



REPUBLICA MOLDOVA  
MUNICIPIUL CHIȘINĂU  
**CONSILIUL COMUNEI BUBUIECI**



proiect Decizie nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2023

Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ),  
combinat cu Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) privind  
amplasarea unei case de locuit cu funcțiuni comasate  
comerciale și prestări servicii

Având în vedere cererea dlui Neamțu Ghenadie și a documentației de urbanism prezentată și anume: Planul Urbanistic Zonal (PUZ) combinat cu Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) elaborat de Î.M ORHEI PROIECT și verificat în modul stabilit de specialiști atestați în domeniu privind posibilitatea amplasării unei case de locuit individuale cu funcțiuni comasate cu spații comerciale (magazin alimentar) și prestări servicii (salon de înfrumusețare), regim de înălțime D+P, pe terenul cu nr. cadastral 0142108119, situat în mun. Chișinău, com. Bubuieci, sat. Bubuieci, str. Mihai Viteazul nr. 4, în conformitate cu prevederile Codului Funciar nr. 828/1991, Legii nr. 835/1996 „Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului”, Legii nr. 163/2010 „Privind autorizarea lucrărilor de construcție”, documentului normativ în construcții NCM B.01.02:2016 „Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”, în temeiul art. 14 din Legea nr. 436/2006 „Privind administrația publică locală”, Consiliul comunei Bubuieci DECIDE:

1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (PUZ) combinat cu Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) în volume depline privind amplasarea unei case de locuit individuale cu funcțiuni comasate cu spații comerciale (magazin alimentar) și prestări servicii (salon de frumusețe), regim de înălțime D+P, pe terenul cu nr. cadastral 0142108119, situat în mun. Chișinău, com. Bubuieci, sat. Bubuieci, str. Mihai Viteazul nr. 4, proiectul nr. 01/2022, elaborat de Î.M ORHEI PROIECT și verificat în modul stabilit de specialiști atestați în domeniu.
2. Se aprobă instituirea servituții pentru suprafața de 155.0 m.p pe terenul cu nr. cadastral 0142108119 situat în mun. Chișinău, com. Bubuieci, sat. Bubuieci, str. Mihai Viteazul nr. 4, fără drept de îngrădire, în scopul organizării trecerii pietonale, conform planului urbanistic de detaliu prezentat de beneficiar, cu înregistrarea servituții în registrul bunurilor imobile în ordinea stabilită.
3. Comisia pentru Gestionarea Patrimoniului Funciar, Agricultură și Amenajarea Teritoriului va asigura controlul executării prevederilor prezentei decizii.

Președintele ședinței

Secretar al Consiliului

Inițiatorul proiectului de decizie:

Igor MORARU, primar al comunei Bubuieci

Executorul proiectului de decizie:

Nicolae PAIU, arhitect-șef al com. Bubuieci

Verificat legalitatea proiectului de decizie:

Vișanu Tatiana, Secretar al Consiliului local Bubuieci

AMPLASAMENTUL TERENULUI IN RELATIE  
CU LOCALITATEA



NOTARE CONVENTIONALA

- Limita administrativa com. Bubuieci
- Limita intravilan com. Bubuieci (existenta)
- Limita intravilan com. Bubuieci (perspectiva)
- Zona intravilan com. Bubuieci
- Zona intravilan s. Bubuieci
- Areal forestier
- Parcele cadastrale
- Strazi principale

SCHEMA INCADRARII IN TERITORIUL (mun. Chisinau)



NOTARE CONVENTIONALA

- Limita administrativa or. Chisinau
  - Limita administrativa mun. Chisinau
  - Limita administrativa com. Bubuieci
  - Distanțele principalelor cai de transport
- Gara feroviara  
 Autogari  
 Aeroport

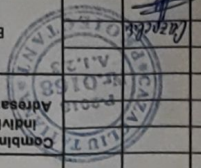
Verificator de proiecte 049  
 ION PASCAL  
 Domeniile: A.1.2.3.4  
 Nr. de Inregistrare  
 Valabilă pînă la 12.05.2026

Certificat de Urbanism nr. 79 din 15.06.2022

PLAN URBANISTIC ZONAL

Combinat plan urbanistic de detaliu, privind posibilitatea amplasării unei case de locuit  
 individuale combinate cu funcțiuni comasate parțial prestări servicii și comerciale.  
 Adresa: mun. Chisinau com. Bubuieci s. Bubuieci str. Mihai Viteazul nr.4, teren nr. cad.  
 0142108119

INCADRAREA IN LOCALITATE (mun. Chisinau)		AMPLASAMENTUL STUDIAT IN RELATIE CU LOCALITATEA	
ASP	Cazacliu T.	Artilect	Seremet A.
BENEFICIAR: dl. Neamtu Ghendae		Stadia	Planșa
		PUZ	2
		Planșa	Planșa
		I.M. "Orbel-Proiect"	



