

F.T.Ș. "ARHITECT-FAUR" SRL

STUDIU DE JUSTIFICARE

**in vederea fundamentarii initierii Planului Urbanistic Zonal pentru
teritoriul cuprins in perimetru strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga
- Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2, mun. Chisinau**

OBIECT NR. AF 06/24

Beneficiar: Primaria municipiul Chisinau
Investitor: ÎCS Premier Energy Distribution SA

Chișinău 2024

Memoriu justificativ

Prioritati:

- Pozitia teritoriului analizat - zona polifunctionala, care formeaza unul dintre nucleeele principale in sectorul Riscani, cu zona de prestare a serviciilor, socio-economic si de interes public cu grad mediu de confort. Primordial se dezvoltă in lungul celei mai importante strazi - Tudor Vladimirescu, care asigura legatura cu toate sectoarele orasului. Teritoriul este localizat in imediata apropiere a autogarii Nord si a sectorului Ciocana (vezi plansa 1).
- Circulatia - accesibilitatea sporita pentru populatia din cartier la infrastructura de transport: transport public in toate directiile (troleibuz, autobuz, microbuz). O buna organizare a acceselor pietonale prin intermediul strazii Tudor Vladimirescu, ce leaga cartierul respectiv cu alte zone din sectorul Riscani, zonele de interes public, agrement si zona spatiilor verzi - parcul public Boris Glavana, etc.
- Totodata, teritoriul examinat, se invecineaza cu alte zone din sectorul Riscani (cartiere locative, zone cu functiuni mixte: afaceri, servicii publice, invatamant, agrement si sport, prestare servicii, industrie si productie, zone comunale etc.
- Strada Tudor Vladimirescu care este axa principala a sectorului Riscani (zona veche) si uneste zona respectiva cu zona Riscani (partea noua), sectorul Centru, sectorul Ciocana, Botanica si directioneaza catre Gara Auto de Nord.

Disfunctionalitati:

- Teritoriul format din zone cu functiuni mixte, lipsit de spatii verzi, amenajari, recreere in aer liber, alei pietonale in interiorul cartierului. Cartier rezidential in zona veche a sectorului Riscani, cu o densitate medie a populatiei 400 om/ha, pentru care a crescut cererea de piata a apartamentelor, din considerentele pozitionarii - sectorul Riscani. Zona pe teritoriul careia a luat amploare constructia blocurilor locative cu multe nivele intre 9 - 12 nivele, fara sa asigure populatia cu spatii verzi, spatii amenajate speciale pentru fiecare varsta (locuri de odihna pentru maturi, terenuri de joaca pentru copii in aer liber).
- Conform NCM B.01.05:2019 pct. 7 subpct.7.4, suprafata teritoriului inverzit in Cartierul rezidential cu blocuri locative colective, trebuie sa constituie 25% din totalul teritoriului. La momentul actual, suprafata inverzita a cartierului este de cca 10%. Totodata, conform pct. 7 subpct. 7.5, terenurile de uz comun, cu diferite destinatii, suprafata terenurilor pentru copii, celor amenajate pentru maturi, sport, constituie in marime de 10% din suprafata totala a cartierului. In cartier este de cca 2-3%.
- Organizarea infrastructurii stradale, in interiorul cartierului (partea carosabila si organizarea acceselor pietonale ce ar trebui sa creeze siguranta si conform - lipsesc. Imbracamintea carosabila partial deteriorata, necesita reparatie capitala, rigolele de scurgere a apelor pluviale pe partea carosabile lipsesc).
- lipsesc locuri de parcare suficiente pentru locatari si obiectivele socio-economice. Astfel, parcuri auto amenajate speciale sunt insuficiente.
- imposibilitatea amplasarii constructiilor noi pe terenurile unde sunt obiective in stare degradata sau a depasit termenul de exploatare, si respectiv necesita revitalizare conform documentatiei de urbanism aprobate din cauza amplasarii in interiorul cartierului a unitatilor poluante ca: puncte termice sau electrice, spalatorii auto, prestarea serviciilor in domeniul transportului sunt incompatibile cu zonele de locuit si necesita zone de protectie nu mai mici de 25,0m.
- Disfunctie in cartierul locativ este creata si de amplasarea unor obiective cu functiuni specializate, de importanta la nivel municipal. Constructiile precum sunt: obiectivele de tip CET (centrale electrice), infrastructura termica a SA Termoelectrica si obiectivele de prestari servicii in domeniul transportului etc, trebuie amplasate in zonele speciale, discocate din zonele locative prin intermediul spatiilor verzi de protectie sau in zonele periferice ale orasului.

In cazul teritoriului analizat, este de mentionat ca in interiorul cartierului locativ, pe terenul cu numarul cadastral 0100424.275 cu suprafata de 0,6267 ha este ocupat de infrastructura SA Termoelectrica. De asemenea, terenul proprietate publica cu numarul cadastral 0100424.1649, suprafata de 0,6535 ha, este afectat de constructii comunale si industriale a caror zona de protectie sanitara afecteaza locuintele din vecinatate. Cu referire la terenurile proprietate privata cu numerele cadastrale 0100424.276 si 0100424.096, mentionam ca in limita acestora sunt amplasate obiective comerciale de tip C2.

Securizarea terenurilor proprietate publica in limita carora sunt amplasate infrastructura obiectivelor industriale si comunale prin gard de protectie de inaltimea aproximativ de 2,5m, creaza un aspect negativ atat estetic cat si psihologic asupra omului. Incompatibilitatea amplasarii unor astfel de obiective din punct de vedere al zonificarii functionale este reglementat de normativele in constructie care stabilesc zonele de protectie sanitara pentru protejarea locuitorilor din zonele rezidentiale. Respectiv, transferarea S.A Termoelectrica si alte obiective comunal-industriale pe alt teritoriu, intr-o zona destinata pentru astfel de categorii de activitate compatibile este importanta, cat si reconversia functionala a zonei in zona pentru functiuni mixte (comerciale si rezidentiale).

Zonificarea functionala a teritoriului:

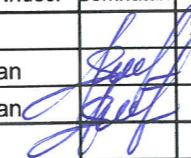
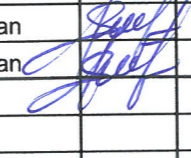
Dupa zonificarea functionala a teritoriului se determina urmatoarele aspecte:

- zona de locuit a blocurilor locative cu regim mediu si inalt constituie 60% cu suprafata de cca 10.1 ha cu o populatie de cca 4620 locatari, densitatea careia constituie 237 om/ha;
- zona comuna - industriala pe o suprafata de cca 3.95 ha, ceea ce constituie 20,3% din suprafata examinata.
- zona de invatamant prescolar si scolar sunt amplasate la distanta de maxim 800m, care asigura la momentul actual cu locuri suficiente pentru populatia existenta. Cu referire la institutiile prescolare, raportul de asigurare conform cerintelor si normativelor in vigoare NCM B.01.05:2019 este in marime de 100 locuri la 1000 locuitori. In acest aspect, este de mentionat ca in cazul in care se va atesta ca locurile din institutiile scolare si prescolare nu sunt suficiente, proiectul va prevedea amplasarea institutiei necesare.
- Din totalul zonei de studiu, 1,30% este ocupata de zona de interes public (comercial, de prestari servicii si de deservire), zona cu codurile urbanistice C1 si C2.
- Zona infrastructurii de utilitate publica, zona S destinata spatiilor verzi (amenajari cu zone inverzite de odihna - maturi, terenuri pentru copii), etc. - este putin dezvoltata.

Plan de baza. Forme de proprietate

In baza datelor din Cadastrul bunurilor imobile, serviciul cadastral de stat pentru inregistrarea bunurilor imobile in limita zonei examinate, sunt determinate urmatoarele tipuri de proprietate:

- 76,4% proprietate publica a Primariei mun. Chisinau din domeniul public si privat. Teritoriul, in mare parte, este ocupat de spatii aferente blocurilor locative cu regim mediu si ridicat de inaltime, sistematizarea retelelor infrastructurii de transport, accese pietonale si carosabile, retelelor edilitare (apa, canalizare, puncte termice etc)
- De asemenea, pe terenuri proprietate publica a Primariei mun. Chisinau sunt amplasate si obiective de interes public (comert, prestare servicii, deservire etc);
- 18,9% (3,68 ha) din zona de studiu sunt terenuri proprietate privata, inclusiv terenul cu numarul cadastral 0100424.044 proprietate a ÎCS Premier Energy Distribuitor SA. In limita terenurilor proprietate private sunt amplasate obiective comunal-industriale, socio-economice;
- 1,10% (0,22 ha) sunt terenuri neinregistrate in Registrul bunurilor imobile;

Beneficiar: Primaria mun. Chisinau						AF 06/24			
Investitor: ÎCS Premier Energy Distribution SA									
si amenajari gospodaresti						Studiu de justificare in vederea fundamentarii initiierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetru strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2, mun. Chisinau			
Mod.	Nr.par.	Foale	Nr.doc.	Semnături	Data		FAZA	PLANȘA	PLANȘE
A.Ș.P		S. Borozan			2024	Introducere	ST	1.3	13
Executat		S. Borozan				Memoriul justificativ			
						F.T.Ș. "ARHITECT-FAUR" SRL Chisinau, 2024			

Memoriu justificativ

Plan de baza. Forme de proprietate (continuare)

- 3,6% (0,698 ha) sunt terenuri proprietate publica a statului din administrarea Agentiei Proprietatii Publice, dintre care 0,6267 ha este teren din folosinta SA Termoelectrica - terenul cu numarul cadastral 0100424.275. In limita terenului sunt inregistrate constructii proprietate de stat care asigura activitatea desfasurata de catre societatea pe actiuni de importanta la nivel urban.

Terenul care reprezinta subiect al studiului de justificare este terenul cu numarul cadastral 0100424.044 cu suprafata de 2,467 ha, proprietate a Î.C.S Premier Energy Distribution SA in temeiul Contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 3056 din 09.07.2004. Pe teren sunt inregistrate 10 constructii proprietate privata a Î.C.S Premier Energy Distribution SA cu suprafata totala de 6392,9m.p, dupa cum urmeaza:

1. Constructia *cladire de productie* cu numarul cadastral 0100424.044.01 - 919,1 m.p, proprietate a Î.C.S Premier Energy Distribution SA in baza Adeverinței de privatizare nr. 22/07 din 07.11.2001;
2. Constructia *cladire de productie* cu numarul cadastral 0100424.044.02 - 2895,1 m.p, proprietate a Î.C.S Premier Energy Distribution SA in baza Adeverinței de privatizare nr. 22/07 din 07.11.2001;
3. Constructia *cladire de productie* cu numarul cadastral 0100424.044.03 - 238,7 m.p, proprietate a Î.C.S Premier Energy Distribution SA in baza Adeverinței de privatizare nr. 22/07 din 07.11.2001;
4. Constructia *cladire de productie* cu numarul cadastral 0100424.044.04 - 249,6 m.p, proprietate a Î.C.S Premier Energy Distribution SA in baza Adeverinței de privatizare nr. 22/07 din 07.11.2001;
5. Constructia *cladire de productie* cu numarul cadastral 0100424.044.05 - 123,8 m.p, proprietate a Î.C.S Premier Energy Distribution SA in baza Adeverinței de privatizare nr. 22/07 din 07.11.2001;
6. Constructia *cladire de productie* cu numarul cadastral 0100424.044.09 - 609,8 m.p, proprietate a Î.C.S Premier Energy Distribution SA in baza Adeverinței de privatizare nr. 22/07 din 07.11.2001;
7. Constructia *cladire de productie* cu numarul cadastral 0100424.044.10 - 399,9 m.p, proprietate a Î.C.S Premier Energy Distribution SA in baza Adeverinței de privatizare nr. 22/07 din 07.11.2001;
8. Constructia *cladire administrativa* cu numarul cadastral 0100424.044.11 - 507,4 m.p, proprietate a Î.C.S Premier Energy Distribution SA in baza Procesului-verbal de receptie finală nr. 301 din 09.09.2003;
9. Constructia *constructie sportiva* cu numarul cadastral 0100424.044.12 - 368,4 m.p, proprietate a Î.C.S Premier Energy Distribution SA in baza Adeverinței de privatizare nr. 22/07 din 07.11.2001;
10. Constructia cu numarul cadastral 0100424.044.14 - 81,1 m.p, proprietate a Î.C.S Premier Energy Distribution SA in baza Adeverinței de privatizare nr. 22/07 din 07.11.2001;

Grad de uzura a constructiilor

Dupa gradul de uzura, zona de studiu, privind initierea PUZ, se atesta ca cladirile noi, construite in ultimii 5 ani, constituie 10% din totalul volumului construit, majoritatea fiind cladiri locative multietajate, cat si unele obiective socio-economice. Astfel, 50% sunt cladiri cu gradul de uzura intre 30-50%, reprezentate printr-o stare buna si foarte buna, care necesita lucrari de reparatie cosmetice ale fatadelor. Totodata, este de mentionat ca 20% sunt constructii comunale si industriale a carui stare este nesatisfacatoare atat ca imagine urbana cat si a starii tehnice, care au impact negativ asupra calitatii vietii rezidentilor.

Evaluarea teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2

Conform analizei si evaluarea grafica hidrogeotehnica si morfologice, se evidentiaza urmatoarele: 80% sunt terenuri situate in Zona A - zona favorabila pentru constructii in mod geomorfologic, coincide cu suprafetele de sol ale cumpenelor de ape si cu terenurile in panta usoara cu declivitatea mai putin de 6°. Apele freatice sunt stratificate la adancimea ce depaseste 5m. Seismicitatea in conformitate cu harta microraiunii dupa conditiile seismice constituie 7°. Procese periculoase nu s-au constatat. In caz de amplasare a constructiilor noi este necesar de efectuat prospectiuni ingineresti de detaliu sub fiecare obiectiv amplasat.

- 8% sunt terenuri cuprinse in - ZONA C - zona conventional favorabila pentru constructii din cauza nivelului sporit ale apelor freatice (0-5m de la suprafata solului), prezenta in partea superioara a profilului solurilor aluviale slab acvifere cu grosimea considerabila (10-15m) imbogatite cu organica, sunt posibile inundatiile cu scurgeri torentiale de suprafata. Posibile inundatii de la apele revarsate ale r. Bac si afluentilor laterali. Seismicitatea sporita (8 grade). Necesitatea efectuării masurilor si actiunilor pentru pregatirea tehnica a teritoriului. Zona mentionata in aspect geomorfologic coincide cu lunca inundabila a vaili riului Bic si a afluentilor lui laterali. In caz de proiectare si amplasare a constructiilor noi este necesar a tine cont de toti factorii enumerati mai sus cu scopul de a exclude sau de a reduce influenta lor negativa;

- 12% sunt terenuri cuprinse in ZONA F - zona nefavorabila pentru constructii din cauza derogarii coastelor de alunecari de teren (contemporane, vechi si stravechi). Potential pericol de alunecari, dezvoltarii eroziunilor de coasta si adncime. In mod geomorfologic coincide cu coastele denudatie-erozionale cu panta abrupta mai mult de 6°. Derogate de alunecari de la diverse etape de dezvoltare a lor, cu terenuri de coasta periculoase afectate de alunecari si cu teritorile increstate de vagauni si rape. In caz de pmlasare a constructiilor noi in zona respectiva este necesar de a efectua calculul stabilitatii de echilibru a coastelor, de a executa in volum deplin actiunile contra alunecarilor si eroziunilor ce pot garanta stabilitatea coastelor.

