



Universitatea Tehnică a Moldovei

PLAN URBANISTIC GENERAL AL SATULUI POIANA

Student/ă:

TRELEA Cristian
grupa academică
PUR-221

Coordonator:

SÎLI Anatolie
asis. univ. drd.

ADNOTARE

Trelea Cristian. Tema: Plan Urbanistic General al satului Poiana. Raionul Șoldănești

Structuralucrării: introducerea, 8 capitole, concluzii și recomandări, text de bază 71 pagini, bibliografie formată din 17 de titluri bibliografice. Volumul total 79 pagini.

Cuvintele-cheie: *Spațiu verde; Plan urbanistic general, Reglementări, Dezvoltare urbană, Zonificare funcțională.*

Scopul proiectului constă în analizarea situației existente a satului Poiana și stabilirea unor reglementări potrivite pentru dezvoltarea de durată dar și extindere controlată a teritoriului. Planul urbanistic general urmărește stabilirea unui echilibru între zona locuibilă, infrastructură rutieră, economie și mediu.

Obiectivele generale:

1. Extinderea teritorială controlată;
2. Dezvoltarea teritoriului analizat.
3. Identificarea principalelor disfuncționalități și priorități;
4. Modernizarea infrastructurii edilitare ;
5. Protecția patrimoniului cultural și natural.

Metodele aplicate la elaborarea lucrării:

1. *Metode teoretice:* analiză documentară și literatură de specialitate, studii istorice bazate pe planuri de arhivă și surse iconografice.
2. *Metode experimentale:* observație directă, fotofixare, studii de caz și analiza în teren pentru evaluarea spațiului existent.
3. *Metode de prelucrare a datelor:* analiză spațială și statistică, date oferite de Primăria satului Poiana și de alți furnizori cu date specifice.

Rezultatele concrete obținute: Pe baza proiectului s-au reglementat noi zone rezidențiale în partea sud-vestică a satului, oferind localității o dezvoltare controlată a teritoriului. S-au propus o zonă turistică pe malul Nistrului, o zonă verde centrală și un cimitir nou, valorificând patrimoniul natural și cultural local. De asemenea, s-au extins rețelele edilitare (canalizare, gaze naturale) și s-a modernizat trama stradală, iar suprafața spațiilor verzi a crescut, oferind populației mai mult confort. În concluzie, Planul Urbanistic General propus a rezolvat principalele probleme cu care se confrunta comunitatea și a valorificat potențialul de dezvoltare al teritoriului.

ANNOTATION

Trelea Cristian. Topic of the graduation project: Urban Master Plan for the village of Poiana, Șoldănești district.

Structure of the work: introduction, 8 chapters, conclusions and recommendations, main text 71 pages, bibliography comprising 17 bibliographical titles. Total volume: 79 pages.

Keywords: *Green space, Historic garden, Landscape rehabilitation, Cultural heritage, Architectural complex.*

Project objective consists in analysing the existing situation of the village of Poiana and establishing appropriate regulations for the long-term development and the controlled expansion of the territory. The master plan aims to strike a balance between the residential area, the road infrastructure, the local economy and the environment.

Main tasks:

1. Development of the analysed territory;
2. Controlled territorial expansion;
3. Identification of the main dysfunctions and their solutions;
4. Modernisation of the utility infrastructure;
5. Protection of the cultural and natural heritage.

Methods used in the work:

1. *Theoretical method:* the study of specialist literature, archive plans and iconographic sources;
2. *Experimental methods:* personal observations, photographic recording, analysis of the natural setting;
3. *Data processing methods:* analysis of the existing site, examination of online information, data provided by the Town Hall of Poiana village.

Results obtained: On the basis of the project, new residential areas have been regulated in the south-western part of the village, thereby providing the locality with a controlled development of its territory. We have also proposed a tourist area along the Nistru riverbank, a central green area next to the cultural house and the church, and a new cemetery in the western part of the territory, drawing on the local natural and cultural heritage. We have extended the utility networks (sewerage, natural gas) and the network of communication routes, and we have increased the area of green space, offering the local population greater comfort right at home. In conclusion, the proposed urban master plan has solved several problems faced by the resident population and has capitalised on the development potential of the territory.

