

Beneficiar: **Directia Generala Arhitectura, Urbanism si Relatii Funciare**
Investitor: **"Bon Ton & Company" S.R.L.**
Proiectant: **IMP "CHISINAUPROIECT"**



OBIECT nr.3723

STUDIU DE JUSTIFICARE

In vederea fundamentarii Planului Urbanistic Zonal pe teritoriul cuprins in perimetrul strazilor: str. Ion Nistor - Mihail Lomonosov - Ion Ganea, cuprins in zona de actiune a codurilor urbanistice de reglementare "S", "R2", "R3", "R4" si "Re" mun. CHISINAU

Beneficiar: **Directia Genelala Arhitectura, Urbanism si Relatii Funciare**
Investitor: **"Bon Ton & Company" S.R.L.**
Proiectant: **IMP "CHISINAUPROIECT"**

OBIECT nr.3723

STUDIU DE JUSTIFICARE

In vederea fundamentarii Planului Urbanistic Zonal pe teritoriul cuprins in perimetrul strazilor: str. Ion Nistor - Mihail Lomonosov - Ion Ganea, cuprins in zona de actiune a codurilor urbanistice de reglementare "S", "R2", "R3", "R4" si "Re" mun. CHISINAU

ADMINISTRATOR INTERIMAR

Anatolie IZBÎNDA

ARHITECT SEF

Vitalie MUNTEANU

CHISINAU 2024

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE: **OBIECT NR.3723** STUDIU DE JUSTIFICARE In vederea fundamentarii Planului Urbanistic Zonal pe teritoriul cuprins in perimetrul strazilor: str. Ion Nistor - Mihail Lomonosov - Ion Ganea, cuprins in zona de actiune a codurilor urbanistice de reglementare "S", "R2", "R3", "R4" si "Re" mun. CHISINAU

LOCALIZARE: Republica Moldova, Municipiul Chisinau, Sectorul Centru

BENEFICIAR: DGAURF

INVESTITOR: Societatea Comerciala BON TON & COMPANY S.R.L.

PROIECTANT: IMP "CHISINAUPROIECT"

COLECTIV DE ELABORARE

Solutii urbanistice: Iliiev M. (ASP); Vitu E.(spec. princ.)

Infrastructura de transport: Sirghii M. (inginer)

BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE

PLANSA	CONTINUTUL	NOTA
1	Date de recunoastere a documentatiei. Borderoul planselor elaborate. Date generale.	
2	Schema amplasarii in cadrul or.Chisinau	
3	Situatia existenta. Destinatia functionala. Sc 1:3000	
4	Situatia existenta. Analiza fondului construit dupa regim de inaltime. Sc 1:2000	
5	Situatia existenta. Analiza fondului construit dupa grad de uzura. Sc 1:2000	
6-8	Fotofixare. Vederi existente	
9	Analiza dupa tip de proprietate asupra terenurilor. Sc 1:2000	
10	Analiza geomorfologica	
11	Analiza compartimentului transport - Studii de trafic conform P.U.G. Situatie existenta	
12	Analiza compartimentului transport - Studii de trafic conform P.U.G. Reglementari	
13	Schema infrastructurii de transport. Situatie existenta. Sc.1:2000	
14	Analiza infrastructurii tehnico-edilitare	
15	Zonificarea functionala a teritoriului (extras din P.U.G. or.Chisinau). Sc 1:2000	
16	Extras din Regulamentul local de urbanism or.Chisinau. Sc 1:2000	
17	Elemente generatoare de regulament. Sc 1:2000	
18	Concluziile studiului. Propuneri de dezvoltare. Sc 1:1000	

DATE GENERALE

Studiul dat a fost elaborat in baza Dispozitiei Primarului general nr.745-d din 30 decembrie 2021 *Cu privire la elaborarea studiului de justificare in vederea fundamentarii initierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Ion Nistor-Mihail Lomonosov-Ion Ganea.* Perimetrul nominalizat se afla in zona de actiune a urmatoarelor coduri urbanistice de reglementare "S", "R2", "R3", "R4", "Re". Parcela care a generat studiul dat cu nr. cadastral **0100213.262** se afla sub actiunea codului "S". Studiul a fost elaborat in conformitate cu anexa nr.1 "Continutul cadru al studiului de fundamentare urbanistica", aprobat prin decizia nr. 2/28 din 02.04.2021.

Scopul elaborarii acestei documentatii este examinarea posibilității conversiei funcției urbane existente pentru parcela solicitantului cu examinarea în complex a zonei de studiu. Prezentarea viziunii de sistematizare a teritoriului care va asigura corelarea dezvoltării zonei preconizate pentru PUZ, in conformitate cu programul de dezvoltare a localitatii.

Obiectivul general al proiectului constă în reglementarea funcțională a zonei de studiu, elaborarea soluțiilor urbanistic-arhitecturale, de sistematizare spațială in vederea realizării funcțiunilor de locuințe, servicii și dotări, amenajări pentru recreere, etc.

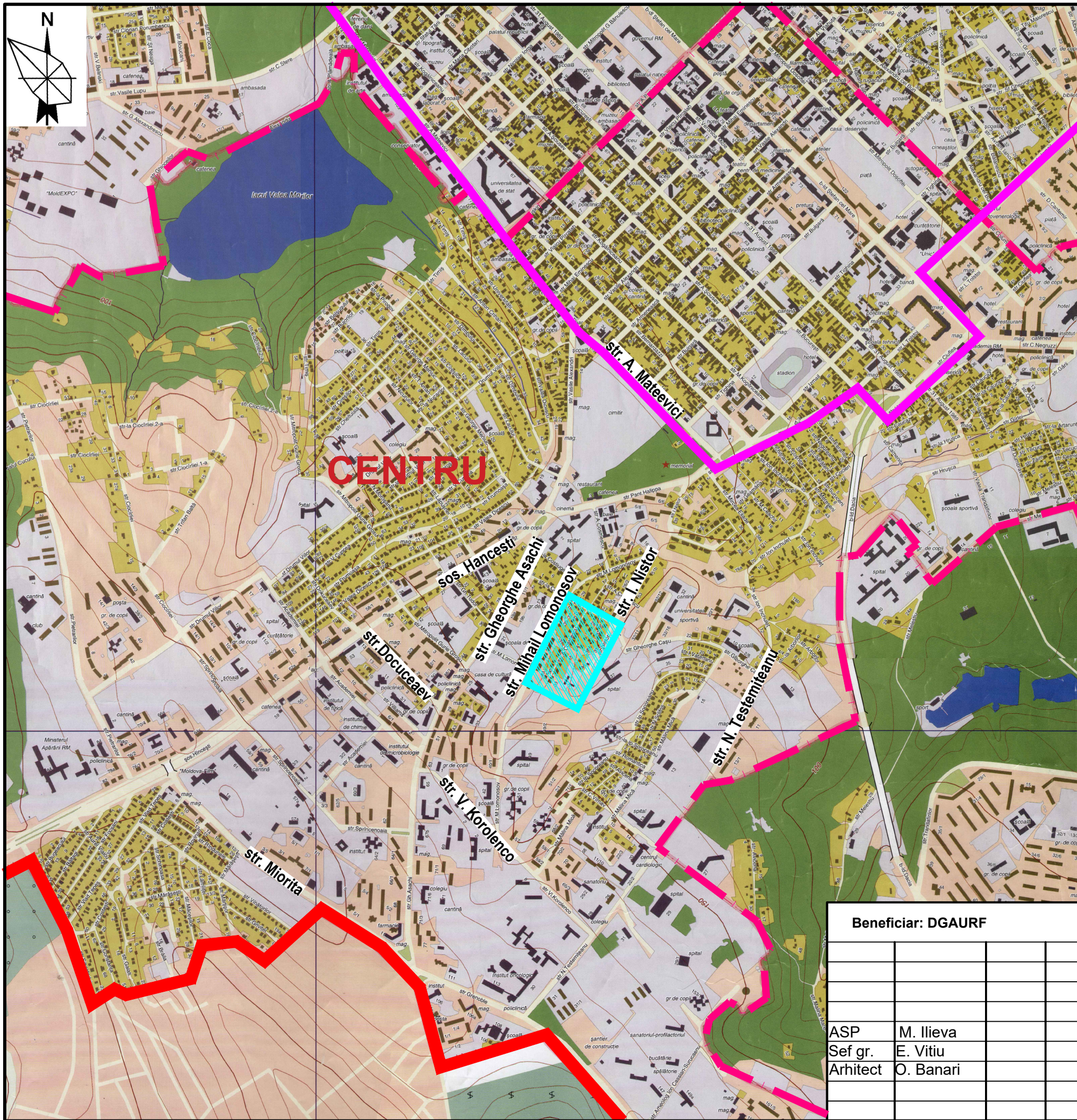
Principalele categorii de probleme care vor fi elucidate in studiul propus sunt urmatoarele:

- analiza situatiei existente cu referire la conditii ecologice, social-economice, demografice, dezvoltarea infrastructurii sociale, edilitare si de transport, protectia patrimoniului construit si natural;
- studierea problemelor legate de impactul asupra infrastructurii tehnico-edilitare si de transport existente odata cu majorarea sarcinilor generate de constructiile noi si recomandari de redresare a situatiei;
- viziunea de dezvoltare in corelare cu zona preconizata pentru elaborarea PUZ in conformitate cu strategia de dezvoltare a localitatii;
- beneficiile autoritatii publice locale si comunitatii ca urmare a realizarii P.U.Z.ului preconizat.

Cadru legislativ-normativ

- Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Legea nr.1515/1993 privind protecția mediului înconjurator;
- Legea nr.11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;
- Prevederile Planului Urbanistic General al or.Chisinau, elaborat de INCP "Urbanproiect" și aprobat de Consiliul Municipal prin decizia nr.68/1-2 din 22.03.2007;
- Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău aprobat prin decizia CMC nr.22/40 din 25.12.2008 cu prevederi conform Dispozitiei Primariei municipiului Chisinau nr.480-d din 29 mai 2014;
- NCM E.03.02-2014. Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor;
- Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 2/28 din 02.04.2021 Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea si prezentarea spre aprobare Consiliului Municipal Chisinau a planurilor urbanistice zonale si de detaliu.

Beneficiar: DGAURF Investitor: BON TON & COMPANY S.R.L.		OBIECT nr.3723			
STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii Planului Urbanistic Zonal pe teritoriul cuprins in perimetrul strazilor: str. Ion Nistor - Mihail Lomonosov - Ion Ganea, cuprins in zona de actiune a codurilor urbanistice de reglementare "S", "R2", "R3", "R4" si "Re" mun. CHISINAU					
		DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI. BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE. DATE GENERALE	<i>Faza</i>	<i>Plansa</i>	<i>Planse</i>
ASP	M. Ilieva		SJ	1	18
Sef gr.	E. Vitu				
Arhitect	O. Banari				
			IMP "CHISINAUPROIECT"		



SCHEMA AMPLASARII IN CADRUL OR. CHISINAU

SEMNE CONVENTIONALE

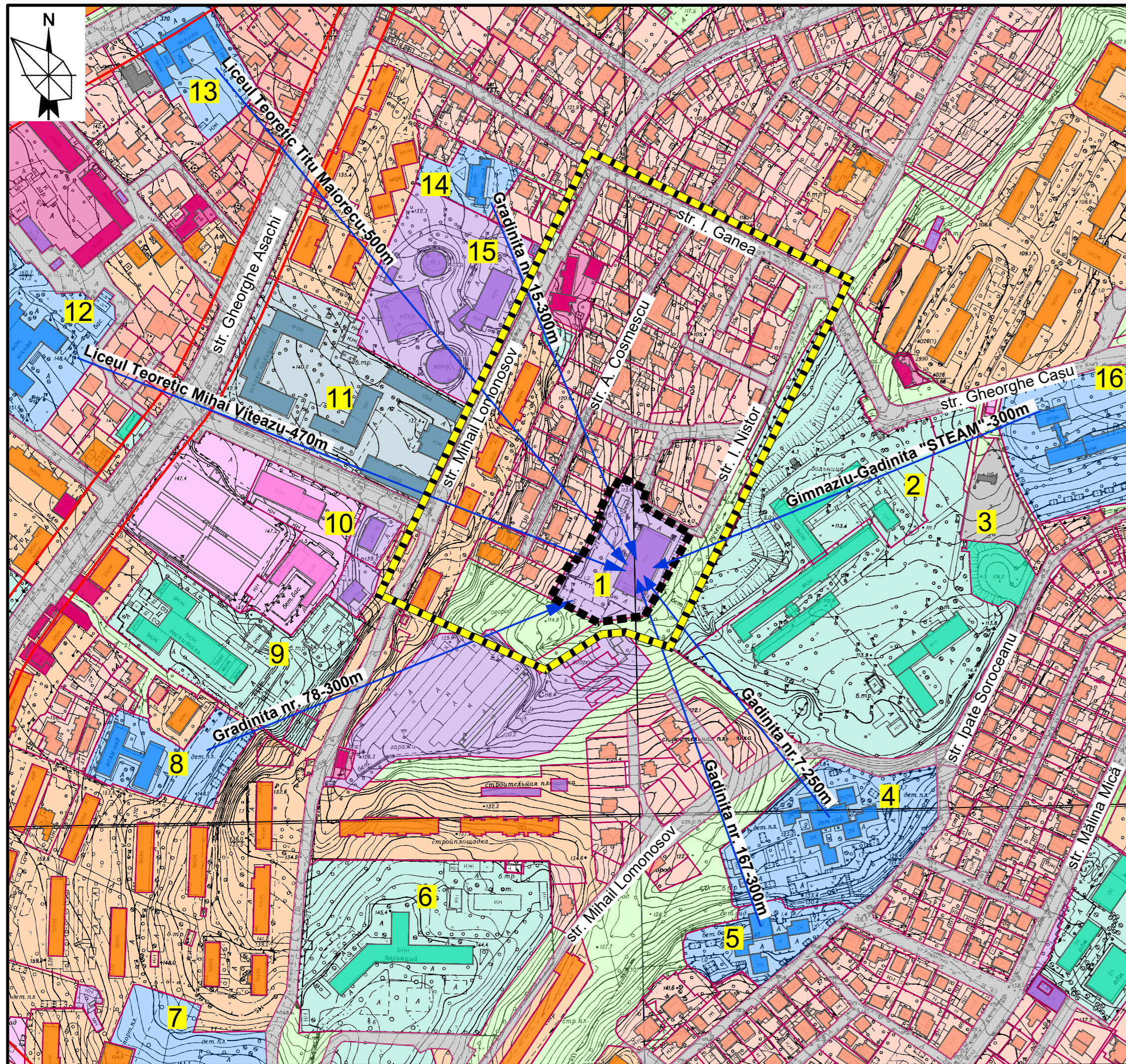
DENUMIRE	
	Limita orasului
	Limita Nucleului istoric al or. Chisinau
	Limita sector administrativ
	Zona de studiu
	Lacuri
	Parcuri, paduri
	Blocuri locative
	Edificii administrative si infrastructuri sociale

INCADRARE IN LOCALITATE

Zona studiată cuprinsă în perimetrul străzilor: Mihail Lomonosov, I. Nistor, I. Ganea, este amplasată la Sud de Nucleul istoric al orașului Chisinau, în sectorul administrativ Centru. Suprafața zonei de studiu este cca. 9 ha. Parcela cadastrală cu nr. 0100213.262 care a generat studiul în cauza are suprafața de 0,687ha cu adresa: mun. Chișinău, sect. Centru str. Ion Nistor, 46.

