

**PROIECT NR. 035 / 25 - PUD**

*Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial tip parter,  
pe imobilul/terenul cu nr. cadastral 5518205.003,  
situat în s. Horești, r-nul Ialoveni.*

*Plan Urbanistic de Detaliu - PUD*

*Beneficiar: Andronic Ion*



11 Date generale

Denumirea obiectului: Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial tip parter, pe imobilul/terenul cu nr. cadastral 5518205.003, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni;  
 Certificat de urbanism nr. 3 din 29 Ianuarie 2025 eliberat de primăria s. Horești, r-nul Ialoveni;  
 Tipul de proprietate: Privată;  
 Modul de folosință: Pentru construcții  
 Proiectant general: "VILARCH - STUDIO" S.R.L.;  
 Arhitect Șef Proiect: Yornic Victor, Certificat Seria P-2023 Nr.110 din 19.12.2023;  
 Beneficiar: Andronic Ion.

12 Obiectivul Planului Urbanistic De Detaliu

Proiectul dat are drept scop elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) care prezintă un studiu elaborat și destinat argumentării perspectivei urbanistice și economice ce se referă la valorificarea terenului cu nr. cad. 5518205.003, în scopul amplasării unui obiectiv comercial tip parter, situat în intravilan s. Horești, r-nul Ialoveni.  
 În conformitate cu prevederile temei de proiect stabilite prin acord comun de către beneficiar și autorul proiectului, Certificatul de urbanism, reglementările tehnice în vigoare, disfuncționalitățile identificate de utilizare existentă și a priorităților stabilite, Planul Urbanistic de detaliu în cauză prevede stabilirea reglementărilor specifice de utilizare a terenului, condițiile de amplasare și dezvoltare a investițiilor și timpurilor acestora. Documentația de urbanism cuprinde acțiunile și măsurile necesare pentru argumentarea și reglementarea în detaliu a amplasării construcțiilor pe terenul studiat.

Planul Urbanistic de Detaliu a fost elaborat în conformitate cu următoarele acte legislative și normative în vigoare:

- COD Nr. 434 din 28-12-2023 URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR;
  - NCM B.0105-2019 „Urbanism, Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale”;
  - NCM B.0102-2016 „Sistemizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului.”;
  - Planul Urbanistic General al s. Horești, nr. 15442, anul 2010, elaborat de către I.N.C.P. „Urbanproiect”;
  - Regulamentul local de urbanism al s. Horești, nr. 15442, anul 2010, elaborat de către I.N.C.P. „Urbanproiect”.
- Tema de proiect este stabilită prin acord comun de către beneficiar și autorul proiectului.  
 Proiectul dat are drept scop: Argumentarea perspectivei tehnico-economice și urbanistice privind valorificarea terenului cu numărul cadastral: 5518205.003 în corespundere cu cerințele legislative și normative actuale.

1.3 Obiectivele Lucrării:

- Argumentarea funcțiilor corespunzătoare prevederilor Planului Urbanistic General cu introducerea modificărilor conform Planului Urbanistic de Detaliu elaborat:
- Organizarea funcțional-urbanistică a terenului studiat prin stabilirea condițiilor amplasării unităților necesare, precum și încadrarea în ansamblu existent;
  - Relaționarea construcției propuse cu obiectivele existente din vecinătate;
  - Amplasamentul construcțiilor în parcelă;
  - Asigurarea accesibilității pe terenul studiat, condiții de circulație și acces la noul obiectiv;
  - Regimul de înălțime;
  - Procentul de ocupare a terenului (POT);
  - Coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

Verificator de proiect: **Isac Vasile**  
 Domeniile A.1.2.3.4  
 Nr. de înregistrare a avizului  
 Val. 1. de la 12.05.2021 din 14.12.05.2025

14 Borderou piese desenate

| Planșa | Denumire  | Scara   |
|--------|---|---------|
| 01     | Date generale   | -       |
| 02     | Încadrarea în localitate  | 1:10000 |
| 03     | Situația existentă. (extras din P.U.G s. Horești)                       | 1:1000  |
| 04     | Fotofixare (început)  | -       |
| 05     | Fotofixare. (continuare)  | -       |
| 06     | Situația existentă. Tipuri de proprietate                               | 1:1000  |
| 07     | Situația hidrogeotehnică. (extras din P.U.G s. Horești)                 | 1:1000  |
| 08     | Extras din Regulamentul Local de Urbanism sat. Horești, r-nul Ialoveni. | -       |
| 09     | Reglementări. Zonificarea   | 1:500   |

Indicatori tehnico-economici

| Nr. | Denumire                                    | Unitate de măsură | Indicator  |
|-----|---|-------------------|------------|
| 1   | Teren studiat cu nr. cadastral: 5518205.003 | ha                | 0.24920    |
| 2   | Amprenta la sol                             | m <sup>2</sup>    | 806.00     |
| 3   | Aria construită totală                      | m <sup>2</sup>    | 806.00     |
| 4   | Zona paravată                               | m <sup>2</sup>    | 1409.00    |
| 5   | Zona înverzită                              | m <sup>2</sup>    | 277.00     |
| 6   | Parcare                                     | loc.              | 12         |
| 7   | POT   | %                 | 0.32       |
| 8   | CUT   | %                 | Maxim 0.35 |

Beneficiar: Andronic Ion

035 / 25 - PUD

Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial pe imobilul/terenul cu nr. cadastral 5518205.003, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni.

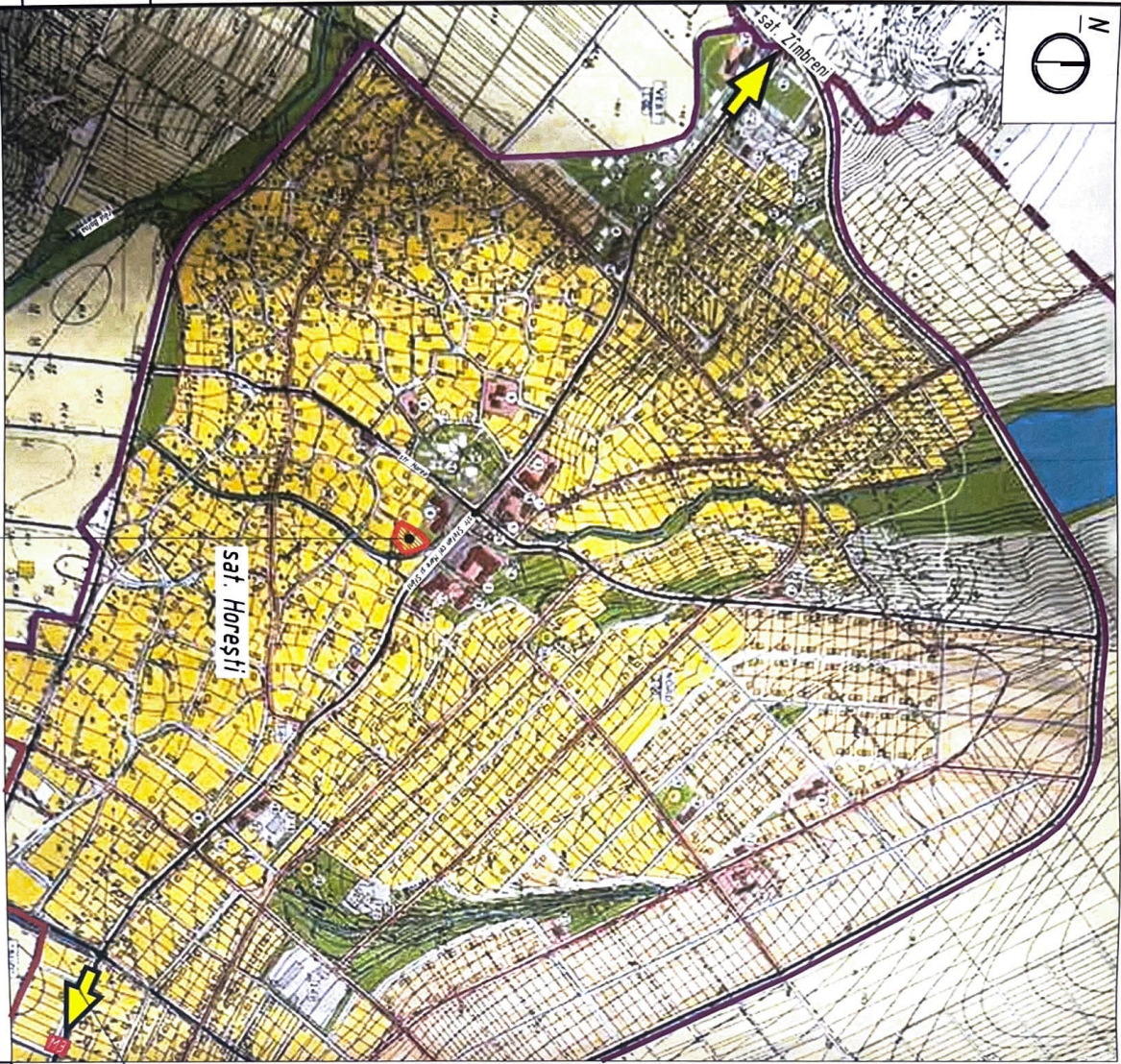
Plan Urbanistic de Detaliu

Date generale

| Mod             | Nr sec | Planșă/Nr doc | Serie/01 | Data | Faza | Planșă | Planșe                    |
|-----------------|--------|---------------|----------|------|------|--------|---------------------------|
| A.S.P. Elaborat |        | Yornic Victor | 36/25    |      | PUD  | 01     | 09                        |
|                 |        | Yornic Victor |          |      |      |        | "VILARCH - STUDIO" S.R.L. |

|             |                   |              |
|-------------|-------------------|--------------|
| Nr original | Semnatura si data | Nr modificat |
|             |                   |              |

**Încadrarea în localitate. (extras din P.U.G s. Horești) Scara 1:10000**



|             |                   |              |
|-------------|-------------------|--------------|
| Nr original | Semnatura si data | Nr modificat |
|             |                   |              |

Teren studiat  
nr cadastrat: 5518205/003

**Legendă:**

- Limita intravilan sat. Horești;
- Teren studiat;
- Zona locuințe individuale în regim mic de înălțime;
- Zona obiectivelor de utilitate publică;
- Zona industrială și agricolă;
- Zona gospodăriei comunale / cimitire;
- Cimitir cu înmormântarea stopată în perspectivă;
- Zona parcuri, recreere și sport;
- Suprafețe acvatice;
- Zona terenuri neconstruite și împădurite;
- Zona împădurită cu pantă abruptă;
- Zona împădurită cu pantă ambropă;
- Direcția spre localitatea învecinată

Venerabilul de poezie  
**Isac Vasile**  
Domeniile A.1.2.3.4  
Nr. de înregistrare a savizului: 24/2018-25  
Nr. 11 de la 12.05.2021 omnia la 12.05.2021

Beneficiar: Andronic Vasile  
035 / 25 - PUO



Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial tip parter, pe mobilul/terenul cu nr. cadastral 5518205/003, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni.



|   |  |               |        |                        |
|---|--|---------------|--------|------------------------|
| Plan Urbanistic de Detaliu  |  | Faza          | Planșa | Planșe                 |
| Elaborat  |  | Vornic Victor | PUO    | 02                     |
| A.S.P.  |  | Vornic Victor |        |                        |
| Mod. nr. sec. Planșă nr. doc.   |  |               |        |                        |
| Nr. de înregistrare a savizului   |  |               |        |                        |
| Nr. 11 de la 12.05.2021 omnia la 12.05.2021   |  |               |        |                        |
| Beneficiar: Andronic Vasile   |  |               |        |                        |
| 035 / 25 - PUO  |  |               |        |                        |
| Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial tip parter, pe mobilul/terenul cu nr. cadastral 5518205/003, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni. |  |               |        |                        |
| Încadrarea în localitate. (extras din P.U.G s. Horești) Scara 1:10000   |  |               |        |                        |
|   |  |               |        | "VILARCH - STUDIO" SRL |

Situatia existentă (extras din P.U.G s. Horești) Scara 1:1000



Legendă:

- Teren studiat;
- Zona locuințe individuale în regim mic de înălțime;
- Zona obiectivelor de utilitate publică;
- Zona parcuri, recreere și sport;
- Cursuri de apă;
- Construcție (existentă);
- Suprafață asfaltată (carosabil);
- Suprafață pavată (trotuar);
- Drum neasfaltat;
- Altmament.

