuri de protectie:

-Imprejmuire cu gard a incintei organizarii de santier; delimitarea fizica se va face cu exactitate pentru a nu produce distrugerii inutile de teren;

-Alimentarea cu carburanti, repararea si intretinerea mijloacelor de transport si a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate si autorizate;

-Se vor evita pierderile de carburanti sau lubrifianti la stationarea utilajelor, astfel ca toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;

-Organizarea de santier va dispune de toaleta ecologice, iar constructorul va avea in vedere intretinerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firma autorizata;

-La parasirea incintei organizarii de santier, rotile autovehiculelor se vor curata pe rampa spalare auto;

-Constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu si de executie a lucrarilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor. Prevenirea oricarei poluari accidentale prin instruii periodice si fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de cate ori este nevoie.

Pe timpul functionarii: Obiectivele nu pot impacta solul si subsolul decit accidental prin:

-Poluare a spatiului verde de catre persoane rau intentionate cu deseuri solide sau lichide;

-Fisurarea retelei de canalizare menajera prost executata.

Daca vor apare astfel de accidente se vor remedia, iar prejudiciul va fi suportat conform legii. Se va respecta legislatia privind protectia mediului.

Protectia ecosistemelor terestre:

Obiectivele propuse pentru amplasare nu vor afecta ecosistemele terestre, in executie si nici in functionare.

Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament:

Pe timpul executiei: Deseurile se vor colecta si vor fi stocate numai in incinta gospodariei de deseuri inscriptionata cu containere **special** amenajate pentru fiecare tip de deșeu provizoriu si selectiv. Pricipalele tipuri rezulate in timpul

executiei sunt: menajer, ambalaje, beton asfaltic concasat din accese si platforme existente, plastic, feroase, neferoase, cartoane, material vegetal.

Singurul deșeu care poate fi refolosit (calitatea lui o va stabili constructorul dupa demolare) este beton asfaltic concasat, care poate fi utilizat in refacerea cailor de acces pentru noua investitie. Deseurile de la constructii se vor elimina/valorifica cu societati autorizate pentru acest serviciu de preluare a deseurilor, responsabil va fi constructorul.

Pe timpul functionarii:

Din activitatile desfasurate se vor produce deseuri menajere si deseuri alimentare generate de zonele incintelor. Deseurile generate se vor depozita local in containere speciale, apoi urmind sa fie transportate spre spatiile de depozitare si reciclare deseuri situate la parter, avand acces auto carosabil direct. Deseurile vor fi preluate de firme specializate, contractate in acest sens. Se va respecta toata legislatia in vigoare privind deseurile.

Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:

Pe timpul executiei: Se vor utiliza substante chimice precum: vopsea, grunduri, vaseline etc. Se incerca folosirea acestor produse din ce in ce mai ecologice pentru mediul inconjurator dar si protejind personalul angajat. Este interzisa deversarea resturilor de substante chimice la canalizare sau direct pe sol, cit si reutilizarea ambalajelor dupa consumarea produselor.

Pe timpul functionarii: Obiectivele nu vor genera substante sau preparate chimice periculoase, se vor utiliza in igienizare si curatarea pardoselilor si grupurilor sanitare detergent de uz casnic biodegradabil.

Protectia teritoriului:

Terenuri nefavorabile pentru constructii in zona de studiu nu sunt. Masurile detaliate pentru protectia teritoriului se vor elabora in temeiul prospectiunilor geologice si hidrologice complexe dupa aprobarea documentatiei de urbanism.

#### ACCESUL PERSOANELOR CU DIZABILITATI

Conform prevederilor Conventiei ONU privind Dreptul Persoanelor cu Dizabilitati si Legii nr. 60 din 30.03.2012 privind incluziunea sociala a persoanelor cu dizabilitati, statul detine responsabilitatea de a intreprinde masuri concrete pentru a facilita accesul persoanelor cu dizabilitati si a asigura participarea la viata sociala, prin adaptarea infrastructurii, in conditii de egalitate cu ceilalti, conform normativelor in vigoare.