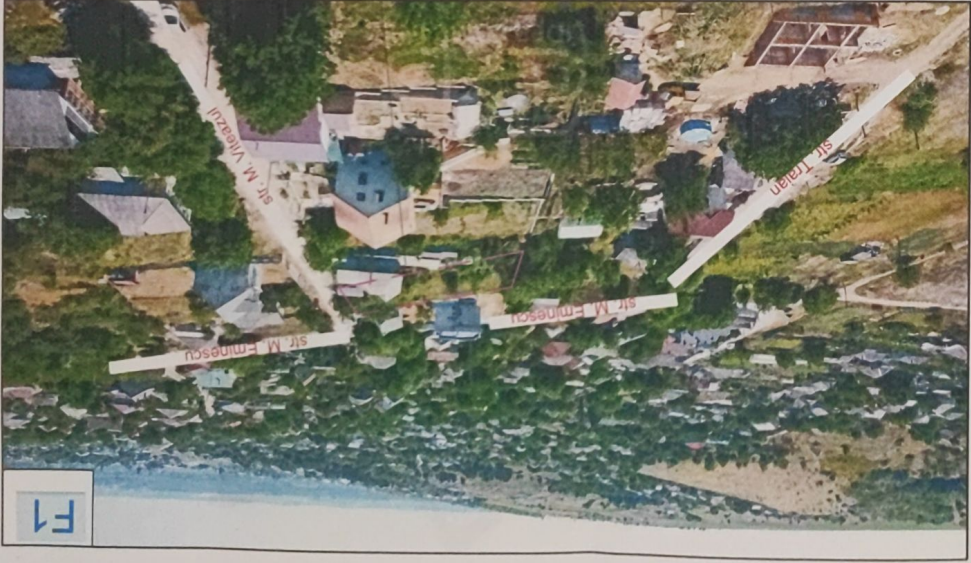
PLAN DE SITUATIE SC.1:2000



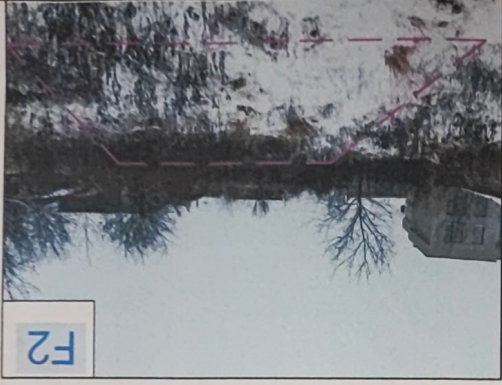
Amplasamentul obiectivului

Verificator de proiecte 049  
 ION PASCAL  
 Domeniile: A.1,2,3,4  
 Nr. de Inregistrare  
 Valoia pînă la 12.05.2026

FOTOFIXARI



Amplasamentul obiectivului



F2



F3

PLAN URBANISTIC ZONAL

Combinat plan urbanistic de detaliu, privind posibilitatea amplasarii unui case de locuit individual combinate cu functiuni comasate partia prestari servicii si comerciale.  
 Adresa: mun. Chisinau com. Bubuleci str. Mihai Viteazul nr.4, teren nr. cad. 0142108119

Stadia      Planasa      Planasa

PUZ      3

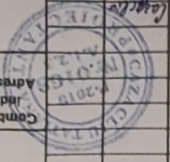
I.M. "Orhei-Proiect"

PLAN DE SITUATIE SC.1:2000

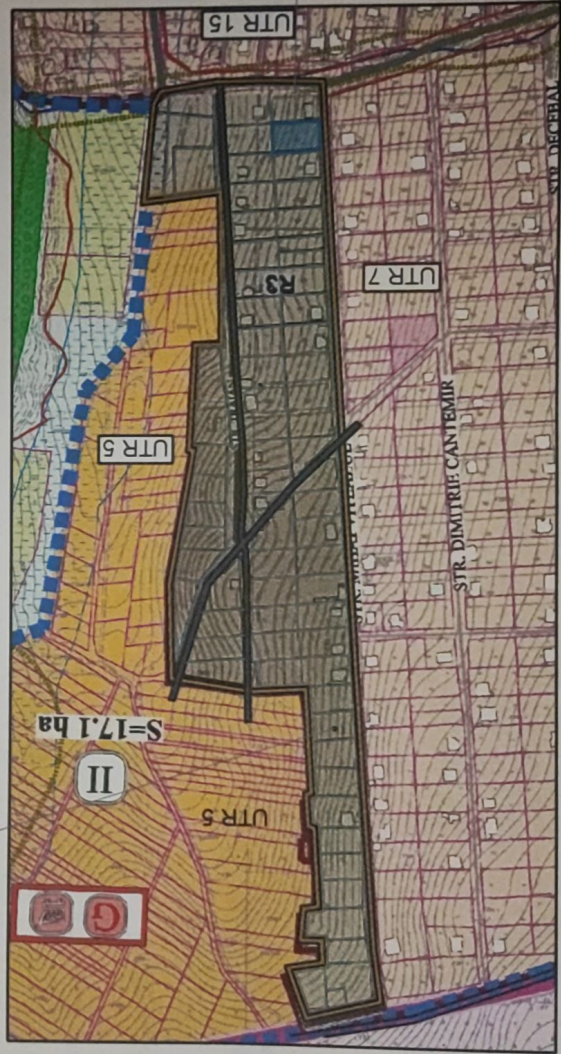
BENEFICIAR dl. Neamtu Ghendie

ASP      Cazacliu T.      Seremet A.

Arhitect



**SCHEMA EXTRAS DIN REGULAMENTUL FUNCTIONAL URBAN (PUG com. Bubuleci) SCARA 1:5000**



- Tipul obiectului: Teren
- Numarul cadastral: 0142108.119
- Adresa: mun. Chisinau, com. Bubuleci, sat. Bubuleci str. Mihai Viteazul, 4
- Modul de folosinta: Pentru constructii
- Suprafata: 0.10390 ha
- Tipul hotarelor: Generale
- Utilizarea terenului: Teren fara constructii
- Tipul de proprietate: Privata

Verificator de proiecte 049  
**ION PASCAL**  
 Domeniile: A.1.2.3.4  
 Nr. de Inregistrare  
 Valabilă pînă la 12.05.2026