Explicație:

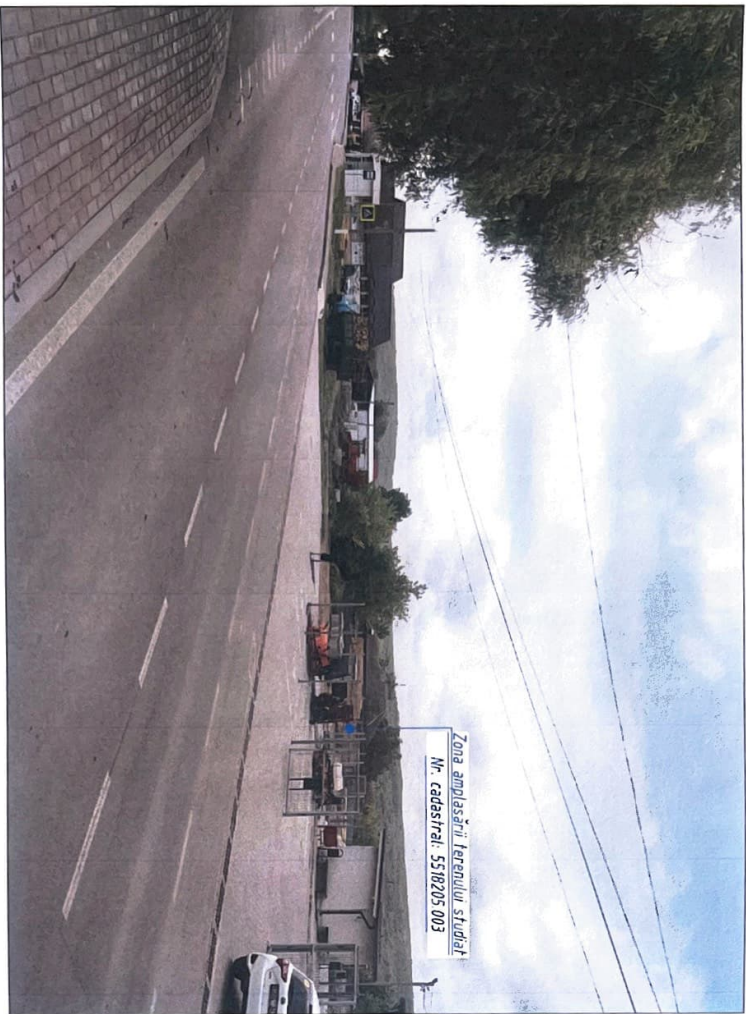
- 1 - Teren studiat cu nr. cadastral: 5518205.003;
- 2 - Piață;
- 3 - Centru de sănătate;
- 4 - Parc;
- 5 - Farmacie;
- 6 - Casa de cultură;
- 7 - Primăria Horești;
- 8 - Magazin de uz casnic;
- 9 - Market universal;
- 10 - Magazin materiale de construcție.

|   |  |                                 |  |
|---|--|---------------------------------|--|
| Beneficiar: Andronic Ion  |  | 035 / 25 - PUO                  |  |
| Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial tip parter, pe imobilul/terenul cu nr. cadastral: 5518205.003, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni. |  |                                 |  |
| Mod. No. sec. Planșă/No. doc.<br>A.S.P. Elaborat<br>Vornic Victor<br>Vornic Victor  |  | Faza Planșă<br>PUO 03<br>Planse |  |
| Situația existentă (extras din P.U.G s. Horești)<br>Scara 1:1000  |  | "VILARCH - STUDIO" S.R.L.       |  |



Verificator de proiect  
**Isac Vasile**  
 Domeniile Art 2/5.4  
 Nr. de înregistrare a arhitectului  
 15.05.2017 până la 15.05.2022

Fotofixare. Str. Ștefan cel Mare și Sfânt



Fotofixare. Str. Ștefan cel Mare și Sfânt



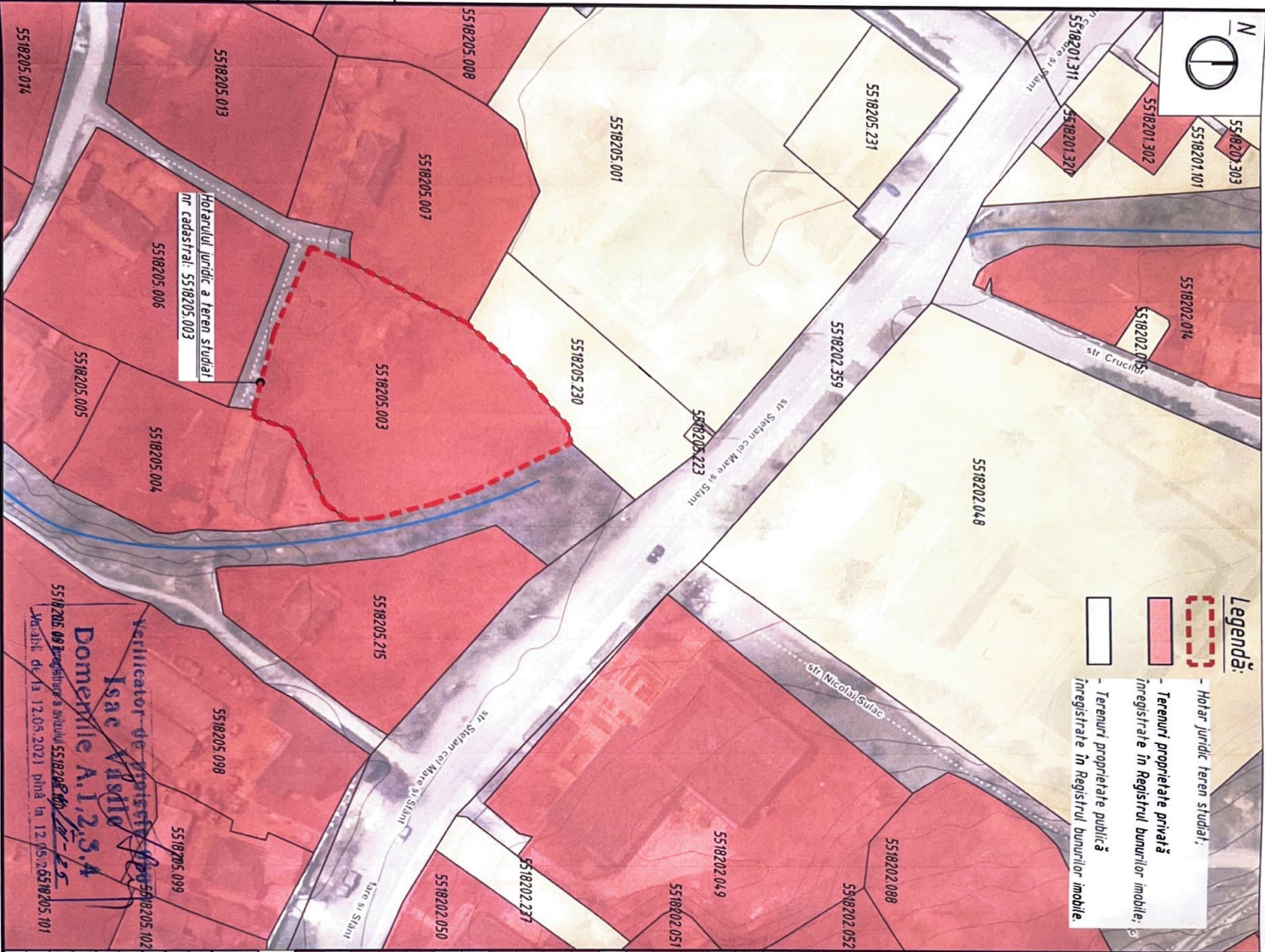
|   |                   |                           |        |
|---|-------------------|---------------------------|--------|
| Beneficiar: Andrei ION R-2023   |                   | 035 / 25 - PUD            |        |
|   |                   |                           |        |
| Mod. / nr. sec.   | Planșă / nr. doc. | Semn.                     | Data   |
| A.S.P.  | Vornic Victor     |                           | 06-25  |
| Elaborat  | Vornic Victor     |                           |        |
| Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial tip parter, pe imobilul/terenul cu nr. cadastru 5518205/003, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni. |                   | Faza                      | Planșă |
| Plan Urbanistic de Detaliu  |                   | PUD                       | 04     |
| Fotofixare (inceput)  |                   | -VILARCH - STUDIO- S.R.L. |        |





Situația existentă. Tipuri de proprietate. Scara 1:1000

Borderou parcele cadastrale



| Nr. poz. | Numărul cadastral | Tipul de proprietate | Area ha | Modul de folosință | Proprietar |
|----------|-------------------|----------------------|---------|--------------------|------------|
| 1        | 5518205.101       | Privată              | 0.27370 | Pentru construcții | -          |
| 2        | 5518205.102       | Privată              | 0.23270 | Pentru construcții | -          |
| 3        | 5518205.100       | Privată              | 0.21940 | Pentru construcții | -          |
| 4        | 5518205.099       | Privată              | 0.07690 | Pentru construcții | -          |
| 5        | 5518205.097       | Privată              | 0.22090 | Pentru construcții | -          |
| 6        | 5518205.099       | Privată              | 0.17130 | Pentru construcții | -          |
| 7        | 5518205.215       | Privată              | 0.17120 | Pentru construcții | -          |
| 8        | 5518205.005       | Privată              | 0.0840  | Pentru construcții | -          |
| 9        | 5518205.004       | Privată              | 0.14440 | Pentru construcții | -          |
| 10       | 5518205.003       | Privată              | 0.2492  | Pentru construcții | -          |
| 11       | 5518205.014       | Privată              | 0.11970 | Pentru construcții | -          |
| 12       | 5518205.006       | Privată              | 0.21350 | Pentru construcții | -          |
| 13       | 5518205.013       | Privată              | 0.16320 | Pentru construcții | -          |
| 14       | 5518205.007       | Privată              | 0.20260 | Pentru construcții | -          |
| 15       | 5518205.230       | Publică              | 0.11350 | Pentru construcții | -          |
| 16       | 5518205.223       | Publică              | 0.00200 | Pentru construcții | -          |
| 17       | 5518205.001       | Publică              | 0.58570 | Pentru construcții | -          |
| 18       | 5518205.231       | Publică              | 0.07500 | Pentru construcții | -          |
| 19       | 5518202.359       | -                    | -       | -                  | -          |
| 20       | 5518201.311       | -                    | -       | -                  | -          |
| 21       | 5518202.050       | Privată              | 0.11400 | Pentru construcții | -          |
| 22       | 5518202.237       | Publică              | 0.04300 | Agricol            | -          |
| 23       | 5518202.051       | Privată              | 0.25450 | Pentru construcții | -          |
| 24       | 5518202.049       | Privată              | 0.42910 | Pentru construcții | -          |
| 25       | 5518202.052       | Privată              | 0.2628  | Pentru construcții | -          |
| 26       | 5518202.088       | Privată              | 0.23610 | Pentru construcții | -          |
| 27       | 5518202.048       | Publică              | 1.03710 | Pentru construcții | -          |
| 28       | 5518202.015       | Publică              | 0.00800 | Pentru construcții | -          |
| 29       | 5518202.014       | Privată              | 0.25120 | Pentru construcții | -          |
| 30       | 5518201.320       | Privată              | 0.07000 | Pentru construcții | -          |
| 31       | 5518201.302       | Privată              | 0.02000 | Pentru construcții | -          |
| 32       | 5518201.101       | Publică              | 0.07710 | Pentru construcții | -          |
| 33       | 5518201.303       | Privată              | 0.00300 | Pentru construcții | -          |

NOTE: Tipurile de proprietate sunt prezentate conform sursei: www.cadastru.md și geodata.gov.md.