In acest aspect, se mentioneaza ca 90% din terenul cu numarul cadastral 0100424.044 este zona A (favorabila pentru constructii), iar in marime de 10% se incadreaza in zona D (zona conditional favorabila din motivul stratificarii de mica adancime). Respectiv, in caz de amplasare a constructiilor noi in limita terenului dat este necesar de efectuat prospectiuni ingineresti de detaliu sub fiecare obiectiv amplasat.

Identificarea functiilor urbane

In baza extrasului din P.U.G or. Chisinau si Regulamentul Local de Urbanism a orasului Chisinau pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2, se evidentiaza urmatoarele coduri urbanistice:

Zona R6/R7 - cuprinde functiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale;

Zona C1 - cuprinde functiunile care asigură comerțul cu amănuntul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat.

Zona C3 - comercială generală, cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona în discuție. Zona C3 se află în vecinătatea arterelor de grad 1 și 2. Se acceptă amplasări lângă zone rezidențiale de tip R5, R6 și R7.

Zona C4 - comercială cu restricții, cuprinde clădirile de birouri, marile magazine și funcțiunile conexe acestora, amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întregul oraș. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activitățile comerciale en detail.

Zona C7 - de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.

Zona S - Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

Beneficiar: Primaria mun. Chisinau	AF 06/24		
Investitor: Î.C.S Premier Energy Distribution SA			
Mod.	Nr.par.	Foaie	Nr.doc.
A.Ș.P			2024
Executat			
S. Borozan			
S. Borozan			
Introducere			FAZA ST
			PLANȘA 1.4
			PLANȘE 13
Memoriul justificativ			F.T.Ș. "ARHITECT-FAUR" SRL Chisinau, 2024

Memoriu justificativ

Zonificarea functionala a teritoriului. Propuneri de dezvoltare.

Terenul cu numarul cadastral 0100424.044, inclus in zona de studiu, perimetrul Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor- str-la Florarii 1 - Florariei 2, este amplasat in mun. Chisinau, strada Andrei Doga 4, suprafata de 2,467 ha, proprietate a Î.C.S Premier Energy Distribution SA, cat si terenul cu numarul cadastral 0100424.592, proprietate publica a Primariei mun. Chisinau, in limita carora sunt amplasate constructii comunale/industriale si parcare auto sunt subiect al prezentei documentatii. Terenul proprietate privata face parte din zona speciala de tip S conform R.L.U si P.U.G or. Chisinau zonificarea functionala a teritoriului, iar terenul proprietate publica a municipalitatii se incadreaza in zona de tip R6 (locativa cu regim ridicat de inaltime). Terenurile cu numerele cadastrale 0100424.096 si 0100424.276 sunt proprietate privata in limita carora sunt amplasate obiective de interes public si prestari servicii, care conform P.U.G or. Chisinau, de asemenea sunt clasificate in zona de tip S. Pe terenul proprietate a Î.C.S Premier Energy Distribution SA sunt inregistrate 10 constructii proprietate a Î.C.S Premier Energy Distribution SA, car, la momentul actual, sunt utilizate in activitatea intreprinderii. Totodata, terenurile mentionate supra din partea de Nord si Est se invecineaza cu zona locativa de tip R6, pe care sunt amplasate blocuri locative cu regim mediu si ridicat de inaltime, delimitate prin accesele auto (strada Andrei Doga si stradela 2 Florarii) ce directioneaza catre strazile de importanta urbana Andrei Doga si strada Tudor Vladimirescu. Pe laturile Vest si Sud se invecineaza cu terenurile in limita carora sunt amplasate obiective comunel-industriale s de interes public (comerciale si prestari servicii de tip C2).

Nota: De mentionat ca terenul Nr/c 0100424.044 cu S = 2,467 ha, amplasat pe str. Andrei Doga 4, proprietate a Î.C.S Premier Energy Distribution SA face parte din ZONA cu codul S - conform Regulamentului local de Urbanism , aprobat prin Decizia Consilului municipal Chisinau nr. 22/40 din 25.12.2008, care sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a căru caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip. Scopul proiectului este *modificarea codului urbanistic din zona S in zona R7 (cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale), C4 (comercială cu restricții, cuprinde clădirile de birouri, marile magazine și funcțiunile conexe acestora, amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întregul oraș. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activitățile comerciale en detail) și zona S (pentru amplasarea gradinitei de copii).*

INDICI generali de baza prevazuti pentru zona cu codul R7 conform R.L.U:

- POT maxim pentru:
 - Lot de colț : 80%
 - Lot de front : 65-70%
- CUT : 3-5
- Maxim locuințe/ha : 450-750
- Număr de camere /ha : 1250-1350
- Teren/cameră : 7- 8 mp
- Retrageri de la linie rosie : 2,4m – 4,5 m
- Înălțimea maximă până la prima retragere: 22 m
- Parcaj obligatoriu : 70% din numărul de locuințe
- Program privind calitatea locuirii: obligatoriu

INDICI generali de baza prevazuti pentru zona cu codul C4 conform R.L.U:

- CUT comercial maxim: 4
- CUT locuințe maxim: 7 (9 cu bonus)
- Înălțime maximă admisă la stradă: 25 m, după care se realizează prima retragere, funcție de lățimea străzii
- POT retragere: 40%
- Parcaj obligatoriu: 50% din nr. apartamente
- Magazine: nenormat
- Magazine: nenormat

La etapa actuala, densitatea populatiei, maxim admisa pentru zona R7 este 600 om/ha, cu maxim locuinte / ha intre 450 - 750. Conform calculelor si datelor din Cadastrul bunurilor imobile, la moment sunt inregistrate 2100 apartamente in zona locativa din perimetrul teritoriului examinat, ceea ce ar constitui in mediu 4620 locuitori. Astfel, raportat la suprafata zonei de studiu in marime de cca 19,5 ha, se atesta ca densitatea este de 237 om/ha si 108 locuinte/ha. Reiesind din faptul ca normele stabilite pentru zonele de tip R6 si R7, in speta densitatea om/ha si locuinte/ha, se atesta ca amplasarea/edificarea constructiilor noi cu multe nivele (blocuri locative) nu va depasi limita stabilita in Regulamentul Local de Urbanism.

Zona C4 se propune a fi dezvoltata pe perimetrul terenurilor cu numerele cadastrale 0100424.044 (aliniamentul stradal) prin amplasarea functiunilor de interes public la parter in lungul strazii Andrei Doga.

In zona de studiu, sunt propuse urmatoarele modificari privind schimbarea functiei teritoriului si reconversia functiei obiectivelor de pe unele parcele, si anume:

- Se propune reconversia functionala din codul de tip S in zona de tip R7, C4 si S pentru terenul cu numarul cadastral 0100424.044.
- zona C4 este propusa in lungul strazii Andrei Doga in limita terenului cu numarul cadastral 0100424.044 proprietate a ÎCS Premier Energy Distribuion SA. Suprafata zonei C4 este de 0,55 ha;
- zona R7 este propusa a fi dezvoltata in limita terenului cu numarul cadastral 0100424.044 proprietate a ÎCS Premier Energy Distribuion SA si cu functiunile complementare (accese pietonale, accese auto, spatii verzi, spatii de interes public (terenuri de joaca pentru copii, teren de odihna pentru maturi). Suprafata zonei R7 este de 1,400 ha.
- zona S este propusa a fi dezvoltata in limita terenului cu numarul cadastral 0100424.044 proprietate a ÎCS Premier Energy Distribuion SA. Suprafata zonei S este de 0,52 ha. Este de mentionat ca suprafata zonei pentru amplasarea instituei prescolare a fost calculata conform Anexei nr. 5 din NCM B.01.02:2019, si anume tinand cont ca in teritoriile rezidențiale existente se vor prevedea maxim 100 locuri la 1 000 locuitori, iar în condițiile de reconstruire dimensiunile terenurilor pot fi micșorate cu 25 % (aplicabil situatiei in speta).
- zona S se propune a fi dezvoltata pe terenul proprietate publica cu nr. cadastral 0100424.592, pentru amplasarea unei gradinite de copii cu nevoi speciale.
- organizarea acceselor auto, dupa cum urmeaza: strada Andrei Doga si stradela Florarii 2 ca strazi secundare; strada Pajurii si str-la 2 Florarii ca strazi de cartier; str. Tudor Vladimirescu ca strada principala.

Pentru terenurilor proprietate publica si privata amplasate in zona analizata/studiata conform Dispozitiei Primarului General al Municipiului Chisinau nr. 157-d din 23.04.2024 *cu privire la elaborarea studiului de justificare in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor- str-la Florarii 1 - Florariei 2*, care sunt afectate de zona de protectie a rezervorului de pacura, studiu nu poate propune schimbarea codului zonal. Astfel, se pastreaza zonificarea functionala propusa conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G or. Chisinau.

Beneficiar: Primaria mun. Chisinau						AF 06/24		
Investitor: ÎCS Premier Energy Distribution SA								
Studiu de justificare in vederea fundamentarii initierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetru strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2, mun. Chisinau								
Mod.	Nr.par.	Foaie	Nr.doc.	Semnături	Data			
					2024			
A.Ș.P		S. Borozan		<i>[Signature]</i>		Reglementari		
Executat		S. Borozan		<i>[Signature]</i>		FAZA	PLANȘA	PLANȘE
						ST	1.5	13
Memoriul justificativ						F.T.Ș. "ARHITECT-FAUR" SRL Chisinau, 2024		

Schema infrastructurii de transport. Propuneri de proiect

La compartimentul infrastructurii transportului in prezentul Studiu de justificare ce cuprinde zona in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor- str-la Florarii 1 - Florariei 2 s-au constatat urmatoarele date referitor la tipurile de drumuri si strazi, conditiile de trafic, prezenta in preajma a transportului public si capacitatea transportului.

Situatia existenta:

Zona Studiului de justificare este inconjurata pe perimetru de strazi de interes local si o strada principala de importanta urbana - Tudor Vladimirescu, care asigura legatura intre sectorul Riscani, Botanica si Ciocana. In interiorul zonei de studiu se gasesc strazi si stradele importante pentru zona si pot fi clasificate ca strazi de importanta de cartier - str. Andrei Doga, str. Pajurii, str-la 2 Florarii, str-la Florarii 1 si str. Macilor.

Conditiiile de trafic nu sunt bune, cu imbracaminte stradala in stare relativ buna si mai putin buna in comparatie cu alte strazi din oras. Strazile si accesele existente din cartier sunt organizate haotic si nesigure. Accesibilitatea traficului in interiorul cartierului este dificila, in mare parte din cauza insuficientei locurilor de parcare bine organizate. Magistrala de interes urban ce margineste zona de studiu (partea de vest), inregistreaza o intensitate majora a transportului auto.

Cartierul examinat are o accesibilitate medie la transportul public din mun. Chisinau, fiind asigurata doar pe strada Tudor Vladimirescu prin intermediul careia circula transportul public (troleibuz, autobuz, microbus). Se pastreaza parametrii liniilor rosii conform P.U.G mun. Chisinau aprobat prin Decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007, care reprezinta 50,0m pe lungime si 70,0m la intersectia cu strada propusa conform P.U.G. Este de mentionat ca pentru strazile Andrei Doga, Macilor, Pajurii, Florariei 1, str-la Florariei 2 nu sunt stabilite liniile rosii. Propuneri de proiect sunt: Strada pincipala este Tudor Vladimirescu, strazile secundare sunt Andrei Doga, str-la 2 Florarii, Macilor si str-la 1 Florarii, strazile de cartier sunt Pajurii si stradela-2 al Florarii. Accesele locale sunt cele care asigura accesibilitatea bunurilor imobile la reseaua stradala din zona.

Studiu propune solutii agreabile care ar face zona mai favorabila din punct de vedere a imaginii urbane si de protectie a rezidentilor din zona respectiva cu aplicarea normelor din NCM B.01.05:2019:

- utilizarea rationala a terenurilor din intravilanul orasului prin marirea densitatii locuintelor la ha (loc/ha) si oamenilor la ha (om/ha), si anume se propune amplasarea blocurilor locative cu regim ridicat de inaltime cu functiuni de interes public la parter.
- reabilitarea strazilor Andrei Doga, str-la 2 Florariei si str-la Florariei 1 prin modificarea parametrilor pentru a asigura accesibilitatea necesara la nivel de cartier;
- organizarea parcarilor auto in marime de 75% din numarul apartamentelor conform normelor in vigoare;
- amenajarea spatiilor verzi si de interes public (terenuri de joaca pentru copii, terenuri pentru maturi etc);
- organizarea acceselor pietonale cu asigurarea continuitatii acestora spre cele existente;
- constructia institutiilor prescolare, inclusiv si pentru copii cu nevoi speciale.

Concluzii:

Fiind un element de baza in documentatia de finantare, studiul de justificare, serveste temei de pentru includerea noilor propuneri de dezvoltare urbanistica cu implementarea lor in practica, in conformitate cu documentatia de urbanism de rang superior - P.U.G mun. Chisinau si Regulamentului local de Urbanism aferent PUG aprobate in modul corespunzator.

Generalizand toate aspectele, analiza si propunerile urbanistice, expuse in Studiul de justificare privind initierea Planului Urbanistic Zonal (PUZ), pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2 este elaborat in baza Dispozitiei Primariei mun. Chisinau nr. 157-d din 23.04.2024, se concluzioneaza:

- Terenurile incluse in zona de studiu:

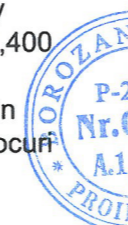
1. Pe terenul cu numarul cadastral 0100424.044, suprafata de 2,467 ha, proprietate a Î.C.S Premier Energy Distribution SA, situat pe str. Andrei Doga 4 se propune dezvoltarea zonei locative de tip R7 (suprafata de 1,400 ha), C4 (suprafata de 0,55 ha) si S (suprafata de 0,517 ha pentru amplasarea gradinitei de copii). Este de mentionat ca suprafata zonei pentru amplasarea institutiei prescolare a fost calculata conform Anexei nr. 5 din NCM B.01.02:2019, si anume tinand cont ca in teritoriile rezidențiale existente se vor prevedea maxim 100 locuri la 1 mie locuitori, iar în condițiile de reconstruire dimensiunile terenurilor pot fi micșorate cu 25 % (aplicabil situatiei in speta).

2. Pe terenul proprietate publica a Primariei mun. Chisinau cu nr. cadastral 0100424.592, pentru se propune amplasarea unei gradinite de copii cu nevoi speciale. Tinand cont ca terenul este proprietate a municipalitatii, in corespundere cu prevederile art. 500 Cod civil, care prevede ca doar proprietarul are drept deposesie, folosinta si de dispozitie, Primaria mun. Chisinau urmeaza sa decida asupra modalitatii de valorificare a terenului respectiv.

