



Universitatea Tehnică a Moldovei

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL SAT. DUMBRAVA, MUN. CHIȘINĂU

Student/ă:

Batrîncea Amina-Ecaterina
grupa academică
PUR-221

Coordonator:

Harea Olga
conf. univ., dr. șt. ing.

Chișinău – 2026

ADNOTARE

Batrîncea Amina-Ecaterina Tema: Plan Urbanistic General satul Dumbrava, Municipiul Chişinău

Structura lucrării: Introducere, 7 capitole,

Cuvintele cheie: localitate, urbanism, dezvoltare teritorială, infrastructură, zonificare funcţională, intravilan, reţele edilitare, organizare spaţială, dezvoltare durabilă, regulament local de urbanism.

Scopul proiectului constă în analiza situaţiei existente a satului Dumbrava, identificarea disfuncţionalităţilor urbanistice şi teritoriale, precum şi elaborarea propunerilor de dezvoltare durabilă şi organizare funcţională a teritoriului. Proiectul urmăreşte stabilirea direcţiilor de dezvoltare urbanistică, îmbunătăţirea infrastructurii tehnico-edilitare şi reorganizarea teritorială eficientă a localităţii, cu păstrarea caracterului rezidenţial şi a structurii teritoriale existente.

Obiectivele generale:

1. Analiza situaţiei existente şi a documentaţiei urbanistice şi cadastrale.
2. Identificarea disfuncţionalităţilor existente şi propunerea măsurilor de remediere.
3. Reorganizarea şi dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare şi a circulaţiilor.
4. Protejarea cadrului natural, a spaţiilor verzi şi a patrimoniului cultural şi arheologic.
5. Reglementarea dezvoltării rezidenţiale şi stabilirea indicatorilor urbanistici.
6. Propunerea măsurilor de dezvoltare durabilă şi organizare coerentă a teritoriului.

Metodele aplicate la elaborare:

1. Metode de culegere: analiza documentaţiei existente, investigaţiile în teren, analiza hărţilor cadastrale, fotofixări.

2. Metode de prelucrarea datelor: platforma QGIS, AUTOCAD, ARHICAD, E-cadastru

Rezultatele concrete obţinute: În cadrul proiectului a fost realizată analiza situaţiei existente a satului Dumbrava prin studierea structurii funcţionale, infrastructurii, cadrului natural şi fondului construit. Au fost identificate principalele disfuncţionalităţi urbanistice, inclusiv dezvoltarea haotică a unor zone rezidenţiale, insuficienţa infrastructurii rutiere şi edilitare şi necesitatea reorganizării funcţionale a teritoriului. În baza analizei efectuate au fost elaborate propuneri privind reglementarea urbanistică, reorganizarea teritorială, dezvoltarea infrastructurii şi protecţia mediului, urmărindu-se asigurarea unei dezvoltări coerente, echilibrate şi durabile a localităţii.

ANNOTATION

Batrîncea Amina-Ecaterina subject : Urban Master Plan of Dumbrava Village, Glodeni Municipality

Structure of the work: Introduction, 7 chapters,

Keywords: locality, urban planning, territorial development, infrastructure, functional zoning, built-up area, utility networks, spatial organization, sustainable development, local urban regulation.

Project objective analyze the existing situation of Dumbrava village, identify urban and territorial dysfunctions, and develop proposals for sustainable development and functional territorial organization. The project aims to establish urban development directions, improve technical and utility infrastructure, and ensure the efficient territorial reorganization of the locality while preserving its residential character and existing territorial structure.

Main tasks:

1. Analysis of the existing situation and urban planning and cadastral documentation.
2. Identification of existing dysfunctions and proposal of remediation measures.
3. Reorganization and development of technical-utility infrastructure and circulation networks.
4. Protection of the natural environment, green spaces, and cultural and archaeological heritage.
5. Regulation of residential development and establishment of urban planning indicators.
6. Proposal of sustainable development measures and coherent territorial organization.

Methods used in the work :

1. Data collection methods: analysis of existing documentation, field investigations, cadastral map analysis, and photographic surveys.
2. Data processing methods: use of QGIS, AutoCAD, ArchiCAD, and E-cadastre platforms.

Results obtained: Within the project, an analysis of the existing situation of Dumbrava village was carried out through the study of the functional structure, infrastructure, natural framework, and built environment. The main urban dysfunctions were identified, including the chaotic development of certain residential areas, insufficient road and utility infrastructure, and the need for functional territorial reorganization. Based on the performed analysis, proposals were elaborated regarding urban regulations, territorial reorganization, infrastructure development, and environmental protection, aiming to ensure a coherent, balanced, and sustainable development of the locality.