Beneficiar: DGAURF	
ASP	M. Ilieva
Sef gr.	E. Vitu
Arhitect	O. Banari

OBIECT nr.3723			
STUDIUL DE JUSTIFICARE ÎN VEDEREA FUNDAMENTĂRII ÎNȚERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS ÎN ZONA DE ACȚIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU			
SCHEMA AMPLASARII IN CADRUL OR. CHISINAU	<i>Faza</i>	<i>Plansa</i>	<i>Planse</i>
	SJ	2	
IMP "CHISINAU PROIECT"			



SITUATIA EXISTENTA. DESTINATIA FUNCTIONALA
SC 1:3000

LEGENDA

1. TEREN SISTEMATIZAT
2. SPITALUL CLINIC CENTRAL AL FERVIARILOR
3. BISERICA "SFINTII DOCTORI FARA DE ARGINTI COSMA SI DAMIAN"
4. GRADINITA DE COPII NR.7
5. GRADINITA DE COPII NR. 167 "ROMANIȚA"
6. SPITALUL CLINIC MUNICIPAL DE BOLI INFECTIOASE PENTRU COPII
7. GIMNAZIUL AUXILIAR-INTERNAT NR.5
8. GRADINITA DE COPII NR.78
9. SPITALUL MILITAR REPUBLICAN AL MINISTERULUI AFACERILOR INTERNE
10. CENTRUL SPORTIV "DINAMO" MAI
11. ACADEMIA DE POLITIE "STEFAN CEL MARE"
12. LICEUL TEORETIC "MIHAI VITEAZU"
13. LICEUL TEORETIC "TITU MAIORESCU"
14. GRADINITA DE COPII NR.15
15. STAȚIA DE POMPARE A APEI POTABILE "VALEA DICESCU"
16. GIMNAZIU-GRADINITA "STEAM"

SEMNE CONVENTIONALE

DENUMIRE	
	Linii roșii conform P.U.G.
	Limita zonei de studiu
	Limita lot obiect al studiului
	Parcele cadastrale anul 2022
	Zona locuintelor colective
	Zona locuintelor individuale
	Zona ocrotire a sanatatii
	Zona de educatie si invatamint
	Zona obiectivelor de cult
	Zona comercial-administrativa
	Zona de sport
	Zona comunală

INDICI DE BAZA PENTRU ZONA PUZ
(situatia existenta)

N/O	DENUMIRE	Unit. de masura	Cantit.
1.	Suprafata zonei PUZ	ha	9.0
2.	Suprafata construita la sol	m.p	12 650
3.	Procentul de ocupare a teritoriului (POT)	%	14.0
4.	Coeficientul de utilizare a teritoriului (CUT)		0.26
5.	Fondul locativ total	m.p	18 970
6.	Numarul de locuinte	unitati	170
7.	Numarul de locuitori	oamnei	480

BILANTUL TERITORIULUI PENTRU ZONA PUZ
(situatia existenta)

N/O	DENUMIRE	Unit. de masura	Cantit.	%
1.	Suprafata zonei PUZ	ha	9.0	100
2.	Zona locuintelor colective	ha	1.0	11.1
3.	Zona locuintelor individuale	ha	5.0	55.6
4.	Zona de interes public (Hotel privat)	ha	0.2	2.2
5.	Zona de ocrotire a sanatatii (Centru medical privat)	ha	0.05	0.6
6.	Zona comunală (lot obiect al PUZ)	ha	0.69	7.7
7.	Zona cailor de comunicații	ha	1.38	15.3
8.	Alte terenuri	ha	0.68	7.5

Zone functionale in teritoriul studiat

Lotul care face obiectul studiului dat - parcela cu nr. cadastral 0100213.262, este amplasat intr-o zona rezidentiala cu case de locuit individuale si blocuri locative multietajate. Zona de studiu are o suprafata de cca 9 ha si este cuprinsa intre starzile Mihail Lomonosov - Ion Ganea - Ion Nistor. In zona studiata functia dominanta este cea locativa. Adiacent acestei zone se amplaseaza Spitalul Clinic Central al Feroviarilor si o zona cu garaje si parcari auto. In acest context, scopul principal al studiului consta in examinarea posibilitatii de conversie a parcelei date in functiune locativ-comerciala, conform solicitarii beneficiarului. Accesul in zona studiata se efectueaza din str. Ion Nistor.

Dotari existente in adiacenta teritoriului studiat

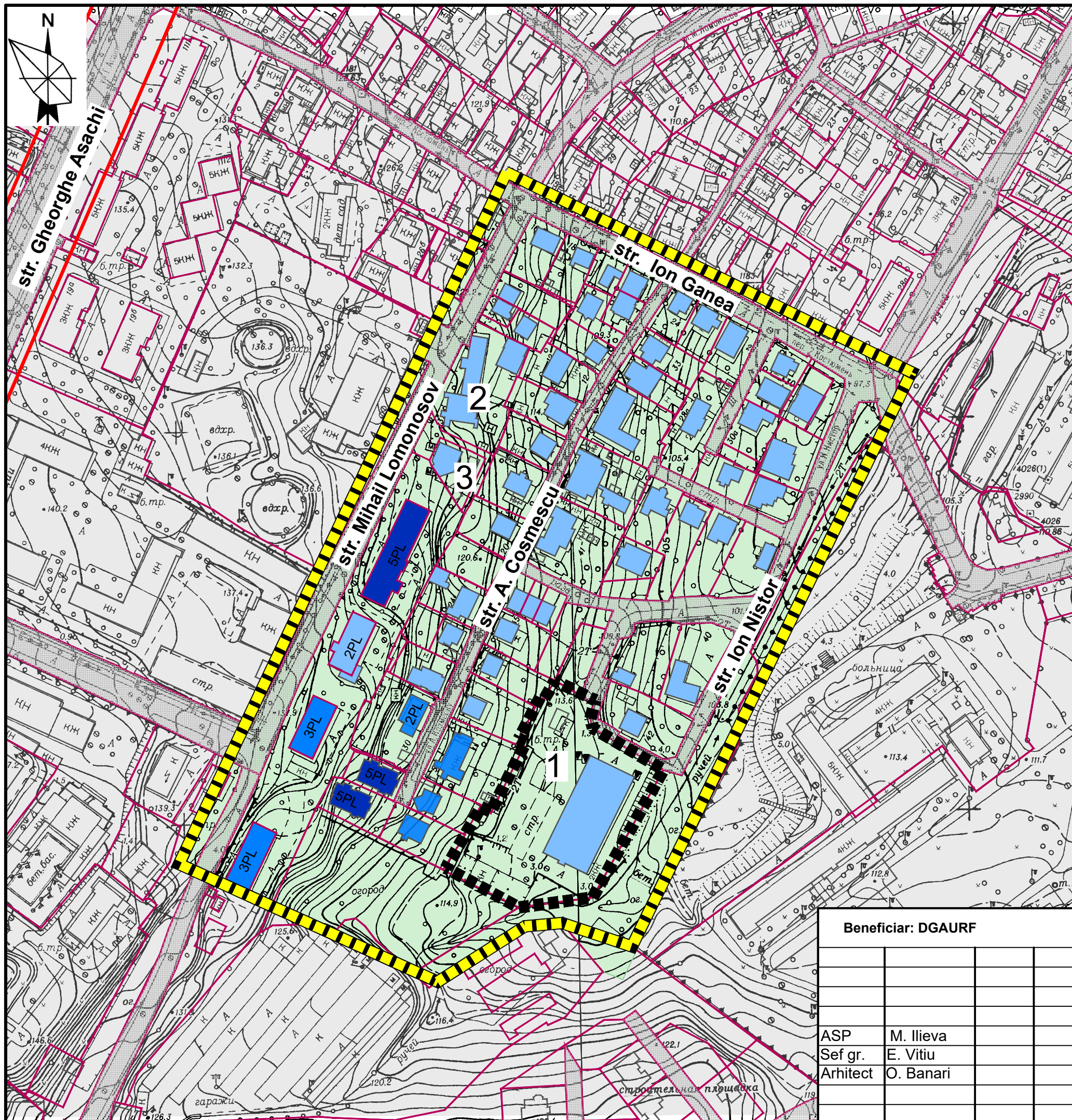
In adiacenta zonei studiate sunt amplasate urmatoarele obiective de interes public: Spitalul Clinic Central al Feroviarilor, Centrul Sportiv "DINAMO", Spitalul Militar Republican al Ministerului Afacerilor Interne, magazine, restaurante, cafezene, centre medicale, hoteluri.

Obiectivele de educatie sunt reprezentate prin:

Gradinite: Gradinita nr. 7, Gradinita nr.167 "Romanita", Gradinita pentru copii nr. 15, Gradinita nr. 78; Licee: Liceul Teoretic *Mihai Viteazu*, Liceul Teoretic *Titu Maiorescu*, Gimnaziul auxiliar-internat nr.5.

Obiective de ocrotire a sanatatii - Spitalul Militar Republican al Ministerului Afacerilor Interne, Spitalul Clinic Central al Feroviarilor, Spitalul clinic municipal pentru boli infectioase pentru copii.

Beneficiar: DGAURF			OBIECT nr.3723		
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU			Faza	Plansa	Planse
			SITUATIA EXISTENTA. DESTINATIA FUNCTIONALA	SJ	3
ASP	M. Ilieva	SC 1:3000	IMP "CHISINAU PROIECT"		
Sef gr.	E. Vitu				
Arhitect	O. Banari				



SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPA REGIM DE INALTIME SC

1:2000

LEGENDA

№	
1.	TEREN OBIECT AL STUDIULUI
2.	HOTEL "VILA LOLO"
3.	CLINICA CHIRURGIE ESTETICA "NEOGEN"

SEMNE CONVENTIONALE

DENUMIRE	
	Linii roșii conform P.U.G.
	Limita zonei de studiu
	Limita lot obiect al studiului
	Parcele cadastrale
	Regim de inaltime 1-2 nivele
	Regim de inaltime 3-4 nivele
	Regim de inaltime ≥ 5 nivele

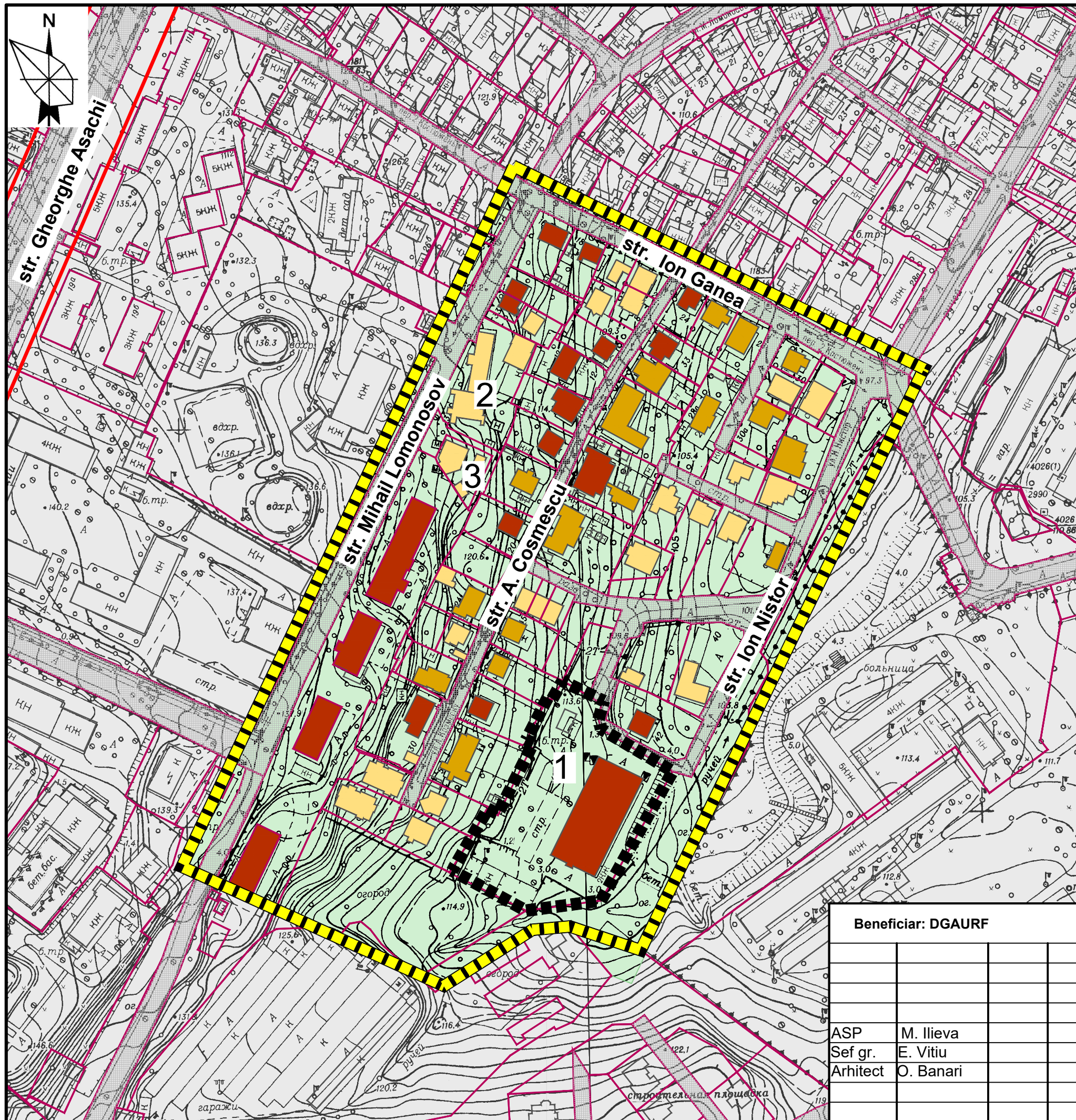
Regim de inaltime al cladirilor in zona de studiu

Zona de studiu se caracterizeaza prin regim mic si mediu de inaltime. In zona de studiu sunt amplasate case de locuit individuale cu regim mic de inaltime P, P+1E, doua blocuri locale cu regim de inaltime P+1, doua blocuri locale cu regim de inaltime P+2E si trei blocuri locale cu regim de inaltime P+4E.

Beneficiar: DGAURF	
ASP	M. Ilieva
Sef gr.	E. Vitu
Arhitect	O. Banari

OBIECT nr.3723
 STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU

SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPA REGIM DE INALTIME	Faza	Plansa	Planse
	SJ	4	
SC 1:2000			IMP "CHISINAUPROIECT"



**SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA FONDULUI
CONSTRUIT DUPA GRAD DE UZURA
SC. 1:2000**

LEGENDA

No	
1.	TEREN OBIECT AL STUDIULUI
2.	HOTEL "VILA LOLO"
3.	CLINICA CHIRURGIE ESTETICA "NEOGEN"

SEMNE CONVENTIONALE

DENUMIRE	
	Linii roșii coform P.U.G.
	Limita zonei de studiu
	Limita lot obiect al studiului
	Parcele cadastrale anul 2022
	Constructii noi si renovate
	Grad de uzura mai puțin de 50%
	Grad de uzura mai mult de 50%

Gradul de uzura al cladirilor in zona se studiu

Gradul de uzura a fost determinat reiesind din datele cadastrale cu referire la anul de constructie a cladirilor si a materialelor de constructie. Blocurile cu locuinte colective de-a lungul str. M. Lomonosov sunt construite la inceputul anilor 60 ai secolului trecut, astfel prezinta un grad sporit de uzura. Casele de locuit individuale sunt de categorii diverse, atit noi cit si cu grad sporit de uzura.