INDICI TEHNICO-ECONOMICI (zona de studiu)

Nr. crt	DENUMIREA INDICILOR	UNITATEA DE MASURA	INDICI
1	2	3	4
1	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU (teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor- str-la Florarii 1 - Florariei 2), din care:	ha	19.5
2	SUPRAFATA TERENULUI, ocupat de rezidentiala cu blocuri cu regim inalt si mediu de inaltime, preponderent cu 5 nivele (existente) si cateva \ blocuri cu regim 14E si 19E, din care: - NUMARUL de apartamente (existent) - NUMARUL de apartamente per hectar (existent) - POPULATIA (existent) - DENSITATEA populatiei (existent)	ha apartamente ap/ha persoane om/ha	10.1 2100 108 4620 237
2.1	SUPRAFATA construita (ocupata de constructii locative la sol din suprafata zonei de studiu)	mp	15640
2.1	SUPRAFATA total construita la sol (din suprafata zonei de studiu)	mp	38450
3	SUPRAFATA terenului ocupata de zona de interes public	ha	0.25
4	SUPRAFATA terenului ocupata de zona comunală	ha	3.95
5	SUPRAFATA terenului ocupata de zona industrială	ha	0.80
6	SUPRAFATA ocupata de locuinte individuale	ha	0.20
7	SUPRAFATA ocupata de strazi, accese si amenajari si parcari terestre	ha	4.20
8	SUPRAFATA TERENULUI (lotul cu nr. cadastral 0100424.044 cu suprafata proprietate a ÎCS Premier Energy Distribution SA	ha	2.467
9	SUPRAFATA TERENULUI ocupat de zona rezidentiala cu regim ridicat de inaltime de tip R7 - proiect	ha	1.400
10	SUPRAFATA TERENULUI ocupat de zona de tip C4 / S - proiect	ha	0.55 / 0.517
11	Total NUMARUL apartamentelor - proiect, 550 ap/ha	apartamente	1073
12	Total NUMARUL locatarilor - proiect 1073 x 2,2	persoane	2360
13	NUMARUL de parcari auto - 75%, locative/comercial (conf. NCM)	locuri	805 / 305
14	PROCENTUL DE OCUPARE A TERITOIRULUI - P.O.T (pentru zona R7 si C4 propusa in proiect)	%	60.0
15	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERITOIRULUI - C.U.T (pentru zona R7 si C4 propusa in proiect)	CUT R7 CUT Comercial	5.0 4.0
16	DENSITATEA POPULATIEI (zona de studiu) - dupa implementarea proiectului	om/ha	358
17	DENSITATEA LOCUINTEI (zona de studiu) - dupa implementarea proiectului	ap/ha	163

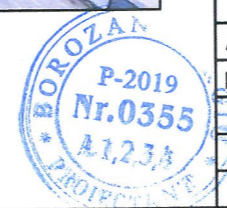
Beneficiar: Primaria mun. Chisinau		AF 06/24		
Investitor: ÎCS Premier Energy Distribution SA				
Studiu de justificare in vederea fundamentarii initierei Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetru strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2, mun. Chisinau				
Mod.	Nr. par.	Foai	Nr. doc.	Semnături
A.1	2,3,4			2024
A.Ș.P	S. Borozan	Reglementari		
Executat	S. Borozan			
Memoriul justificativ		FAZA	PLANȘA	PLANȘE
		ST	1.6	13
		F.T.Ș. "ARHITECT-FAUR" SRL Chisinau, 2024		



FOTOFIXAREA TERITORIULUI. SITUATIA EXISTENTA



Beneficiar: Primaria mun. Chisinau						AF 06/24			
Investitor: ÎCS Premier Energy Distribution SA									
Studiu de justificare in vederea fundamentarii initierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetru strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2 mun. Chisinau									
Mod.	Nr.par.	Foaie	Nr.doc.	Semnături	Data		FAZA	PLANȘA	PLANȘE
					2024				
A.Ș.P		S. Borozan		<i>S. Borozan</i>		Documentatie de urbanism	ST	3	13
Executat		S. Borozan		<i>S. Borozan</i>					
						Plan de situatie. Fotofixare	F.T.Ș. "ARHITECT-FAUR" SRL Chisinau, 2024		



FOTOFIXAREA TERITORIULUI. SITUATIA EXISTENTA



BOROZAN SE
P-2019
Nr.0355
A.12.34
PROIECTANT

FOTOFIXAREA TERITORIULUI. SITUATIA EXISTENTA



BOROZAN SERGIU
P-2019
Nr.0355
A1,2,3,4
PROIECTANT

FOTOFIXAREA TERITORIULUI. SITUATIA EXISTENTA



BOROZAN SERGIU
P-2019
Nr.0355
A.1,2,3,4
PROIECTANT

SITUATIA EXISTENTA DISFUNCIONALITATI SI PRIORITATI

sc 1: 5000

SEMNE CONVENȚIONALE

- Hotarul zonei de studiu cu suprafata de 19,5ha obiect al studiului de justificare urbanistica in vederea initierei Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor- str-la Florarii 1 - Florariei 2 conform Dispozitiei Primariei mun. Chisinau nr. 157-d din 23.04.2024
- Hotarul zonei ce cuprinde terenul pentru constructii cu n/c 0100424.044, suprafata de 2,467 ha, proprietate a ÎCS Premier Energy Distribution SA in baza Contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 3056 din 09.07.2004. Terenul este afectat de constructii proprietate a societatii in temeiul Adeverinței de privatizare nr. 22/07 din 07.11.2001
- Linii rosii conform P.U.G or. Chisinau
- Limita sector administrativ
- Zona rezidentiala cu blocuri locative cu regim ridicat de inaltime
- Zona locuintelor colective, cu regim mediu de inaltime
- Zona locuintelor individual, cu regim mic de inaltime
- Zona de invatamant scolar si prescolar
- Zona serviciilor publice, comerciale si administrative
- Zona comunală
- Zona industrială
- Spatii verzi existente
- Linii de cale ferata
- Zona conventional favorabila pentru constructii din cauza nivelului sporit ale apelor freatice
- Râuleț in colector

Legenda

1. Gradinita de copii nr. 136
2. Gradinita de pedagogie curativa
3. Gradinita de copii nr. 64
4. Centru de creatie tehnica pentru copii
5. Scoala - gradinita nr. 199
6. Î.C.S Premier Energy Distribution S.A
7. S.A Termocom
8. Hotel
9. Universitatea Scoala antropologica Superioara
10. Institutul Muncii
11. Parcul Boris Glavana
12. Centrul Republican de Cercetari si Reglementari in Constructie
13. Memorialul voluntarilor bulgari
14. Combinatul de deservire sociaiala al MARM
15. Statia de deservire tehnica

Beneficiar: Primaria mun. Chisinau
Investitor: ÎCS Premier Energy Distribution SA

AF 06/24

Studiu de justificare in vederea fundamentarii initierei Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetru strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2 mun. Chisinau

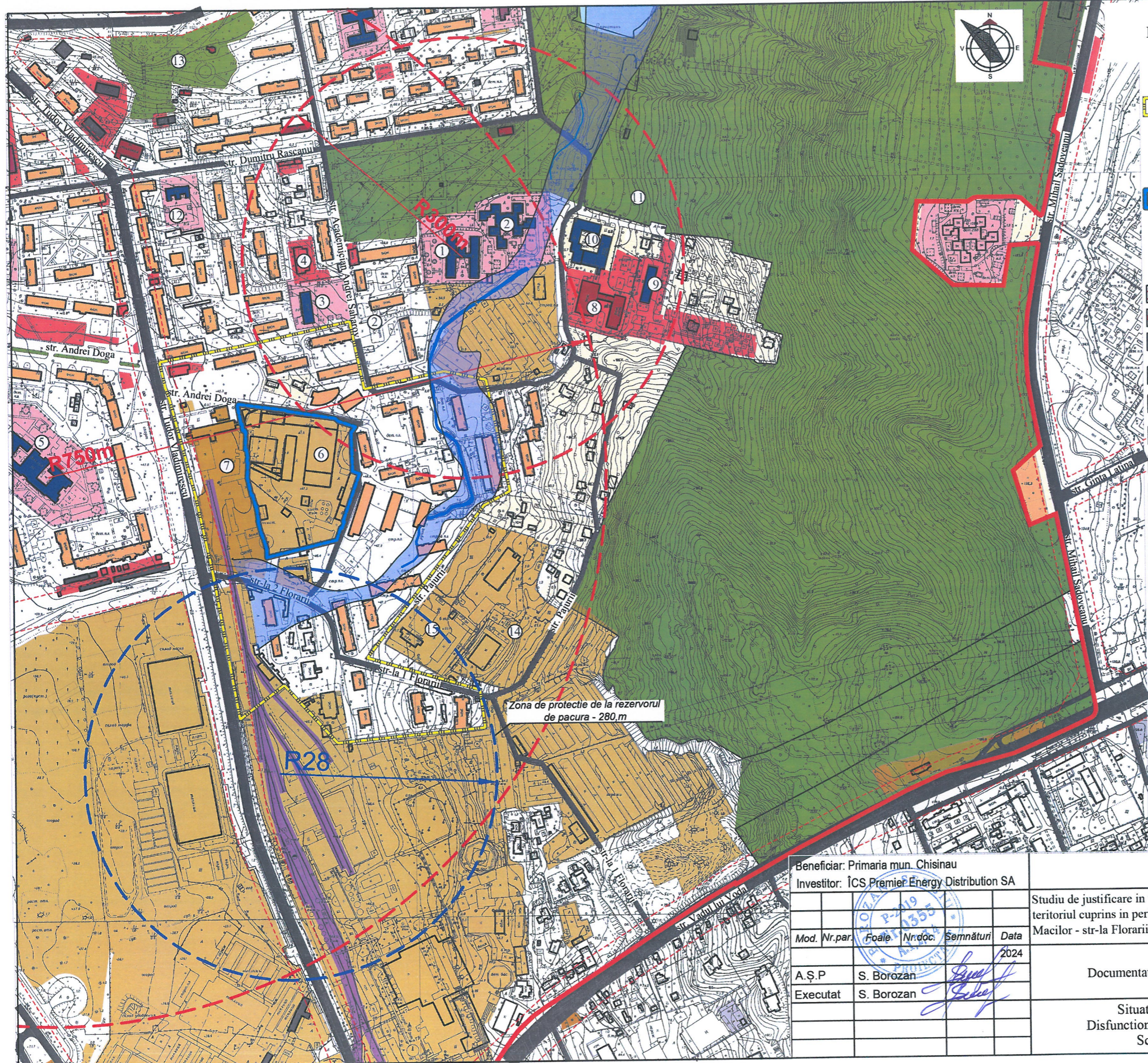
Mod.	Nr.par.	Foale	Nr.doc.	Semnături	Data
A.S.P		S. Borozan			2024
Executat		S. Borozan			

Documentatie de urbanism

FAZA	PLANȘA	PLANȘE
ST	4	13

Situatia existenta.
Disfuncionalitati si prioritati
Sc 1: 5000

F.T.S. "ARHITECT-FAUR" SRL
Chisinau, 2024

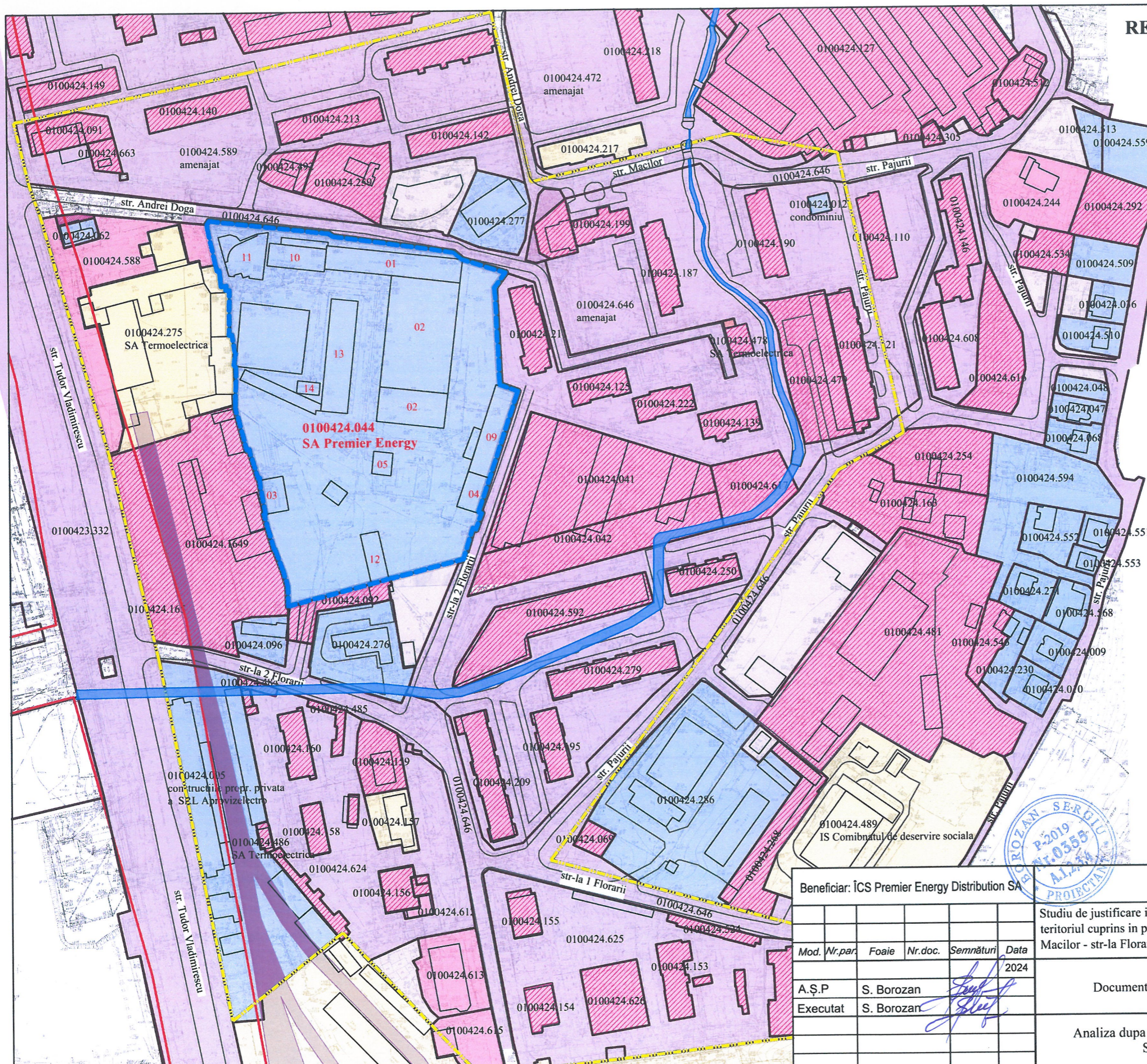


REGIM JURIDIC AL TERENURILOR SC 1: 2000



SEMNE CONVENȚIONALE












- Hotarul zonei de studiu cu suprafata de cca 19,5ha obiect al studiului de justificare urbanistica in vederea initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2 conform Dispozitiei Primariei mun. Chisinau nr. 157-d din 23.04.2024
- Hotarul zonei ce cuprinde terenul pentru constructii cu n/c 0100424.044, suprafata de 2,467 ha, proprietate a ÎCS Premier Energy Distribution SA in baza Contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 3056 din 09.07.2004. Terenul este afectat de 11 constructii proprietate a societatii in temeiul Adeverinței de privatizare nr. 22/07 din 07.11.2001
- Parcele cadastrale inregistrate in Registrul bunurilor imobile (RBI)
- Constructii inregistrate in Registrul bunurilor imobile
- Terenuri proprietate publica a statului
- Terenuri proprietate privata
- Terenuri proprietate publica domeniul privat
- Terenuri proprietate publica domeniul public
- Terenuri proprietate publica domeniul nedeterminat
- Terenuri proprietate neinregistrata
- Strazi si accese auto
- Linii rosii conform P.U.G or. Chisinau
- Linii de Cale ferata
- Râuleț in colector