Beneficiar: Andronic Ion

035 / 25 - PUD

Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial, situat în s. Horești, r-nul Iași

Plan Urbanistic de Detaliu

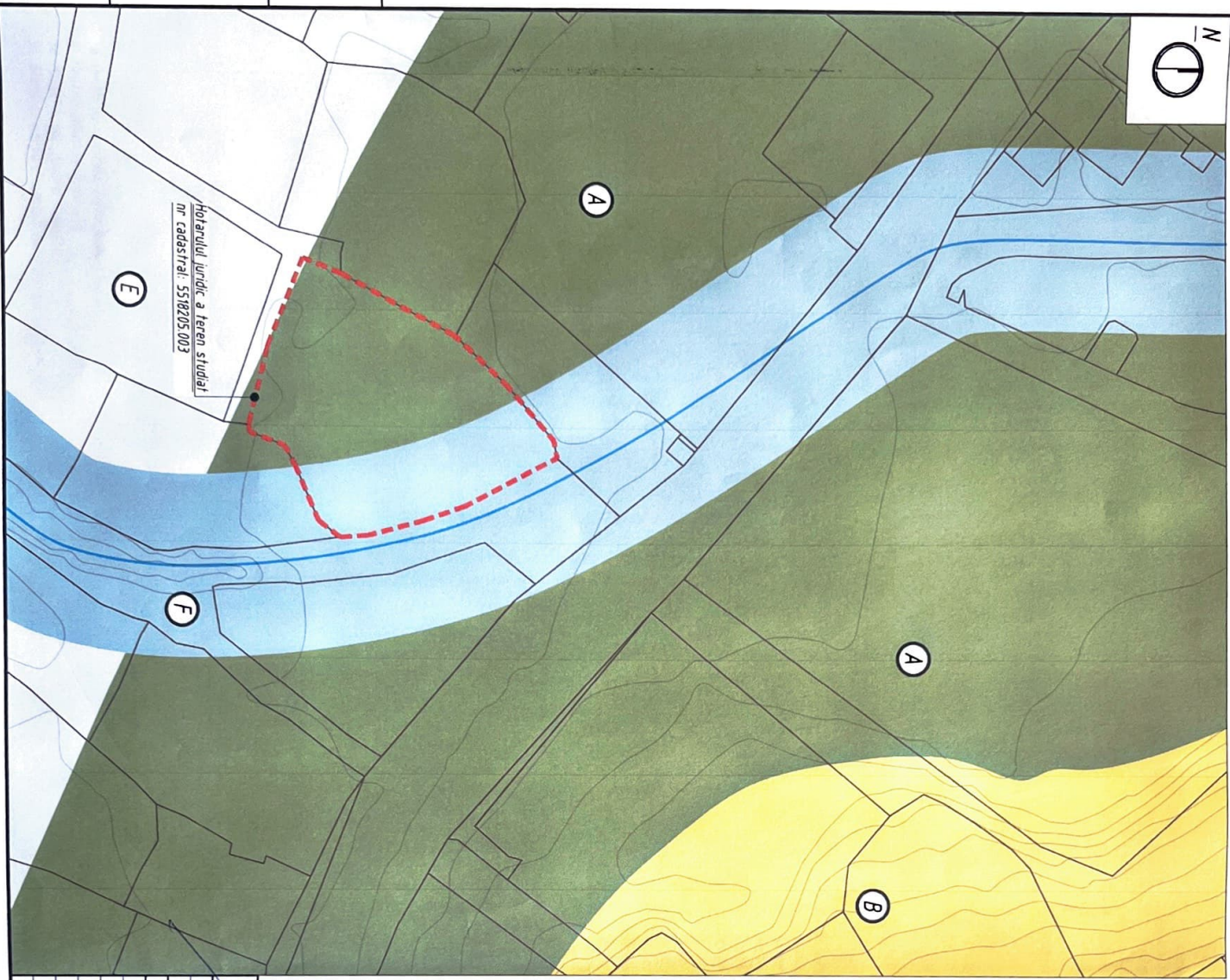
Faza PUD

Planse

Planse

Situația existentă. Tipuri de proprietate. Scara 1:1000

"VILARCH - STUDIO" S.R.L.



**Divizarea terenului după condițiile tehnico-geologice:**

- A** - Zona favorabilă pentru construcții.  
 Din punct de vedere geomorfologic în holarele satului coincide cu partea inferioară și cea mijlocie a versantului de sînga a văii r. Borna în holarele zonei evidențiate este neted, gradul de înclinare variabil (2-5°). Procesele geologice contemporane periculoase nu au fost depistate. Construcțiile noi pot fi amplasate după efectuarea investigațiilor fizico-mecanice a gradului și nivelului apelor freactice.
- B** - Zona condițional favorabilă pentru construcții.  
 Motivul fiind înclinarea sporită a părții (pînă la 5-8°) și proceselor de alunecare (vechi, străvechi și contemporane), care se dezvoltă în nefișcăți apropiere. Din punct de vedere geomorfologic coincide cu unele sectoare ale versantului de sînga a văii r. Borna și pantele vîlcetilor cu grad sporit de înclinare aferente sectoarelor pe care se dezvoltă procesele de alunecare și eroziune. În holarele zonei nominalizate construcțiile noi pot fi amplasate numai după desășurarea măsurilor de protecție pe sectoarele adiacente teritoriului și verificarea stabilității versantului.
- C** - Zona nefavorabilă pentru construcții.  
 Din cauza pantei înclinate (pînă la 5-8°) cu potențial de alunecări de teren. Din punct de vedere geomorfologic coincide cu partea inferioară mai înclinată a versantului de sînga a Văii r. Borna din partea de Nord-Vest și satului și vîlcetea de sînga a r. Central. În urma cercetărilor vizuale, panta este afectată de alunecări străvechi. Pentru amplasarea construcțiilor noi și reconstrucția celor existente, se recomandă determinarea stabilității versantului.
- D** - Zona nefavorabilă pentru construcții.  
 Din cauza dezvoltării proceselor active de alunecări contemporane și a eroziunii de fund. Din punct de vedere geomorfologic coincide cu pînțile inferioare ale panteilor vîlcetei de Est și părții din aval a versantului de sînga a r. Borna la periferia de Est a localității. După excludere a măsurilor împotriva eroziunii, fundul ravenei în zona respectivă se recomandă să fie înăpdurii.
- E** - Zona condițional favorabilă pentru construcții.  
 Din cauza apelor freactice care se află la adâncime mică de la suprafața terestră (1-2-4m), scurgerii de suprafață difuze, înclinăția mică a teritoriului și prezența lacurilor fără scurgeri și a depresiunelor. Din punct de vedere geomorfologic coincide cu partea superioară a văii r. Borna în holarele satului. Construcțiile noi în această zonă se recomandă de amplasat fără subsoluri, după organizarea evacuirii debitului de suprafață.
- F** - Zona nefavorabilă pentru construcții.  
 Din cauza prezenței apelor freactice la adâncimi mici de la suprafața terestră (1-2), și posibilitatea inundării cu debitul pluvial de pe pante și debitul tranzit al r. Borna. Din punct de vedere geomorfologic coincide cu sectoarele joase ale văii r. Borna, abiei r. Central și a teritoriului așezării. Holarele zonelor pot fi prezente din cercetările detaliate pentru obiectele propunute.

Verificator de proiectare  
**Isac Vasile**  
 Domeniile A.1.2.3.4  
 Nr. de înregistrare a ștanței: 21/2017  
 Nr. de înregistrare a ștanței: 25

Beneficiar: Albinic Ion

035 / 25 - PUD

Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial în parter, pe imobilul/terenul cu nr. cadastral 5518205.003, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni.

|          |          |               |          |       |        |
|----------|----------|---------------|----------|-------|--------|
| Mod.     | Nr. sec. | Planșă        | Nr. doc. | Scara | Stadiu |
|          |          |               |          |       |        |
| A.S.P.   |          | Vornic Victor |          | 1:25  |        |
| Elaborat |          | Vornic Victor |          |       |        |

Situația hidrogeologică: (extras din P.U.G. s. Horești)  
 Scara 1:1000

Faza: Planșă  
 PUD 07  
 Planșe

"VILARCH-STUDIO" S.R.L.

**Extras din Regulamentul Local de Urbanism sat. Horești, r-nul Ialoveni.**

**UTR 9**



Hotarul juridic a teren studiat nr. cadastral: 5518205.003

**2. Subzone functionale**

- C - 9 - Subzona teritoriului obiectivelor de utilitate publică și alte funcțiuni complementare.
- L1 - 9 - Subzona locuințelor unifamiliale particulare în regim mic de înălțime și alte funcțiuni complementare.
- IS - 9 - Subzona instituiilor de servire și comerț.
- Vp - 9 - Subzona spațiilor verzi. Zona de recreere, protecția apelor.
- G - 9 - Subzona comunală.
- R - 9 - Subzona căii de comunicații rutiere și transport.

**3. Prescripții specifice subzonelor functionale.**

- Conform prescripțiilor generale (Capitolul III) pentru zonele respective: C, L1, IS, Vp, G și R.

**4. Prescripții specifice UTR-9**

**a) Permisuni:**

- C - 9 - Subzona respectivă permite amplasarea noulor obiective de deservire și comerț și se permit lucrări de reparare a construcțiilor existente.
- Se permit lucrări de organizare a scurgerilor de suprafață și evacuarea acestora.
- Organizarea teritoriului obiectivelor de utilitate publică și alte funcțiuni complementare.
- Vp - 9 - Se permite trasarea fisei verde de protecție sanitară a apelor.
- L1 - 9 - Se pot autoriza lucrări de amplasare a noulor locuințe și clădiri de gospodărire pe terenurile libere.
- Se permite de construit unități mici private de comerț și servicii, precum și întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul și nu generează circulația transportului de încălziri.
- Se permit de organizat pentru un grup de locuințe un teren amenajat pentru acumularea deșeurilor solide, destinate evacuarii de pe teritoriul cartierului localității la locul de utilizare a lui.
- Se pot construi unele clădiri pentru gospodărie.
- Se permit lucrări de amenajare a terenurilor pentru jocuri la aer a copiilor și odihnă a maturilor cât și pentru terenuri pentru necesitățile gospodărești.
- Înălțimea locuinței - P+1 (se acceptă mansardare).
- R - 9 - Se permit lucrări de trasare a alimentențelor noi a drumurilor și străzilor de proiect.
- Se permite trasarea alimentențelor trotuarilor și părților carosabile (elemente noi a străzilor) alături a străzilor existente cât și a străzilor noi propuse.

**b) Restricții:**

- C - 9 -
- L1 - 9 -
- IS - 9 - A se vedea etelasi/restricții pentru UTR - 2
- Vp - 9 -
- G - 9 -
- R - 9 - Strada I. D. Alda - Teodorovici. A se vedea UTR - 8
- Strada A. I. Cuză
- Strada Horea. A se vedea UTR - 6.
- Strada Ștefan cel Mare. Alimentați.....20m. Partea carosabilă.....1m. Trotuar.....2,25 x 2m.