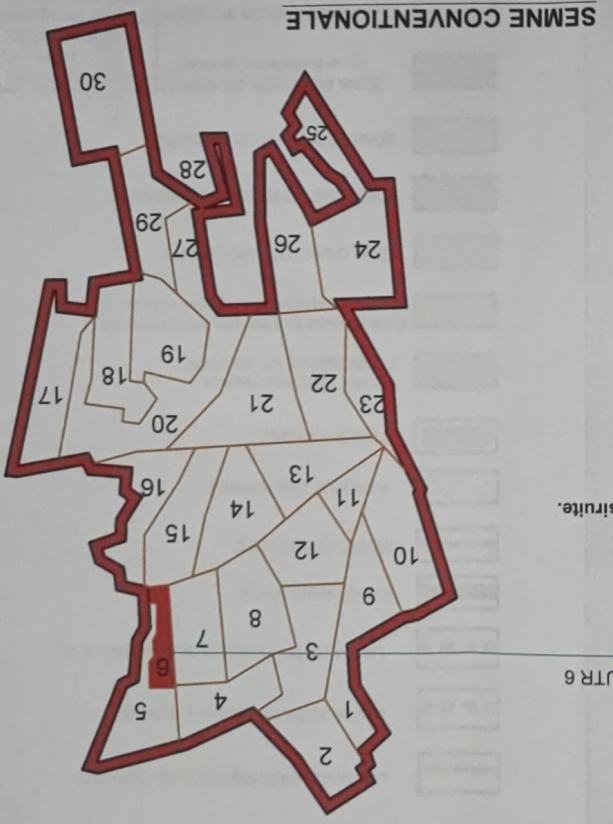
- TEREN EXAMINAT
- PARCELE CADASTRALE
- STRAZI SECUNDARE
- STRAZI PRINCIPALE
- LIMITA UTR-6

**SEMNE CONVENTIONALE**

ZONE FUNCTIONALE  
 COD URBANISTIC "R3"  
 Functiuni rezidentiale, liniştite, cu densitate redusă.  
 Se permit locuinte unifamiliale, izolate, cuplate, sau insuţite.  
 Marimea minima a lotului - 300 mp  
 Retragere stradala - 4,5 m  
 Retrageri laterale - conform normativelor antiincendiar  
 POT maxim -30 %  
 CUT maxim - 0,7 + 0,1 mansarda



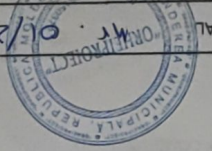
UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA UTR 6



**SEMNE CONVENTIONALE**

- LIMITA INTRAVILAN COM. BUBULECI (EXISTENTA)
- UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

PLAN URBANISTIC ZONAL		Combinat plan urbanistic de detaliu, privind posibilitatea amplasarii unei case de locuit individuale combinate cu functiuni comasate partial prestat servicii si comerciale.	
Adresa: mun. Chisinau com. Bubuleci s. Bubuleci str. Bubuleci str. Mihai Viteazul nr.4, teren nr. cad. 0142108119		SCHEMA EXTRAS DIN REGULAMENTUL FUNCTIONAL URBAN (PUG com. Bubuleci) SCARA 1:5000	
Stadia	Planasa	ASP	Cazaciul T. (Cazaciul T.)
4	PUZ	Arhitect	Seremet A.
I.M. "Orhei-Proiect"		SCHEMA UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA	



**SCHEMA UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA**

# SCHEMA ZONIFICARII FUNCTIONALE A TERITORIULUI (EXTRAS DIN PUG, com. Bubuleci) SCARA 1:5000

## SEMNE CONVENTIONALE

LIMITA ADMINISTRATIVA COM. BUBULECI



LIMITA INTRAVILANULUI s. BUBULECI



LIMITA INTRAVILANULUI s. BUBULECI, s. BIC



STRAZI PRINCIPALE



STRAZI SECUNDARE



PARCELE CADASTRALE



TEREN EXAMINAT



ZONA REZIDENTIALA CU REGIM REDUS DE INALTIME



Zona propusa spre extinderea intravilanului (dupa elaborarea documentatiei urbanistice)



ZONA OBIECTIVELOR PUBLICE



ZONA OBIECTIVELOR DE INVATAMINT



ZONA TERENURILOR AGRICOLE



ZONA PLANTATA CU ARBORI (zona aluneccilor de teren)



ZONA TERENURILOR INUNDABILE



Verificator de proiecte 049  
ION PASCAL  
Domeniile: A.1,2,3,4  
Nr. de inregistrare  
Valabila pina la 12.05.2026

RAZA DE DESERVIRE A OBIECTIVULUI COMERCIAL



PLAN URBANISTIC ZONAL

Combinat plan urbanistic de detaliu, privind posibilitatea amplasarii unei case de locuit individuale combinate cu functiuni comasate partial prestatii servicii si comerciale. Adresa: mun. Chisinau com. Bubuleci str. Mihai Vitiazul nr.4, teren nr. cad. 0142108119