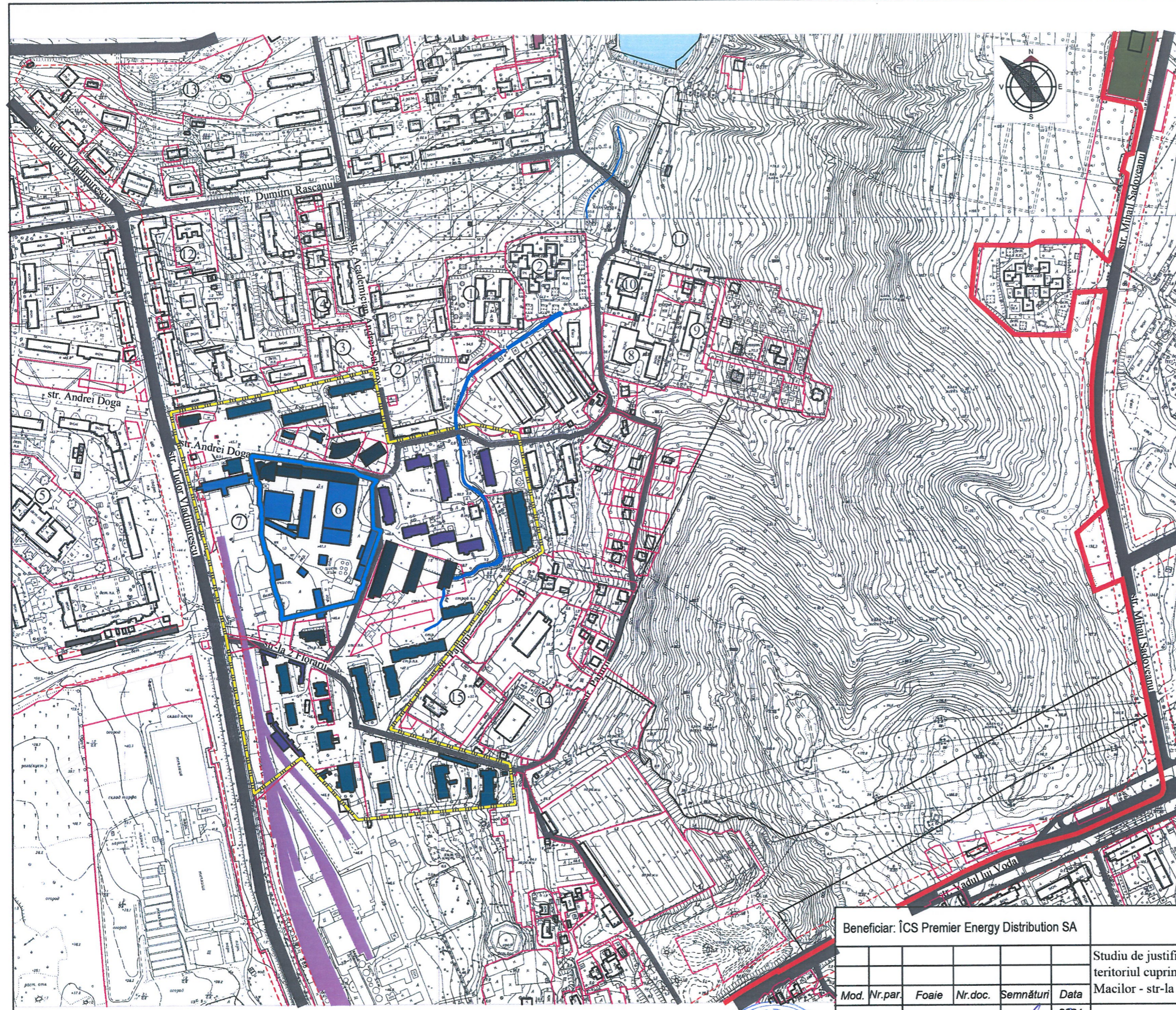
Beneficiar: ÎCS Premier Energy Distribution SA						AF 06/24		
Studiu de justificare in vederea fundamentarii initiierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetru strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2, mun. Chisinau								
Mod.	Nr.par.	Foaie	Nr.doc.	Semnături	Data	Documentatie de urbanism		
					2024			
A.Ș.P						ST		
Executat								
S. Borzan						F.T.Ș. "ARHITECT-FAUR" SRL Chisinau, 2024		
S. Borzan								
Analiza dupa formele de proprietate Sc 1: 2000						FAZA	PLANȘA	PLANȘE
						ST	5	13

**ANALIZA SITUATIEI EXISTENTA
DUPA GRADUL DE UZURA**
sc 1: 5000

SEMNE CONVENŢIONALE

-  - Hotarul zonei de studiu cu suprafata de cca 19,5ha obiect al studiului de justificare urbanistica in vederea initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga
-  - Hotarul zonei ce cuprinde terenul pentru constructii cu n/c 0100424.044, suprafata de 2,467 ha, proprietate a ÎCS Premier Energy Distribution SA in baza Contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 3056 din 09.07.2004. Terenul este afectat de constructii proprietate a societatii in temeiul Adeverinţaei de privatizare nr. 22/07 din 07.11.2001
-  - Linii rosii conform P.U.G or. Chisinau
-  - Parcele cadastrale
-  - Limita sector administrativ
-  - Linii de cale ferata
-  - Constructii noi
-  - Grad de uzura intre 30-50
-  - Grad de uzura intre 50-70
-  - Grad de uzura intre 70-90
-  - Râuleş in colector

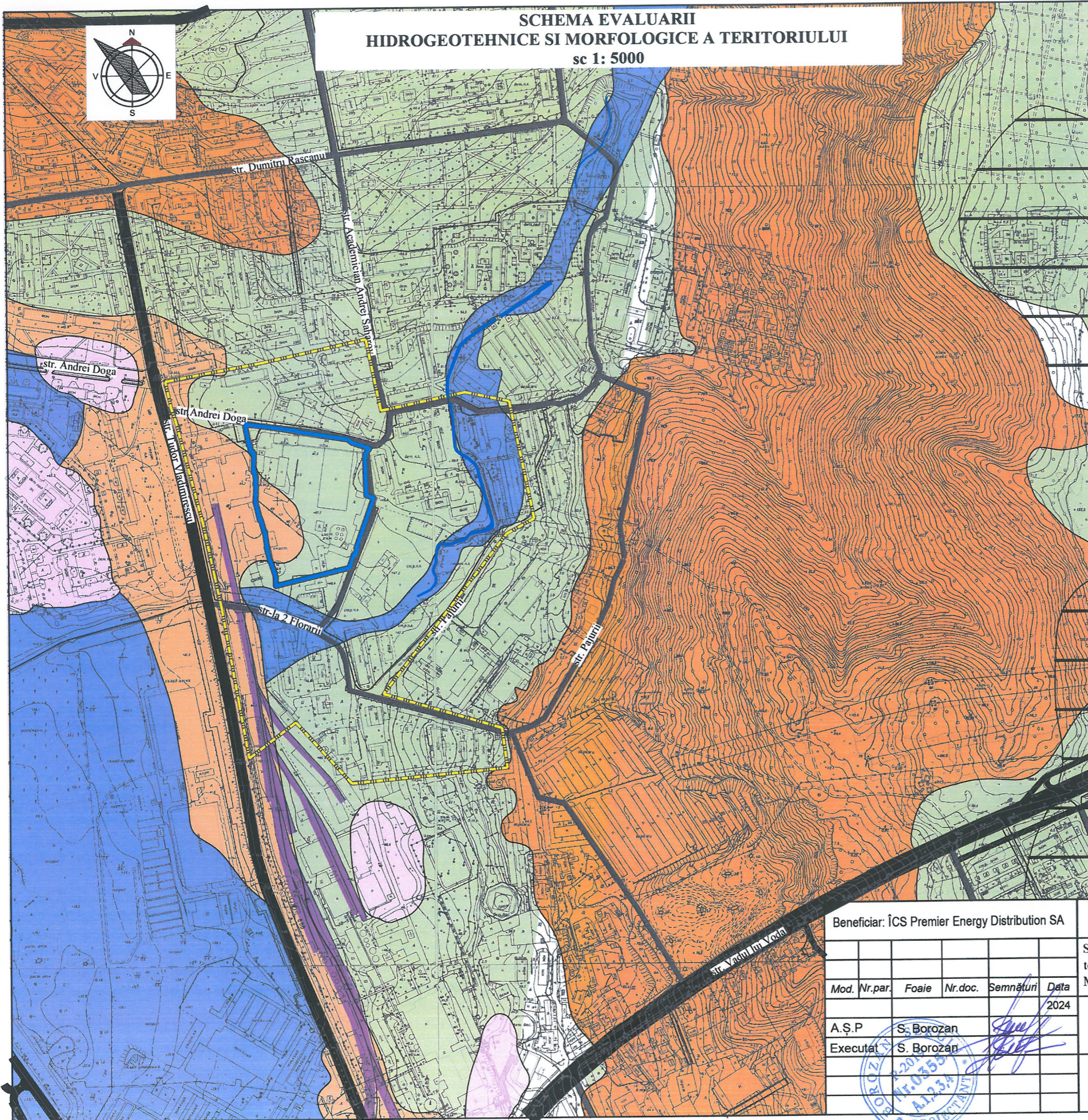
- Legenda
1. Gradinita de copii nr. 136
 2. Gradinita de pedagogie curativa
 3. Gradinita de copii nr. 64
 4. Centru de creatie tehnica pentru copii
 5. Scoala - gradinita nr. 199
 6. S.A Premier Energy
 7. S.A Termocom
 8. Hotel
 9. Universitatea Scoala antropologica Superioara
 10. Institutul Muncii
 11. Parcul Boris Glavana
 12. Centrul Republican de Cercetari si Reglementari in Constructie
 13. Memorialul voluntarilor bulgari
 14. Combinatul de deservire socaiala al MARM
 15. Statia de deservire tehnica



Beneficiar: ÎCS Premier Energy Distribution SA					AF 06/24			
					Studiu de justificare in vederea fundamentarii initiierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetru strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2 mun. Chisinau			
Mod.	Nr.par.	Foai	Nr.doc.	Semnături	Data	FAZA	PLANŞA	PLANŞE
A.Ş.P	S. Borozan			<i>[Signature]</i>	2024	ST	6	13
Executat	S. Borozan			<i>[Signature]</i>				
					Documentatie de urbanism			
					Analiza situatiei existente dupa gradul de uzura Sc 1: 5000		F.T.Ş. "ARHITECT-FAUR" SRL Chisinau, 2024	



**SCHEMA EVALUARII
HIDROGEOTEHNICE SI MORFOLOGICE A TERITORIULUI
sc 1: 5000**



SEMNE CONVENTIONALE

- Hotarul zonei de studiu cu suprafata de cca 19,5ha obiect al studiului de justificare urbanistica in vederea initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2 conform Dispozitiei Primariei mun. Chisinau nr. 157-d din 23.04.2024
- - Hotarul zonei ce cuprinde terenul pentru constructii cu n/c 0100424.044, suprafata de 2,467 ha, proprietate a ÎCS Premier Energy Distribution SA in baza Contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 3056 din 09.07.2004.
- ZONA A - zona favorabila pentru constructii in mod geomorfologic, coincide cu suprafetele de sol ale cumpenelor de ape si cu terenurile in panta usoara cu declivitatea mai putin de 6°. Apele freatice sunt stratificate la adancimea ce depaseste 5m. Seismicitatea in conformitate cu harta microzonarii dupa conditiile seismice constituie 7°. Procese periculoase nu s-au constat. In caz de amplasare a constructiilor noi este necesar de efectuat prospectiuni ingineresti de detaliu sub fiecare obiectiv amplasat.
- ZONA B - zona conditional favorabila din cauza dezvoltarii solurilor de loess, sensibile la umezire, ce dispun de calitati de terasa. In mod geomorfologic, coincide cu unele terenuri separate ale cumpenelor de ape. Apele freatice sunt stratificate la adancime de 10m si mai mult. In caz de amplasare a constructiilor in limitele zonei remarcate este necesar de efectuat amanuntit pregatirea tehnica a teritoriului pentru a preintimpina deformatiilor restante dupa cutremurile de pamant (tasari seismice)
- ZONA C - zona conventional favorabila pentru constructii din cauza nivelului sporit ale apelor freatice (0-5m de la suprafata solului), prezenta in partea superioara a profilului solurilor aluviale slab acvifere cu grosimea considerabila (10-15m) imbogatite cu organica, sunt posibile inundatii cu scurgeri torientale de suprafata. Posibile inundatii de la apele reversate ale r. Bac si afluentilor laterali. Seismicitatea sporita (8 grade). Necesitatea efectuarii masurilor si actiunilor pentru pregatirea tehnica a teritoriului. Zona mentionata in aspect geomorfologic coincide cu lunca inundabila a vaili riului Bic si a afluentilor lui laterali. In caz de proiectare si amplasare a constructiilor noi este necesar a tine cont de toti factorii enumerati mai sus cu scopul de a exclude sau de a reduce influenta lor negativa
- ZONA D - zona conventional favorabila pentru constructii din cauza stratificarii de mica adancime a nivelului apelor freatice de la suprafata solului (2-5m). Prezenta in partea superioara a sectiunii transversale solurilor aluviale putin sturate cu ape, bogate in organica. Seismicitatea sporita (8 grade). In mod geomorfologic coincide cu terasa I superioara a luncii inundabile a r. Bic si a afluentilor lui laterali. In caz de proiectare si amplasare a constructiilor noi in zona respectiva este necesar a tine cont de factorii enumerati mai sus dupa posibilitate a exclude sau de a reduce influenta lor negativa.
- ZONA E - zona conditional favorabila pentru constructii din cauza stratificarii de mica adancime a nivelului apelor freatice de la suprafata solului (2-5m). Prezenta in partea superioara a sectiunii transversale solurilor aluviale putin saturate cu ape, bogate in organica. Seismicitatea sporita (8 grade). In mod geomorfologic coincide cu terasa I superioara a luncii inundabile a r. Bic si a afluentilor lui laterali. In caz de proiectare si amplasare a constructiilor in zona respectiva este necesar de a tine cont de factorii enumerati mai sus si dupa posibilitate de a exclude sau de a reduce influenta lor negativa
- ZONA F - zona nefavorabila pentru constructii din cauza derogarii coastelor de alunecari de teren (contemporane, vechi si stravechi). Potential pericol de alunecari, dezvoltarii eroziunilor de coasta si adancime. In mod geomorfologic coincide cu coastele denudatie-erozionale cu panta abrupta mai mult de 6°. Derogate de alunecari de la diverse etape de dezvoltare a lor, cu terenuri de coasta periculoase afectate de alunecari si cu teritorile increstate de vagauni si rape. In caz de amplasare a constructiilor noi in zona respectiva este necesar de a efectua calculul stabilitatii de echilibru a coastelor, de a executa in volum deplin actiunile contra alunecarilor si eroziunilor ce pot garanta stabilitatea coastelor
- Râuleş in colector

Beneficiar: ÎCS Premier Energy Distribution SA

AF 06/24

Studiu de justificare in vederea fundamentarii initiierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetru strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2, mun. Chisinau

Mod.	Nr.par.	Foale	Nr.doc.	Semnături	Data
					2024

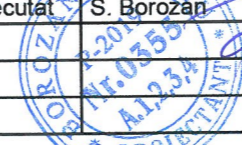
A.Ş.P	S. Borozan	
Executat	S. Borozan	

Documentatie de urbanism

FAZA	PLANŞA	PLANŞE
ST	7	13

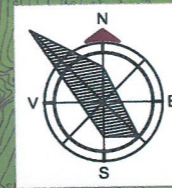
Schema evaluarii hidrogeotehnice si morfologice a teritoriului
Sc 1: 5000