CUPRINS

PLAN CALENDARISTIC	4
1 STUDIU DE FUNDAMENTARE - SITUAȚIA EXISTENTĂ	15
1.1 Date generale.....	16
1.2 Scurt istoric	17
1.3 Încadrarea satului Poiana în teritoriu	18
1.4 Structura teritorială	18
1.5 Situația demografică	20
1.6 Relieful.....	21
1.7 Clima.....	22
1.8 Hidrografia	24
1.9 Populația	25
1.10 Obiective de utilitate publică	26
1.11 Patrimoniu cultural și monumente	27
1.12 Dotări de sport și agrement	29
1.13 Obiective de comerț și alimentare publică	30
1.14 Infrastructura de transport.....	31
1.16 Salubritatea teritoriului	35
1.17 Deservirea comunală.....	38
2 DISFUNȚIONALITĂȚI.....	39
2.1 Considerații generale	40
2.2 Analiza SWOT a satului Poiana	40
2.3 Sinteza disfuncționalităților principale	41
2.4 Direcții prioritare de intervenție.....	42
3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE	43
3.1 Structura teritorială - reglementări	44
3.2 Zona rezidențială.....	44
3.3 Obiectivele de utilitate publică	46

3.4 Patrimoniul cultural și arheologic - reglementări	46
3.5 Infrastructura edilitară.....	47
3.6 Infrastructura de transport.....	49
3.7 Reglementări economice și agro-industriale.....	50
3.8 Salubritatea teritoriului	51
3.9 Deservirea comunală.....	41
4 ARHITECTURA CLĂDIRILOR.....	53
4.1 Soluții arhitecturale	54
4.2 Soluții constructive	55
5 SISTEMATIZARE VERTICALĂ.....	58
5.1 Considerații generale	59
5.2 Metodele de sistematizare verticală	59
5.3 Aplicarea metodei curbelor roșii de nivel	59
5.4 Sistematizarea verticală a tramei stradale	59
5.5 Calculul cotei zero a clădirilor	60
5.6 Bilanțul volumelor de terasament	61
6 REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (RLU)	62
7 IMPACTUL ASUPRA MEDIULUI	67
8 PROIECTE INVESTIȚIONALE	69
8.1 Considerații generale	70
8.2 Obiectivele de investiție.....	70
8.3 Valoarea investițională a obiectivelor.....	71
8.4 Suma totală investițională	72
8.5 Calculul numărului de muncitori	72
8.6 Planul calendaristic investițional pe 15 ani.....	73
8.7 Concluzii economice.....	74
CONCLUZII SI RECOMANDĂRI	77
BIBLIOGRAFIE	79

INTRODUCERE

Planificarea urbană a localităților rurale reprezintă un instrument important pentru asigurarea dezvoltării echilibrate și durabile a teritoriului Republicii Moldova. În contextul transformărilor socio-economice din ultimele decenii caracterizate prin tendințe demografice descendente, migrație accelerată, degradarea fondului locativ și deficiențe în asigurarea cu utilități publice necesitatea elaborării documentațiilor de urbanism la nivelul satelor a devenit o prioritate strategică.

Conform Codului Urbanismului și Construcțiilor nr. 434/2023, Planul Urbanistic General (PUG) reprezintă ansamblul de piese scrise și desenate referitoare la o localitate, în care este analizată situația existentă și sunt stabilite obiectivele și măsurile în domeniul urbanismului pentru o perioadă determinată [1]. Acest instrument juridic și tehnic constituie fundamentul reglementării utilizării terenurilor la nivelul autorității publice locale.