Stadia Pansa Plansa  
PUZ 5

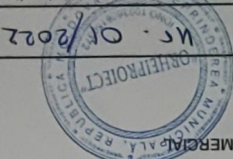
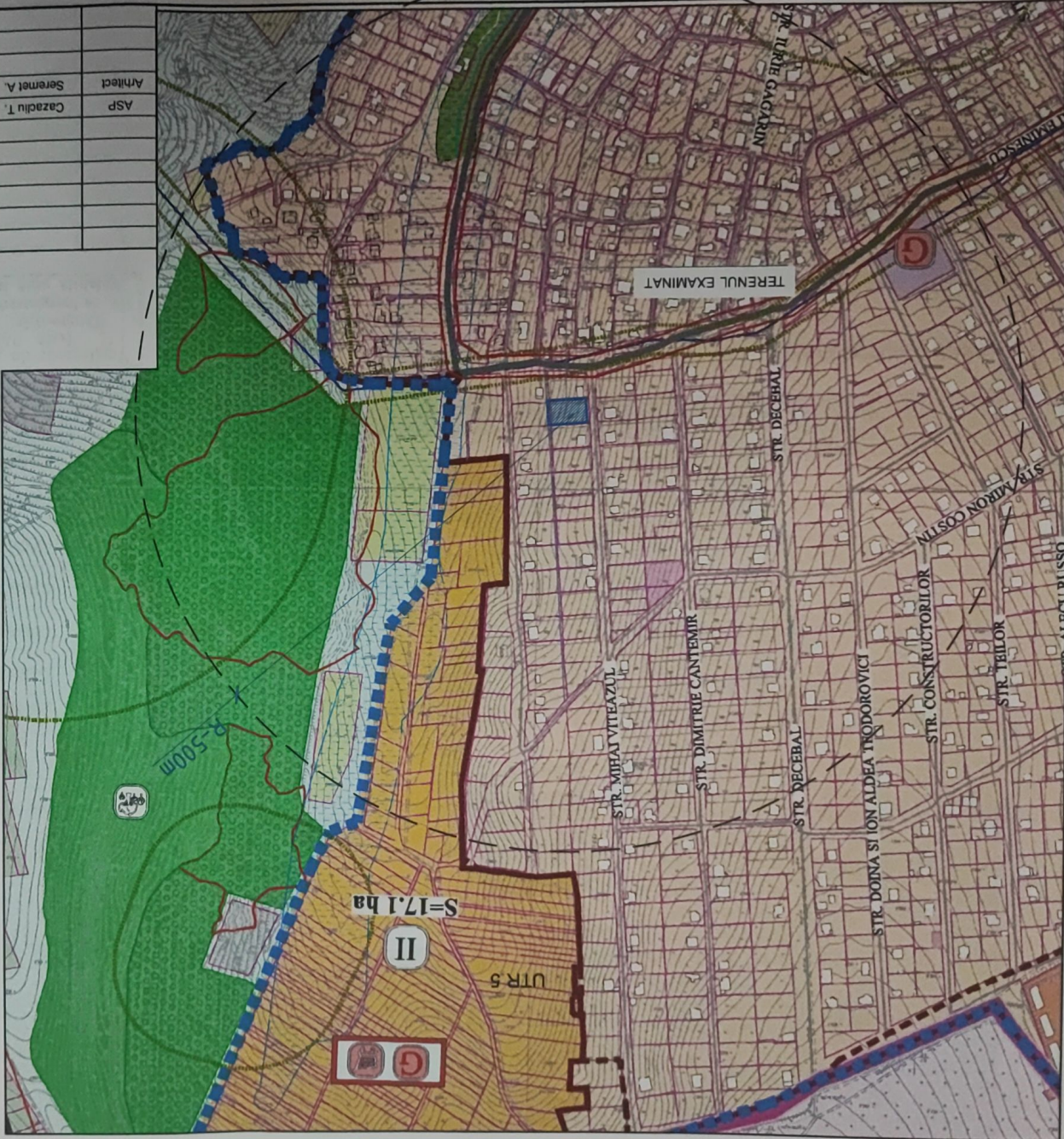
BENEFICIAR: dl. Neamtu Ghenade

ASP Cazacu T. Seremet A.

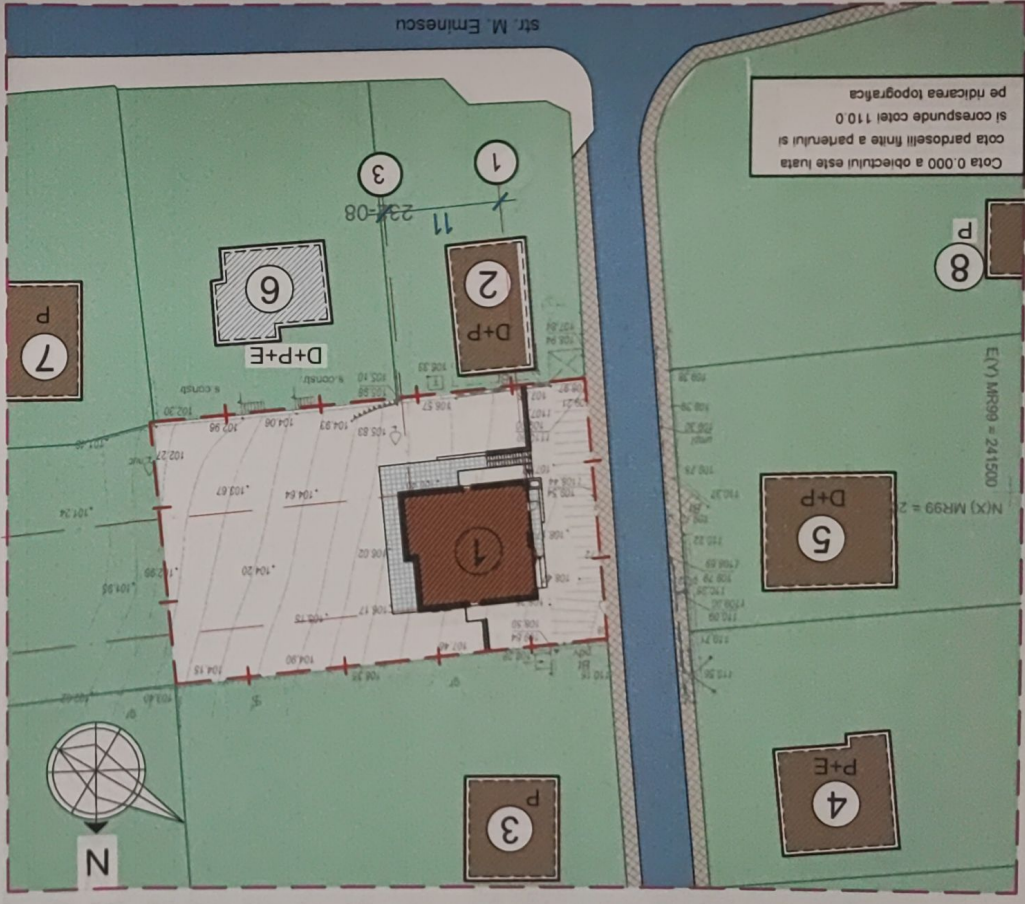
SCHEMA ZONIFICARII FUNCTIONALE A TERITORIULUI

(EXTRAS DIN PUG, com. Bubuleci) SCARA 1:5000

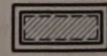
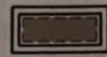
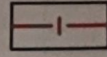
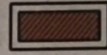
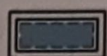
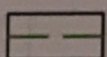
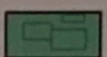
I.M. Other-Proiect