VERIFICATOR DE PROIECT  
Isac Vasile  
Domeniile A.1.2.3.4  
Nr. de autorizare a activității: 24/12-25  
W. nr. de în. 13.05.2021, data în. 12.05.2021

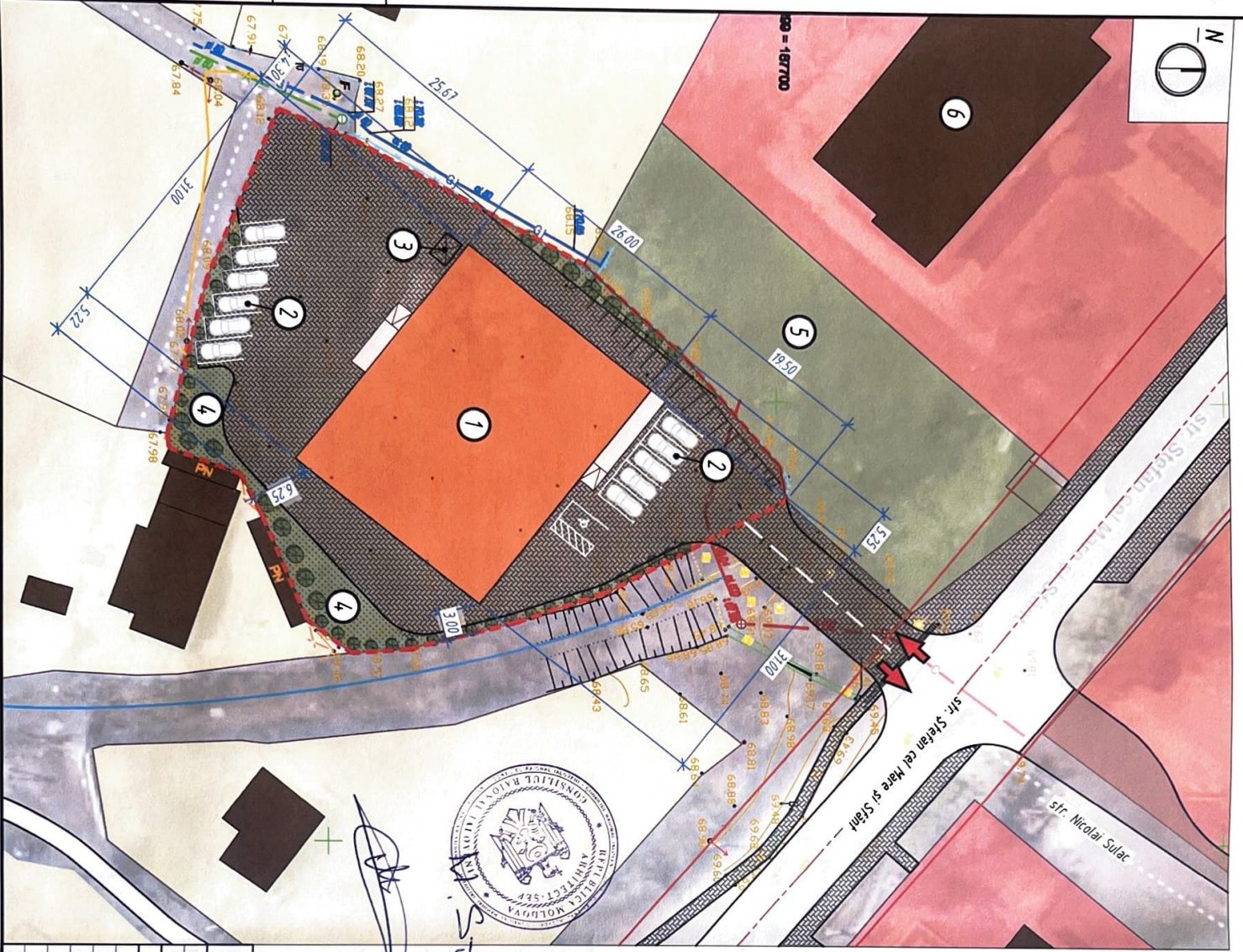


|  |                         |                           |          |
|--|-------------------------|---------------------------|----------|
| Beneficiar: Andronic Ion   |                         | 035 / 25 - PUD            |          |
| Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial tip parter, pe imobilul/terenul cu nr. cadastral 5518205.003, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni. |                         |                           |          |
| Hod.   | Nr. sec. Plansă/pe doc. | Serv.                     | Data     |
| A.S.P.   | Vornic Victor           | 10525                     | 10.05.21 |
| Elaborat   | Vornic Victor           |                           |          |
| Plan Urbanistic de Detaliu   |                         | Faza                      | Plansa   |
| Extras din Regulamentul Local de Urbanism sat. Horești, r-nul Ialoveni.  |                         | PUD                       | 08       |
|  |                         | "VILARCH - STUDIO" S.R.L. |          |

|             |                   |              |
|-------------|-------------------|--------------|
| Nr original | Semnatura si data | Nr modificat |
|             |                   |              |

- 6. Centru de sănătate, Farmacia (existenti);
- 18. Magazin alimentar (existenti);
- 20. Market - bar „Chiocei” (existenti);
- 36. Stație de pompare a apelor menajere uzate (existenti).

Reglementări. Zonificarea. Scara 1:500



Legenda:

- Teren studiat;
- Zona locuințe individuale în regim mic de înălțime;
- Zona obiectivelor de utilitate publică;
- Zona parcuri, recreere și sport;
- Cursuri de apă;
- Construcție (proiectată);
- Construcție (existență);
- Suprafață înverzită (proiectată);
- Suprafață asfaltată (existență);
- Suprafață pavată (existență);
- Suprafață pavată (proiectată);
- Drum neasfaltat (existență);
- Alimentație (existență);

Explicație:

- 1 - Obiectiv comercial tip P (proiectat);
- 2 - Parcare (proiectată);
- 3 - Platformă pentru colectarea deșeurilor;
- 4 - Zona înverzită (proiectată);
- 5 - Piață (existență);
- 6 - Centru de sănătate (existență).

*Notă: Obiectivul propus este destinat desfășurării activității comerciale cu caracter general, de tip market universal, în care se vor comercializa produse alimentare și nealimentare.*  
 Activitatea comercială nu va include funcțiuni de tip farmacie și finanțar bancare.

Venituri de proiectare  
 Ioac Vasile  
 Domeniile A.1.205.4  
 Nr. de înregistrare a arhitectului  
 Nr. 111-11-25  
 Valabil de la 12.04.2021 până la 12.05.2026

Indicatori tehnico-economici

| Nr. | Denumire                                    | Unitate de măsură | Indicator           |
|-----|---|-------------------|---------------------|
| 1   | Teren studiat cu nr. cadastral: 5518205.003 | ha                | 0.24920             |
| 2   | Amplasarea la sol                           | m <sup>2</sup>    | 806.00              |
| 3   | Suprafața construită totală                 | m <sup>2</sup>    | 806.00              |
| 4   | Zona pavată                                 | m <sup>2</sup>    | 1409.00             |
| 5   | Zona înverzită                              | m <sup>2</sup>    | 277.00              |
| 6   | Parcare                                     | loc.              | 12                  |
| 7   | POT   | %                 | 32.34 (maxim 35.00) |
| 8   | CUT   | coef.             | 0.32 (maxim 0.35)   |

Beneficiar: Andronic Ion

035 / 25 - PUD



Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial tip parter, pe imobilul/terenul cu nr. cadastral 5518205.003, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni.

| Mod.     | Nr. sec. | Planșă        | Nr. doc. | Faza | Planșă | Planșă |
|----------|----------|---------------|----------|------|--------|--------|
| A.S.P.   |          | Vornic Victor | 06.25    | PUD  | 09     | 09     |
| Elaborat |          | Vornic Victor |          |      |        |        |

| Nr. original | Semnatura si data | Nr. modificat |
|--------------|-------------------|---------------|
|              |                   |               |

Reglementări. Zonificarea. Scara 1:500

"VILARCH - STUDIO" SRL.

## Raport unic de verificare

Nr. 035 / 25

**Proiect:** Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial tip parter, pe imobilul/terenul cu nr. cadastral 5518205.003, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni;

**Certificat de urbanism:** nr. 3 din 29 ianuarie 2025 eliberat de primăria s. Horești, r-nul Ialoveni;

**Obiect nr. 035 / 25 PUD** (planșa 01- 09)

### I. Date generale:

**Adresa:** r-nul Ialoveni, sat. Horești str. Horelor, nr. 22, numărul cadastral: 5518205.003

**Tipul de proprietate:** Privată;

**Modul de folosință:** Pentru construcții

**Proiectant general:** „VILARCH - STUDIO” S.R.L.;

**Arhitect Șef Proiect:** Vornic Victor, Certificat Seria 2023-P Nr. 1110 din 19.12.2023;

**Beneficiar:** Andronic Ion

Proiectul dat are drept scop elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial tip parter, pe imobilul/terenul cu nr. cadastral 5518205.003, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni care vizează următoarele obiective:

- Organizarea funcțional-urbanistică a terenului studiat prin stabilirea condițiilor amplasării utilităților necesare, precum și încadrarea în ansamblu existent;
- Relaționarea construcției propuse cu obiectivele existente din vecinătate;
- Amplasamentul construcțiilor în parcelă;
- Asigurarea accesibilității pe terenul studiat, condiții de circulație și acces la noul obiectiv;
- Regimul de înălțime;
- Procentul de ocupare a terenului (POT);
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

### Indicii prezentați:

| <i>Indicatori tehnico-economici</i> |   |                   |                     |
|-------------------------------------|---|-------------------|---------------------|
| Nr.                                 | Denumire                                    | Unitate de măsură | Indicator           |
| 1                                   | Teren studiat cu nr. cadastral: 5518205.003 | ha                | 0.24920             |
| 2                                   | Amprenta la sol                             | m <sup>2</sup>    | 806.00              |
| 3                                   | Aria construită totală                      | m <sup>2</sup>    | 806.00              |
| 4                                   | Zona pavată                                 | m <sup>2</sup>    | 1409.00             |
| 5                                   | Zona înverzită                              | m <sup>2</sup>    | 277.00              |
| 6                                   | Parcare                                     | loc.              | 12                  |
| 7                                   | POT   | %                 | 32.34 (maxim 35.00) |
| 8                                   | CUT   | coef.             | 0.32 (maxim 0.35)   |

### II. Obiectii și propuneri:

### III. Soluții de proiect definitive

IV. Concluzii: Proiectul este verificat, stampilat și recomandat pentru elaborarea lucrărilor de execuție.

*Isac Vasile*  
Verificat și recomandat  
**Isac Vasile**  
Domeniile A, 1, 2, 3, 4  
Nr. de înregistrare a avizului 27/11/25  
Valabil de la 12.05.2021 până la 12.05.2025


PROIECT NR. 035 / 24

**Tema:** Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial tip parter, pe imobilul/terenul cu nr. cadastral 5518205.003, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni.

MEMORIU JUSTIFICATIV

**Proiectant general:** "VILARCH - STUDIO" S.R.L.;

**Beneficiar:** Andronic Ion.

**Arhitect Șef Proiect:** Vornic Victor   
Certificat Seria 2023-P Nr. 1110 din 19.12.2023;



Chișinău 2025

# Cuprins

## Piese scrise:

1. **Generalități**
  - 1.1 Definiții
  - 1.2 Scopurile PUD
  - 1.3 Obiectivele PUD
  - 1.4 Domenii de aplicare ale PUD
  - 1.5 Reglementări
  - 1.6 Cadru legal
  - 1.7 Baza elaborării PUD
  - 1.8 Avize
  - 1.9 Valorificarea tehnică și juridică, aplicarea PUD
2. **Introducere**
  - 2.1 Date generale
  - 2.2 Obiectivul lucrării
3. **Încadrarea în localitate**
  - 3.1 Analiza documentației deja elaborate
  - 3.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD
4. **Situația existentă**
5. **Reglementări**
6. **Concluzii**

## Piese desenate:

1. Date generale;
2. Încadrarea în localitate. Scara 1:10000;
3. Situația existentă. (extras din P.U.G s. Horești) Scara 1:1000;
4. Fotofixare. (început);
5. Fotofixare. (continuare);
6. Situația existentă. Tipuri de proprietate Scara 1:1000;
7. Situația hidrogeotehnică. (extras din P.U.G s. Horești) Scara 1:1000;
8. Extras din Regulamentul Local de Urbanism sat. Horești, r-nul Ialoveni;
9. Reglementări. Zonificarea. Scara 1:500.