Cuprins

Introducere	7
Studiu de fundamentare	9
1.1 Date generale despre localitate	10
1.2 Scurt istoric	10
1.4.1 Încadrarea în teritoriu	13
1.5 Componenta și structura terenurilor după dreptul de proprietate și destinație funcțională.....	15
1.6 Cadrul natural al localității.....	16
1.6.1 Clima.....	16
1.6.2 Relieful.....	17
1.6.3 Solul	17
1.6.4 Fondul forestier.....	18
1.6.5 Flora și Fauna.....	19
1.6.6 Hidrografia.....	19
1.7 Demografia	20
1.7.1 Structura populației.....	21
1.7.2 Dinamica populației	21
1.8 Analiza zonei rezidențiale. Fondul locativ.....	25
1.9 Obiective de utilitate publică	26
1.9.1 Dotări administrative	26
1.9.2 Dotări educaționale	27
1.9.3 Dotări medicale și asistență socială	27
1.9.4 Dotări de cultură și religie.....	27
1.9.5 Dotări sportive și de agrement	28
1.10 Patrimoniul cultural și monumente.....	28
1.11 Securitatea și siguranța publică. Obiective ale securității publice	29
1.12 Domeniu economic din localitate. Structura locurilor de muncă	30
1.13 Infrastructura edilitară.....	32
1.13.1 Rețeaua de alimentare cu apă potabilă și canalizarea	32
1.13.2 Alimentarea cu energie electrică	35

1.13.3 Alimentarea cu gaze naturale	35
1.13.4 Iluminatul stradal	35
1.13.5 Trama stradală/ Căi de comunicații și transport.....	35
Sistematizare verticală	
.....	
38	40
I. Directii de dezvoltare a localității.	41
Reglementări urbanistice	41
II.1. Structura teritorială.....	42
II.2. Situația hidrogeotehnică	42
II.3. Prognoze demografice de evoluție a populației din localitate.....	43
II.4. Dezvoltarea fondului locativ	43
II.5. Dezvoltarea și modernizarea dotărilor publice.....	44
II.6. Protecția patrimoniului cultural și a monumentelor.	45
II.7. Tendințe de dezvoltare economică și agro-tehnică.....	45
II.8. Extinderea și modernizarea tramei stradale	45
II.9. Extinderea și modernizarea rețelelor edilitare și zonele de protecție.....	46
II.10. Salubritatea teritoriului și managementul deșeurilor.	46
II.11. Îmbunătățirea securității publice	46
II. Regulamentul local de urbanism	48
III.1. Conținutul hotărârii de zonare	49
III.2. Prescripții generale la nivelul întregului teritoriu	49
III.3. Hotărârea de zonare. Regulamentul zonării	50
III.4. Zone protejate	50
III.5. Prescripții generale la nivel de coduri.....	52
III.6. Prescripții specifice unităților teritoriale de referință	53
III. Arhitectura și construcții	55
IV.1. Soluții arhitecturale	56
IV.2. Soluții constructive.....	57
IV. Proiecte investiționale	61
V. Impactul asupra mediului	65

VI.1. Analiza stării actuale a mediului în localitate	66
VI.2. Evaluarea stării existente a mediului în localitate	67
VI.3. Propuneri de îmbunătățire a mediului în localitate.....	68
Bibliografie	71

INTRODUCERE

Memoriul general al localității Dumbrava prezintă un ansamblu de factori care va determina caracteristicile de baza pentru o dezvoltare teritorială armonioasă, condiții favorabile de trai și o infrastructură specifică pentru mediul rural. Localitatea Dumbrava se afla în partea centrală a Republicii Moldova și face parte din sistemul teritorial al comunei Trușeni, în partea de vest a municipiului Chișinău.

Structura localității poate fi caracterizată ca urbană mixtă, predomină zona rezidențială, loturi pentru grădinarit, comercială și de utilitate publică. Dezvoltarea localității se bazează pe extinderea zonelor de vile care au un nivel redus de înălțime specifice zonei suburbane a municipiului Chișinău.

Necesitatea elaborării prezentului memoriu și lucrări este determinat de dezvoltarea accelerată a zonei rezidențiale, de extindere a fondului construit și de transformările funcționale produse în cadrul terenurilor provenite din întovărașirile pomicole și loturile de grădinarit. Zona a explodat cu ajutorul vecinătății cu Municipiul Chișinău, fiind în apropiere cu aproximativ 7-10 km față de sectorul Buiucani, 4-6 km față de orașul Durlești și 10-14 km față de centrul Chișinăului. În ultimii ani, se observă o tendință de relocare a populației către suburbiile municipiului Chișinău.

Scopul principal este de a analiza situația existentă a localității și de a propune dezvoltarea echilibrată și durabilă a localității, în concordanță cu prevederile legislației și normativele urbanistice în vigoare din Republica Moldova.

În cadrul memoriului sunt analizate condițiile naturale și teritoriale, structura funcțională, fondul construit, rețeaua și infrastructura edilitară existentă. Au fost analizate și disfuncționalitățile existente a teritoriului pentru a putea stabili priorități de dezvoltare durabilă a zonei rezidențiale, modernizarea infrastructurii și organizarea spațiului.

Memoriul general al localității Dumbrava urmărește dezvoltarea urbană coerentă și sustenabilă a zonei analizate. Va contribui la îmbunătățirea calității mediului și integrarea armonioasă a noilor dezvoltări și investiții.