ANALIZA SITUATIE EXISTENTE DUPA REGIMUL DE CONSTRUIRE SC. 1:500



SEMNE CONVENTIONALE

-  IMOBILE IN CONSTRUIRE
-  IMOBILE EXISTENTE
-  HOTARELE TERENULUI PRIVAT
-  OBIECTUL PROPUS (locuinta cu spatiu comercial)
-  ARTERE CAROSABILE
-  LIMITELE TERENULUI PUBLIC AMENAJAT
-  PARCELE CADASTRALE

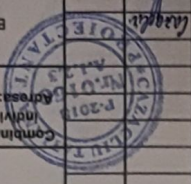
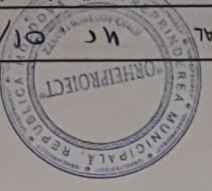
Verificator de proiecte 049  
 ION PASCAL  
 Domeniile: A,1,2,3,4  
 Nr. de inregistrare  
 Valabila pina la 12.05.2026

NR.	DENUMIREA	REGIM PE VERTICALA	STAREA STADIILOR	STAREA CLADIRII	TIPUL DE PROPRIETATE
1	OBIECTIVUL PROPUS	D+P	propunere	durabil	privat
2	CASA DE LOCUIT INDIVIDUALA	D+P	medie	durabil	privat
3	CASA DE LOCUIT INDIVIDUALA	D+P	medie	durabil	privat
4	CASA DE LOCUIT INDIVIDUALA	P+E	buna	durabil	privat
5	CASA DE LOCUIT INDIVIDUALA	D+P	buna	durabil	privat
6	CASA DE LOCUIT INDIVIDUALA	D+P+E	construire	durabil	privat
7	CASA DE LOCUIT INDIVIDUALA	P	medie	durabil	privat
8	CASA DE LOCUIT INDIVIDUALA	P	buna	durabil	privat

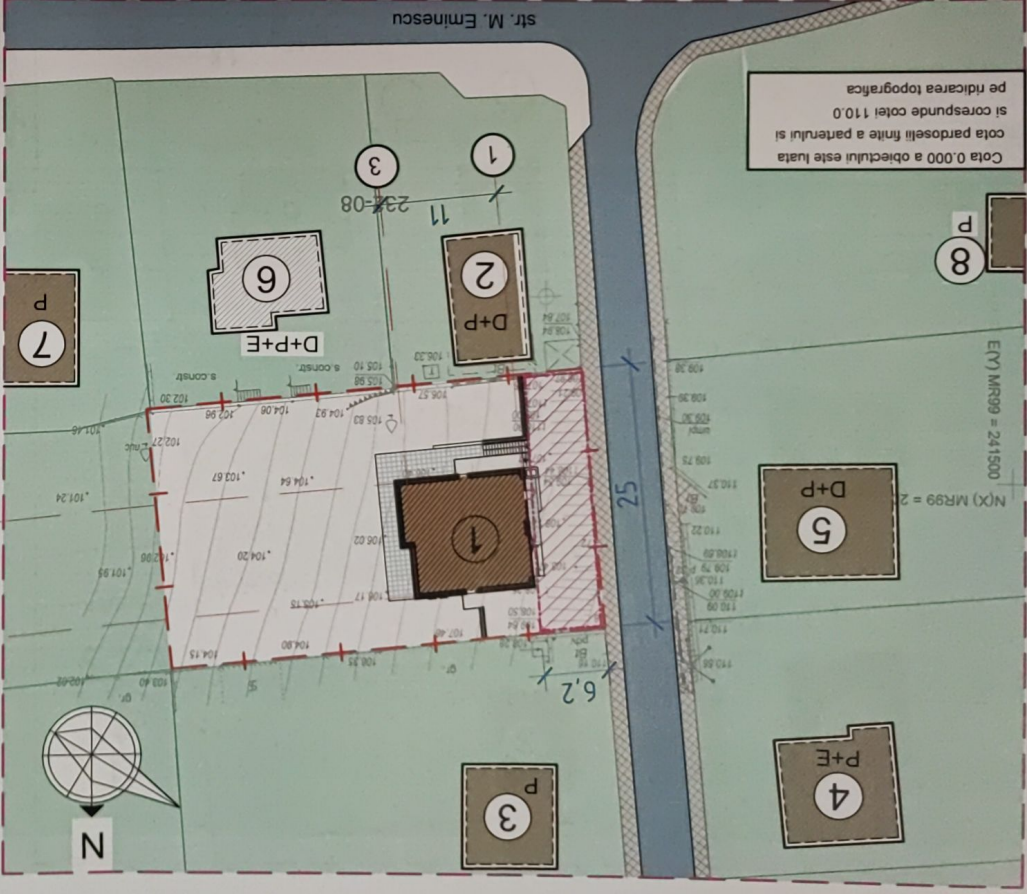
LEGENDA

PLAN URBANISTIC ZONAL  
 0142108119  
 Combinat plan urbanistic de detaliu, privind posibilitatea amplasarii unei case de locuit individuale combinate cu functiuni comasate partiala prestari servicii si comerciale.  
 Adresa: mun. Chisinau com. Bubuleci str. Bubuleci s. Bubuleci nr.4, teren nr. cad. 0142108119

ASP	Cazacu T. Iazgala	BENEFICIAR: dl. Neamtu Ghenadie	PLANSA	6	PLANSA
Arhitect	Seremet A.	ANALIZA SITUATIE EXISTENTE DUPA REGIMUL DE CONSTRUIRE SC. 1:500	PLANSA	6	PLANSA
I.M. "Onhei-Proiect"					