# 1. Generalități

## 1.1 Definiții

Planul Urbanistic de Detaliu este menit să stabilească condițiile de amplasare și realizare a unei sau a mai multor construcții, pe un anumit teren, care stau la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

Planul Urbanistic de Detaliu se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din planul urbanistic general sau planul urbanistic zonal în conformitate cu condițiile impuse în certificatul de urbanism pentru proiectare.

Planul Urbanistic de Detaliu este documentația de urbanism care soluționează amplasamentul noilor edificii în urma analizei situației existente, condițiilor stipulate de PUG/PUZ și certificatul de urbanism pentru proiectare pentru a asigura compatibilitatea cu funcțiile urbane sau rurale.

## 1.2 Scopurile PUD

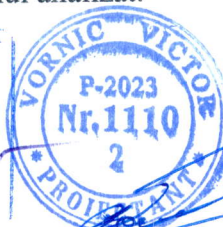
Planul Urbanistic de Detaliu asigură argumentarea valorificării terenului și corespunderea acestuia cu normativele în vigoare și cerințele urbanistice locale cu reglementările specifice în limitele terenurilor stabilind parametrii tehnico-economici și funcționali ai terenului.

Scopul elaborării Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) este ca atât autoritățile locale, cât și beneficiarul, să se asigure că viitoarea construcție va respecta toate reglementările referitoare la terenul aferent, (iar prin construcție se înțelege orice fel de clădire, care poate deservi unei varietăți de scopuri) dar și facilitățile conexe clădirii, cum sunt parcarile, drumurile de acces, spațiile de joacă sau infrastructura edilitară.

PUD are ca scop utilizarea rațională a terenurilor în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin PUG și facilitarea elaborării unor proiecte ulterioare de investiții.

## 1.3 Obiective PUD

- Asigurarea condițiilor de implementare a programelor naționale sau locale de dezvoltare sau reabilitare.
- Valorificarea în scop economic, social sau utilizarea terenurilor libere sau care devin libere ca urmare a dezafectării unor construcții sau amenajări din intravilanul localităților.
- Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de reconstrucție ecologică a zonei studiate în conformitate cu programele și proiectele specifice.
- Reglementări pentru protecția, conservarea sau punerea în valoare - după caz a patrimoniului istoric și de arhitectură a siturilor valoroase de pe teritoriul analizat.



#### 1.4 Domenii de aplicare ale PUD

Planul Urbanistic de Detaliu cuprinde orice funcțiune a localității, pentru care se solicită realizarea unor construcții, amenajări, spații verzi și altele, în cadrul unei sau a mai multor parcele.

#### 1.5 Reglementări

- stabilirea destinației construcțiilor ce urmează a se realiza;
- stabilirea și delimitarea terenurilor pe care se pot amplasa construcțiile;
- relaționarea construcțiilor propuse cu construcțiile existente din vecinătate;
- specificarea deținătorilor de teren;
- domeniul public sau terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, potrivit legii;
- circulația terenurilor pentru realizarea obiectivelor propuse;
- condiții de circulație și acces la noile obiective;
- condiții de rezolvare și racordare la rețelele edilitare;
- regimul de construire - alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor;
- coeficientul de utilizare a terenurilor;
- restricții speciale generate de prezența unor monumente istorice sau monumente ale naturii, altele decât cele ce decurg din statutul de zonă protejată;
- condiții privind spațiile plantate;
- amplasarea unor lucrări de utilitate publică, cu delimitarea suprafețelor rezervate;
- alte restricții impuse de condițiile particulare ale terenului.

#### 1.6 Cadru legal

Pentru întocmirea Planul Urbanistic de Detaliu este obligatoriu respectarea legislației din domeniul urbanismului, precum și legislației complementare domeniului.

Planul Urbanistic de Detaliu a fost elaborat în conformitate cu următoarele acte legislative și normative în vigoare:

- COD Nr. 434 din 28-12-2023 URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR;
- NCM B.01.05-2019 „Urbanism, Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale”;
- NCM B.01.02-2016 „Sistemizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului.”;
- Planul Urbanistic General al s. Horești, nr. 15442, anul 2010, elaborat de către I.N.C.P. „Urbanproiect”;
- Regulamentul local de urbanism al s. Horești, nr. 15442, anul 2010, elaborat de către I.N.C.P. „Urbanproiect”.



### 1.7 Baza elaborării PUD

- Programul și strategia de dezvoltare a localității - capitolul legat de obiectul planului urbanistic de detaliu;
- Prevederile PUG sau PUZ - dacă există căi de comunicație, funcțiuni, echipare edilitară etc. cu implicații asupra amplasamentului studiat;
- Studii de fundamentare și proiecte de investiții existente cu implicații sau impact asupra amplasării și execuției obiectivului;
- Stadiul și perspectivele de dezvoltare a infrastructurii localității;
- Prevederile regulamentului local de urbanism privitor la condițiile de amplasare și realizare a construcțiilor;
- Suportul topografic scara 1: 5000 sau 1:2000 pentru încadrarea în localitate sau zonă;
- Suportul cadastral scara 1:500 sau 1:1000 care conține: construcțiile învecinate, rețeaua stradală, rețeaua edilitară, amenajări exterioare și dotări.

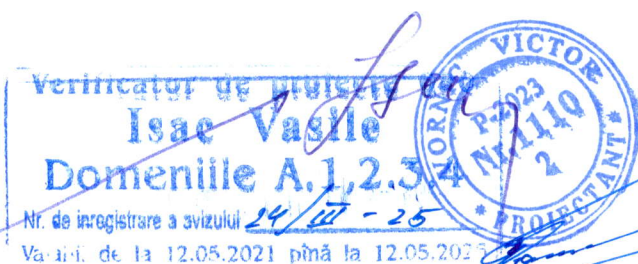
### 1.8 Avize

Se emit de către organismele abilitate prin lege, pe baza documentației specifice, întocmite de către elaborator. Obligația transmiterii cererii și documentației specifice către emitentul avizului/acordului revine APL.

### 1.9 Valorificarea tehnică și juridică, aplicarea PUD

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat:

- permite realizarea investiției, facilitând elaborarea proiectelor investiției (studii de fezabilitate, proiecte tehnice, detalii de execuție);
- eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare și a autorizației de construire;
- reprezintă act de autoritate al APL utilizat în clarificarea unor litigii cu persoane fizice sau juridice;
- fundamentează solicitarea unor fonduri din bugetul public pentru realizarea unor obiective de utilitate publică;
- reprezintă un temei pentru respingerea cererilor pentru autorizații de construire care nu corespund prevederilor planului urbanistic de detaliu.



## 2. Introducere

### 2.1 Date generale.

**Denumirea obiectului:** Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial tip parter, pe imobilul/terenul cu nr. cadastral 5518205.003, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni;

**Certificat de urbanism** nr. nr. 3 din 29 ianuarie 2025 eliberat de primăria s. Horești, r-nul Ialoveni;

**Tipul de proprietate:** Privată;

**Modul de folosință:** Pentru construcții;

**Proiectant general:** "VILARCH - STUDIO" S.R.L.;

**Arhitect Șef Proiect:** Vornic Victor, Certificat Seria 2023-P Nr. 1110 din 19.12.2023;

**Beneficiar:** Andronic Ion.



### 2.2 Obiectivul lucrării

Proiectul dat are drept scop elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) care prezintă un studiu elaborat și destinat argumentării perspectivei urbanistice și economice ce se referă la valorificarea terenului cu nr. cad. 5518205.003, în scopul amplasării unui obiectiv comercial tip parter, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni;

În conformitate cu prevederile Temei-program, Certificatul de urbanism, reglementările tehnice în vigoare, disfuncționalitățile identificate la situația existentă și a priorităților stabilite, Planul Urbanistic de detaliu în cauză prevede stabilirea reglementărilor specifice de utilizare a terenului, condițiile de amplasare și dezvoltare a investițiilor și împrejurimilor acestora.

Documentația de urbanism cuprinde acțiunile și măsurile necesare pentru argumentarea și reglementarea în detaliu a amplasării construcțiilor pe terenul studiat.



## 3. Încadrarea în localitate

### 3.1 Analiza documentației deja elaborate

Terenul studiat are o suprafață de 0.24920 ha și este amplasat în intravilanul s. Horești, în zona de centru. Conform Planului Urbanistic General nr. 15442, aprobat în anul 2010, terenul este amplasat în UTR – 9 subzona L1-9 (subzona locuințelor unifamiliale particulare, în regim mic de înălțime și alte funcțiuni complementare). La moment terenul studiat este lipsit de construcții.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat:

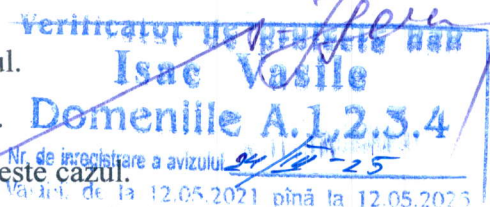
- Suportul cadastral utilizat este actualizat și descrie situația la zi. Sunt indicate terenurile înregistrate atât proprietate privată cât și publică. De asemenea sunt indicate construcțiile înregistrate

în registrul bunurilor imobile.

- Studiul topografic realizat în anul 2024 indică posibilitatea racordării construcțiilor propuse la rețeaua de energie electrică, apă, canalizare.
- Conform Situației hidrogeotehnice din P.U.G. s Horești, terenul studiat face parte din zona A - zona favorabilă pentru construcții dar o porțiune revine zonei F - zona nefavorabilă pentru construcții. Din cauza prezenței apelor freatice la adâncimi mici de la suprafața terestră (1-2), și posibilitatea inundării.
- Terenurile învecinate sunt proprietate privată ocupate cu case de locuit individuale și terenuri publice, ocupate de obiective de utilitate publică.

Concluzii în urma analizei zonei în care este situat obiectivul studiat:

- Organizarea circulației va fi din contul accesului public existent din strada Ștefan cel Mare și Sfânt.
- Zone de protecție a patrimoniului construit – nu este cazul.
- Zone de protecție față de stații de epurare – nu este cazul.
- Zone de protecție față de conducte de gaze naturale – nu este cazul.
- Zone de protecție față de platforme pentru depozitarea deșeurilor menajere – nu este cazul.
- Scheme de organizare tehnologică – nu este cazul.
- Analiză de evaluare a impactului asupra mediului – nu este cazul.



### 3.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Conform Planului Urbanistic General s. Horești nr. 15442, aprobat în anul 2010, terenul este amplasat în UTR – 9 subzona L1-9 (subzona locuințelor unifamiliare particulare, în regim mic de înălțime și alte funcțiuni complementare) și se dezvoltă conform prevederilor PUG.

Pentru dezvoltarea zonei trebuie stabilite următoarele condiții pentru respectarea dreptului de proprietate și a interesului public:

- integrarea și armonizarea noilor construcții și a amenajărilor în contextul natural existent;
- amenajarea parcării pe terenul studiat;
- respectarea zonelor de protecție sanitară;
- completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare existente;
- stabilirea aliniamentului construcției;
- stabilirea regimului de înălțime admise;
- stabilirea POT;
- stabilirea CUT;
- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor se vor face conform principiilor și



prescripțiilor generale la nivelul obiectivului în cauză, iar construcțiile provizorii sau capitale aferente zonei respective vor fi cu dimensiuni și aspecte ce nu afectează peisajul existent.

#### 4. Situația existentă

Tipul de proprietate – Privată;

Modul de folosință – Pentru construcții;

Suprafața – 0.24920 ha;

Căi de comunicație – există posibilitate de racordare de la strada centrală Ștefan cel Mare și Sfânt.

Suprafața construită – terenul este lipsit de construcții;

Caracteristica arhitectural-urbanistică – Construcțiile învecinate sunt case individuale de regim mic de înălțime, și obiective de utilitate publică specifice zonei de centru, nu este o direcție evidențiată de amplasare față de aliniamentul stradal, preponderat construcțiile au o formă rectangulară în plan cu acoperiș te tip șarpantă.