F.T.Ş. "ARHITECT-FAUR" SRL
Chisinau, 2024



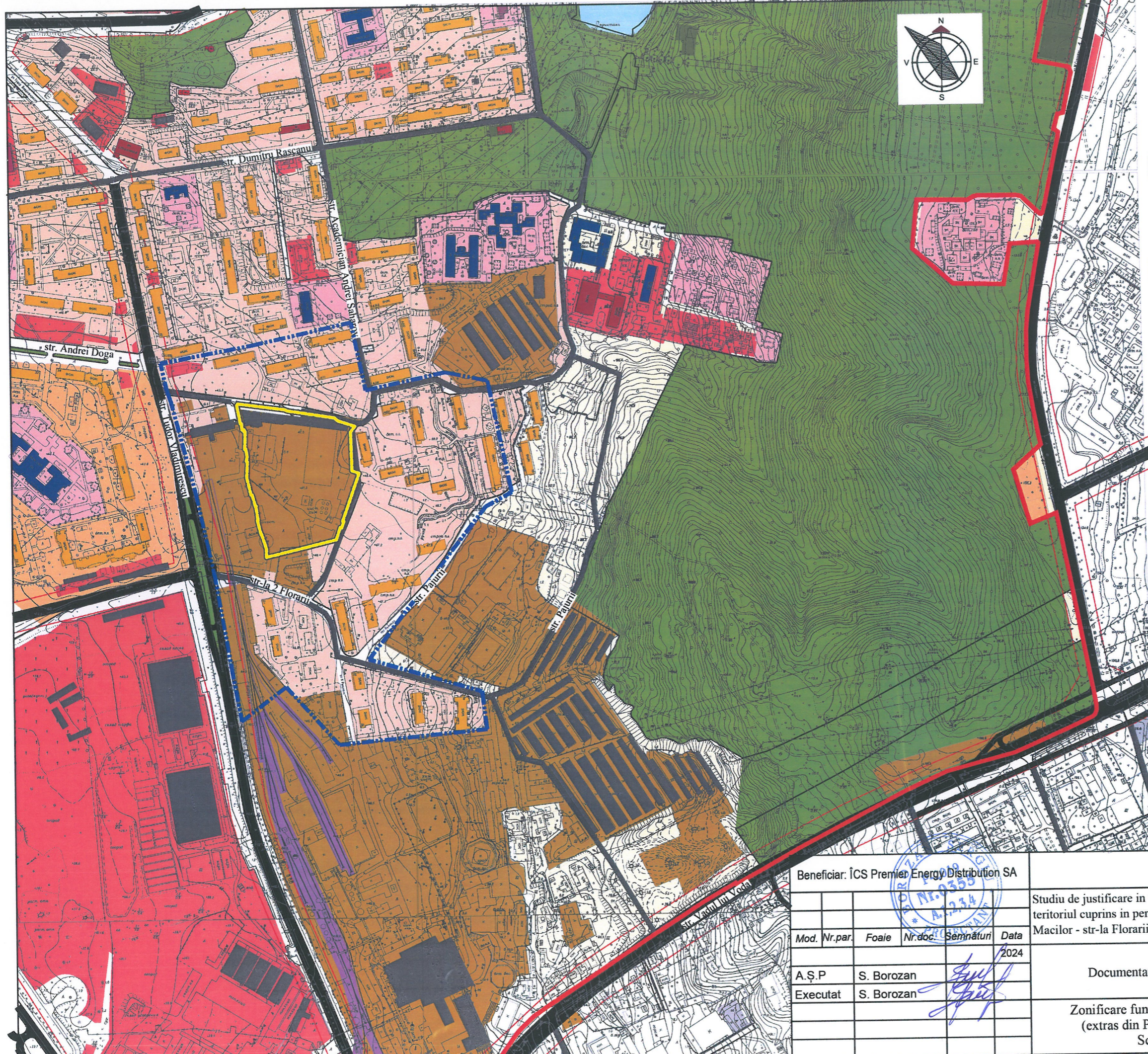
ZONIFICARE FUNCTIONALA A TERITORIULUI

(Extras din P.U.G or. Chisinau)
sc 1: 5000



SEMNE CONVENTIONALE

- Hotarul zonei de studiu cu suprafata de cca 19,5ha obiect al studiului de justificare urbanistica in vederea initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor-str-la Florarii 1 - Florariei 2 conform Dispozitiei Primariei mun. Chisinau nr. 157-d din 23.04.2024
- Hotarul zonei ce cuprinde terenul pentru constructii cu n/c 0100424.044, suprafata de 2,467 ha, proprietate a ÎCS Premier Energy Distribution SA in baza Contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 3056 din 09.07.2004. Terenul este afectat de constructii proprietate a societatii in temeiul Adeverinței de privatizare nr. 22/07 din 07.11.2001
- Linii rosii conform P.U.G or. Chisinau
- Parcele cadastrale
- Limita sector administrativ
- Zona locuintelor colective, cu regim ridicat de inaltime
- Zona locuintelor colective, cu regim mediu de inaltime
- Zona locuintelor individual, cu regim mic de inaltime
- Zona de invatamant scolar si prescolar
- Zona serviciilor publice, comerciale si administrative
- Zona comunală
- Zona industrială
- Spatii verzi existente
- Calea ferata din Moldova



Beneficiar: ÎCS Premier Energy Distribution SA						AF 06/24		
						Studiu de justificare in vederea fundamentarii initiierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetru strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2 mun. Chisinau		
Mod.	Nr.par.	Foale	Nr.doc.	Semnături	Data			
A.S.P	S. Borozan	S. Borozan	S. Borozan		2024	Documentatie de urbanism		
Executat	S. Borozan					ST	8	13
Zonificare functionala a teritoirului (extras din P.U.G or. Chisinau) Sc 1: 5000						F.T.Ș. "ARHITECT-FAUR" SRL Chisinau, 2024		

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (EXTRAS DIN P.U.G OR. CHISINAU)

sc 1: 2000



SEMNE CONVENTIONALE

- Hotarul zonei de studiu cu suprafata de 19,5ha obiect al studiului de justificare urbanistica in vederea initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2 conform Dispozitiei Primariei mun. Chisinau nr. 157-d din 23.04.2024

- Hotarul zonei ce cuprinde terenul pentru constructii cu n/c 0100424.044, suprafata de 2,467 ha, proprietate a ÎCS Premier Energy Distribution SA in baza Contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 3056 din 09.07.2004. Terenul este afectat de 11 constructii proprietate a societatii in temeiul Adeverinței de privatizare nr. 22/07 din 07.11.2001

- Parcele cadastrale inregistrate in Registrul bunurilor imobile

- Zona speciala (S)

- Zona de dezvoltare/revitalizare (Re)

- Zona rezidentiala (R2)

- Zona rezidentiala (R6)

- Zona comerciala (C7)

- Zona comerciala (C1)

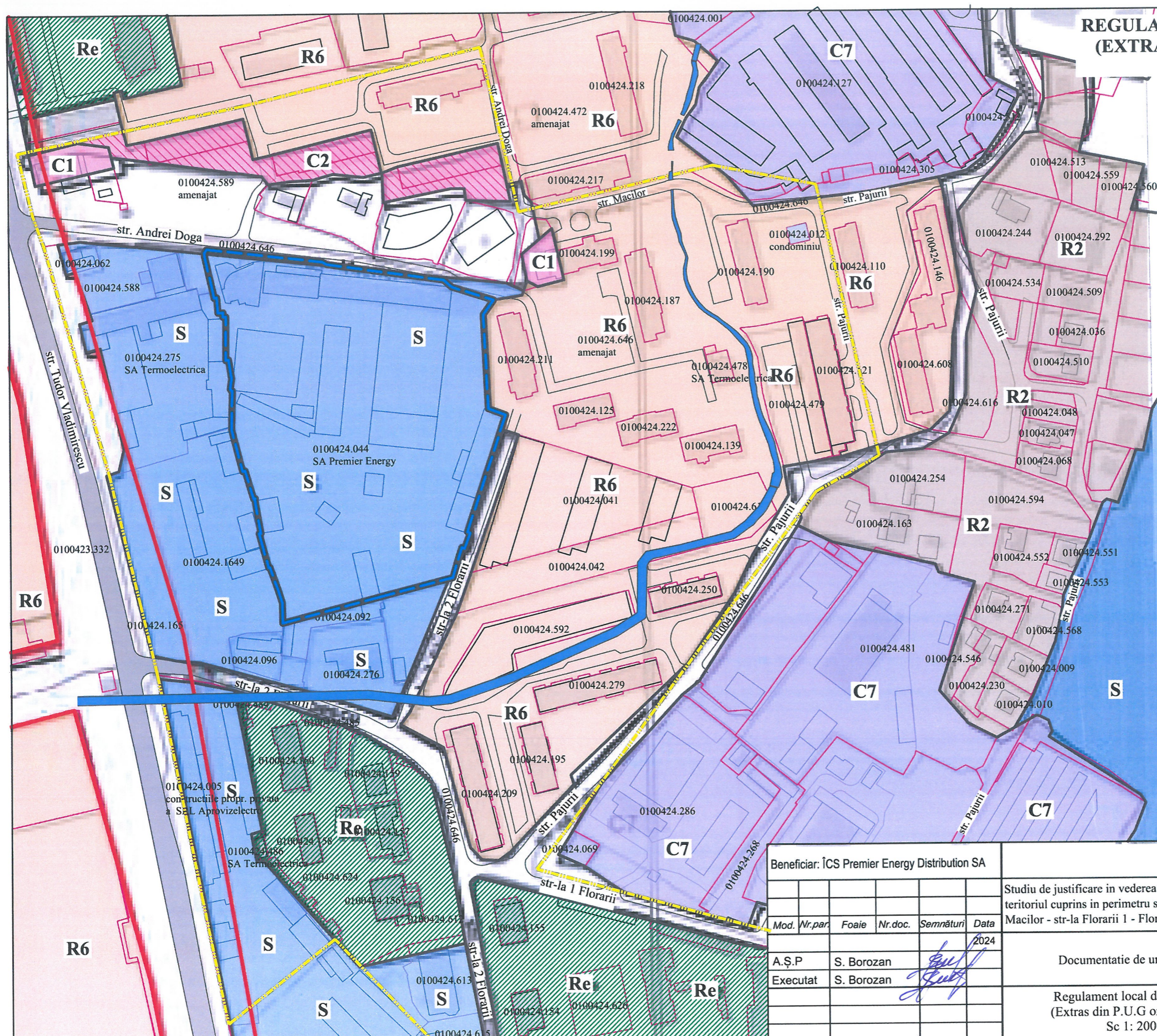
- Zona comerciala (C2)

- Strazi si accese auto

- Linii rosii conform P.U.G or. Chisinau

- Constructii existente

- Râuleț in colector

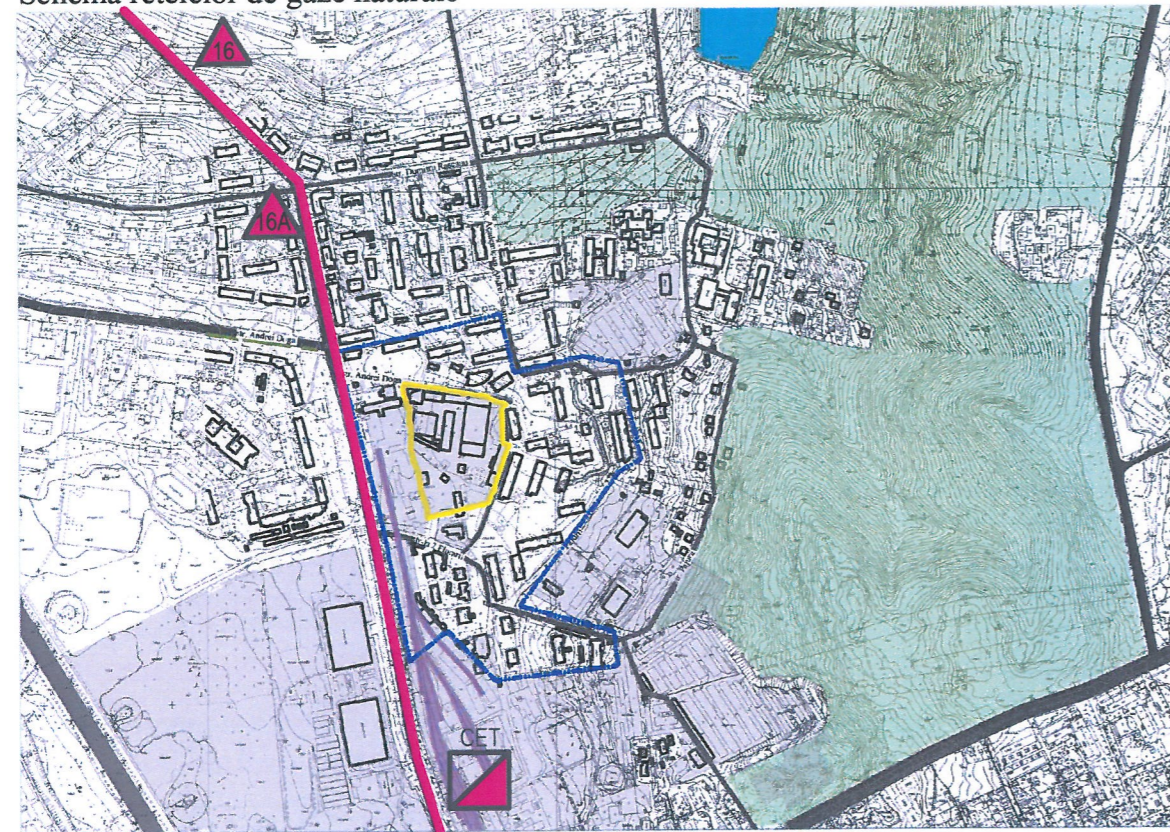


Beneficiar: ÎCS Premier Energy Distribution SA					AF 06/24			
Studiu de justificare in vederea fundamentarii initiierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetru strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2, mun. Chisinau								
Mod.	Nr.par.	Foai	Nr.doc.	Semnături	Data	FAZA	PLANȘA	PLANȘE
A.Ș.P	S. Borozan				2024	ST	9	13
Executat	S. Borozan							
Regulament local de urbanism (Extras din P.U.G or. Chisinau) Sc 1: 2000					F.T.Ș. "ARHITECT-FAUR" SRL Chisinau, 2024			

SCHEMA RETELELOR EDILITARE (EXTRAS DIN PUG OR. CHISINAU)