ANALIZA SITUATIE EXISTENTE DUPA REGIMUL DE CONSTRUIRE SC. 1:500



SEMNE CONVENTIONALE

	IMOBILE IN CONSTRUIRE
	IMOBILE EXISTENTE
	HOTARELE TERENULUI PRIVAT
	OBIECTUL PROPUS (Locuinta cu spatiu comercial)
	ZONA SERVITUTE Supr. = 155,0 m2
	PARCELE CADASTRALE
	LIMITELE TERENULUI PUBLIC AMENAJAT
	ARTERE CAROSABILE

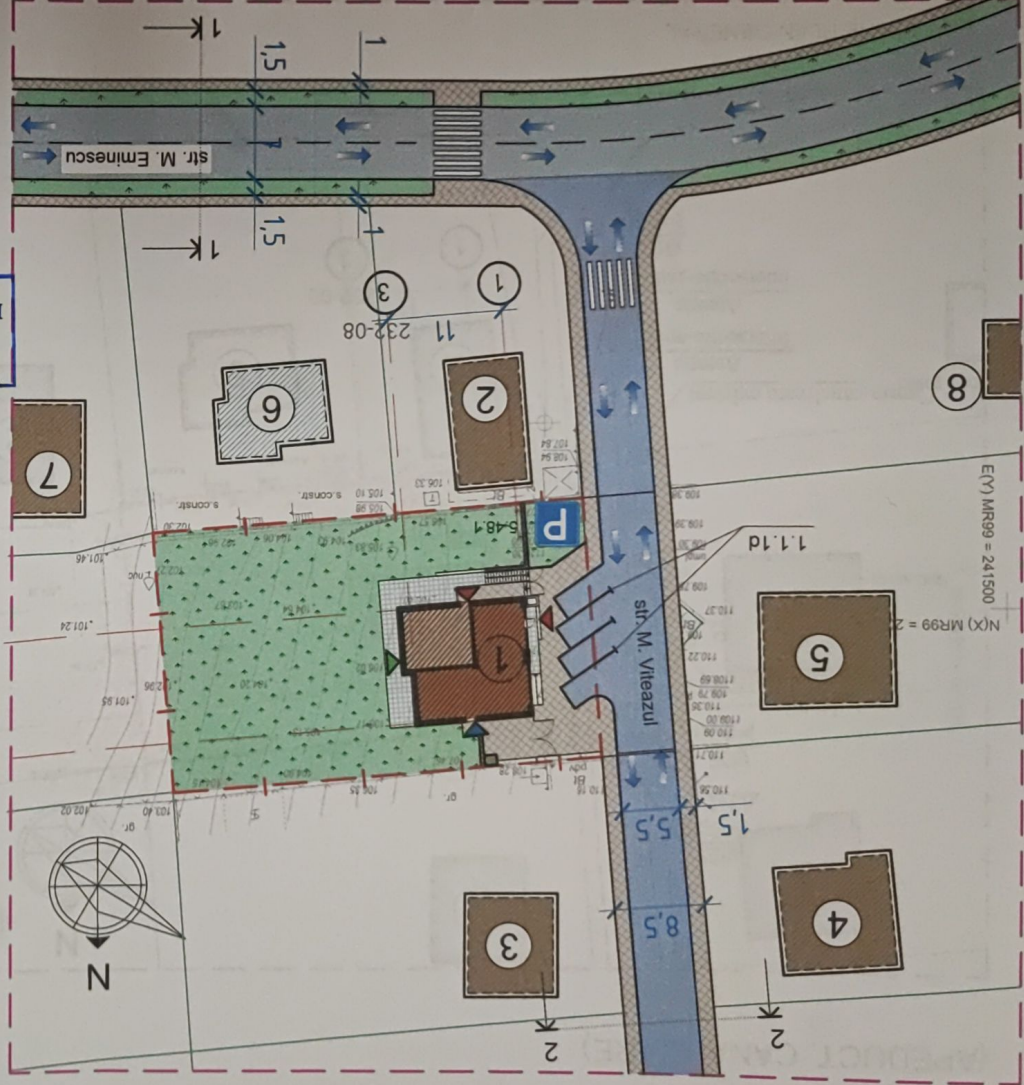
Verificator de proiecte 049  
 ION PASCAL  
 Domeniile: A.1.2.3.4  
 Nr. de inregistrare  
 Valabila pina la 12.05.2026

NR.	DENUMIREA	REGIM PE VERTICALA	STAREA CLADIRII	TIPUL DE PROPRIETATE
1	OBIECTIVUL PROPUS	D+P	propunere	privat
2	CASA DE LOCUIT INDIVIDUALA	D+P	medie	privat
3	CASA DE LOCUIT INDIVIDUALA	D+P	medie	privat
4	CASA DE LOCUIT INDIVIDUALA	P+E	buna	privat
5	CASA DE LOCUIT INDIVIDUALA	D+P	buna	privat
6	CASA DE LOCUIT INDIVIDUALA	D+P+E	construire	privat
7	CASA DE LOCUIT INDIVIDUALA	P	medie	privat
8	CASA DE LOCUIT INDIVIDUALA	P	buna	privat

LEGENDA

ANALIZA SITUATIE EXISTENTE DUPA REGIMUL DE CONSTRUIRE SC. 1:500				L.M. "Orhe-Proiect"			
BENEFICIAR: dl. Neamtu Ghenadie		PUZ		6		Planse	
Arhitect: ASP. Cazanlu T. Sermet A.		Stadia		Planse		Planse	
Combinat plan urbanistic de detaliu, privind posibilitatea amplasarii unei case de locuit individuale combinata cu functiuni comasate partial prestari servicii si comerciale. Adresa: mun. Chisinau com. Bubuieci s. Bubuieci str. Mihail Vitreazul nr.4, teren nr. cad. 0142108119							
PLAN URBANISTIC ZONAL				nr. 01/2022			