Proiectarea si dezvoltarea comunitara si sociala din zona cuprinsa PUZ, se va face tinand cont de conditiile de accesibilitate in conformitate cu standardele si normativele in constructii.

Astfel, se specifica urmatoarele reglementari pentru implementare la etapa proiectelor de executie:

-Proiectarea si amenajarea spatiului in perimetrul strazilor indicate in PUZ se va efectua in baza designului universal, care presupune o proiectare a produselor, mediului, programelor si serviciilor astfel incat sa poata fi utilizate de catre toate persoanele, pe cat este posibil, fara sa fie nevoie de o adaptare sau de o proiectare speciala;

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	10/25		
						Planul urbanistic zonal in vederea valorificarii terenurilor cu nr-le cadastrale 9201103.758, 9201103.902, 9201103.903, 9201103.904, 9201103.905 si 9201103.722 din mun. Ungheni, str. Alexandru cel Bun, 30		
						Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			12.25	PUZ	7	
ARH		Turcan V.			12.25			
						Memoriu general (continuare)		"TARCHITECTS GROUP" SRL

## CAPITOLUL 4

### Concluzii si masuri in continuare STRATEGIA DE DEZVOLTARE URBANA

Obiectivul urmarit prin actuala documentatie se va realiza in acord cu tendintele de dezvoltare a localitatilor urbane si in scopul dezvoltarii durabile a zonei.

Prin reglementarile propuse in proiect se urmareste stabilirea functiilor urbane pentru terenurile, proprietatea S.R.L. „GLOBAL-STORE” situate in subzona C, refunctionarea terenului nefunctional la moment prin trecerea acestora in subzona R2 - subzona locuabila cu blocuri multietajate cu apartamente colective si alte functii complementare si, ca urmare, utilizarea rationala si sustenabila a teritoriului.

#### PROGNOZA DE COMPOZITIE URBANA: POT, CUT posibil

Tinand cont de evolutia si insemnatatea urbanistica a zonei de amplasament, cat si de tipologia functionala si arhitecturala a obiectivelor preconizate pentru edificare propunerea de compozitie urbana este intocmita astfel incat sa asigure integrarea noii solutii in particularitatile existente ale zonei si pentru perspectiva de dezvoltare a acesteia.

In conformitate cu actele normative si standardele nationale (NCM B.01.02:2016, NCM B.01.05:2025, Regulamentul local de urbanism aferent PUG al or. Ungheni se propun urmatorii indici urbanistici prezentati in tabel.

#### Indici tehnico-economici

Nr.	Denumire indice	Valoare	Unitate de masura
1	Suprafata terenului considerat	1,045	ha
2	Suprafata construita	5200,0	m <sup>2</sup>
3	Suprafata construita desfasurata	52200,0	m <sup>2</sup>
4	POT (procent ocupare teren)	50	%
5	CUT (coeficient utilizare teren)	5.0	
6	Regim maxim de inaltime	P+9E	
7	Numarul de apartamente (Smedie=80 m.p.)	530	ap.
8	Numarul locatarilor	1325	loc.
6	Numarul locurilor de parcare	minimum 70% din nr. de apartamente	
7	Spatii verzi	minimum 25% din suprafata terenului	

-Reorganizarea si amenajarea spatiilor trebuie sa fie efectuata intr-un mod care sa le faca accesibile pentru persoanele cu dizabilitati dotate cu cai de acces respectand normativele de constructii in vigoare care vizeaza domeniul respectiv;

-Adaprarea trecerilor de pietoni si intersectiilor strazilor si drumurilor publice corespunzator cu nevoile persoanelor cu dizabilitati vizuale si auditive CP C.01.13:2013, Figura C.6 - Echipament pentru o trecere controlata la sol a persoanelor cu dizabilitati, pag. 34. (Anexa 1);