Beneficiar: DGAURF		OBIECT nr.3723			
		STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU			
ASP	M. Ilieva	SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPA GRAD DE UZURA	Faza	Plansa	Planse
Sef gr.	E. Vitu		SJ	5	
Arhitect	O. Banari				
		SC 1:2000	IMP "CHISINAUPROIECT"		



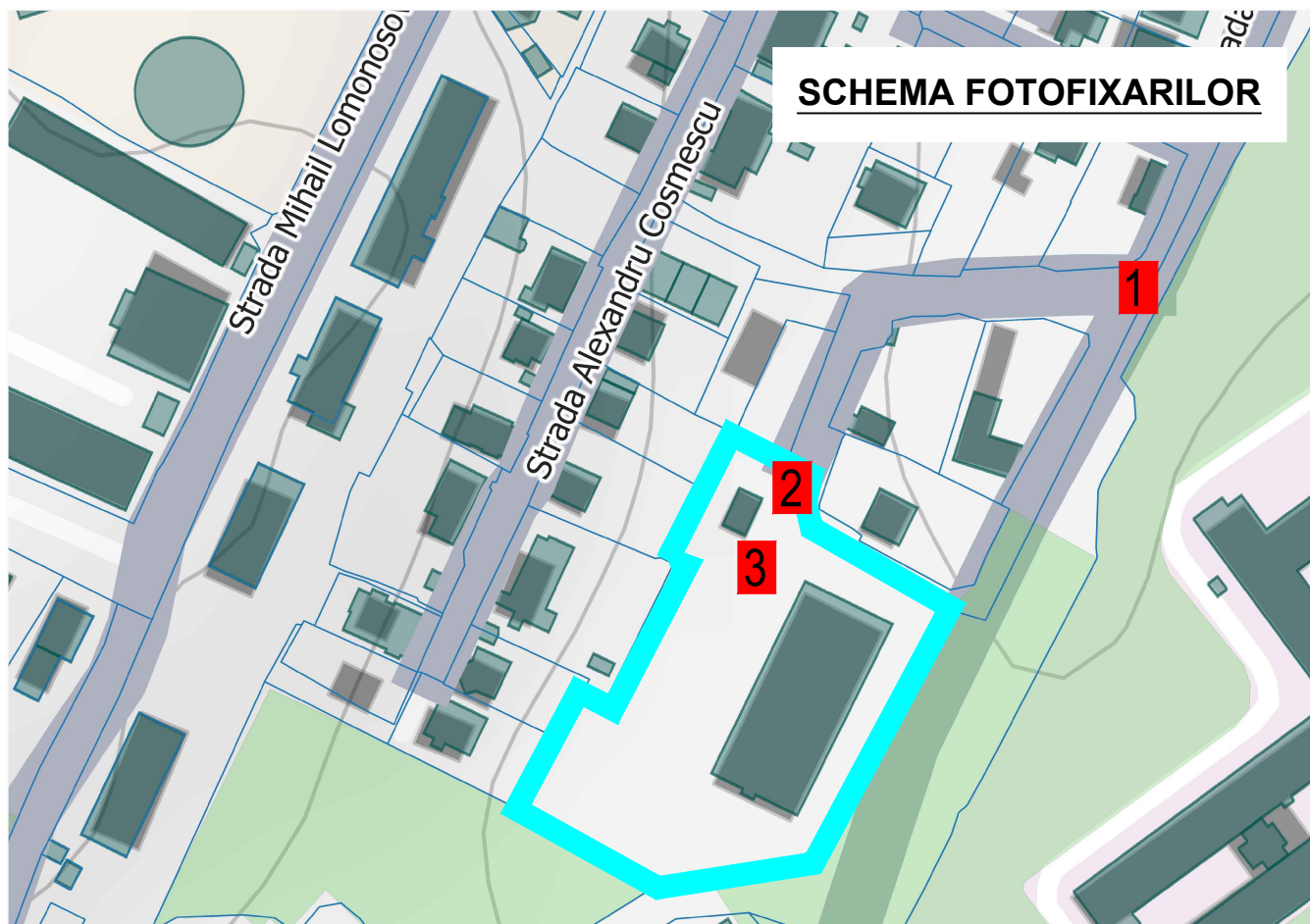
1 - Acces spre lot din str. Ion Nistor



3 - Vedere spre constructia de pe parcela de studiu



2 - Intrare principala spre lotul obiect al studiului



SCHEMA FOTOFIXARILOR

Beneficiar: DGAURF				OBIECT nr.3723			
STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU							
ASP	M. Ilieva			FOTOFIXARE. VEDERI EXISTENTE	Faza	Plansa	Planse
Sef gr.	E. Vitiu				SJ	6	
Arhitect	O. Banari						
					IMP "CHISINAUPROIECT"		



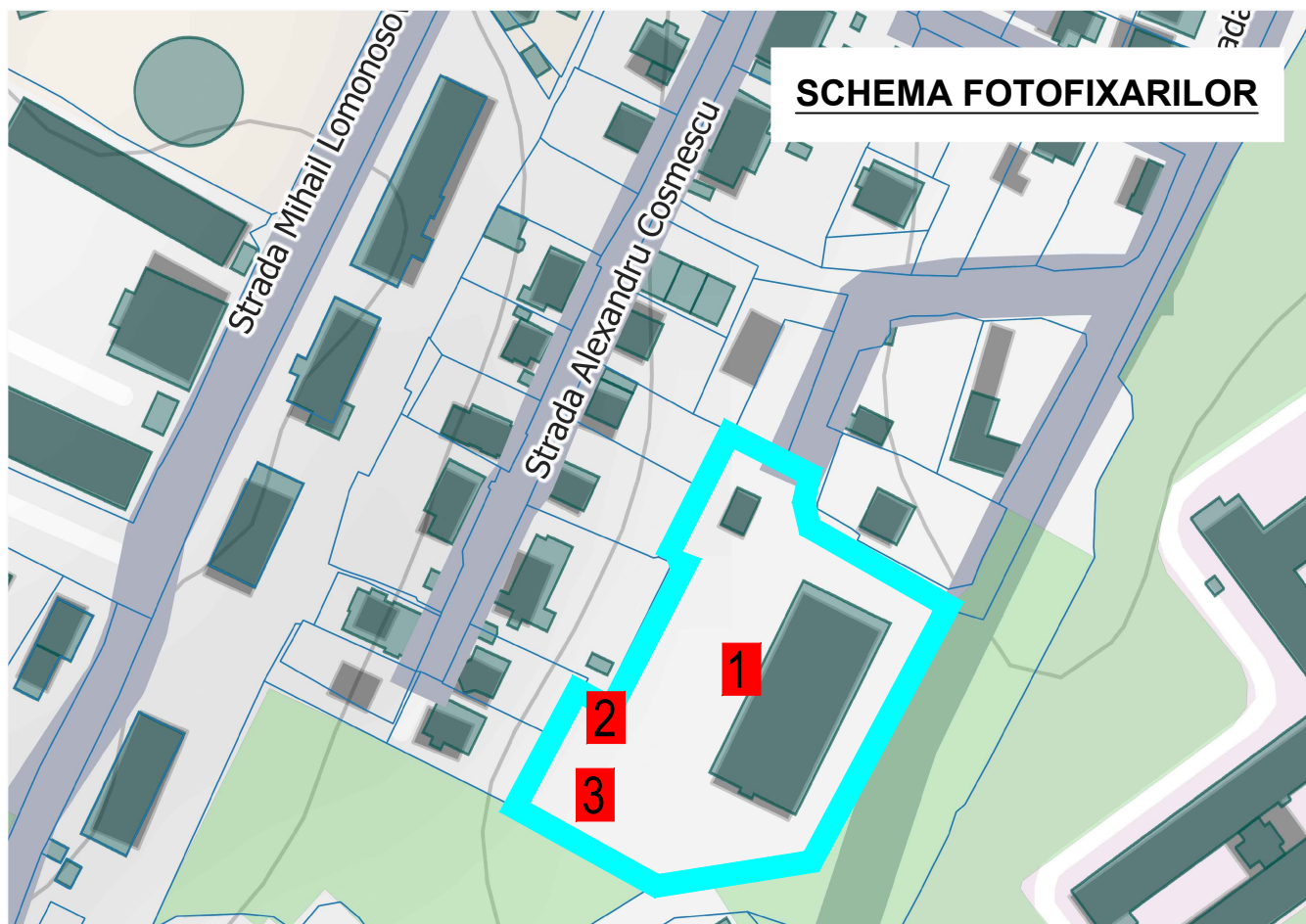
1 - Vedere spre constructia de pe lotul studiat



2 - Vedere de pe lotul studiat



3 - Vedere de pe lotul studiat



SCHEMA FOTOFIXARILOR

Beneficiar: DGAURF				OBIECT nr.3723			
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU							
ASP	M. Ilieva			FOTOFIXARE. VEDERI EXISTENTE	Faza	Plansa	Planse
Sef gr.	E. Vitu				SJ	7	
Arhitect	O. Banari						
					IMP "CHISINAUPROIECT"		



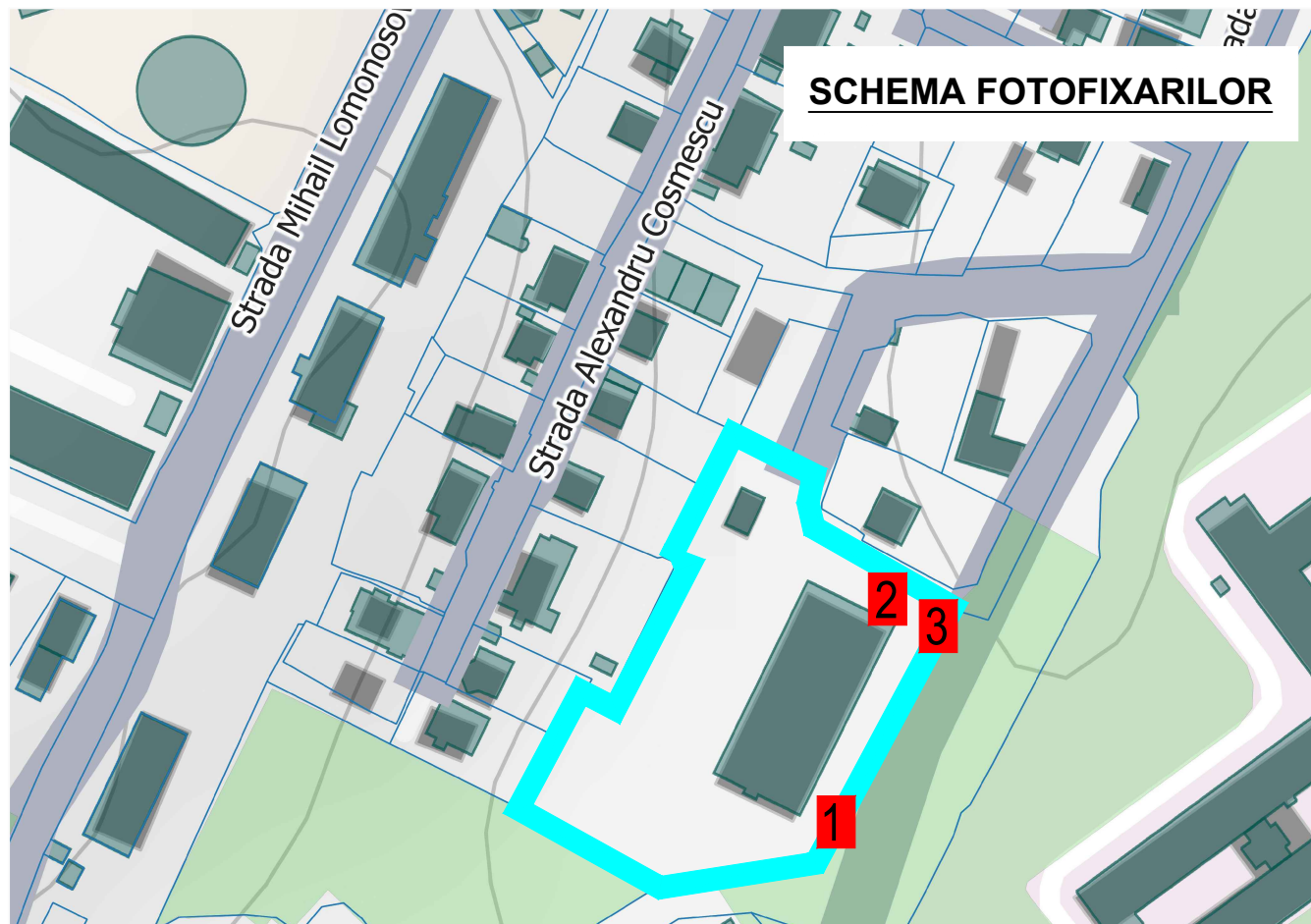
1 - Vedere spre constructia de pe lotul studiat



2 - Vedere de pe lotul studiat

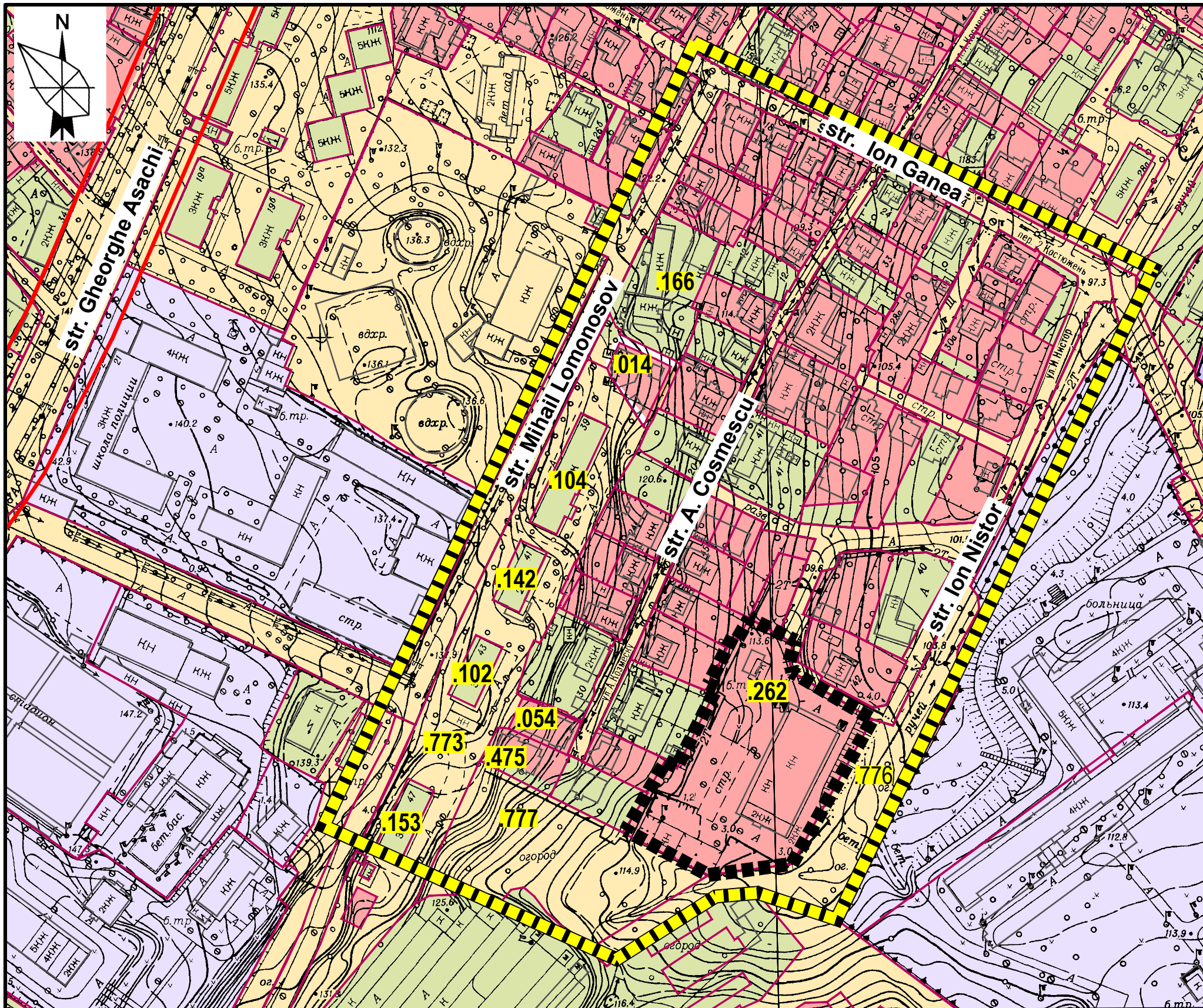


3 - Vedere spre Spitalul Clinic Central al Feroviarilor



SCHEMA FOTOFIXARILOR

Beneficiar: DGAURF				OBIECT nr.3723		
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU						
FOTOFIXARE. VEDERI EXISTENTE				Faza	Plansa	Planse
ASP	M. Ilieva			SJ	8	
Sef gr.	E. Vitu			IMP "CHISINAUPROIECT"		
Arhitect	O. Banari					



**ANALIZA DUPA TIP DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENURILOR
SC 1:2000**

Nrumar Cadastral	Adresa	Forma de Proprietate	Utilizarea Terenului	Supr. (ha)
0100213.262	mun. Chişinău, sect. Centru str. Ion Nistor, 46	Privata	Industrial	0.687
0100213.777	mun. Chişinău, sect. Centru	Publica	Amenajat	0.5147
0100213.776	mun. Chişinău, sect. Centru	Publica	Amenajat	0.5689
0100213.773 (partial)	mun. Chişinău, sect. Centru	Publica	Amenajat	0.6745
0100213.166	mun. Chişinău, sect. Centru str. Mihail Lomonosov, 35	Publica	P/t constructii	0.1958
0100213.153	mun. Chişinău, sect. Centru str. Mihail Lomonosov, 47	Publica	P/t constructii	0.0450
0100213.102	mun. Chişinău, sect. Centru str. Mihail Lomonosov, 43	Publica	P/t constructii	0.0390
0100213.142	mun. Chişinău, sect. Centru str. Mihail Lomonosov, 41	Publica	P/t constructii	0.0400
0100213.104	mun. Chişinău, sect. Centru str. Mihail Lomonosov, 39	Publica	P/t constructii	0.0740
0100213.054	mun. Chişinău, sect. Centru str. Alexandru Cosmescu, 32	Privata	P/t constructii	0.0450
0100213.475	mun. Chişinău, sect. Centru str. Alexandru Cosmescu, 34	Privata	P/t constructii	0.0450
0100213.014	mun. Chişinău, sect. Centru str. Mihail Lomonosov, 37	Privata	P/t constructii	0.0550

**Date privind statutul juridic al terenurilor din
zona de studiu**

In zona de studiu (cca 9 ha), terenuri **proprietate privata** constituie - 3.90 ha (43.0 %), inclusiv - Lotul generator al studiului cu nr. cadastral **0100213.262** cu suprafata de 0.687 ha detinut de Societatea Comerciala **BON TON & COMPANY S.R.L.** Celelalte terenuri private majoritatea sunt case de locuit individuale - 2.70 ha.
Terenuri **proprietate municipala domeniul privat** constituie - 2.17 ha (24.0%).
Terenuri **proprietate municipala domeniul public** constituie - 2.93 ha (33.0%), dintre care destinate cailor de comunicatie (drumuri si accese) - 1.2 ha.