Analiza regimului de înălțime existent – regimul de înălțime specific a construcțiilor învecinate este P, P+E/M și nu depășește P+E+M;

Situația geotehnică – conform planului topografic este determinată declivitatea slab pronunțată de 1.4% spre sud-vest de la cota 69.00 la 68.00; Prospecțiuni geologice nu au fost executate.

Seismicitatea zonei – în corespundere cu harta zonării seismice elaborate de Institutul de Ecologie și Seismologie al AȘM, aprobată de Ministerul CDR prin ordinul 25 din 23.12.2009, terenul face parte din zona cu seismicitatea de 7 grade. Seismicitatea de calcul - 7 grade;

Presiunea dinamică – zona 3, 0.7 KN/M2;

Infrastructura edilitară – conform planului topografic există posibilitatea de racordare la rețele de alimentare cu energie electrică, gaz, apă și canalizare.

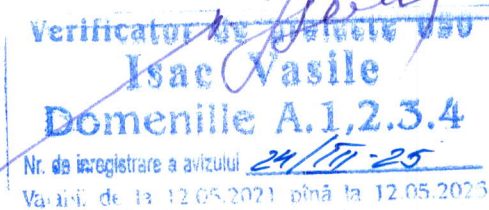
#### 5. Reglementări

Tema de proiect este stabilită prin acord comun de către beneficiar și autorul proiectului.

Proiectul dat are drept scop: Argumentarea perspectivei tehnico-economice și urbanistice privind valorificarea terenului cu numărul cadastral 5518205.003, în corespundere cu cerințele legislative și normative actuale.

Proiectul va prevedea:

- Organizarea funcțional-urbanistică a terenului studiat prin stabilirea condițiilor amplasării construcției;
- Amplasamentul construcției în parcelă – retragere de la hotarele terenurilor învecinate minim 3m, (conform pieselor desenate);
- Asigurarea accesibilității pe terenul studiat, condiții de circulație și acces la noul obiectiv;



- Sistematizarea verticală – se vor prevedea lucrări de terasament cu condiția evitării scurgerii apelor meteorice pe terenurile învecinate și cu posibilitatea evacuării/colectării lor;
- Păstrarea și reamenajarea zonei vezi de pe teritoriul studiat – 277.00 m.p. /11.12%;
- Amenajarea parcării în limita terenului privat;
- Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării - se vor crea condițiile necesare pentru a diminua impactul noilor construcții asupra mediului, locurile de parcare vor fi strict reglementate și se va evita păstrarea autoturismelor pe sol neprotejat, respectiv spațiile pentru parcare vor fi pavate; apele meteorice se vor direcționa astfel încât să nu dăuneze amenajărilor și construcțiilor existente și propuse;
- Alimentare cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă, în baza condițiilor tehnice și unui proiect de specialitate;
- Alimentare cu apă se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă, în baza condițiilor tehnice și unui proiect de specialitate;
- Evacuarea apei menajere se va realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă, în baza condițiilor tehnice și unui proiect de specialitate;
- Încălzirea se va asigura de la centrala proprie.
- Stabilirea regimului de înălțime – P;
- Procentul de ocupare a terenului (POT) – 35.0%;
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) – 0.32.

Verificator de proiect  
Isac Vasile  
Domeniile A.1,2.3.4  
Nr. de înregistrare a avizului 29/20-25  
Valabil de la 12.05.2021 până la 12.05.2023



Indicatori tehnico – economici conform proiectului:

| <i>Indicatori tehnico-economici</i> |  |                          |                            |
|-------------------------------------|--|--------------------------|----------------------------|
| <i>Nr.</i>                          | <i>Denumire</i>                                    | <i>Unitate de măsură</i> | <i>Indicator</i>           |
| 1                                   | <i>Teren studiat cu nr. cadastral: 5518205.003</i> | <i>ha</i>                | <i>0.24920</i>             |
| 2                                   | <i>Amprenta la sol</i>                             | <i>m<sup>2</sup></i>     | <i>806.00</i>              |
| 3                                   | <i>Aria construită totală</i>                      | <i>m<sup>2</sup></i>     | <i>806.00</i>              |
| 4                                   | <i>Zona pavată</i>                                 | <i>m<sup>2</sup></i>     | <i>1409.00</i>             |
| 5                                   | <i>Zona înverzită</i>                              | <i>m<sup>2</sup></i>     | <i>277.00</i>              |
| 6                                   | <i>Parcare</i>                                     | <i>loc.</i>              | <i>12</i>                  |
| 7                                   | <i>POT</i>   | <i>%</i>                 | <i>32.34 (maxim 35.00)</i> |
| 8                                   | <i>CUT</i>   | <i>coef.</i>             | <i>0.32 (maxim 0.35)</i>   |



## 6. Concluzii

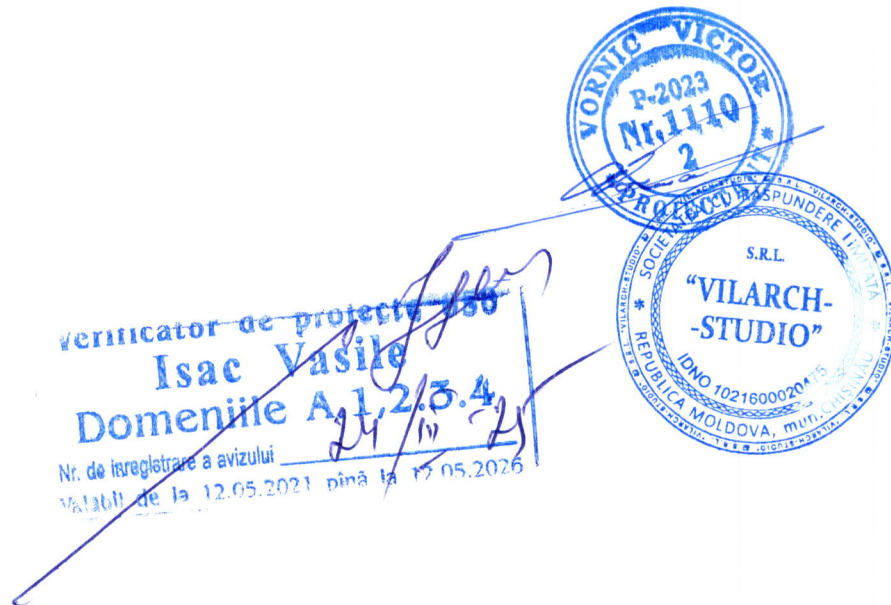
Rezultatul realizării obiectivelor propuse:

Planul Urbanistic de Detaliu constituie alături de Planul Urbanistic General al localității, instrumentul principal pentru planificarea și monitorizarea dezvoltării teritoriale și economice a terenului studiat. Planul Urbanistic de Detaliu prezintă obiectivele strategice generale care vizează dezvoltarea teritoriului pe termen lung, prin care se indică direcțiile clare de dezvoltare prin valorificarea potențialului natural, material și uman. Obiectivele generale au fost stabilite în corelare cu propunerile rezultate din documentațiile de amenajare a teritoriului administrativ satului Horești și Planul Urbanistic General.

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu urmează emiterea la solicitare a actelor permise pentru proiectare și construire.

Planul Urbanistic de detaliu satisface scopurile inițiale și corespunde cerințelor de bază marcate. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului prezentați în proiect se încadrează în limita prevăzută conform NCM B.01.05-2019 „Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale”. Accesul pe teritoriul studiat nu creează impedimente pentru circulația rutieră existentă.

Proiectul oferă o viziune coerentă asupra structurii și utilizarea terenului studiat și prevede măsurile necesare pentru a fi posibilă edificarea obiectivului prezentat.



„VILARCH - STUDIO” S.R.L.

OBIECT NR. 035 / 25

**Tema:** Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial tip parter, pe imobilul/terenul cu nr. cadastral 5518205.003, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni.

PROTECȚIA MEDIULUI



Chișinău 2025

## Cuprins

- 1. Introducere**
  - 1.1. Date generale
  - 1.2. Obiectivul lucrării
- 2. Analiza situației mediului în zona de studiu**
  - 2.1. Descrierea succintă a particularităților naturale ale teritoriului.
  - 2.2. Caracteristica generală natural-climatică și ecologică a regiunii de amplasare a satului Horești
  - 2.3. Sursele principale de acțiune asupra mediului
- 3. Starea existentă a mediului din zona de studiu, ținând cont de influența surselor externe**
  - 3.1. Starea resurselor de apă
  - 3.2. Date privind condițiile solului, plantațiilor verzi și condițiile inginerico-geologice
  - 3.3. Concentrații de fond
- 4. Prognoza privind schimbarea stării mediului**
  - 4.1. Perspectiva dezvoltării
  - 4.2. Surse de poluare ale obiectivului
- 5. Evaluarea scenariilor de construcție din punct de vedere a folosirii raționale a resurselor funciare și minimizării acțiunii negative asupra mediului și sănătății populației**
- 6. Lista măsurilor specifice de protecție a mediului**
- 7. Concluzii**



## 1. Introducere

### 1.1 Date generale

**Denumirea obiectului:** Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unui obiectiv comercial tip parter, pe imobilul/terenul cu nr. cadastral 5518205.003, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni;

**Certificat de urbanism:** nr. 3 din 29 ianuarie 2025 eliberat de primăria s. Horești, r-nul Ialoveni;

**Tipul de proprietate:** Privată;

**Modul de folosință:** Pentru construcții;

**Proiectant general:** „VILARCH - STUDIO” S.R.L.;

**Arhitect Șef Proiect:** Vornic Victor, Certificat Seria 2023-P Nr. 1110 din 19.02.2023;

**Beneficiar:** Andronic Ion.



### 1.2 Obiectivul lucrării

Proiectul dat are drept scop elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) care prezintă un studiu elaborat și destinat argumentării perspectivei urbanistice și economice ce se referă la valorificarea terenului cu nr. cad. 5518205.003, în scopul amplasării unui obiectiv comercial tip parter, situat în s. Horești, r-nul Ialoveni.

În conformitate cu prevederile Temei-program, Certificatul de urbanism, reglementările tehnice în vigoare, disfuncționalitățile identificate la situația existentă și a priorităților stabilite, Planul Urbanistic de detaliu în cauză prevede stabilirea reglementărilor specifice de utilizare a terenului, condițiile de amplasare și dezvoltare a investițiilor și împrejurimilor acestora.

Documentația de urbanism cuprinde acțiunile și măsurile necesare pentru argumentarea și reglementarea în detaliu a amplasării construcțiilor pe terenul studiat.

## 2. Analiza situației mediului în zona de studiu

### 2.1. Descrierea succintă a particularităților naturale ale teritoriului.

Satul Horești este amplasat în partea sud-vestică a raionului Ialoveni, la aproximativ 18 km sud-vest de municipiul Chișinău și la circa 12 km de orașul Ialoveni. Localitatea este situată într-o zonă de câmpie colinară, parte a Podișului Central al Moldovei, caracterizată prin relief slab fragmentat, pante line și altitudini moderate.

Solurile dominante sunt de tip cernoziom, cu fertilitate ridicată, fapt ce susține activitățile agricole specifice regiunii. Clima este temperat-continentală, cu veri calde, ierni relativ blânde și un regim pluviometric anual moderat, favorabil vegetației de silvostepă, reprezentată de ierburi perene, arbuști și arbori izolați.

Perioada rece corespunde intervalului decembrie–martie, iar cea caldă aprilie–noiembrie. Cantitatea anuală de precipitații este de **479 mm**, dintre care:

- în perioada caldă – **357 mm**,
- în perioada rece – **122 mm**.

Minimul se înregistrează în **martie** – **29 mm**, iar maximul în **iunie** – **74 mm**.

#### Umiditate relativă:

- în perioada rece: **82–84%**,
- în perioada caldă scade până la **61%**.

**Ceață** apare destul de frecvent, mai ales în perioada rece (octombrie–martie).

Primăvara și toamna, în condiții favorabile de temperatură și umiditate, ceața apare din cauza saturației aerului cu vapori de apă care condensează în stratul inferior al atmosferei.