BIBLIOGRAFIE

1. Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023.
2. Codul funciar al Republicii Moldova. nr. 22 din 15.02.2024
3. Legea apelor nr. 272/2011.
4. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.
5. Legea privind formarea bunurilor imobile nr. 354/2004.
6. Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor.
7. Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic.
8. Legea nr. 509/1995 a drumurilor.
9. Legea nr. 591/1999 privind spațiile verzi ale localităților urbane și rurale.
10. Codul silvic nr. 887/1996.
11. NCM B. 01.05:2025 Urbanism. Sistematizarea și regimul de construire a localităților urbane și rurale.
12. NCM B. 01.02:2016 Sistematizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului.
13. NCM B. 01.06:2019 Sistematizarea teritoriului și a localităților. Norme privind componența-cadrul a compartimentului „Protecția mediului” în cadrul planurilor urbanistice.
14. NCM A. 07.06:2016 Proiectarea construcțiilor. Componența și conținutul compartimentului „Protecția mediului” în documentația de proiect.
15. NCM D. 02.01:2024 Drumuri și poduri. Proiectarea drumurilor publice.
16. CP D. 02.11–2014 Recomandări privind proiectarea străzilor și drumurilor din localități urbane și rurale.
17. NCM G. 03.02:2015 Rețele și instalații exterioare de canalizare.
18. NCM G. 03.01:2017 Instalații și rețele de alimentare cu apă și canalizare. Stații de capacitate mică de epurare a apelor uzate comunale.
19. NCM E. 04.02:2014 Protecția contra zgomotului.
20. NCM E. 03.02:2014 Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor.
21. Institutul de Dezvoltare Urbană. PUG comuna Trușeni, Vol. II: Demografie și dezvoltare economică. Obiect nr. 2851, Chișinău, 2009.
22. Institutul Municipal de Proiectări „Chișinăuproiect”. PUG comuna Trușeni, Vol. IV: Regulament local de urbanism. Obiect nr. 2851, Chișinău.

23. Primăria comunei Trușeni. Proiectul Planului strategic de dezvoltare socio-economică a comunei Trușeni 2024–2029 (document neaprobat), 2023.
24. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. Anuarul Statistic al Republicii Moldova. Chișinău, 2024.
25. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. Cu privire la numărul populației cu reședință obișnuită din comuna Trușeni la 01.01.2024 (date provizorii). Scrisoarea nr. 14-5-130 din 12.11.2024, Chișinău, 2024.
26. Geoportalul Național al Republicii Moldova. Disponibil online: Geoportalul Național al Republicii Moldova
27. Registrul Arheologic Național al Republicii Moldova. Disponibil online: Registrul Arheologic Național al Republicii Moldova
28. Universitatea de Stat din Moldova. Relieful Republicii Moldova.
29. Moldovenii.md – Dumbrava, municipiul Chișinău. Disponibil online: Moldovenii.md – Dumbrava, municipiul Chișinău
30. Localitățile Republicii Moldova (casata.md) – Dumbrava, municipiul Chișinău. Disponibil online: Localitățile Republicii Moldova (casata.md) – Dumbrava, municipiul Chișinău
31. Localitatea Dumbrava – Istoricul localității. Accesat la 30.04.2026.
32. Wikipedia – Dumbrava, Chișinău. Accesat la 30.04.2026.
33. ANSA – Harta interactivă. Accesat la 05.05.2026.
34. Registrul Geologic de Stat al Republicii Moldova. Accesat la 12.05.2026.
35. Agenția „Moldsilva”. Fondul forestier al Republicii Moldova. Disponibil online: Agenția Moldsilva
36. Întreprinderea pentru Silvicultură Chișinău – Fondul forestier. Accesat la 05.05.2026.
37. Cadastrul de Stat al Apelor. Accesat la 10.05.2026.
38. Apele Moldovei. Accesat la 12.05.2026.
39. Recensământul populației și locuințelor 2024 – Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova.
40. NCM G.03.03:2015 Alimentare cu apă. Rețele și instalații exterioare. Hotărârea Guvernului nr. 553/2024 privind aprobarea Regulamentului cu privire la schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară
41. Codul funciar al Republicii Moldova nr. 22 din 15.02.2024.
42. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 248/2013 pentru aprobarea Strategiei de gestionare a deșeurilor în Republica Moldova pentru anii 2013–2027

43. Legea nr. 835-XIII din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.
44. Legea nr. 1515 din 16.06.1993 privind protecția mediului înconjurător.
45. Legea nr. 86 din 29.05.2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.
46. Legea nr. 11 din 02.03.2017 privind evaluarea strategică de mediu.
47. Legea nr. 10-XVI din 03.02.2009 privind supravegherea de stat a sănătății publice.
48. Legea nr. 411-XII din 28.03.1995 a ocrotirii sănătății.
49. Legea nr. 1102-XIII din 06.02.1997 cu privire la resursele naturale.
50. Legea nr. 239 din 08.11.2007 a regnului vegetal.
51. NCM C. 01.09:2012 Amenajarea terenurilor fondului forestier de recreere. Construcții provizorii. Cerințe generale.
52. Troacă, Eugen. Tehnica sistematizării verticale. București, 1980.