SEMNE CONVENTIONALE

- | | | | |
|--|--------------------------------|--|--------------------------|
| | Linii roşii conform P.U.G. | | APL domeniul privat |
| | Limita zonei de studiu | | APL domeniul public |
| | Limita lot obiect al studiului | | De stat, domeniul public |
| | Parcele cadastrale | | Proprietate privata |

Beneficiar: DGAURF

OBIECT nr.3723

STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU

ASP M. Ilieva
Sef gr. E. Vitu
Arhitect O. Banari

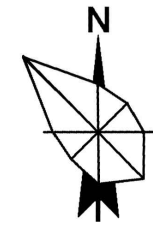
ANALIZA DUPA TIP DE PROPRIETATE
ASUPRA TERENURILOR

Faza	Plansa	Planse
SJ	9	

SC 1:2000

IMP "CHISINAUPROIECT"

ANALIZA GEOMORFOLOGICA
(EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU)



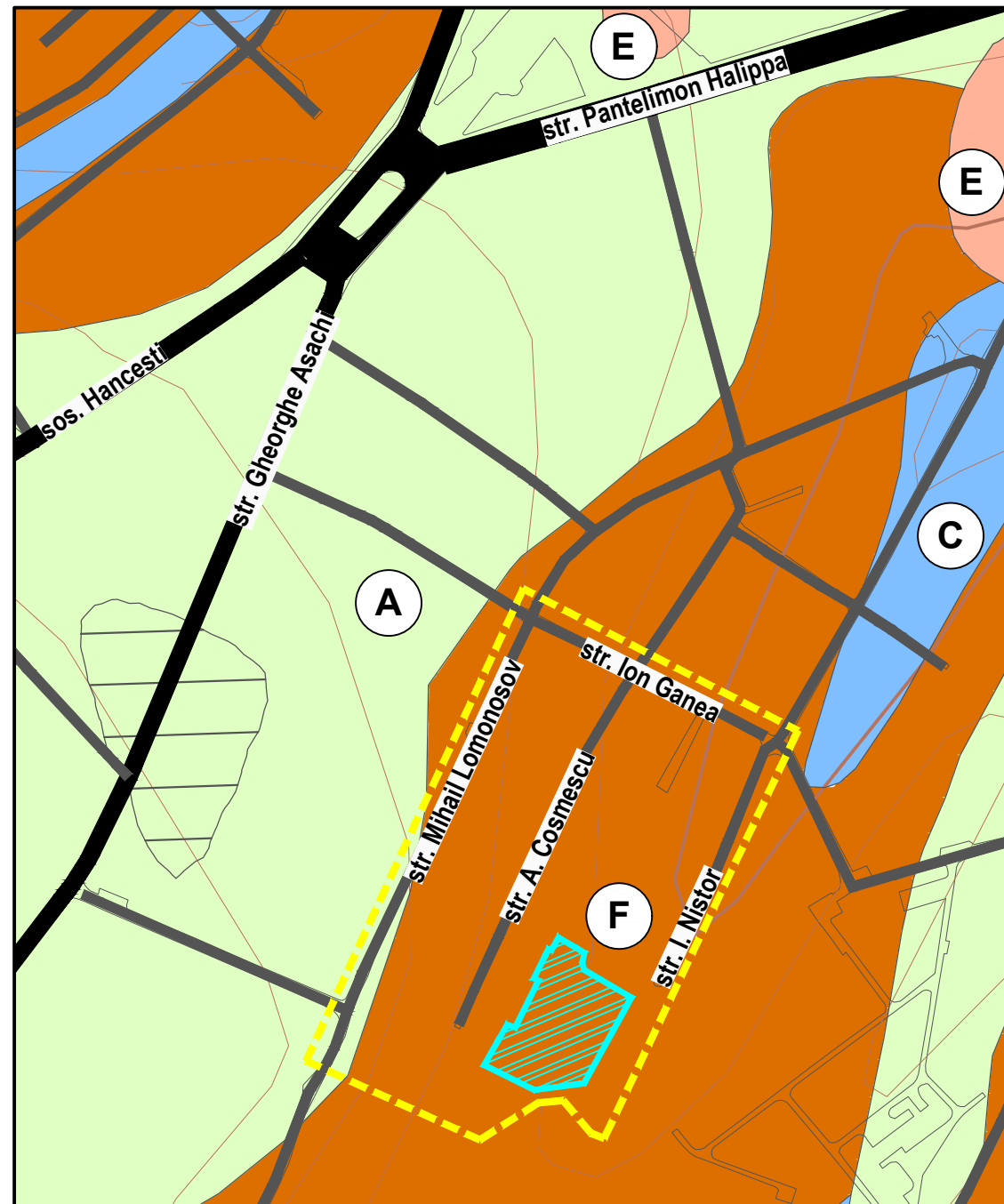
SEMNE CONVENTIONALE

DENUMIRE	
	Limita zonei de studiu
	Limita lot obiect al studiului

Analiza conditiilor geomorfologice

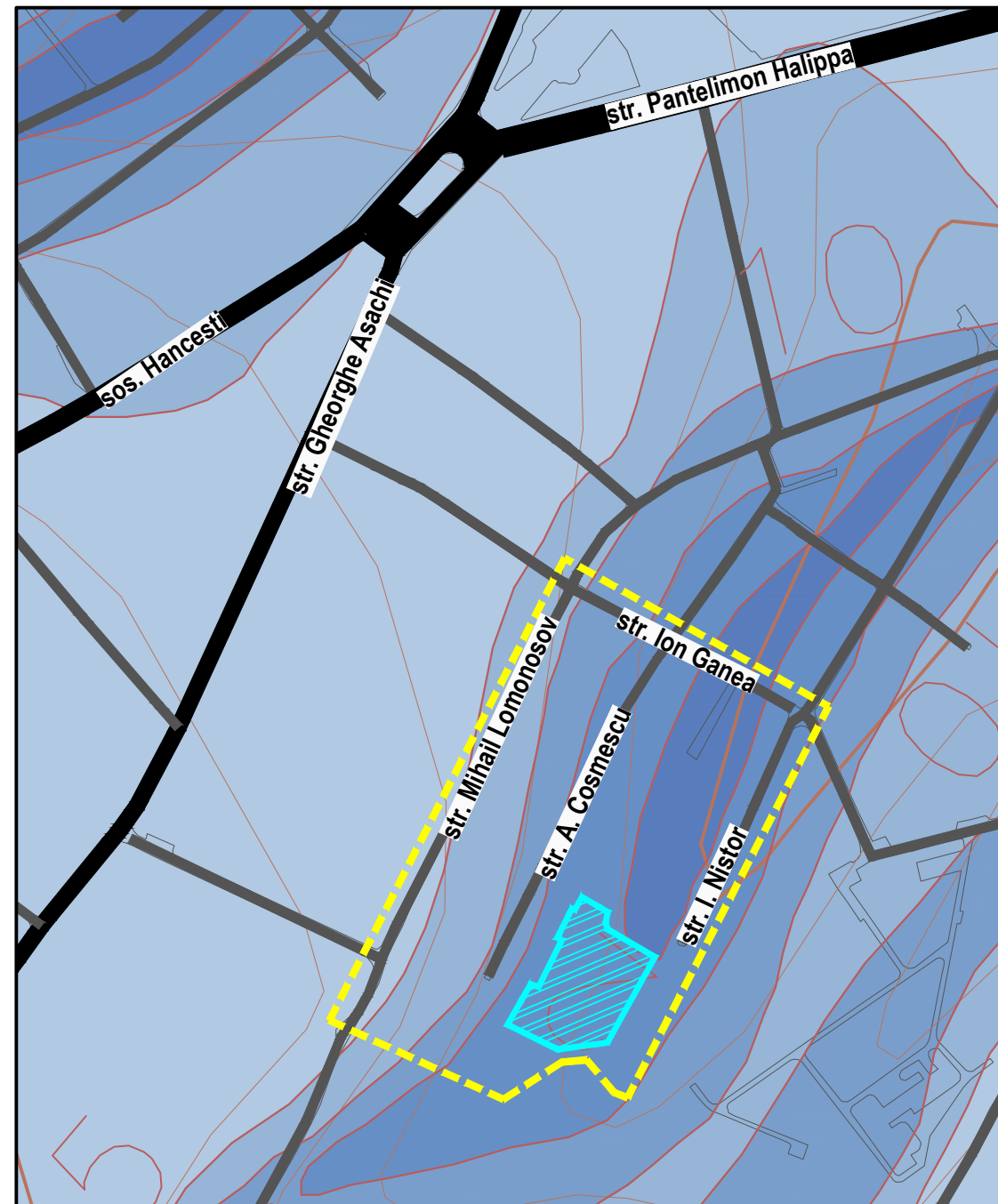
In mod geomorfologic zona studiata este amplasata in zona F - nefavorabila pentru constructii. Zona prezinta un potential risc de alunecari de teren, astfel in cadrul lucrarilor de constructie va fi necesar de efectuat cercetari suplimentare privind stabilitatea coastei. Alt risc iminent il prezinta nivelul ridicat al apelor freactice (2-5m), ceea ce va constitui un proces de constructie mai dificil.

Toate aspectele geomorfologice urmeaza a fi luate in calcul in procesul ulterior de proiectare si de efectuat cercetari suplimentare pentru a evita potentialele riscuri.



ZONE GEOMORFOLOGICE

- Zona A** - FAVORABILA pentru constructii in mod geomorfologic
- Zona F** - NEFAVORABILA pentru constructii din cauza derogarii coastelor de alunecari de teren (contemporane, vechi si stravechi), potentialului pericol de alunecari, dezvoltarii eroziunilor de coasta si fund. In mod geomorfologic coincide cu coastele erozionale cu panta abrupta mai mult de 6, derogate de alunecari la diverse etape de dezvoltare a lor. Indexul III-1-A, III-1-B, III-2-A. In caz de amplasare a constructiilor noi in limitele zonei mentionate este necesar de efectuat calculul stabilitatii de echilibru a coastelor, de a executa in volum deplin actiunile contra alunecarilor si eroziunilor ce pot garanta stabilitatea coastelor.
- Zona E** - CONDITIONAL FAVORABILA, coincide cu terenurile unde se intilnesc rambleuri de sol cu grosimea de 2m, indexul iv-1, la efectuarea prospectiunilor ingineresti de detaliu sub obiective concrete e necesar de a tine cont ca aceste soluri dispun de conditii geotehnice eterogene si solicita cercetari suplimentare.
- Zona C** - CONDITIONAL FAVORABILA pentru constructii din cauza: nivelului sporit al apelor freactice (0-5m de la suprafata solului).