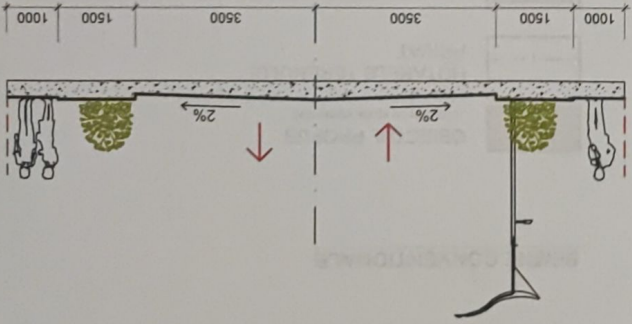
ANALIZA SCHEMEI DE CIRCULATIE SC. 1:500



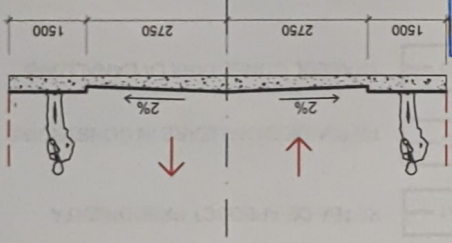
SEMNE CONVENTIONALE

- HOTARELE TERENULUI PRIVAT
- IMOBILE INVECINATE
- OBIECTE PROPUS (Locuinte cu spatiu comercial)
- STRAZI SECUNDARE
- CAL PIETONALE
- SPATII VERZI
- STRAZI DE INTERES LOCAL
- DIRECTIA MISCARII
- ACSESE CLIENTI
- IN SPATIUL COMERCIAL
- ACCES P-U PERSONAL
- ACCES IN SPATIUL COMERCIAL
- ACCES IN LOCUINTA (cola 3-00)

SECTIUNE 1-1 PROFIL TRANSVERSAL  
STRADA DE INTERES LOCAL SC. 1:100



SECTIUNE 2-2 PROFIL TRANSVERSAL  
STRADA SECUNDARA SI ACSESE SC. 1:100



Verificator de proiecte 049  
ION PASCAL  
Domeniile: A,1,2,3,4  
Nr. de Inregistrare  
Valabila pina la 12.05.2026

N-Foil.	Denumirea	Semnificatia buc.	Unitati	Note
1	INDICATOARE DE INFORMARE			
1	PARCARE AUTO		5 48,1	
1	MARCAJ DELIMITARE LOC AUTO		1,1 (d)	

LEGENDA INDICATOARELOR RUTIERE

N-Foil.	Denumirea	Semnificatia buc.	Unitati	Note
1	INDICATOARE DE INFORMARE			
1	PARCARE AUTO		5 48,1	
1	MARCAJ DELIMITARE LOC AUTO		1,1 (d)	

PLAN URBANISTIC ZONAL

Combinat plan urbanistic de detaliu, privind posibilitatea amplasarii unei case de locuit individuale combinata cu functiuni comasate partial prestat servicii si comerciale. Adresa: mun. Chisinau com. Bubuiaci s. Bubuiaci str. Mihail Viteazul nr.4, teren nr. cad. 0142108119

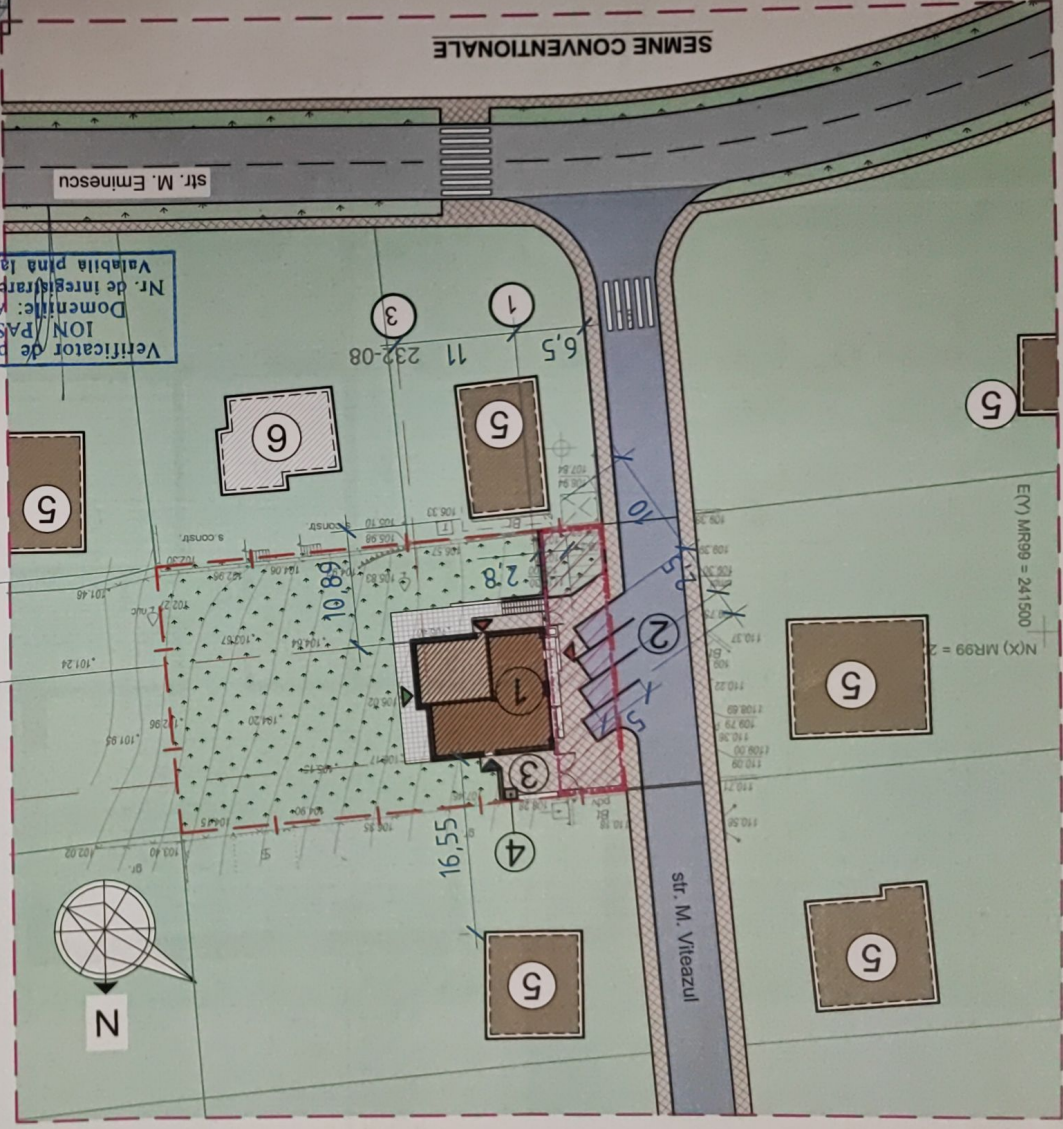
ASP	Cazaciul T.	Arhitect	Seremet A.
BENEFICIAR	dl. Neamtu Ghenadie	PUZ	7
Stadia	Plansa	Plansa	