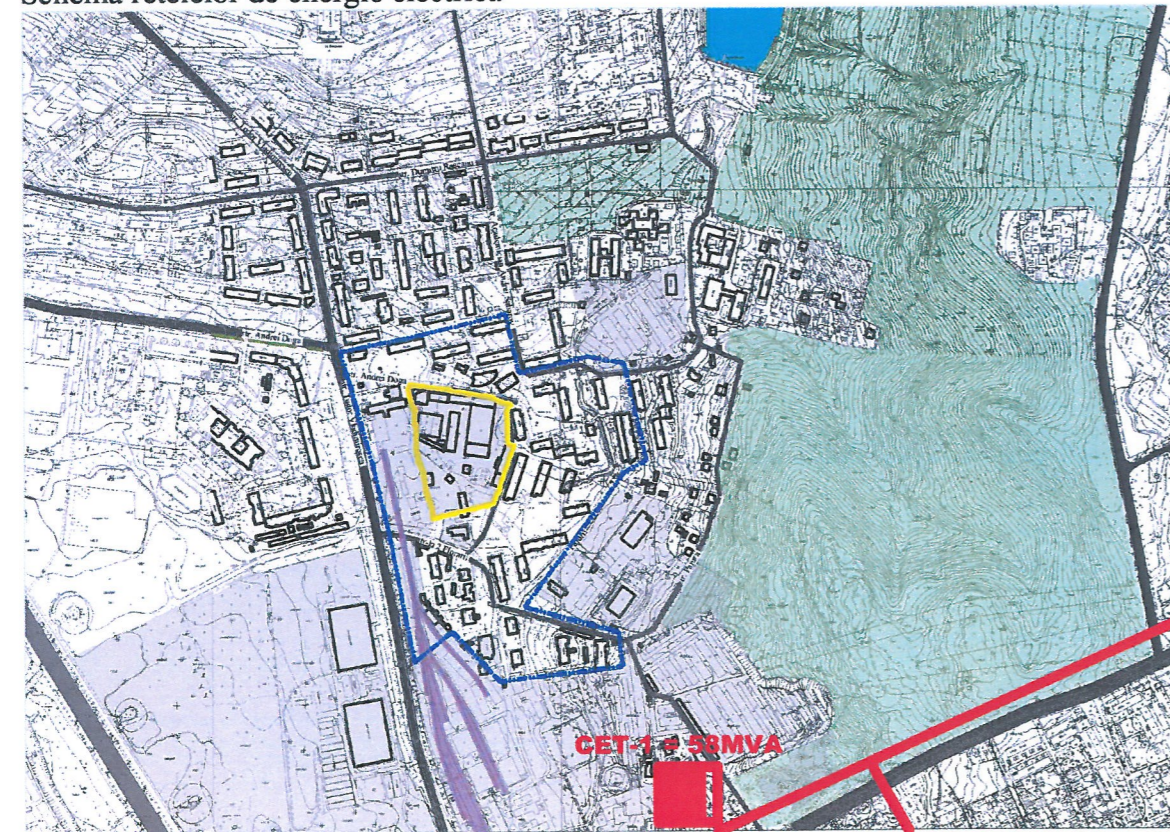


Schema retelelor de gaze naturale



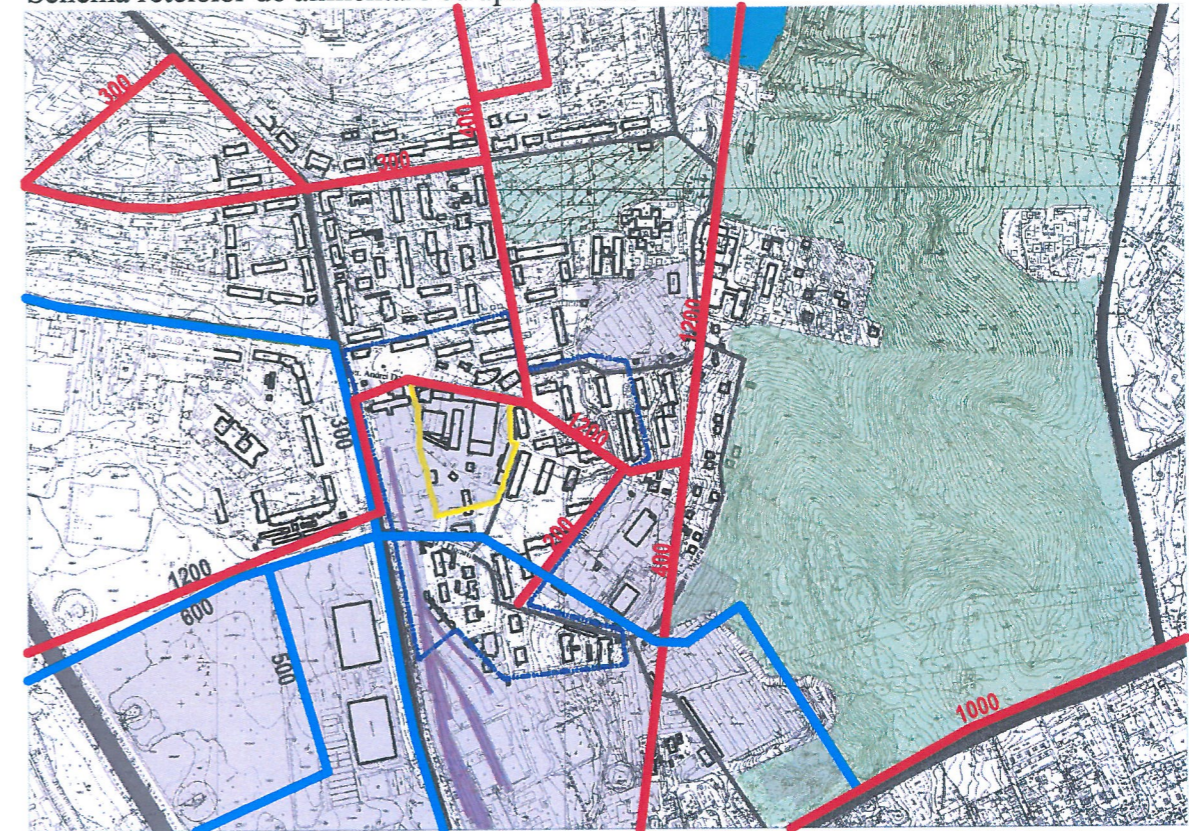
- Conducta de gaze existenta
- Punct de reglare a gazelor
- Hotarul terenului, obiect al studiului de justificare urbanistica in vederea initierii PUZ
- Centrala electrica termica

Schema retelelor de energie electrica



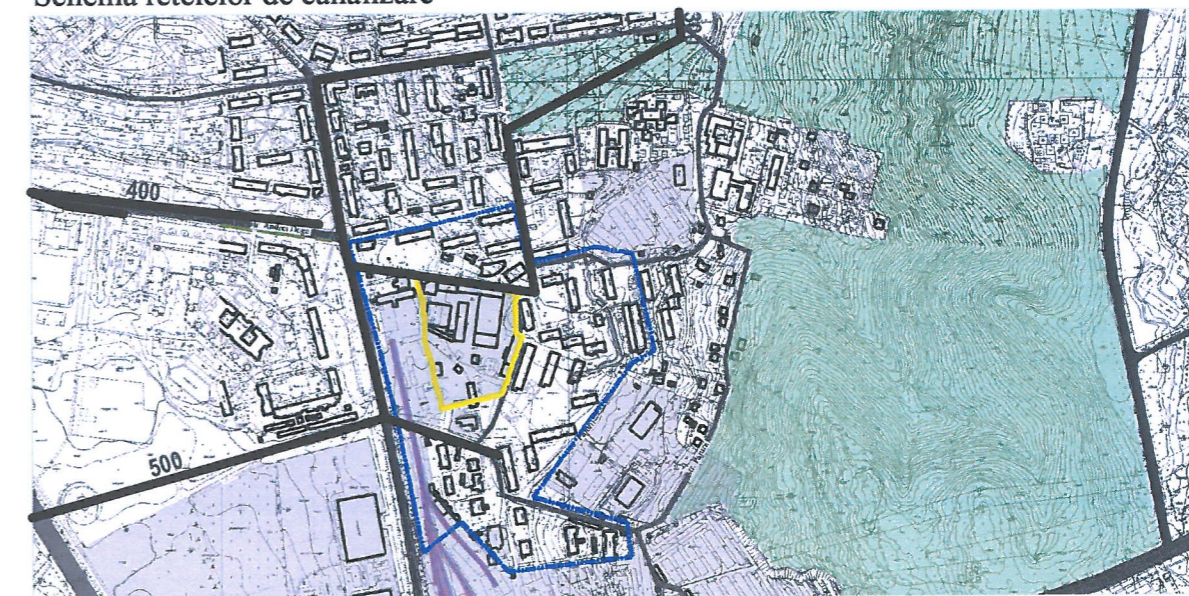
- Linie electrica 110 kV
- Hotarul terenului, obiect al studiului de justificare urbanistica in vederea initierii PUZ

Schema retelelor de alimentare cu apa potabila

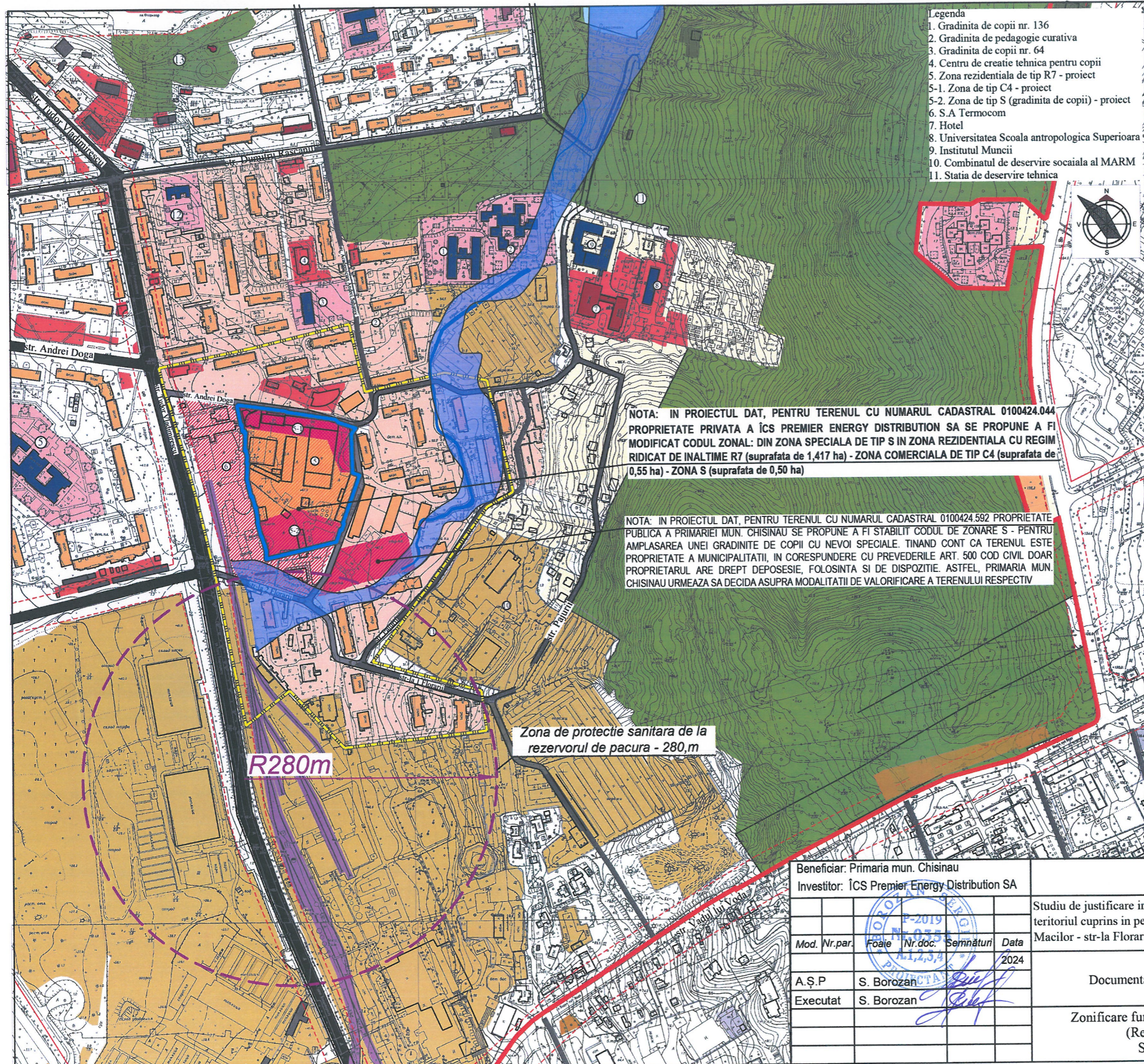


- Conducta de apa Nistru
- Zona II
- Retea de canalizare gravitationala diametrul

Schema retelelor de canalizare



Beneficiar: Primaria mun. Chisinau				AF 06/24		
Investitor: ÎCS Premier Energy Distribution SA						
Studiu de justificare in vederea fundamentarii initierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetru strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2 mun. Chisinau						
Mod.	Nr.par.	Foaie	Nr.doc.	Semnături	Data	
					2024	
A.Ș.P				S. Borozan		Documentatie de urbanism
Executat				S. Borozan		
						FAZA
						ST
						PLANȘA
						10
						PLANȘE
						13
Schema retelelor edilitare (Extras din PUG or. Chisinau)						F.T.Ș. "ARHITECT-FAUR" SRL Chisinau, 2024



- Legenda**
1. Gradinita de copii nr. 136
 2. Gradinita de pedagogie curativa
 3. Gradinita de copii nr. 64
 4. Centru de creatie tehnica pentru copii
 5. Zona rezidentiala de tip R7 - proiect
 - 5-1. Zona de tip C4 - proiect
 - 5-2. Zona de tip S (gradinita de copii) - proiect
 6. S.A Termocom
 7. Hotel
 8. Universitatea Scoala antropologica Superioara
 9. Institutul Muncii
 10. Combinatul de deservire socaiala al MARM
 11. Statia de deservire tehnica

Zonificare functionala a teritoriului (Reglementari) Sc 1: 2000

- SEMNE CONVENTIONALE**
- Hotarul zonei de studiu cu suprafata de cca 19,5ha obiect al studiului de justificare urbanistica in vederea initierei Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor-str-la Florarii 1 - Florariei 2 conform Dispozitiei Primariei mun. Chisinau nr. 157-d din 23.04.2024
 - Hotarul zonei ce cuprinde terenul pentru constructii cu n/c 0100424.044, suprafata de 2,467 ha, proprietate a ÎCS Premier Energy Distribution SA in baza Contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 3056 din 09.07.2004. Terenul este afectat de constructii proprietate a societatii in temeiul Adevărtaței de privatizare nr. 22/07 din 07.11.2001
 - Linii rosii conform P.U.G or. Chisinau
 - Parcele cadastrale
 - Zona rezidentiala cu blocuri locative cu regim ridicat de inaltime (R7) - existent
 - Zona rezidentiala cu blocuri locative cu regim ridicat de inaltime (R7) - proiect
 - Zona locuintelor colective, cu regim mediu de inaltime (R6) - existent
 - Zona locuintelor individual, cu regim mic de inaltime - existent
 - Zona de invatamant scolar si prescolar - existent
 - Zona serviciilor publice, comerciale si administrative - existent
 - Zona de tip S conform RLU - Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale.
 - Zona serviciilor publice, comerciale si administrative - proiect
 - Zona comercială cu restrictii, cuprinde clădirile de birouri, marile magazine și funcțiunile conexe acestora, amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întregul oraș (C4) - proiect
 - Zona comunală - existent
 - Spatii verzi - existent
 - Linii de cale ferata - existent
 - Zona conventional favorabila pentru constructii din cauza nivelului sporit ale apelor freatic
 - Râuleț in colector

NOTA: IN PROIECTUL DAT, PENTRU TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL 0100424.044 PROPRIETATE PRIVATA A ÎCS PREMIER ENERGY DISTRIBUTION SA SE PROPUNE A FI MODIFICAT CODUL ZONAL: DIN ZONA SPECIALA DE TIP S IN ZONA REZIDENTIALA CU REGIM RIDICAT DE INALTIME R7 (suprafata de 1,417 ha) - ZONA COMERCIALA DE TIP C4 (suprafata de 0,55 ha) - ZONA S (suprafata de 0,50 ha)