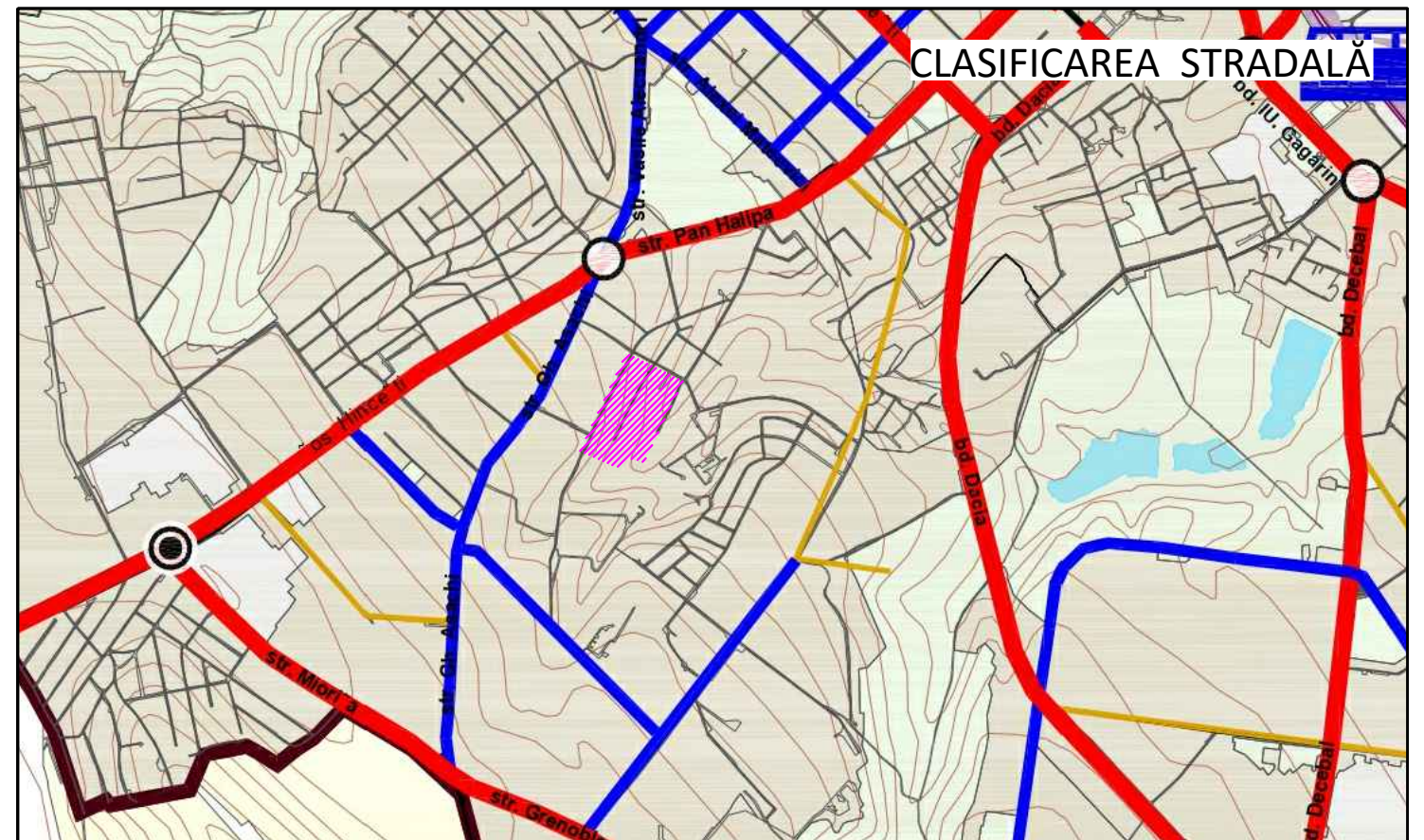
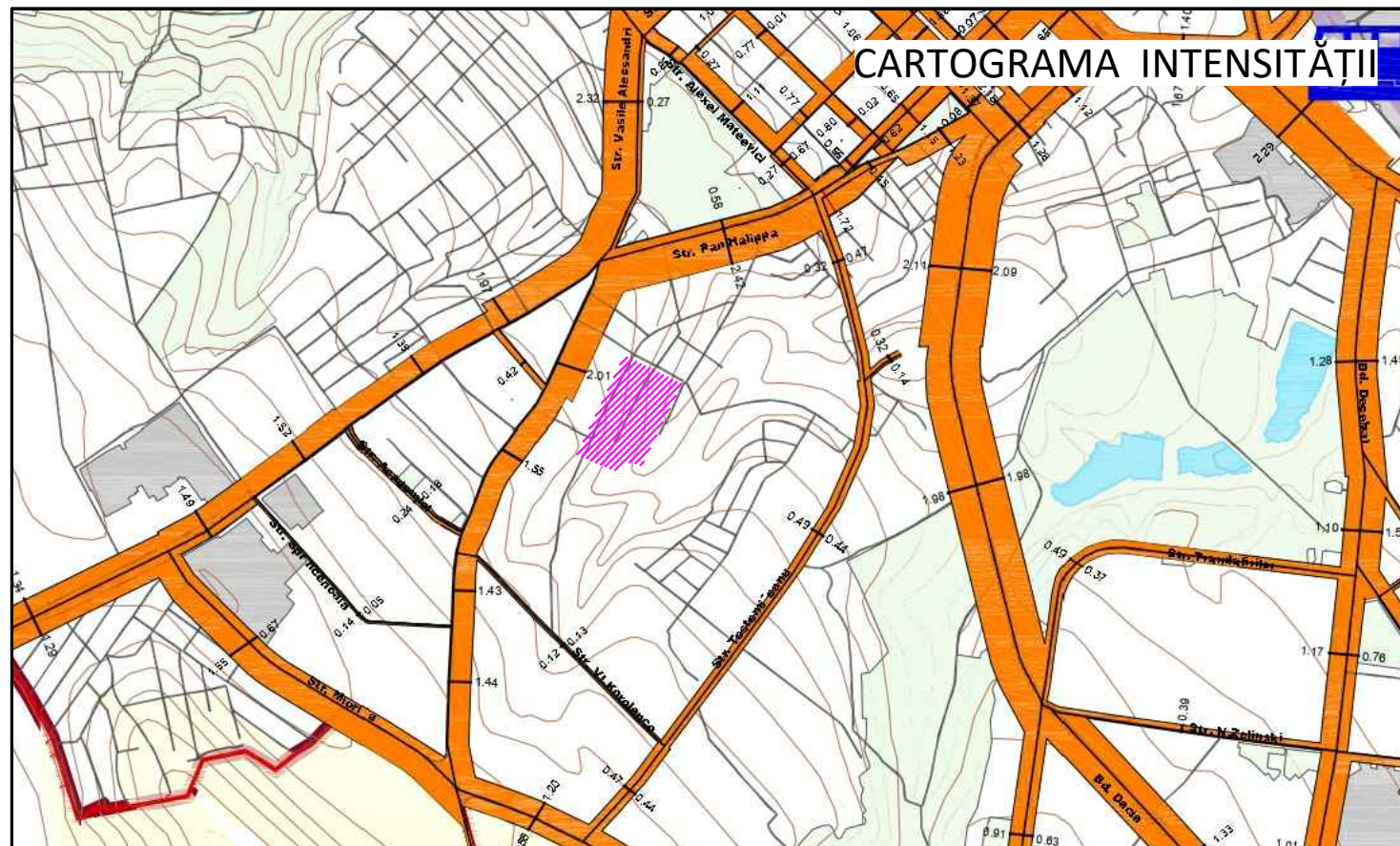
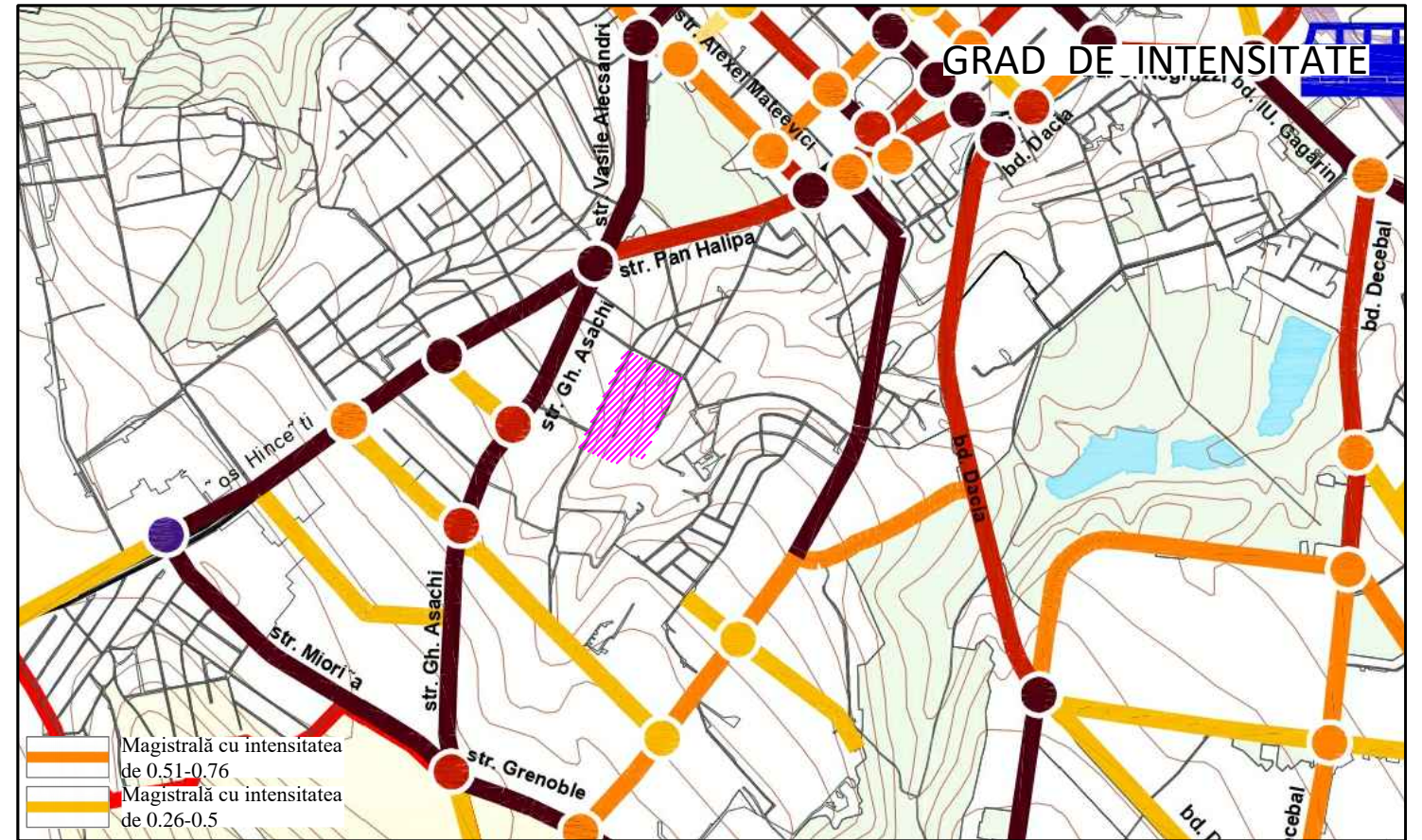
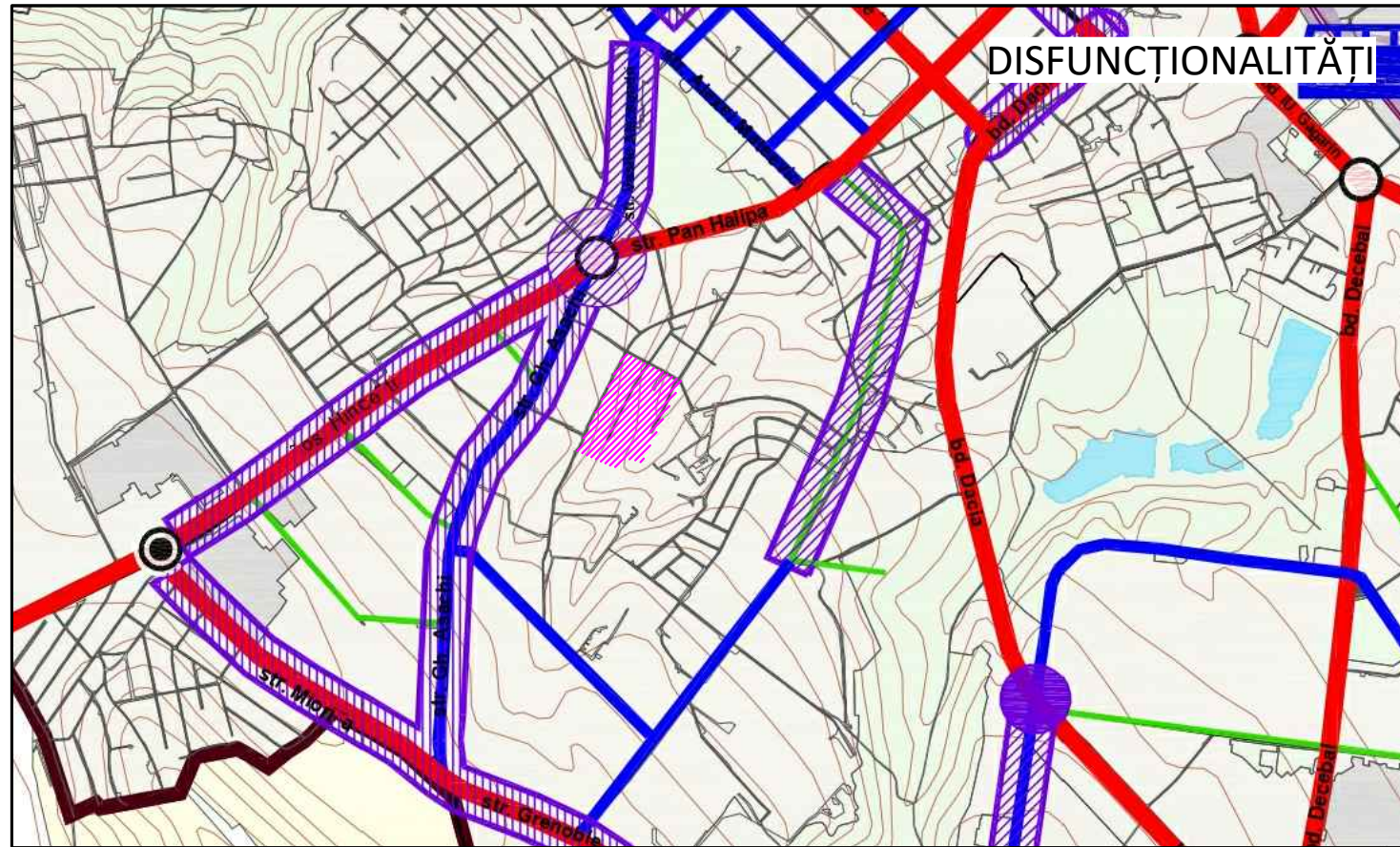


ZONE SUBINUNDARI - INUNDARI

- < 2m
- 2 - 5m
- 5 - 10m
- 10 - 15m

Beneficiar: DGAURF				OBIECT nr.3723			
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU							
ASP	M. Ilieva			ANALIZA GEOMORFOLOGICA (EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU)	<i>Faza</i>	<i>Plansa</i>	<i>Planse</i>
Sef gr.	E. Vitu				SJ	10	
Arhitect	O. Banari				IMP "CHISINAUPROIECT"		

ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT - STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU. SITUAȚIA EXISTENTĂ