ANALIZA SCHEMEI DE CIRCULATIE SC. 1:500

I.M. "Other-Project"



PLAN GENERAL PROPUS ZONEI EXAMINATE SC. 1:500



INDICI TEHNICO-ECONOMICI PROPUSI

No	Denumire	INDICI
1	Categoria de importanta a constructiei	II
2	Grad de durabilitate	II
3	Grad de rezistenta la foc	II
4	Clasa de pericol de incendiu constructiv	C1
5	Clasa de pericol de incendiu functional	F-1,4, F3,1
6	Area terenului privat	0.1039 ha
7	Area terenului amenajat	37.5 m2
8	Numar de nivele	D+P
9	Suprafata construita	138.1 M2
10	Area totala	230.24 M2
11	Area locativa	23.86 M2
12	Volumul constructiv	1390.0 M3
13	Procentul de ocupare a terenului (POT)	7.5 %
14	Coefficientul de utilizare a terenului (CUT)	0.22

EXPLICATIE PLAN GENERAL

No	Denumire	Regim vertical	Note
1	IMOBIL PROPUS (Locuinta cu spatiu comercial)	D+P	propunere
2	LOC STATIONARE TEMPORARA CLIENTI	-	propunere
3	RAMPA DE APROVIZIONARE	p	propunere
4	TOMBERON P-U DESEURI	-	propunere
5	IMOBILE INVECINATE (locuinte individuale)	variabil	existent
6	IMOBIL IN STADIU DE CONSTRUIRE	P+E	in constructie

Ingradirea spatului privat se va executa in aliniament cu obiectivul proiectat. (in afara zonei de servitute) cu asigurarea circulatiei pietonilor, partial prin terenul privat. In cazul daca activitatea comerciala a obiectivului va fi stopata, ingradirea se va stramuta pe hotarul juridic al terenului, cu excluderea parcarilor si readucerea caili pietonale la starea initiala. La organizarea consultantilor publice organizate de autoritatile publice locale se va tine cont de acordurile vecinilor alaturati imobilului examinat

PLAN URBANISTIC ZONAL

Combinat plan urbanistic de detaliu, privind posibilitatea amplasarii unei case de locuit individuale combinata cu functiuni comasate partial prestatii servicii si comerciale. Adresa: mun. Chisinau com. Bubuiect s. Bubuiect str. Mihail Viteazul nr.4, teren nr. cad. 0142108119

BENEFICIAR: dl. Neamtu Ghendae

PUZ

10

L.M. "Other-Project"

PLAN GENERAL PROPUS ZONEI EXAMINATE SC. 1:500

Supr. = 155.0 m2

zona servitute

strazi secundare

strazi principale

PARCELE CADASTRALE

IMOBILE IN CONSTRUIRE

IMOBILE EXISTENTE

OBIECTUL PROPUS (Locuinta cu spatiu comercial)

LIMITELE TERENULUI PUBLIC AMENAJAT

HOTARELE TERENULUI PRIVAT

SEMNE CONVENTIONALE



VEDERI GENERALE

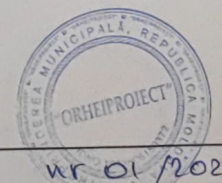


		PLAN URBANISTIC ZONAL		15.01.2022		
		Combinat plan urbanistic de detaliu, privind posibilitatea amplasarii unei case de locuit individuale combinata cu functiuni comasate partial prestari servicii si comerciale.				
		Adresa: mun. Chisinau com. Bubuleci s. Bubuleci str. Mihai Viteazul nr.4, teren nr. cad. 0142108119				
ASP	Cazaciul T.		BENEFICIAR 'dl. Neamtu Ghenadie	Stadia	Plansa	Planse
Arhitect	Seremet A.			PUZ	13	
			VEDERI GENERALE	I.M. "Orhei-Proiect"		



VEDERI STRADALE

VEDERI DIN CURTE (P.S.M.V)



PLAN URBANISTIC ZONAL				nr. 01/2022		
Combinat plan urbanistic de detaliu, privind posibilitatea amplasarii unei case de locuit individuale combinata cu functiuni comasate partial prestari servicii si comerciale.						
Adresa: mun. Chisinau com. Bubuleci s. Bubuleci str. Mihai Viteazul nr.4, teren nr. cad. 0142108119						
ASP	Cazacliu T.	<i>Cazacliu</i>	BENEFICIAR :di. Neamtu Ghenadie	Stadia	Plansa	Planse
Arhitect	Seremet A.			PUZ	14	
VEDERI STRADALE				I.M. "Orhei-Proiect"		