Au fost înregistrate în medie **34 de zile cu ceață** anual, în unele cazuri numărul ajunge la **67 de zile**.

**Presiunea aerului.** Distribuția presiunii aerului pe parcursul anului se împarte în două perioade principale:

- rece – din septembrie până în martie,
- caldă – din aprilie până în august.

Presiunea maximă se înregistrează în perioada rece a anului. Vara, presiunea atmosferică scade și atinge valori minime.

#### Presiunea atmosferică medie lunară – în mb și mm Hg.

| Presiunea<br>atmosferică<br>medie: | Luni  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | An    |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                    | I     | II    | III   | IV    | V     | VI    | VII   | VIII  | IX    | X     | XI    | XII   |       |
| Mb                                 | 997,5 | 995,8 | 995,3 | 993,3 | 993,3 | 992,5 | 992,2 | 993,8 | 996,9 | 998,3 | 998,4 | 997,0 | 995,4 |
| mm Hg                              | 748,1 | 746,9 | 746,5 | 745,0 | 745,0 | 744,4 | 744,2 | 745,4 | 747,8 | 748,8 | 747,8 | 747,8 | 746,6 |

#### Astfel:

**Sezonul de vară** se caracterizează prin temperaturi ridicate și stabile pe parcursul zilei. În această perioadă sunt frecvente zilele uscate și fierbinți, uneori cu temperaturi foarte ridicate și vreme extrem de uscată (temperaturi de până la +38...+39°C).



**Sezonul de toamnă** se caracterizează printr-o scădere treptată a temperaturii aerului, o creștere a vitezei vântului, precum și o creștere a numărului de zile cu precipitații variate. Toamna este de obicei caldă, senină, însorită, iar temperatura medie a aerului în această perioadă este de +14,6°C.

**Iarna** se caracterizează în principal prin instabilitate atmosferică; se înregistrează treceri frecvente ale temperaturii prin 0°C, iar umiditatea relativă a aerului crește, ajungând la 82–84%.

**Primăvara** este cea mai instabilă perioadă: în acest timp crește rapid cantitatea de radiație solară, ceea ce duce la creșteri ale temperaturii, dar noaptea, în martie și aprilie, temperaturile scad, adesea provocând înghețuri. Iarna se înregistrează adesea combinații de vreme caldă și uscată.

**Inversiunile de temperatură** la nivelul solului se înregistrează în medie în 23% din cazuri anual.

**Coefficientul de stratificare**  $A = 200$  (conform OHD-86, n.2.2.).

**Astfel**, din punctul de vedere al favorabilității proceselor de autocurățare a aerului de impurități, al capacității aerului de a se reîmprospăta și al capacității atmosferice de autoregenerare, factorii climatici locali determină ca teritoriul orașului, care se află într-o zonă cu potențial moderat de poluare atmosferică, să ofere condiții echilibrate atât pentru dispersia, cât și pentru acumularea substanțelor poluante.

Conform condițiilor meteorologice, s. Horești, raionul Ialoveni, aparține **zonei a doua de potențial de poluare a aerului** conform următorilor indicatori:

- Frecvența vitezei vântului 0–1 m/s nu depășește 40%.
- Frecvența inversiunilor de temperatură la sol este de 30–40%.
- Maximul acestora, ca și al vânturilor de 0–1 m/s, se înregistrează vara.
- În 30% din cazuri inversiunile apar la viteze ale vântului de 0–1 m/s.



Un impact semnificativ asupra potențialului de poluare a atmosferei îl au inversiunile de temperatură, în special cele care se formează noaptea și dimineața. Iarna, în special dimineața, se observă frecvent inversiuni cu limita inferioară situată la înălțimi relativ mici (până la 500 m), ajungând la 40%. Prezența acestor straturi stagnante duce la o ventilare slabă, fără un efect semnificativ de dispersie orizontală sau verticală.

### 2.3. Sursele principale de acțiune asupra mediului

Obiective care fac parte din clasa IV-V de clasificare sanitară cu zona sanitară de protecție 50-100m:

- Nu sunt înregistrate în raza de 100 m;

Obiective care fac parte din clasa a III-a de clasificare sanitară cu zona sanitară de protecție 300 m:

- Cimitir (se află la 170 m față de terenul studiat);

Obiective care fac parte din clasa a II-a de clasificare sanitară cu zona sanitară de protecție 500 m:

- Nu sunt înregistrate în raza de 500 m

## 3. Starea existentă a mediului din zona de studiu, ținând cont de influența surselor externe

### 3.1. Starea resurselor de apă

#### Ape de suprafață

Satul Horești din raionul Ialoveni este situat pe versantul stâng al râului Botna, care curge de-a lungul marginii sudice a satului în direcția de la vest la est. Partea principală a satului este amplasată pe terenuri înalte ale luncii înalte și la poalele versantului stâng al văii râului Botna. Lunca din interiorul zonei construite a satului are o pantă ușoară spre râul Botna.

În unele zone au fost identificate depresiuni care sunt inundate în timpul ploilor torențiale. În afara zonei construite a satului, lunca râului este desecată și drenată. Aici au fost amenajate canale de drenaj și de evacuare a apei.

Râul Botna este un afluent de dreapta al râului Nistru. Lungimea râului este de 152 km, iar suprafața bazinului hidrografic este de 1.540 km<sup>2</sup>. Viteza medie de curgere este de 0,1–0,2 m/s. O mare parte a albiei râului a fost rectificată și îndiguită.

Prin partea centrală a satului, de-a lungul unei văi, curge un pârâu fără nume, cu caracter temporar. Caracteristicile morfometrice ale bazinului acestuia sunt: suprafața bazinului – 10,51 km<sup>2</sup>, lungimea albiei – 7,8 km, panta medie a albiei – 16,0 ‰.

Albia pârâului în limitele satului este adâncită, dar puternic colmatată, acoperită cu arbori și arbuști, ceea ce reduce viteza de curgere a apei și capacitatea de autoepurare a pârâului. În partea de nord a satului Horești se află un bazin artificial de apă – **Valu lui Ilie**, format în albia acestui pârâu.



Pe teritoriul comunei Horești se mai află câteva bazine artificiale formate în albiile ale pâraielor locale fără nume, cu lungimi mai mici de 10 km: **iaz Străistoara, iaz Chinnicea, iaz Hultura.**

Conform Legii privind zonele de protecție a apelor și fâșiile de protecție ale râurilor și bazinelor acvatice, din 27.04.1995, dimensiunea zonei de protecție a râului Botna este de **cel puțin 500 m** de-a lungul ambelor maluri, iar fâșia riverană de protecție este de **50 m**. Dimensiunea fâșiei riverane de protecție a pâraului și a altor bazine de apă formate în albia acestuia este de **cel puțin 15 m** pe ambele maluri.

Zona de protecție a apelor este teritoriul adiacent corpurilor de apă – râuri, lacuri și alte obiective acvatice de suprafață, pe care se stabilesc regimuri speciale pentru activitățile economice și alte tipuri de utilizare, în scopul prevenirii poluării, colmatării, secării și epuizării resurselor acvatice, precum și protecției florei și faunei.

**Fâșiile riverane de protecție** sunt teritorii incluse în zonele de protecție, care asigură protecția directă a apelor împotriva colmatării și poluării. Dimensiunile acestora, în limitele localităților se stabilesc în funcție de condițiile concrete de planificare și construcție conform planului general.

Fâșiile de protecție riverană trebuie să fie acoperite cu vegetație forestieră de tip arbori și arbuști sau cu ierburi.

Limitele fâșiei de protecție conform normelor, ținând cont de zonele posibile de inundare ale râului Botna și ale pâraului fără nume, sunt prezentate în desenul „Protecția mediului. Situația existentă. Restricții ecologice” PUG s. Horești.

**Regulamentele de utilizare a teritoriului zonelor de protecție a apelor sunt prezentate mai jos.**

**În limitele zonelor de protecție a apelor este interzis:**

- utilizarea substanțelor chimice pentru combaterea dăunătorilor, bolilor plantelor și buruienilor;
- folosirea dejecțiilor lichide pentru fertilizarea solului;
- amplasarea depozitelor de substanțe toxice, îngrășăminte minerale și materiale combustibile și lubrifianti, platforme de realimentare a echipamentelor cu substanțe toxice, complexe zootehnice și ferme, locuri de depozitare și eliminare a deșeurilor industriale, menajere și agricole, cimitire și gropi comune pentru animale, acumulatori de ape uzate;
- depozitarea bălegarului și a gunoii;
- alimentarea cu combustibil, spălarea și repararea automobilelor și a altor vehicule și utilaje;



- amplasarea grădinilor de vară și loturilor de grădinărit în cazul în care lățimea zonei de protecție este mai mică de 100 m și în pantele abrupte ale teritoriului adiacent mai mari de 3°;
- parcare mijloacelor de transport, inclusiv pe teritoriile grădinilor de vară și loturilor de grădinărit;
- efectuarea tăierilor de exploatare principală.

**Întreținerea în stare corespunzătoare a zonelor de protecție a apelor și a fâșiilor de protecție riverană revine utilizatorilor de apă.**

Proprietarii de terenuri, arendașii și utilizatorii de terenuri, pe ale căror terenuri se află zone de protecție a apelor și fâșii de protecție riverană, sunt obligați să respecte regimul stabilit de utilizare a acestor zone.

**Zonele de protecție a apelor pot fi utilizate în scopuri urbanistice doar cu acordul Inspecției Ecologice de Stat a Ministerului Ecologiei și Resurselor Naturale al RM, cu anumite restricții prevăzute de Lege.**

### **Ape subterane**

Condițiile hidrogeologice ale formațiunilor neogene-cuaternare depind de compoziția litologică a secțiunii.

Principala unitate acviferă sunt depozitele de pietriș și nisip ale formațiunilor neogene, aflate pe argile subiacente, precum și formațiunile de argile nisipoase ale epocii cuaternare.

Apele subterane constituie primul orizont acvifer fără presiune de la suprafață. Condițiile hidrogeologice ale amplasării apelor subterane în regiunea analizată sunt diferite pentru versanții văii râului Botna și ai luncii acestuia.

Apele subterane sunt fără presiune, iar nivelul lor pentru zona luncii variază între 0,5 m și 1,5 m de la suprafața solului. Adâncimea de amplasare a apelor subterane pentru versanții pârâului și ai râului variază între 2 și 4 m de la suprafața solului.

Straturile acvifere sunt formate din nisipuri și straturi subțiri de nisip în argile. Stratul impermeabil este reprezentat de argile. Alimentarea orizontului acvifer se face în principal prin infiltrarea precipitațiilor atmosferice.



### 3.2. Date privind condițiile solului, plantațiilor verzi și condițiile inginerico-geologice

a) Conform zonării agro-pedologice, teritoriul satului Horești aparține provinciei de stepă Pruto-Nistreană, zonei cernoziomurilor levigate ale pădurilor de foioase din ramurile estice și sudice ale Codrilor, evaluate la fertilitate naturală cu 62 de puncte.

b) Din suprafața totală a satului Horești de 308,6 ha, aproximativ 25% constituie terenuri publice ale Primăriei, 75% din terenuri sunt în proprietate privată (conform datelor Cadastrului Funciar din 01.01.2008). Spațiile verzi, terenurile de agrement și zonele de protecție constituie 7,8 ha sau 2,5% din suprafața totală. Gradul de înzestrare cu spații verzi pentru populație este de 21,2 m<sup>2</sup>/persoană.

c) Condițiile inginerico-geologice ale teritoriului în funcție de gradul de adecvare pentru construcții în perimetrul satului Horești sunt împărțite în 6 zone:

- Zona A - Zona favorabilă pentru construcții.

Din punct de vedere geomorfologic, hotarele satului coincid cu partea inferioară și cea mijlocie a versantului de stânga a văii r. Botna. În hotarele zonei evidențiate este neted, gradul de înclinare variabil (2-5°). Procesele geologice contemporane periculoase nu au fost depistate. Construcțiile noi pot fi amplasate după efectuarea investigațiilor fizico-mecanice a gradului și nivelului apelor freatice.