Satul Poiana, situat în partea de est a raionului Șoldănești, pe malul drept al fluviului Nistru, în vecinătatea regiunii transnistrene, prezintă un profil teritorial complex, care justifică elaborarea unei documentații de urbanism dedicate. Localitatea cumulează caracteristici care o transformă într-un studiu de caz reprezentativ: poziție geografică strategică, în apropiere imediată de Rezervația peisagistică Poiana-Curățura, precum și problemele tipice mediului rural lipsa canalizării centralizate, absența gazificării, infrastructura rutieră preponderent provizorie. La moment satul Poiana nu dispune de un Plan Urbanistic General aprobat, situație care justifică elaborarea, în premieră, a unei documentații de urbanism pentru această localitate.

Scopul prezentului proiect de absolvire constă în elaborarea Planului Urbanistic General al satului Poiana, raionul Șoldănești, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare al Republicii Moldova, urmărind crearea unui instrument coerent de planificare teritorială.

Pentru atingerea acestui scop au fost stabilite următoarele obiective:

- (1) analizarea situației existente a localității din perspectivă fizico-geografică, demografică, economică și a infrastructurii edilitare;
- (2) identificarea disfuncționalităților teritoriale și de mediu;

(3) propunerea direcțiilor de dezvoltare, inclusiv extinderea intravilanului și modernizarea infrastructurii;

(4) elaborarea reglementărilor urbanistice și a Regulamentului Local de Urbanism;

(5) evaluarea impactului propunerilor asupra mediului ambiant.

Metodologia aplicată include: analiza documentară a cadrului legislativ și normativ; investigația de teren în localitate; analiza statistică a datelor demografice și teritoriale obținute de la Primăria satului Poiana; metoda comparativă pentru raportarea indicatorilor la valorile-țintă din NCM B.01.05:2025 [2]; metoda zonificării funcționale conform metodologiei Codului Urbanismului și Construcțiilor.

Structura lucrării. Memoriul explicativ este organizat în opt capitole tematice, completate de concluzii și bibliografie. Capitolul 1 prezintă analiza situației existente; Capitolul 2 sintetizează disfuncționalitățile identificate prin analiză SWOT; Capitolul 3 prezintă reglementările urbanistice propuse; Capitolul 4 tratează aspectele arhitecturale ale celor trei tipuri de case propuse, inclusiv calculul de rezistență pentru placa planșeului și grindă; Capitolul 5 prezintă sistematizarea verticală a teritoriului; Capitolul 6 conține Regulamentul Local de Urbanism (RLU) pentru cele cinci UTR; Capitolul 7 evaluează impactul asupra mediului; Capitolul 8 prezintă planul investițional pe 15 ani. Lucrarea se încheie cu concluzii, recomandări și bibliografie.

Cuvinte-cheie: Plan Urbanistic General, sat Poiana, raionul Șoldănești, planificare teritorială, rezervație peisagistică, patrimoniu arheologic, infrastructură edilitară.

BIBLIOGRAFIE

- [1] NCM B.01.05:2025. Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale.
- [2] Codul Urbanismului și Construcțiilor nr. 434/2023.
- [3] Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic.
- [4] Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor.
- [5] Date oficiale Primăria satului Poiana, 2026.
- [6] Wikipedia - Socola, Șoldănești [online], 23.04.2026.
- [7] Wikipedia - Raionul Șoldănești [online], 23.04.2026.
- [8] Legea drumurilor nr. 509/1995.
- [9] Legea nr. 1538/1998 privind fondul ariilor naturale protejate de stat.
- [10] CP D.02.11:2014 Proiectarea străzilor și drumurilor.
- [11] Lista drumurilor publice naționale RM (MIDR) [online], 05.05.2026.
- [12] Serviciul Hidrometeorologic - Caracterizarea climei RM [online], 05.05.2026.
- [13] clima.gov.md - Schimbările climatice [online], 05.05.2026.
- [14] Ministerul Mediului - Districtul hidrografic Nistru [online], 05.05.2026.
- [15] Legea apelor nr. 272/2011.
- [16] HG nr. 1101/2018 - Zone de protecție a apelor.
- [17] Eurocode 2 (EN 1992-1-1) Proiectarea structurilor din beton.