NOTA: IN PROIECTUL DAT, PENTRU TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL 0100424.592 PROPRIETATE PUBLICA A PRIMARIEI MUN. CHISINAU SE PROPUNE A FI STABILIT CODUL DE ZONARE S - PENTRU AMPLASAREA UNEI GRADINITE DE COPII CU NEVOI SPECIALE. TINAND CONT CA TERENUL ESTE PROPRIETATE A MUNICIPALITATII, IN CORESPUNDERE CU PREVEDERILE ART. 500 COD CIVIL DOAR PROPRIETARUL ARE DREPT DEPOSESIE, FOLOSINTA SI DE DISPOZITIE. ASTFEL, PRIMARIA MUN. CHISINAU URMEAZA SA DECIDA ASUPRA MODALITATII DE VALORIFICARE A TERENULUI RESPECTIV

Zona de protectie sanitară de la rezervoarul de pacura - 280,m

R280m

Beneficiar: Primaria mun. Chisinau		Investitor: ÎCS Premier Energy Distribution SA	
Mod.	Nr.par.	Foarte	Nr.doc.
A.Ș.P	S. Borozan		
Executat	S. Borozan		

AF 06/24		
Studiu de justificare in vederea fundamentarii initierei Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetru strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2 mun. Chisinau		
Documentatie de urbanism	FAZA	PLANȘA
	ST	11
Zonificare functionala a teritoriului (Reglementari) Sc 1: 2000		PLANȘE
		13
F.T.Ș. "ARHITECT-FAUR" SRL Chisinau, 2024		

SCHEMA FUNCȚIUNI URBAŢE REGULAMENT LOCAL DE URBANISM sc 1: 2000



- SEMNE CONVENȚIONALE**
- Hotarul zonei de studiu cu suprafața de cca 19,5ha obiect al studiului de justificare urbanistică în vederea inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor- str-la Florarii 1 - Florariei 2 conform Dispoziției Primăriei mun. Chișinău nr. 157-d din 23.04.2024
 - Hotarul zonei ce cuprinde terenul pentru construcții cu n/c 0100424.044, suprafața de 2,467 ha, proprietate a ÎCS Premier Energy Distribution SA în baza Contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 3056 din 09.07.2004.
 - Zona specială (S)
 - Zona rezidențială (R2)
 - Zona rezidențială (R7)
 - Zona rezidențială (R6)
 - Zona comercială (C7)
 - Zona comercială (C1)
 - Zona comercială (C2)
 - Zona comercială (C4)
 - Zona de revitalizare (Re)
 - Linii roșii conform P.U.G or. Chișinău
 - Râuleț în colector
 - Zona convențional favorabilă pentru construcții din cauza nivelului sporit al apelor freatice

LEGENDA. FUNCȚIUNI URBAŢE

Zona R6 - R7 - Cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.

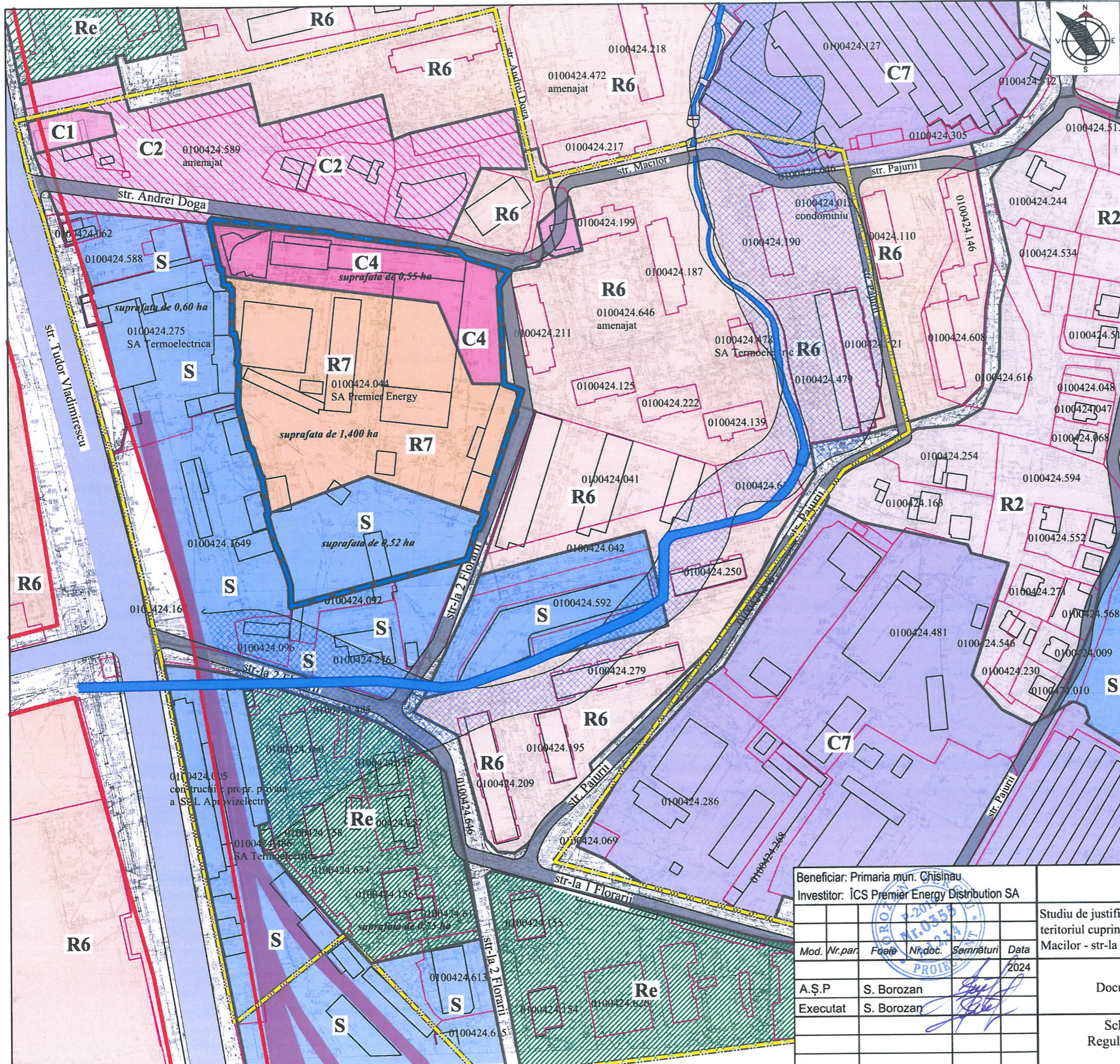
Zona C4 - Comercială cu restricții, cuprinde clădirile de birouri, marile magazine și funcțiuni conexe acestora, amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întregul oraș. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activitățile comerciale en detail.

Zona C2 - Cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate

Zona C7 - de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.

Zona S - Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

Zona Re - cuprind terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz regulamentul de zonare se stabilește prin corespunderea tipului de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor prezentului regulament de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și industriale. Zonele de tip D și Re sunt aprobate de către consiliul municipiului pe baza Planului Urbanistic de Detaliu elaborat pentru cartierul care va deveni subiect fie de dezvoltare, fie de revitalizare.



Beneficiar: Primăria mun. Chișinău					AF 06/24			
Investitor: ÎCS Premier Energy Distribution SA								
Studiu de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetru străzilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2, mun. Chișinău								
Mod.	Nr.par.	Foarte	Nr.doc.	Semnături	Data	FAZA	PLANȘA	PLANȘE
					2024			
A.Ș.P	S. Borozan					Documentație de urbanism		
Executat	S. Borozan					ST	12	13
Schema funcțiuni urbane. Regulament Local de Urbanism Sc 1: 2000						F.T.Ș. "ARHITECT-FAUR" SRL Chișinău, 2024		

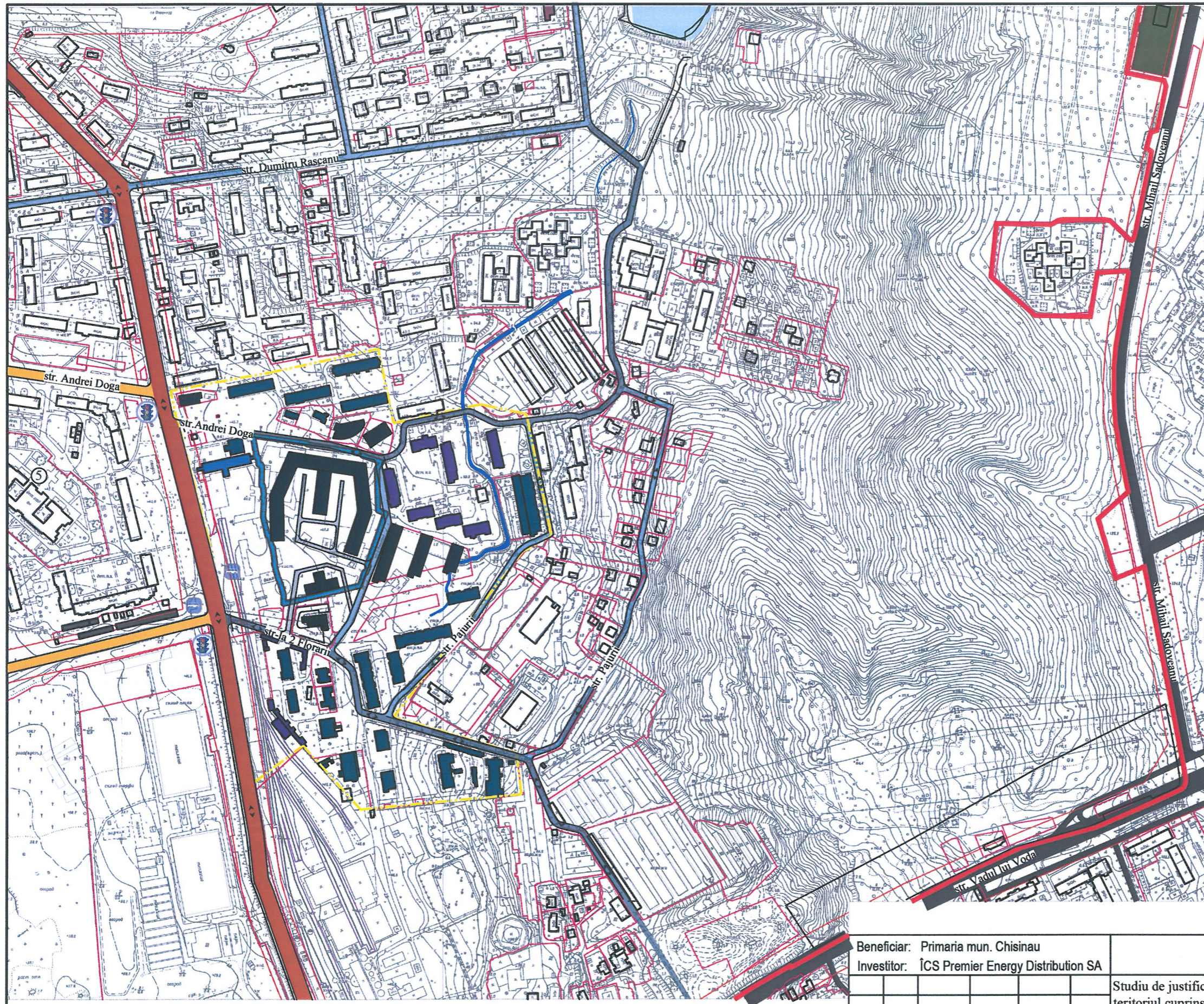
SCHEMA DE TRANSPORT. PROPUNERI DE PROIECT

sc 1: 5000



SEMNE CONVENȚIONALE

- Hotarul zonei de studiu cu suprafata de cca 19,5ha obiect al studiului de justificare urbanistica in vederea initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga
 - Hotarul zonei ce cuprinde terenul pentru constructii cu n/c 0100424.044, suprafata de 2,467 ha, proprietate a ÎCS Premier Energy Distribution SA in baza Contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 3056 din 09.07.2004. Terenul este afectat de constructii proprietate a societatii in temeiul Adeverinței de privatizare nr. 22/07 din 07.11.2001
 - Linii rosii conform P.U.G or. Chisinau
 - Parcele cadastrale
 - Limita sector administrativ
 - Linii de cale ferata
 - Constructii noi
 - Grad de uzura intre 30-50
 - Grad de uzura intre 50-70
 - Grad de uzura intre 70-90
- INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT**
- Magistrala de importanta urbana
 - Strada de importanta raionala
 - Strada de importanta locala (in zone rezidentiale)
 - Direcții de deplasare a transportului auto
 - Intersecție reglată de semafor
 - Stație pentru transport public



Beneficiar: Primaria mun. Chisinau
Investitor: ÎCS Premier Energy Distribution SA

AF 06/24

Studiu de justificare in vederea fundamentarii initiierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetru strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2 mun. Chisinau

Mod.	Nr.par.	Foae	Nr.doc.	Semnături	Data
A.Ș.P		S. Borozan			2024
Executat		S. Borozan			