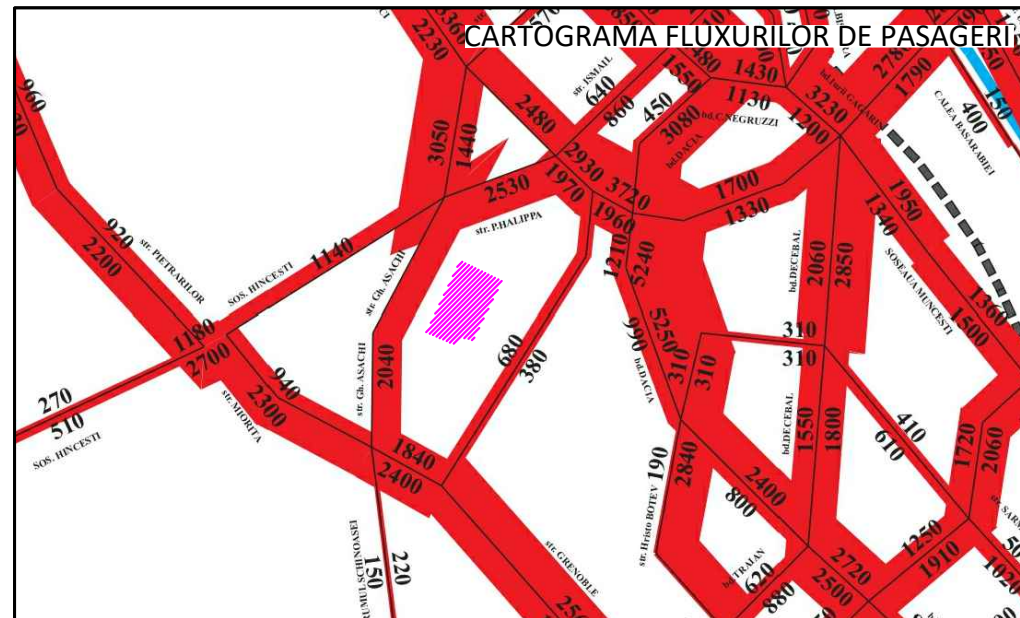
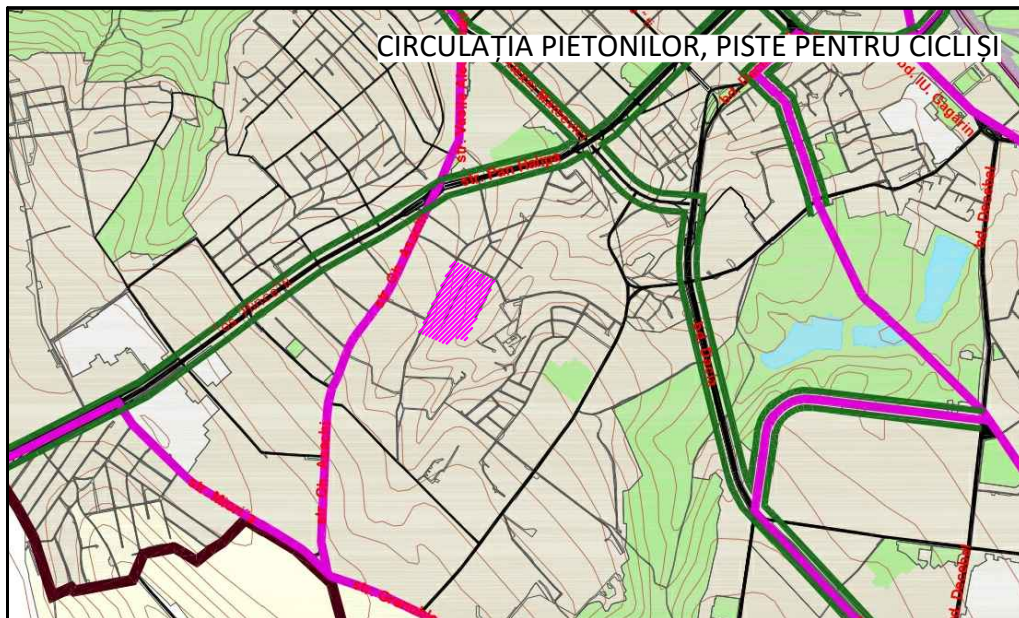
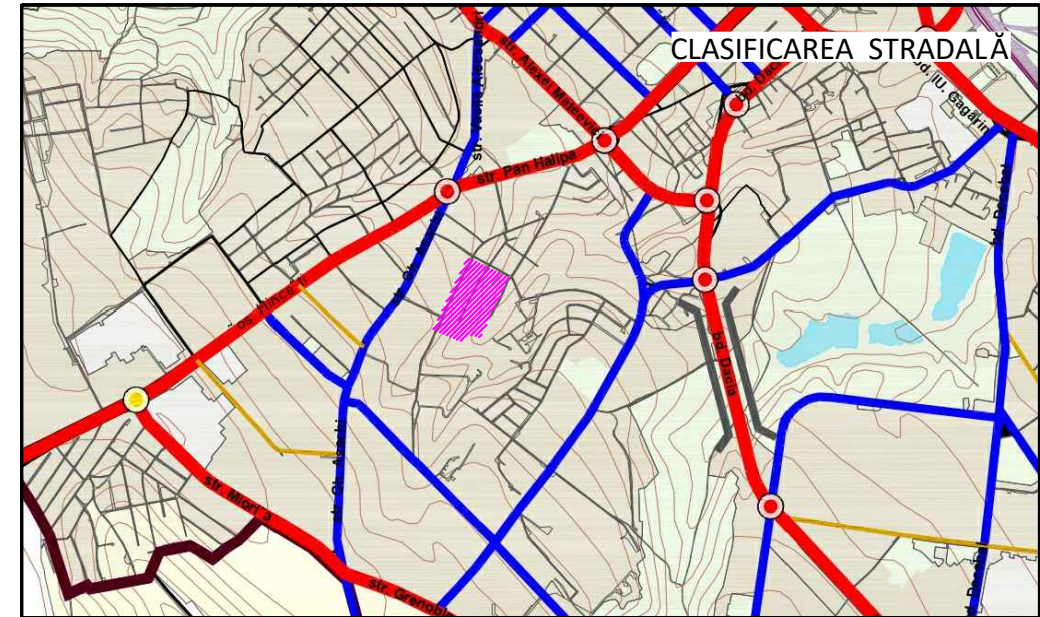
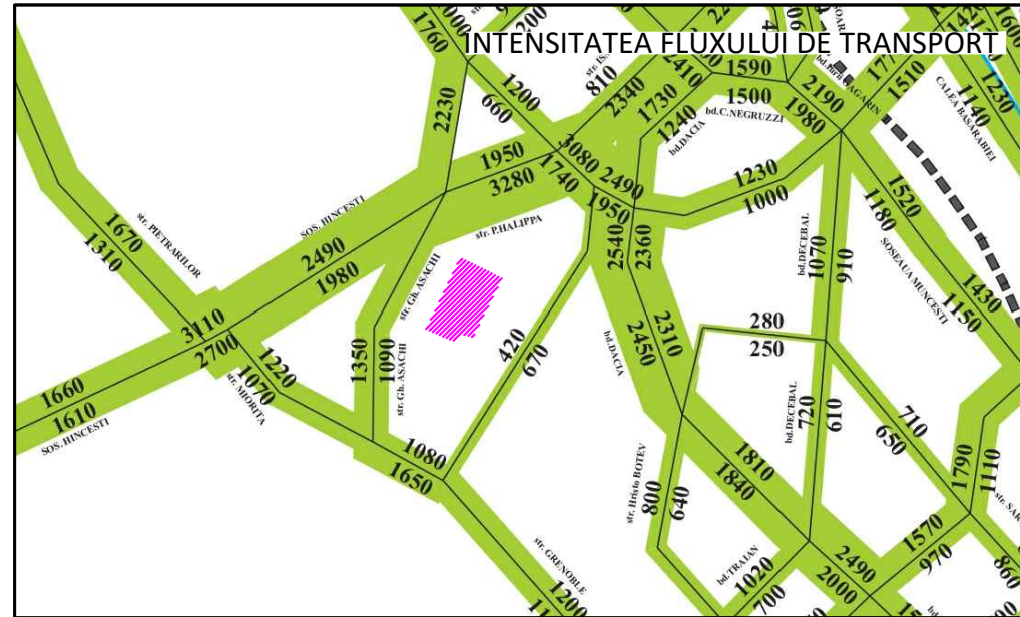
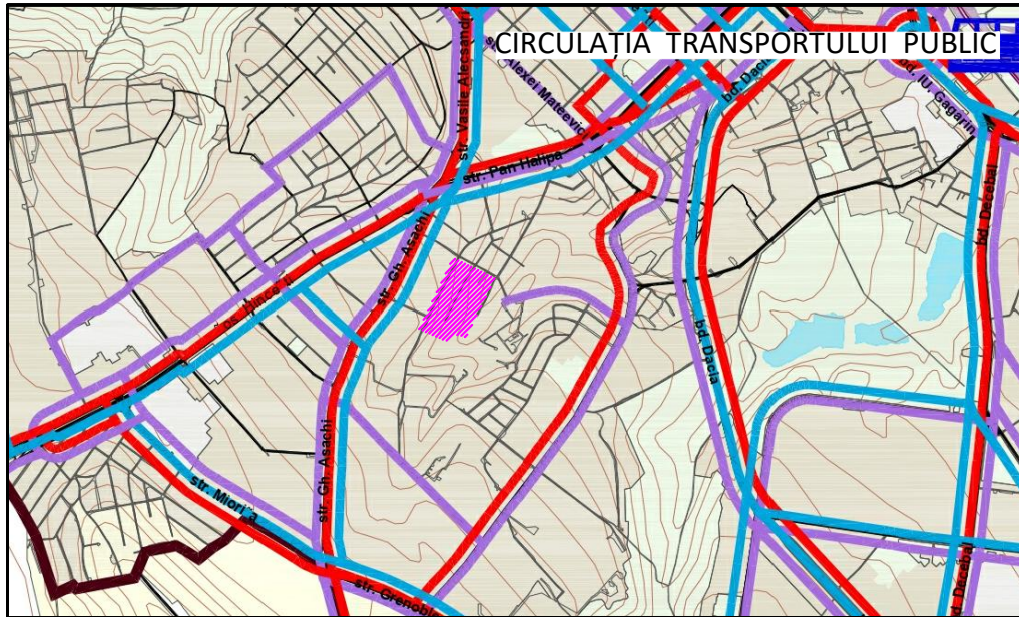
Semne convenționale

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| Drumuri Naționale | Intersecție denivelată | Intersecție cu probleme |
| Magistrale de interes urban | Intersecție cu rondou | Intersecție cu pericol de accident |
| Magistrală de interes raional | Nod de transport cu segment de stradă cu probleme | Secțiune respectivă cu axa a străzii |
| Stradă de interes local | Segment de stradă cu probleme | Intensitatea circulației transport. |
| Străzi secundare | Intersecție cu pericol de inundare | 2.41 Ore de vîrf aduse la o unitate de transport (mii unități) |

Beneficiar: DGAURF				
Modif. Cant.	Planșa	№ doc.	Semnăt.	Data
ing. coord.	M. ȘIRGHI			
inginer	A. ZMUNCILĂ <i>Zmuncila</i>			

OBIECT Nr. 3723			
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU			
ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT STUDIUL DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU SITUAȚIA EXISTENTĂ	Faza SJ	Planșa 11	Planșe
			IMP "CHIȘINĂU PROIECT"

ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT - STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU. REGLEMENTĂRI



Semne convenționale

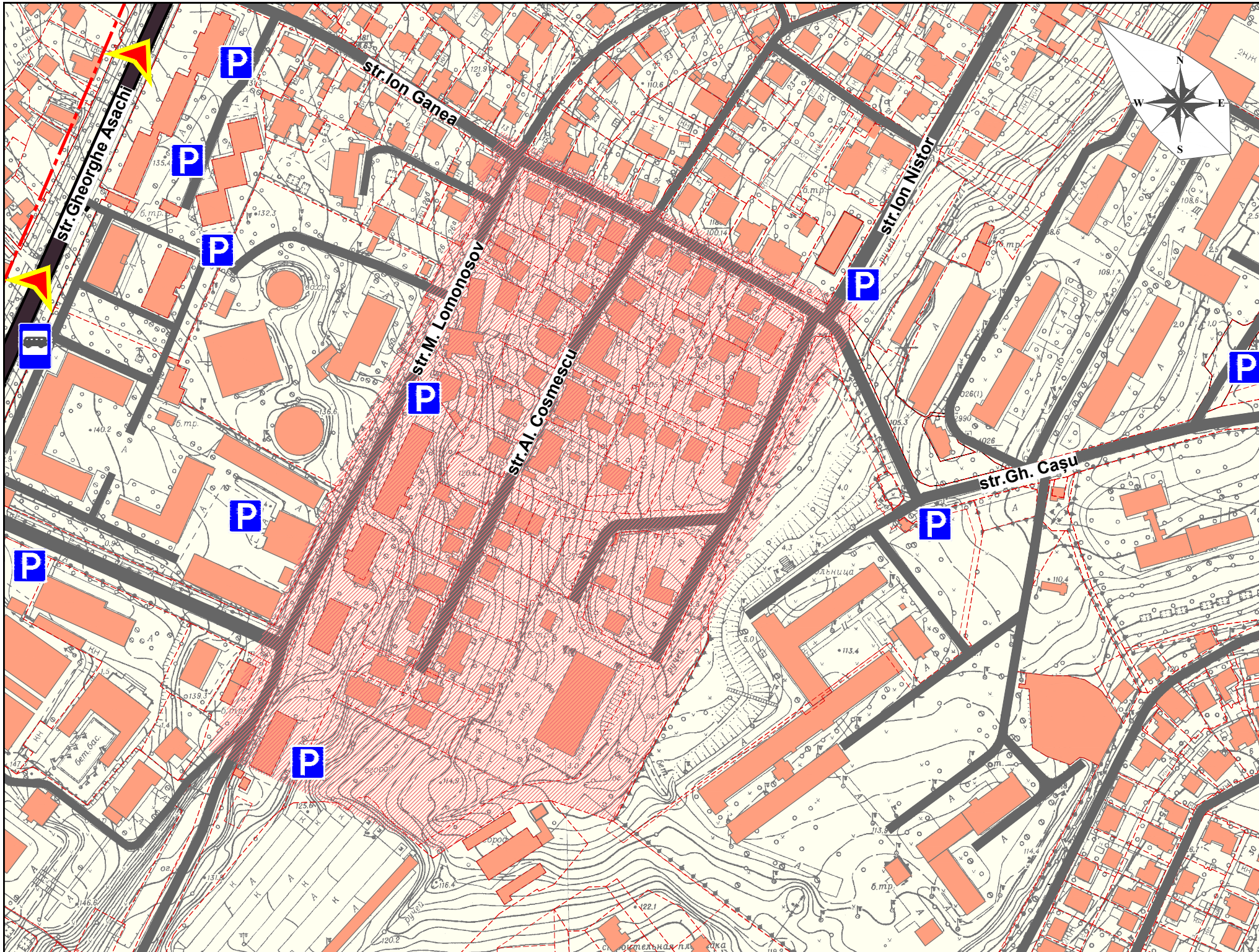
- Magistrale de interes urban
- Magistrală de interes raional
- Stradă de interes local
- Străzi secundare
- Calea ferată
- Magistrale și străzi cu circulația în sens unic
- Intersecție cu circulația reglată de semafor
- Intersecție cu rondou
- Intersecție denivelată existentă
- Intersecție denivelată propusă
- Intersecție cu circulația reglată de indicator
- Intensitatea fluxului de transport (transp. de mărfuri și de pasageri)
- Unități de transport transformate în autovehicole etalon
- Transportul public de pasageri cu nr. total de călători
- Gara auto
- Gara feroviară
- Parc de troleibuz
- Ruta de autobuz
- Ruta de troleibuz
- Ruta de maxi-taxi
- Străzi înzestrate cu piste pentru biciclete
- Străzi principale cu legături pietonale
- Zona rezidențială
- Spații verzi, de recreere
- Suprafețe acvatice

Beneficiar: DGAURF					OBIECT Nr. 3723		
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnăt.	Data	STUDIUL DE JUSTIFICARE ÎN VEDEREA FUNDAMENTĂRII ÎNIIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS ÎN ZONA DE ACȚIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHIȘINĂU	
ing. coord.	M. SÎRGHI					Faza	Planșa
inginer	A. ZMUNCILĂ					SJ	12
ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU. REGLEMENTARI						IMP "CHIȘINĂU PROIECT"	





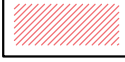




SCHEMA INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

SC. 1 : 2 000



SEMNE CONVENȚIONALE

-  LINIA ROȘIE
CONFORM PUG MUN. CHIȘINĂU
-  PARTEA CAROSABILĂ.
MAGISTRALĂ DE INTERES URBAN
-  PARTEA CAROSABILĂ.
STRĂZI ȘI ACESE SECUNDARE
-  PARCELE CADASTRALE
CADRUL FUNCIAR
-  ZONA STUDIULUI DE JUSTIFICARE
ÎN SCOPUL ÎNȚIERII P.U.Z.
-  CONSTRUCȚII EXISTENTE
-  DIRECȚIA DE CIRCULAȚIE
A FLUXULUI DE TRANSPORT
-  PARCAJE AUTO EXISTENTE
-  STAȚIE DE AȘTEPTARE
A TRANSPORTULUI PUBLIC

Pentru compartimentul infrastructurii transportului în prezentul studiu de justificare s-a analizat zona de cartier cuprinsă între străzile Ion Nistor, Mihail Lomonosov și Ion Ganea.

Zona de studiu este mărginită pe perimetru de străzi secundare de interes de cartier. În conformitate clasificării stradale și a organizării circulației rutiere principalele, străzi menționate mai sus au următoarele caracteristici:

- 1) str. Mihail Lomonosov - stradă secundară de interes de cartier, fluxul de transport este organizat în două benzi de circulație cu sensuri opuse, acesta are ieșire către str. Vladimir Korolenko.
- 2) str. Ion Ganea - stradă secundară de interes de cartier, fluxul de transport este organizat în două benzi de circulație cu sensuri opuse, acesta reprezintă un segment de drum ce unesc străzile Gheorghe Asachi și Nicolae Testemițeanu.
- 3) Str. Ion Nistor - stradă secundară din interiorul cartierului, fluxul de transport este organizat în două benzi de circulație în sensuri opuse.

În urma analizei situației existente a acestor străzi în limita zonei studiului de justificare, s-au evidențiat următorii parametri fizici ale acestora.

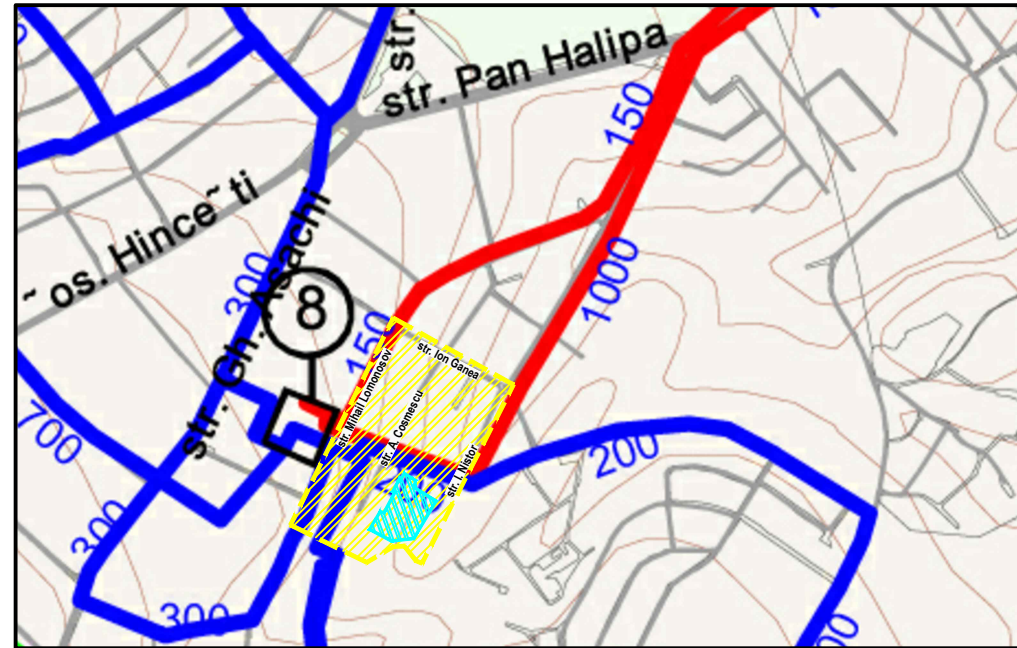
Nr.	Denumirea străzilor	Lățimea părții carosabile	Nr. de benzi și lățimea lor	Nr. de sensuri	Declivitatea	Starea structurii rutiere
1	Mihail Lomonosov	5,5 m	2 x 2,75 m	2	minimă	satisfăcătoare
2	Ion Ganea	6,0 m	2 x 3,0 m	2	o porțiune de drum are o declivitate accesibilă, pentru alte porțiuni minimă	satisfăcătoare
3	Ion Nistor	5,0 m	2 x 2,5 m	2	minimă	satisfăcătoare

Conform schemelor atașate din planșa de bază a infrastructurii transportului și situației existente, condițiile de trafic pentru deplasare sunt bune, ambuteiajele sunt înregistrate doar în orele de vârf spre ieșirile din cartiere în direcția străzii Gheorghe Asachi. La moment, zona supusă studiului de justificare reprezintă o zonă liniștită unde nu este întâlnit flux major al traficului auto.