- Zona B - Zona condițional favorabilă pentru construcții.

Motivul fiind înclinarea sporită a pantei (până la 5-8°) și proceselor de alunecare (vechi, străvechi și contemporane), care se dezvoltă în nemijlocită apropiere. Din punct de vedere geomorfologic coincide cu unele sectoare ale versantului de stânga a văii r. Botna și pantele vâlcelor cu grad sporit de înclinare aferente sectoarelor pe care se dezvoltă procesele de alunecare și eroziune. În hotarele zonei nominalizate construcțiile noi pot fi amplasate numai după desfășurarea măsurilor de protecție pe sectoarele adiacente teritoriului și verificarea stabilității versantului.

- Zona C - Zona nefavorabilă pentru construcții.

Din cauza pantei înclinate (până la 5-8°) cu potențial de alunecări de teren. Din punct de vedere geomorfologic coincide cu partea inferioară mai înclinată a versantului de stânga a Văii r. Botna din partea de nord-vest a satului și vâlceaua de stânga a r. Central. În urma cercetărilor vizuale, panta este afectată, de alunecări străvechi. Pentru amplasarea



construcțiilor noi și reconstrucția celor existente, se recomandă determinarea stabilității versantului.

- Zona D - Zona nefavorabilă pentru construcții.

Din cauza dezvoltării proceselor active de alunecări contemporane și a eroziunii de fund. Din punct de vedere geomorfologic coincide cu părțile inferioare ale pantelor vâlceleii de Est și partea din aval a versantului de stânga a r. Botna la periferia de Est a localității. După executarea măsurilor împotriva eroziunii, fundul ravenei în zona respectivă se recomandă să fie împădurit.

- Zona E - Zona condițional favorabilă pentru construcții.

Din cauza apelor freatice care se află la adâncime mică de la suprafața terestră (1-2-4 m), scurgerii de suprafață dificile, înclinația mică a teritoriului și prezența locurilor fără scurgere și a depresiunilor. Din punct de vedere geomorfologic coincide cu partea superioară a luncii r. Botna în hotarele satului. Construcțiile noi în această zonă se recomandă de amplasat fără subsoluri, după organizarea evacuării debitului de suprafață.

- Zona F - Zona nefavorabilă pentru construcții.

Din cauza prezenței apelor freatice la adâncimi mici de la suprafața terestră (1-2 m), și posibilitatea inundării cu debitul pluvial de pe pante și debitul tranzit al r. Botna. Din punct de vedere geomorfologic coincide cu sectoarele joaseale luncii vării r. Botna, albiei r. Central și a teritoriului aferent. Hotarele zonelor pot fi precizate din cercetările detaliate pentru obiectele concrete.

d) Procese și fenomene fizico-geologice nefavorabile (alunecări) au fost identificate în **Zona C** și **Zona D**.

e) În ceea ce privește inundațiile:

- este posibilă inundația cu ape subterane ținând cont de variațiile sezoniere pentru **Zonele E și F**
- este posibilă inundarea cu ape de suprafață din partea versanților și a scurgerilor tranzitorii ale râului Botna — **Zona F**.



### 3.3. Concentrații de fond

Conform recensământului din 2014, populația satului Horești era de **3.511 locuitori**, iar până în anul **2025** se preconizează o creștere până la **4.100 locuitori**.

Conform tabelii 9.15 din „Ghidul privind controlul poluării atmosferice”, PD-52.04.186-89, Moscova, 1991: concentrațiile de fond sunt stabilite în funcție de numărul populației și pentru principalele substanțe (substanțe în suspensie, oxid de carbon, dioxid de azot, dioxid de sulf) sunt de **0 mg/m<sup>3</sup>**.

Poluarea de fond a bazinului aerian din s. Horești este **favorabilă**, întrucât pentru toate substanțele concentrațiile de fond corespund valorilor stabilite (conform „Recomandărilor privind protecția mediului în planificarea teritorială”, Moscova, 1986, anexa 12).

## 4. Prognoza privind schimbarea stării mediului

### 4.1. Perspectiva dezvoltării

Obiectivul propus este destinat desfășurării activităților comerciale cu caracter general, prin amenajarea unui spațiu de tip market universal. În cadrul acestuia se vor comercializa atât produse alimentare, cât și produse nealimentare. Scopul dezvoltării este de a acoperi necesitățile de consum ale populației din zonă, prin diversificarea ofertei comerciale și creșterea accesibilității la bunuri de larg consum. Proiectul contribuie la dinamizarea activităților economice locale, generarea de locuri de muncă și valorificarea funcțională a terenului în concordanță cu direcțiile de dezvoltare urbană durabilă.

### 4.2. Surse de poluare ale obiectivului

#### a) Dotări (echipamente, instalații, mijloace de transport utilizate în activitate)

- rafturi metalice și mobilier comercial specific;
- frigidere și vitrine frigorifice;
- case de marcat și echipamente IT pentru gestiune și vânzare;
- echipamente pentru iluminat și climatizare;
- coșuri și cărucioare pentru clienți;
- mijloace de transport pentru aprovizionare (autoutilitare, ocazional).

#### b) Materiile prime, auxiliare, ambalaje – mod de depozitare



Produsele comercializate sunt preambalate, atât alimentare, cât și nealimentare. Depozitarea se va realiza în spații special amenajate, pe rafturi metalice, în condiții de igienă și siguranță alimentară, conform reglementărilor sanitar-veterinare în vigoare. Cantitățile variază în funcție de ritmul aprovizionării și sezon.

#### c) Utilități – apă, canalizare, energie electrică

Spațiul comercial va fi racordat la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică ale localității Horești. Apa este utilizată exclusiv în scopuri igienico-sanitare (grupuri sanitare, curățenie).

#### d) Descrierea principalelor faze ale activității comerciale

- recepție marfă și aprovizionare;
- sortare și depozitare temporară;
- expunere produse la raft;
- comercializare către clienți finali;
- gestionare ambalaje și deșeuri;
- curățenie și întreținere spațiu.

#### e) Produsele și subprodusele obținute

Nu se obțin produse sau subproduse în cadrul activității comerciale. Activitatea constă exclusiv în vânzare cu amănuntul a produselor alimentare și nealimentare, în regim de market universal.

#### f) Surse potențiale de poluare și conformitate cu normele sanitare

Singura sursă potențială de poluare identificată este cea fonică, generată de circulația și staționarea autovehiculelor în parcare aferentă. Conform NCM B.01.05:2019, pentru o parcare cu capacitate între 11–50 de automobile, se impune o distanță de minimum 10 metri față de fațadele laterale ale blocurilor locative, ferestre și clădiri publice.

În cazul obiectivului propus:

- parcare este proiectată în limita capacității permise ( $\leq 50$  locuri);
- distanța față de sediul Primăriei Horești este de **76 m**;
- distanța față de locuințele individuale din vecinătate este de **minim 12 m**;
- distanța față de Centrul de Sănătate existent este de **31 m**.

Prin urmare, amplasamentul și utilizarea propusă respectă prevederile legale privind protecția populației față de impactul fonic al activităților comerciale și de infrastructură.



## 5. Evaluarea scenariilor de construcție din punct de vedere a folosirii raționale a resurselor funciare și minimizării acțiunii negative asupra mediului și sănătății populației

Se va ține evidența gestiunii deșeurilor în conformitate cu LEGEA Nr. 1347 din 09-10-1997 privind deșeurile de producție și menajere - gestionarea deșeurilor trebuie să se realizeze fără a pune în pericol sănătatea umană și fără a dăuna mediului, în special:

- a) fără a genera riscuri pentru aer, apa, sol, faună sau floră;
- b) fără a crea disconfort din cauza zgomotului sau a mirosurilor;
- c) fără a afecta negativ peisajul sau zonele de interes special.
- d) Surse potențiale de poluare și conformitate cu normele sanitare

Sursele potențiale de poluare identificate pentru obiectivul propus sunt:

1. Zgomotul generat de parcare auto – utilizată de clienți și personal.

Conform NCM B.01.05:2019, pentru parcarile cu o capacitate între 11–50 automobile, este obligatorie o distanță minimă de 10 metri față de fațadele laterale ale blocurilor locative, ferestre și clădiri publice. În cazul de față:

- numărul de automobile se încadrează în limita permisă;
- distanța față de sediul Primăriei Horești este de 76 m;
- distanța față de locuințele individuale învecinate este de minim 12 m;
- distanța față de Centrul de Sănătate existent este de 31 m.

Aceste valori respectă limitele prevăzute de reglementările în vigoare privind protecția fonică.

2. Zgomotul generat de echipamentele de climatizare.

Se vor instala 2 unități exterioare Inventor UT60WC / UU61WC1, cu compresor V31RO, fiecare având un nivel de zgomot maxim de 57 dBA. Acestea vor fi amplasate pe fațada posterioară, către zona tehnică, la distanță suficientă față de vecinătăți, astfel încât nivelul de zgomot perceput să nu depășească limitele admise.

3. Respectarea reglementărilor privind nivelul de zgomot admis

Conform p.16 din NCM E.04.02:2014 „Protecția contra zgomotului”, nivelul sonor pe teritoriile adiacente clădirilor de locuit trebuie să nu depășească 55 dBA în intervalul orar 07:00 – 23:00.



Întrucât activitatea marketului se desfășoară între orele 08:00 – 21:00, iar sursele de zgomot respectă distanțele de protecție, se asigură încadrarea în normele acustice admise.

Prin amplasarea corespunzătoare a surselor de zgomot și respectarea distanțelor față de vecinătăți, obiectivul se încadrează în limitele admise de legislația în vigoare privind protecția mediului și sănătatea populației.

## 6. Lista măsurilor specifice de protecție a mediului

Pentru reducerea impactului asupra mediului înconjurător, în cadrul proiectului propus se vor implementa următoarele măsuri specifice de protecție a mediului:

- locurile de parcare vor fi strict reglementate și se va evita păstrarea autoturismelor pe sol neprotejat respectiv spațiile pentru parcare vor fi pavate;
- Amenajarea de spații verzi și plantarea perimetrală cu arbori și arbuști decorativi care va fi de minim 10% din suprafața terenului, cu rol de protecție împotriva poluării fonice și îmbunătățirea microclimatului local.
- Depozitarea temporară a deșeurilor va fi permisă doar pe platforma amplasată conform prevederilor PUD, acoperită, impermeabilizată și ușor accesibilă pentru colectarea periodică de către operatorii autorizați.
- Unitatea va fi racordată la rețeaua centralizată de canalizare și alimentare cu apă a localității, excluzând evacuarea necontrolată a apelor uzate.
- Se vor utiliza echipamente tehnologice cu nivel redus de zgomot și consum eficient de energie, respectând limitele admise de poluare fonică conform legislației în vigoare.
- Întreținerea periodică a echipamentelor și infrastructurii va fi asigurată pentru prevenirea scurgerilor accidentale sau a emisiilor poluante.

## 7. Concluzii

Având în vedere că activitatea propusă constă exclusiv în desfășurarea unor procese comerciale și operațiuni de tip logistic — precum montarea, asamblarea și manipularea produselor — fără a include procese de producție industrială sau utilizarea substanțelor periculoase, impactul generat asupra factorilor de mediu este minim.

Activitatea nu va conduce la poluarea solului, a corpurilor de apă sau a aerului atmosferic, iar nivelul de zgomot și deșeurile rezultate vor fi gestionate conform cerințelor legale în vigoare, pe platforme specializate, fără risc de contaminare.



În urma evaluării preliminare, s-a constatat că obiectivul planificat nu se regăsește în listele activităților cu impact semnificativ asupra mediului, prevăzute în Anexele nr. 1 și nr. 2 din Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului. Astfel, nivelul de impact estimat este considerat nesemnificativ, iar proiectul poate fi realizat fără necesitatea unei evaluări complete a impactului asupra mediului.