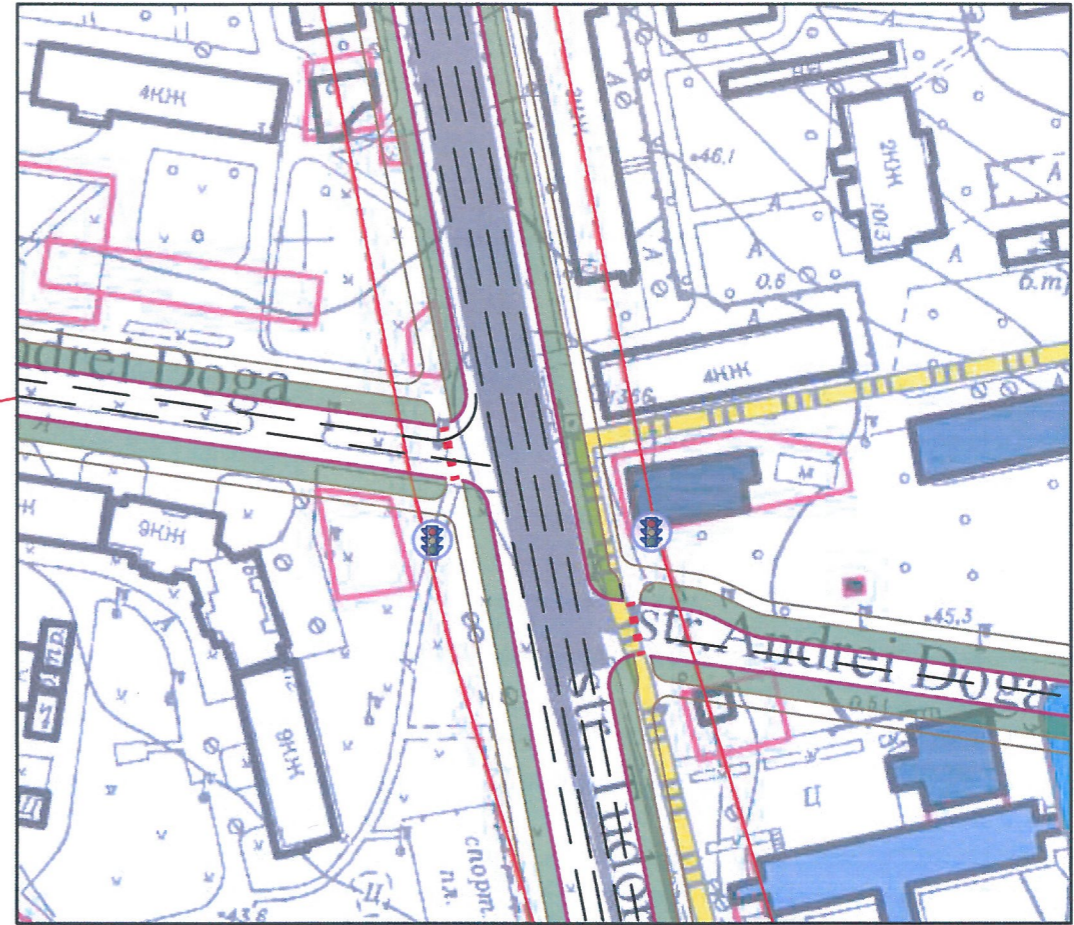
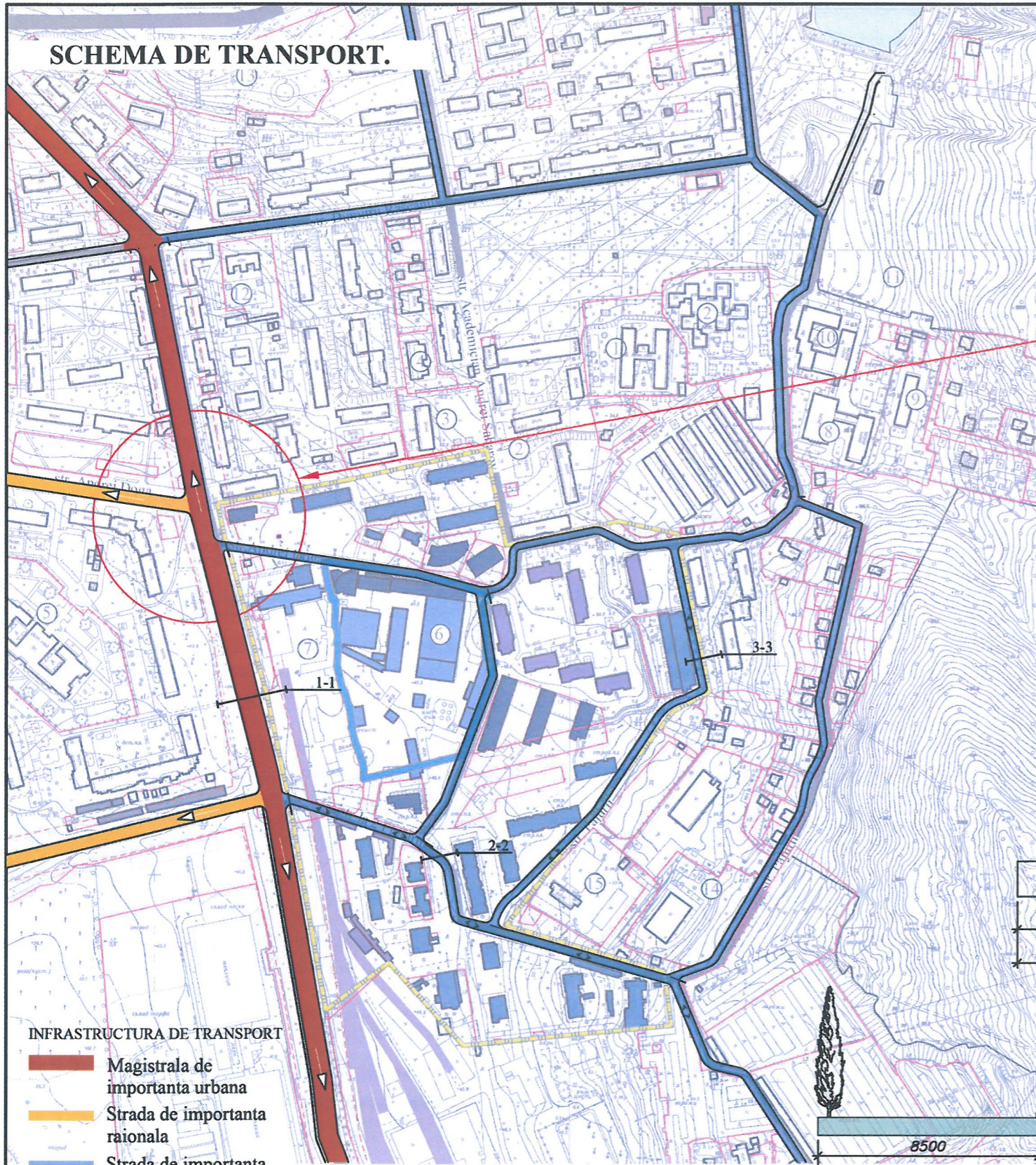
Propuneri de proiect	FAZA	PLANȘA	PLANȘE
	ST	13	13

Schema de transport.
Sc 1: 5000

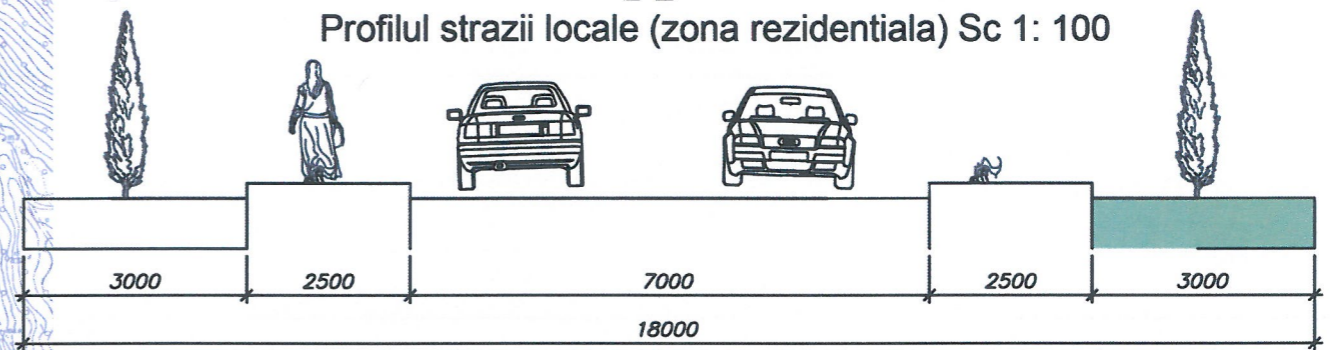
F.T.Ș. "ARHITECT-FAUR" SRL
Chisinau, 2024



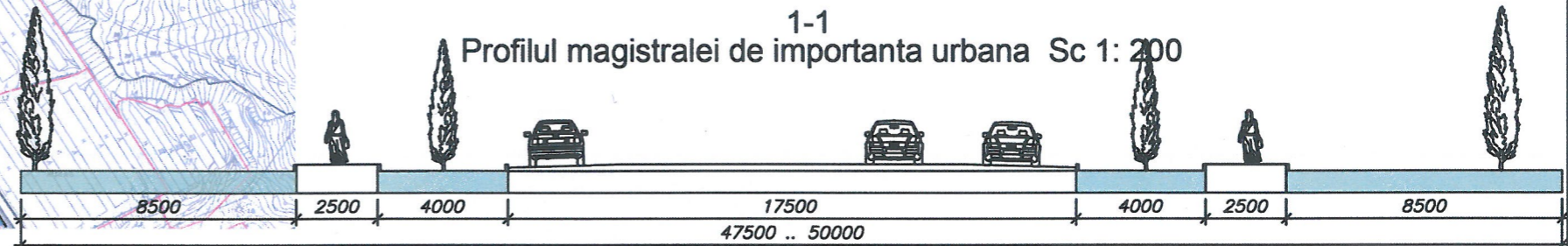
SCHEMA DE TRANSPORT.



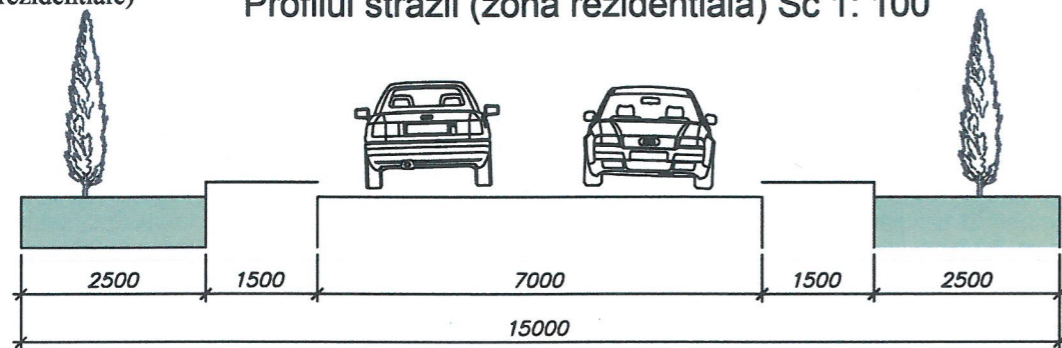
2-2
Profilul strazii locale (zona rezidentiala) Sc 1: 100



1-1
Profilul magistralei de importanta urbana Sc 1: 200



3-3
Profilul strazii (zona rezidentiala) Sc 1: 100



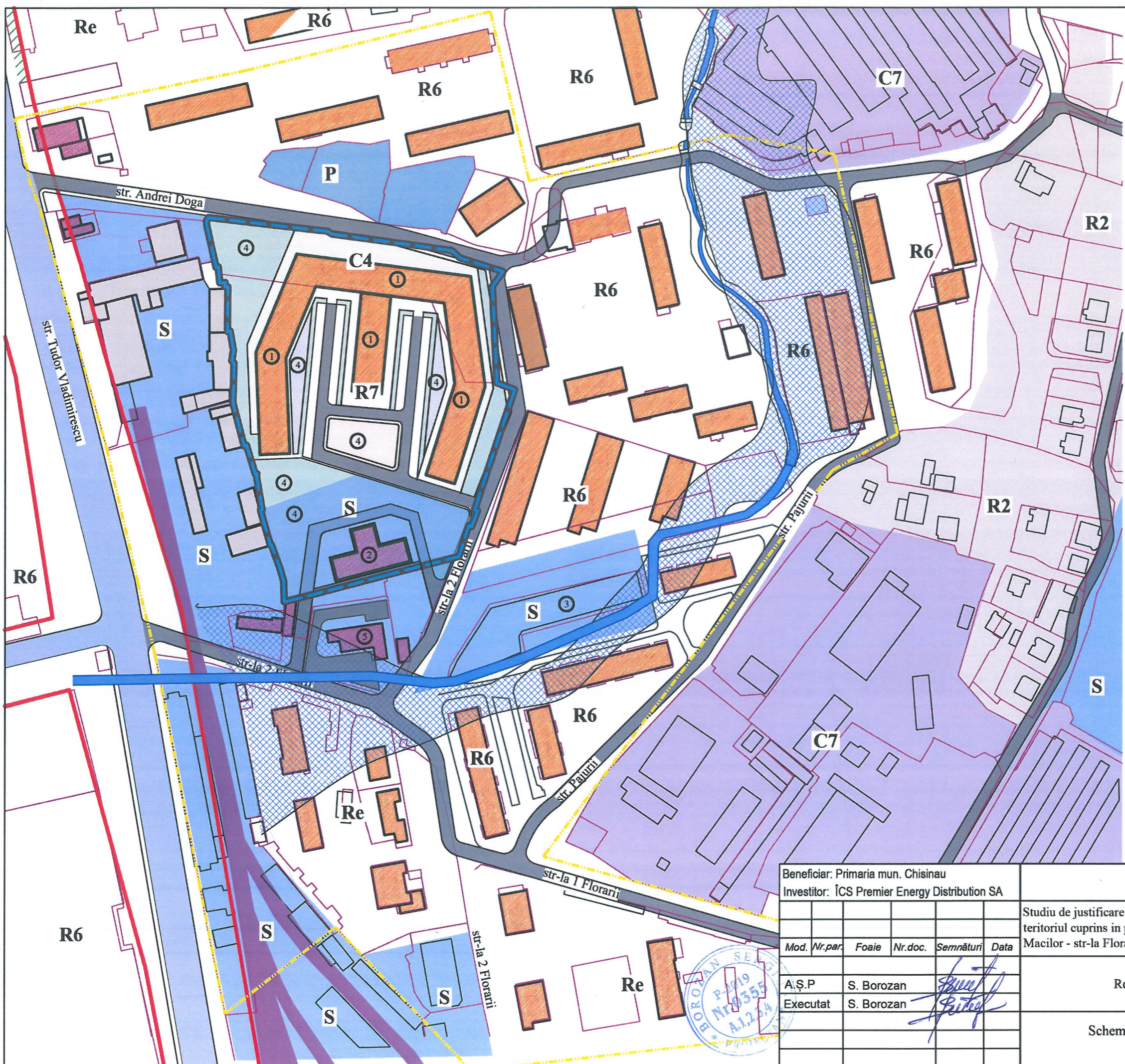
INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT

- █ Magistrala de importanta urbana
- █ Strada de importanta raionala
- █ Strada de importanta locala (in zone rezidentiale)



Beneficiar: Primaria mun. Chisinau					AF 06/24			
Investitor: ÎCS Premier Energy Distribution SA					Studiu de justificare in vederea fundamentarii initiierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetru strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2 mun. Chisinau			
Mod.	Nr.par.	Foale	Nr.doc.	Semnături	Data	FAZA	PLANȘA	PLANȘE
A.Ș.P		S. Borozan		<i>[Signature]</i>	2024	ST	13.1	13
Executat		S. Borozan		<i>[Signature]</i>				
Schema de transport. Profile ale strazilor						F.T.Ș. "ARHITECT-FAUR" SRL Chisinau, 2024		

SCHEMA PLANULUI GENERAL
sc 1: 2000



- SEMNE CONVENTIONALE**
- Hotarul zonei de studiu cu suprafata de cca 19,5ha obiect al studiului de justificare urbanistica in vederea initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2 conform Dispozitiei Primariei mun. Chisinau nr. 157-d din 23.04.2024
 - Hotarul zonei ce cuprinde terenul pentru constructii cu n/c 0100424.044, suprafata de 2,467 ha, proprietate a ÎCS Premier Energy Distribution SA in baza Contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent nr. 3056 din 09.07.2004.
 - Zona speciala (S)
 - Zona rezidentiala (R2)
 - Zona rezidentiala (R6) - blocuri locative existente
 - Zona comerciala (C7)
 - Zona comerciala (C1) - obiective de interes public existente
 - Zona rezidentiala (R7) - blocuri locative proiect
 - Spatii verzi/amenajate - proiect
 - Linii rosii conform P.U.G or. Chisinau
 - Râuleț in colector
 - Zona conventional favorabila pentru constructii din cauza nivelului sporit ale apelor freatic
 - Strazi si accese auto
 - Accese pietonale - proiect
 - Spatii publice - proiect
 - P - Parcari publice - existent

- Legenda:**
- 1 - Bloc locativ cu regim ridicat de inaltime - proiect
 - 2 - Gradinita pentru copii, suprafata de 0,50 ha - proiect
 - 3 - Gradinita pentru copii cu nevoi speciale - proiect
 - 4 - Spatii publice (terenuri de joaca pentru copii, terenuri pentru maturi etc.) - proiect
 - 5 - Obiectiv comercial - existent

Beneficiar: Primaria mun. Chisinau					AF 06/24				
Investitor: ÎCS Premier Energy Distribution SA					Studiu de justificare in vederea fundamentarii initiierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetru strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florarii 1 - Florariei 2, mun. Chisinau				
Mod.	Nr.par.	Foai	Nr.doc.	Semnături				Data	
A.Ș.P		S. Borozan		<i>[Signature]</i>		Reglementari	FAZA ST	PLANȘA 13.2	PLANȘE 13
Executat		S. Borozan		<i>[Signature]</i>		Schema planului general Sc 1: 2000	F.T.Ș. "ARHITECT-FAUR" SRL Chisinau, 2024		