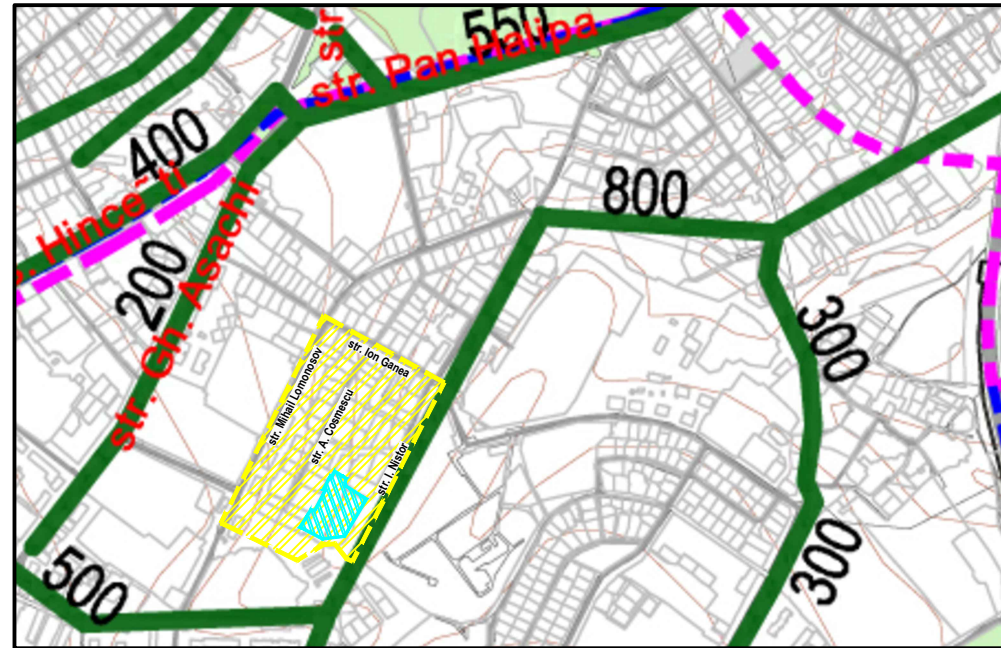
Este necesară dezvoltarea tramei stradale ce presupune amenajarea acestuia prin reabilitarea părții carosabile, amenajarea unor spații verzi și organizarea trotuarelor completat cu treceri pietonale. Dezvoltarea transportului alternativ ar fi un avantaj pentru această zonă. Totodată realizarea legăturilor noi va facilita conexiunea mai rapidă cu alte regiuni ale orașului, ameliora ambuteiajele și vor spori trecerea mai liberă a străzilor și ajungerea la destinație mai rapidă, totodată este necesar amenajarea locurilor speciale pentru staționarea și/sau parcarea automobilelor.

Beneficiar: DGAURF					OBIECT Nr. 3723				
					STUDIU DE JUSTIFICARE ÎN VEDEREA FUNDAMENTĂRII ÎNȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRAZILOR - ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS ÎN ZONA DE ACȚIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLAMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHIȘINĂU				
schimb	№ sectr	planșa	№ doc	semnat	data				
						SCHEMA INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT. SITUAȚIA EXISTENTĂ	Faza	Planșa	Planse
ing. coord. Sîrghi M						02.23	SJ	13	
ing. Zmuncilă Al.						02.23			
						Sc. 1 : 2 000	IMP "CHISINAU PROIECT"		

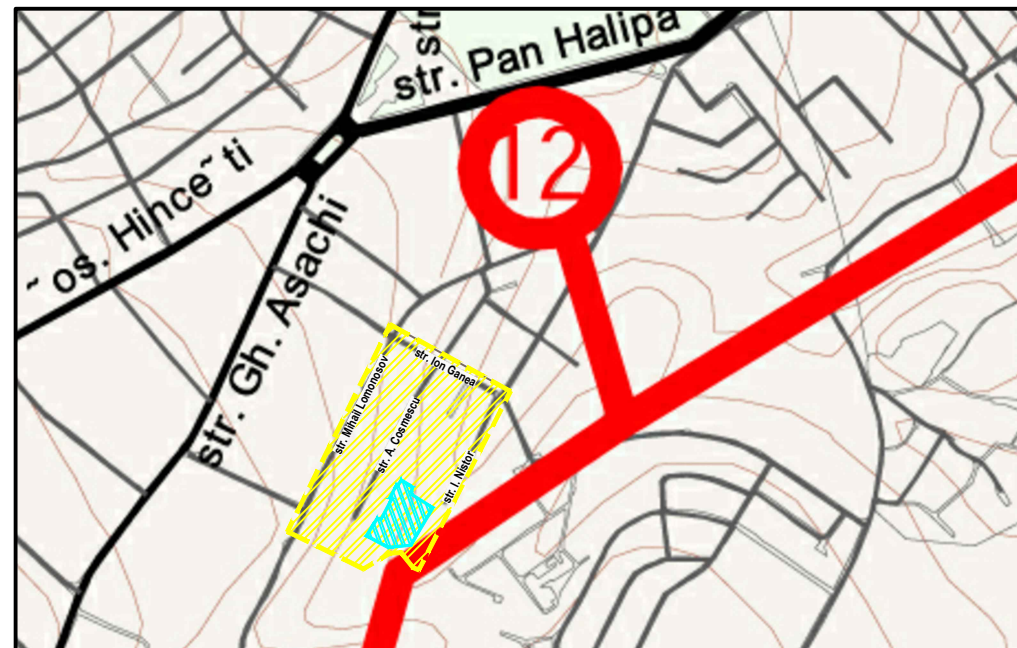
SCHEMA RETELELOR DE ALIMENTARE CU APA POTABILA



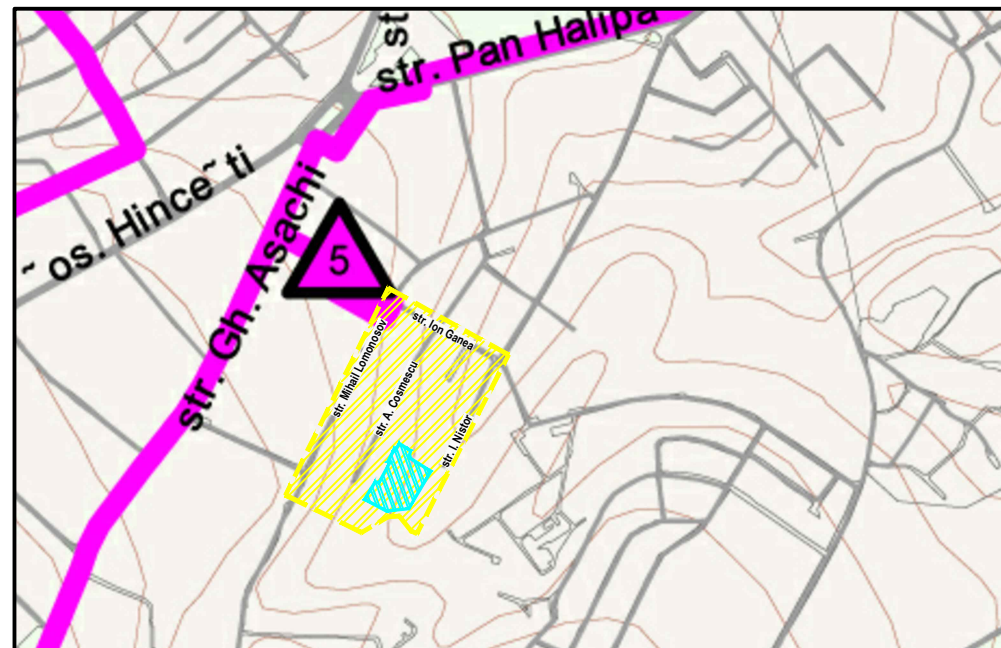
SCHEMA RETELELOR DE CANALIZARE



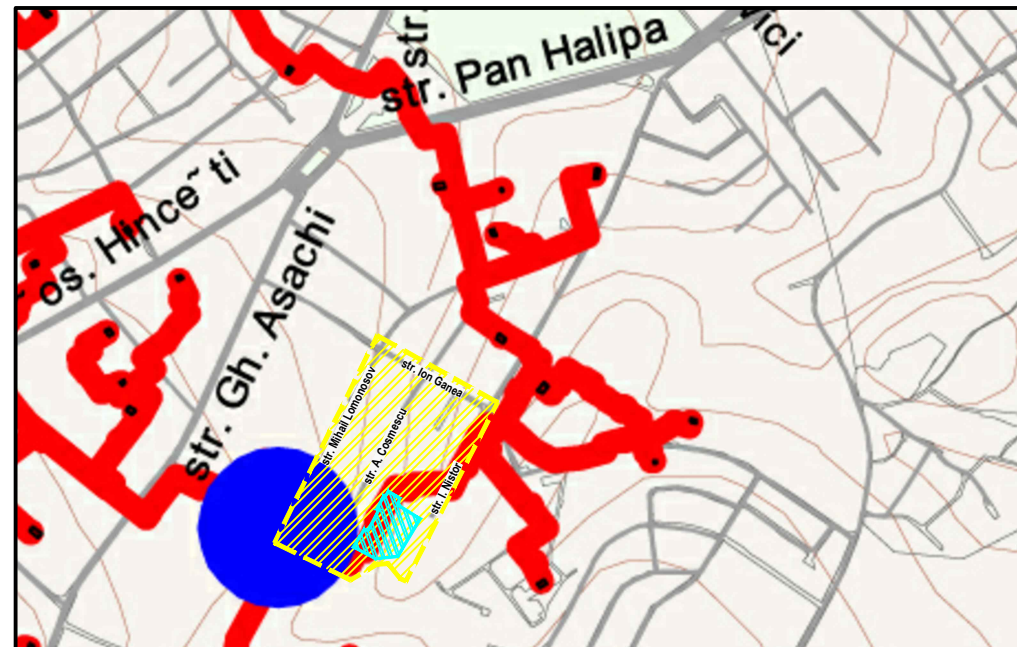
SCHEMA LINIILOR ELECTRICE



SCHEMA RETELELOR DE GAZ NATURAL



SCHEMA RETELELOR TERMICE



**ANALIZA INFRASTRUCTURII
TEHNICO-EDILITARE
(EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU)**

SEMNE CONVENTIONALE

LIMITE	
	Limita zonei de studiu
	Limita lot care a generat studiul
RETELE	
	Linie 110 kV
	PDC 110 kV
	Rețele de canalizare gravitacionala / diametrul
	Rețele de canalizare sub presiune / diametrul
	Statie de pompare a apelor uzate
	Zona II
	Zona III
	Statie de pompare
	Conducta de gaze
	Punct de reglare a gazelor
	Rețele termice
	Statie de pompare

Locatiile retelelor edilitare si amenajarilor aferente

In studiu a fost efectuata analiza infrastructurii tehnico-edilitare, bazandu-se pe compartimentul respectiv al P.U.G. or. Chisinau. Schemele date reprezinta extrase din P.U.G. care arata ca Zona de studiu este dotata cu rețele tehnico-edilitare deoarece este amplasata intr-o zona rezidentiala construita. Locatiile retelelor si amenajarilor aferente sunt urmatoarele:

- rețele de alimentare cu apa potabila cu diametrul de 1000 pe str. I. Nistor
- rețele de canalizare gravitacionala cu diametrul 800 pe str. I. Nistor
- conducta de gaze naturale pe str. Ion Ganea
- punct de transformare a energiei electrice PDC-12, 110/10/6
- rețele termice ce alimenteaza zona de studiu din str. I. Nistor

Beneficiar: DGAURF		OBIECT nr.3723			
		STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU			
		ANALIZA INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARE (EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU)	Faza	Plansa	Planse
ASP	M. Ilieva		SJ	14	
Sef gr.	E. Vitiu	IMP "CHISINAU PROIECT"			
Arhitect	O. Banari				



**ZONIFICAREA FUNCTIONALA
A TERITORIULUI
(EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU)**

LEGENDA

No	
1.	TEREN SISTEMATIZAT
2.	SPITALUL CLINIC CENTRAL A FERVIARILOR
3.	CENTRUL SPORTIV "DINAMO" MAI
4.	ACADEMIA DE POLITIE "ȘTEFAN CEL MARE"
5.	STAȚIA DE POMPARE A APEI POTABILE "VALEA DICESCU"
6.	GRĂDINIȚA DE COPII NR.15

SEMNE CONVENTIONALE

■ ■ ■ ■ ■	LOT OBIECT DE STUDIU
■ ■ ■ ■ ■	LIMITA ZONEI DE STUDIU
■	ZONA SERVICII PUBLICE SI COMERCIALE, ADMINISTRATIVE
■	ZONA OBIECTE EDUCATIE
■	ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MULTIETAJATE
■	ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE DE INALTIME MEDIE
■	ZONA LOCUINTELOR IN REGIM MIC DE INALTIME
■	ZONA COMUNALA

Incadrarea in strategia de dezvoltare urbana:

Conform prevederilor PUG or. Chisinau, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chisinau nr. 68/1-2 din 22.03.2007 zona de studiu este delimitata ca teritoriu cu functii de locuire (regim mic de inaltime) si partial zona comunala.

Beneficiar: DGAURF

OBIECT Nr.3723

STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii Planului Urbanistic Zonal pe teritoriul cuprins in perimetrul strazilor: str. Ion Nistor - Mihail Lomonosov - Ion Ganea, cuprins in zona de actiune a codurilor urbanistice de reglementare "S", "R2", "R3", "R4" si "Re" mun. CHISINAU

ASP M. Ilieva
Sef gr. E. Vitu
Arhitect O. Banari

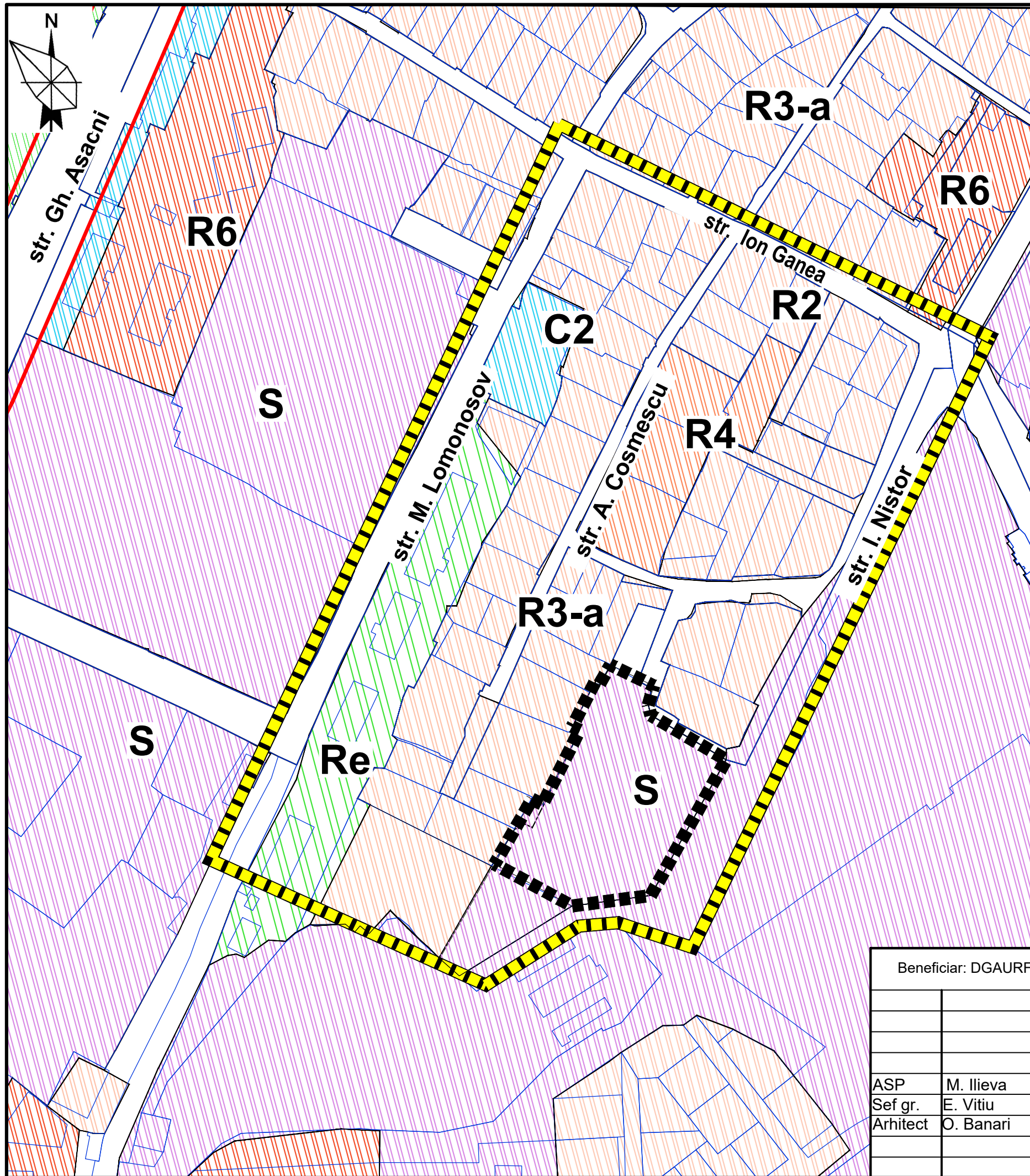
ZONIFICAREA FUNCTIONALA
A TERITORIULUI
(EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU)