-La intersectiile cu trafic intens se vor monta sisteme de semnalizare sonora si vizuala, conform cerintelor specifice normativelor;

-Administratia publica locala si persoanele juridice de drept public sau de drept privat trebuie sa adapteze, sa rezerve si sa semnalizeze prin semnul international cel putin 4% din numarul total al locurilor de parcare, dar nu mai putin de 2 locuri, pentru parcare gratuita a mijloacelor de transport pentru persoane cu dizabilitati locomotorii in spatiile de parcare de pe langa cladirile de utilitate publica, precum si in cele organizate;

-Amenajarea accesului de la trotuar pana la intrarea nemijlocita in cladiri prin: eliminarea denivelarilor, marcarea traseelor cu culor contrastante si tactile, instalarea indicatoarelor de orientare pentru persoane cu dizabilitati conform CP C.01.02:2018, Figura C.4 - Obstacole in caile de circulatie de langa cladiri, pag. 42. (Anexa 2);

-Crearea conditiilor de acces liber pentru masinile ce sunt conduse de persoane cu dizabilitati sau transporta aceste persoane, inclusiv serviciile de taxi. Rezervarea locurilor de parcare prin marcarea si acomodarea spatiului suficient pentru manevrarea scaunului rulant cat mai aproape posibil de intrarei in incinta blocului - conform CP C.01.02:2018, Figura C.7 - Parcaje, pag. 45. (Anexa 3);

-Eliminarea bordurii in fata blocurilor, asigurarea accesului la intrarea in cladiri si amenajarea rampei de acces. Rampa va corespunde standardelor indicate in CP C.01.02:2018, Figura C.21 - Planuri inclinate, pag. 59. (Anexa 4) asigurate cu balustrade conform aceluasi CP, Figura C.22 - Forme si dimensiuni ale manei curente si balustradei, pag. 60 (Anexa 5). Spatiul in interiorul blocurilor va permite deplasarea persoanelor cu dizabilitati locomotorii, este necesar marcarea cu culori contrastante a cailor de deplasare pentru persoane cu dizabilitati de vedere;

-Scarile de intare si in interiorul cladirilor vor fi marcate cu elemente tactile si contrastante conform CP C.01.02:208, Figura C.19 - Benzi de avertizare tactila pe scari, pag. 57 (Anexa 6);

-Instalarea surselor de iluminare adaugatoare si marcarea cu culori contrastante si tactile a traseelor de deplasare atat in exterior cat si in interiorul cladirilor. Marcarea cu culori si elemente contrastante va corespunde standardelor indicate in CP C.01.02:2018, Figura D.13 - Amplasarea informatiei, pag. 78 (Anexa 7).

#### OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In scopul realizarii unei calitati mai bune a spatiului si a vietii urbane, se propune realizarea obiectivelor publice - lucrari de utilitate publica.

#### OBIECTIVE SOCIALE

- Institutii deservire medicala - stomatologie, cosmetologie, diagnostica, etc;
- Obiective comerciale/bancare/alimentatie publica/recreere/cultura/sport, etc.

#### CAI DE COMUNICATIE

- Accese carosabile, pentru ciclisti, pietonale si parcaje

#### INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA

- Retele necesare pentru functionarea normala a Ansamblului rezidential

#### SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI

- Spatii verzi amenajate;  
Lucrari de protectie a teritoriului, dupa caz (in conformitate cu studiile geotehnice detaliate).

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	10/25		
						Planul urbanistic zonal in vederea valorificarii terenurilor cu nr-le cadastrale 9201103.758, 9201103.902, 9201103.903, 9201103.904, 9201103.905 si 9201103.722 din mun. Ungheni, str. Alexandru cel Bun, 30		
						Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			12.25	PUZ	8	
ARH		Turcan V.			12.25			
						Memoriu general (sfarsit)		"TARCHITECTS GROUP" SRL