Faza	Plansa	Planse
SJ	15	

SC 1:2000

IMP "CHISINAUPROIECT"

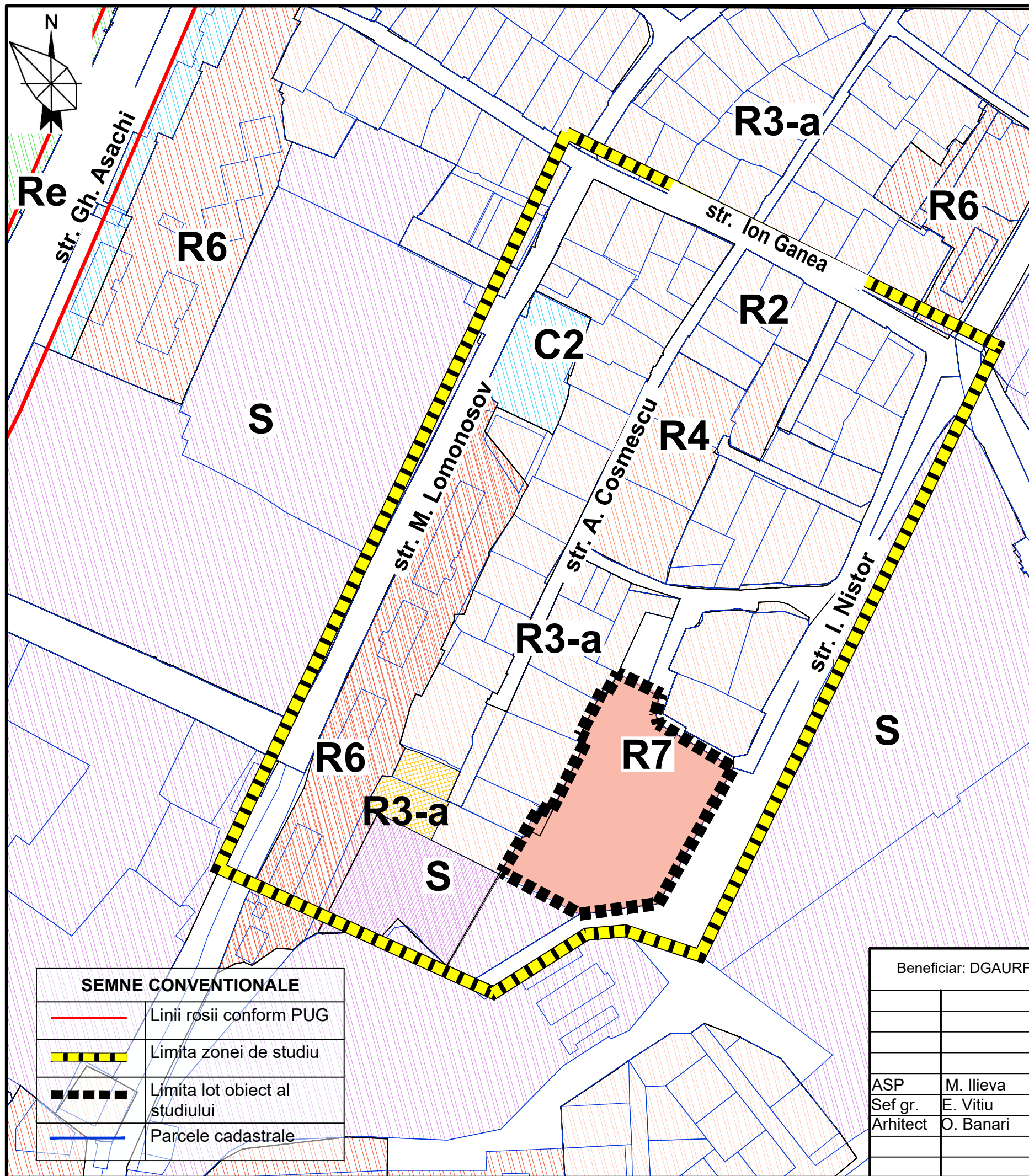
**EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE
URBANISM OR. CHISINAU
SC 1:2000**



SEMNE CONVENTIONALE	
	Linii rosii conform PUG
	Limita zonei de studiu
	Limita lot obiect al studiului
	Parcele cadastrale

Cod	Descriere
S	zona speciala, acceptata pentru un tip de folosire a terenului a carui caracteristica nu permite clasificarea in zone de locuire, comerciale ori industriale.
C2	zona cuprinde functii care asigura o gama larga de servicii mai rar frecventate
R2	subzona locuintelor individuale și/sau cuplate și/sau înșiruite P+1E, P+2E
R3-a	subzona locuintelor individuale izolate P+1E, P+2E
R4	subzona locuintelor cuplate si/sau insiruite P+1E, P+2E cu densitate sporita. regim de inaltime P, P+1E si P+2E
R6	subzona de locuinte colective cu densitate medie situate in ansambluri preponderent rezidentiale P+3E-P+9E
Re	zona de revitalizare

Beneficiar: DGAURF		OBIECT nr.3723			
		STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU			
ASP	M. Ilieva	EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM OR. CHISINAU	<i>Faza</i>	<i>Plansa</i>	<i>Planse</i>
Sef gr.	E. Vitu		SJ	16	
Arhitect	O. Banari				
		SC 1:2000	IMP "CHISINAU PROIECT"		



ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT

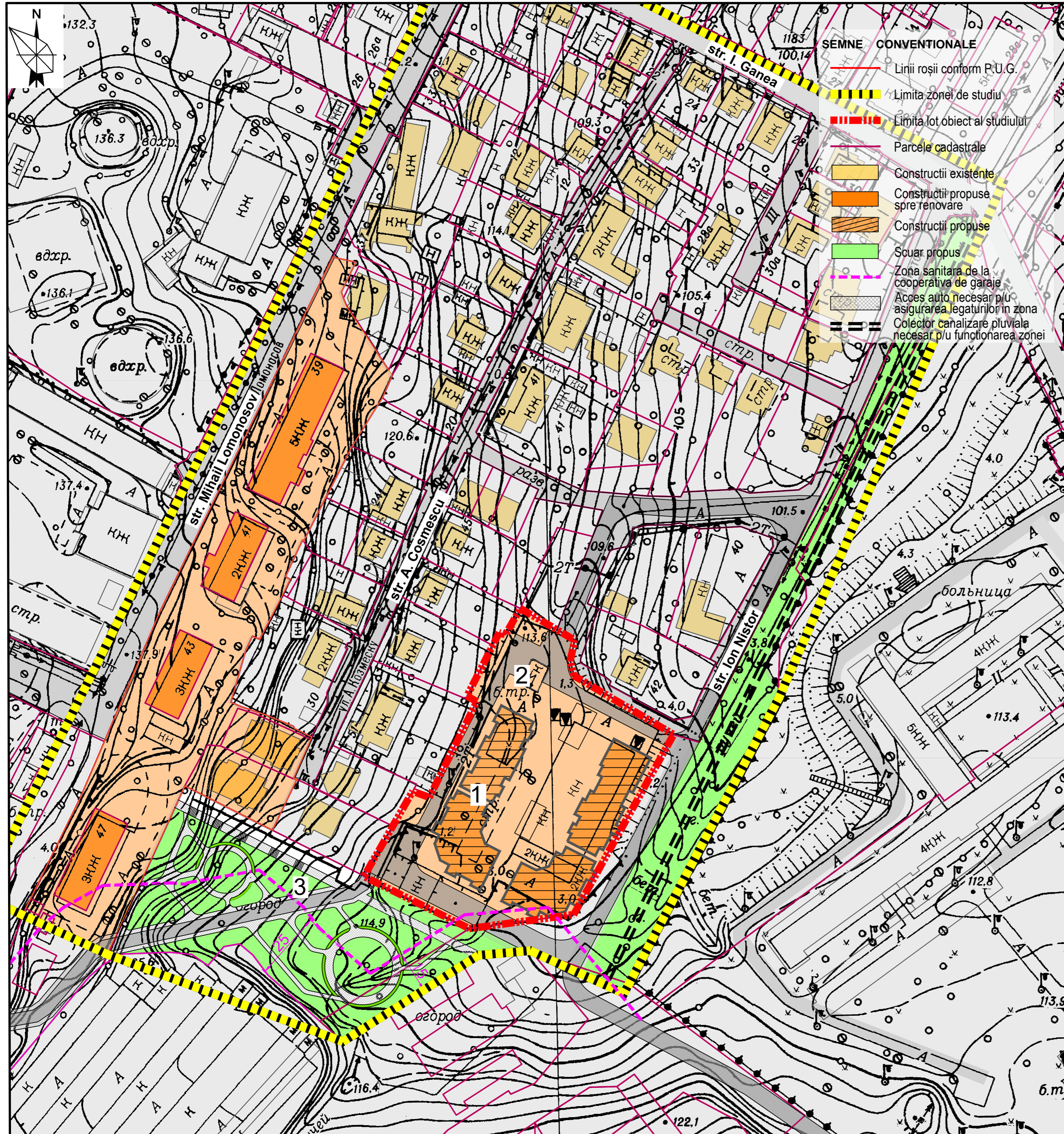
1:2000

Cod	Descriere - Zone existente in zona de studiu
S	zona speciala, acceptata pentru un tip de folosire a terenului a carui caracteristica nu permite clasificarea in zone de locuire, comerciale ori industriale.
C2	zona cuprinde functii care asigura o gama larga de servicii mai rar frecventate
R2	subzona locuintelor individuale și/sau cuplate și/sau înșiruite P+1E, P+2E
R3-a	subzona locuintelor individuale izolate P+1E, P+2E
R4	subzona locuintelor cuplate si/sau insiruite P+1E, P+2E cu densitate sporita. regim de inaltime P, P+1E si P+2E

Cod	Descriere - Zone propuse in zona de studiu
S	zona speciala, propusa pentru amenajarea unui scuar prin modificarea codului R3-a in cod S.
R7	subzona locuintelor colective înalte situate in ansambluri preponderent rezidentiale P+9E și mai înalte, propusa pentru lot obiect al studiului prin modificarea codului existent S.
R3-a	subzona locuintelor individuale izolate P+1E, P+2E, ceea ce nu corespunde situatiei de facto.
R6	subzona de locuinte colective P+3E - P+9E propusa pentru blocurile locative existente (3-5 nivele) aflate sub actiunea codului Re, prin stabilirea codului R6.

SEMNE CONVENTIONALE	
	Linii rosii conform PUG
	Limita zonei de studiu
	Limita lot obiect al studiului
	Parcele cadastrale

Beneficiar: DGAURF		OBIECT nr.3723			
		STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU			
		ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT	<i>Faza</i>	<i>Plansa</i>	<i>Planse</i>
ASP	M. Ilieva		SJ	17	
Sef gr.	E. Vitu				
Arhitect	O. Banari				
		SC 1:2000	IMP "CHISINAU PROIECT"		



CONCLUZIILE STUDIULUI. PROPUNERI DE DEZVOLTARE. SC. 1:1000

Solicitarea beneficiarului consta in analiza posibilitatii de amplasare a blocurilor locative pe lotul cu nr. cadastral 0100213.262, cu suprafata de 0,6 870 ha, care face obiectul studiului dat, reesind din normativele din domeniu si indicii urbanistici in conformitate cu Regulamentul local de urbanism al orasului Chisinau, aprobat prin decizia Consiliului CMC nr. 22/40 din 25.12.2008 (cu concretizari conform dispozitiei nr. 480-d din 29.05.2014).
 La momentul actual lotul dat se refera la zona cu destinatie speciala S, pe care este amplasata o constructie cu doua nivele ce se afla in paragina si nu-si mai indeplineste functia, astfel pentru valorificarea terenului aceasta urmeaza sa fie demolata.

Se pot remarca unele disfunctii in zona aratate pe schema de dezvoltare:

1. Lipsa acceselor pietonale catre obiectivele de deservire sociale (gradinite de copii) pe str. Ion Ganea;
2. Existenta cooperativei de garaje in adiacenta zonei (zona sanitara conform NCM B.01.05.2019);
3. Lipsa sistemului de canalizare pluviala;
4. Lipsa accesului suplimentar pentru autospeciale catre parcela care a generat studiul.
5. Lipsa spatiilor de recreere si existenta in zona de studiu a terenurilor neamenajate, transformate in gunoiste - parcela cu nr. cadastral 0100213.777 (APL domeniul public).

Reiesind din analiza situatiei existente si cu considerarea solicitarii beneficiarului se propune pentru lotul care a generat studiul amplasarea functiunii rezidentiale cu locuinta colectiva cu regim de inaltime inalt, respectiv modificarea codului urbanistic S in codul R7, cu conditia inlaturarii disfunctiilor si problemelor sus-mentonate.

In conformitate cu indicii normativi pentru codul de reglementare urbanistic R7 al Regulamentului local de urbanism al orasului Chisinau, aprobat prin decizia Consiliului CMC nr. 22/40 din 25.12.2008 (cu concretizari conform dispozitiei nr. 480-d din 29.05.2014), se propun pentru lotul obiect al studiului urmatoorii indici urbanistici:

Indici urbanistici propusi pentru lotul obiect al studiului:

SUPRAFATA LOTULUI	0,6870 ha
POT parcela	40 %
CUT parcela	5

Nota: Indicii propusi au fost determinati reiesind din eventuala configuratie si suprafata a constructiilor reprezentate in plansa data.

Totodata, in zona de studiu exista un sector cu locuinta colectiva (parcela cu nr. cadastral 0100213.773 partial) sub incidenta codului Re, construita in anii 60 ai sec.XX. Indicii urbanistici ai acestui sector construit sunt caracteristici pentru codul urbanistic R6. Reiesind din aceasta, se propune pentru sectorul dat codul urbanistic R6 cu pastrarea parametrilor existenti.

Parcela cu nr. cadastral 0100213.777 (APL domeniul public) partial se afla sub incidenta codului R3-a si partial sub incidenta codului S. Fiind neutilizat si neamenajat, aceasta se propune pentru amenajarea unui scuar public respectiv cu modificarea codului R3-a in cod S, ceea ce va ameliora situatia si va constitui un avantaj pentru locuitorii zonei.

Pe doua parcele adiacente cu nr. cadastrale 0100213.054 si 0100213.475 (actual codul R3-a) sunt amplasate doua blocuri locative cu regim de inaltime mediu ce nu corespunde codului actual. Este necesara ajustarea codului de reglementare urbanistic la situatia actuala.

LEGENDA

Nr	
1.	COMPLEX LOCATIV PROPUS
2.	STATIE DE TRANSFORMARE A ENERGIEI ELECTRICE NR. 1066
3.	SCUAR PROPUS

Beneficiar: DGAURF		OBIECT nr.3723		
STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU				
ASP	M. Iliev	CONCLUZIILE STUDIULUI. PROPUNERI DE DEZVOLTARE.	Faza	Plansa
Sef gr.	E. Vitu		SJ	18
Arhitect	O. Banari			
SC 1:1000		IMP "CHISINAUPROIECT"		