

**PROIECTANT: IMP "CHIȘINĂU PROIECT"**

**BENEFICIAR: TANAS MARCEL**

**OBIECT № 3656**

**STUDIU DE FUNDAMENTARE**

**ÎN VEDEREA INIȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU  
STABILIREA CODULUI URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE (Re)  
PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR  
PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEI, MUN. CHIȘINĂU**



**CHIȘINĂU 2023**

**PROIECTANT: IMP "CHIȘINĂU PROIECT"**

**BENEFICIAR: TANAS MARCEL**

**OBIECT № 3656**

**STUDIU DE FUNDAMENTARE  
ÎN VEDEREA ÎNȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU  
STABILIREA CODULUI URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE (Re)  
PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR  
PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEI, MUN. CHIȘINĂU**

ADMINISTRATOR INTERIMAR  
IMP "Chisinauproiect"

Anatolie IZBÎNDA

ARHITECT SEF  
IMP "Chisinauproiect"

Vitalie MUNTEANU



**CHIȘINĂU 2023**

### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**DENUMIRE: OBIECT NR. 3656.** STUDIU DE FUNDAMENTARE ÎN VEDEREA ÎNȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE (Re) PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEI, MUN. CHIȘINĂU

**LOCALIZARE:** Republica Moldova, Municipiul Chisinau, Sectorul Rîșcani

**BENEFICIAR:** Tanas Marcel

**PROIECTANT:** IMP "CHISINAUPROIECT"

**ARHITECT SEF PROIECT:** Vitu Elena

#### COLECTIV DE ELABORARE

Solutii urbanistice: Vitu E. (ASP); Ilieva M. (sp. principal); Danii V. (inginer)  
Infrastructura de transport: Sîrghi M. (inginer); Istrate S. (inginer)

### BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE

PLANȘA	CONȚINUTUL
1	Date de recunoaștere a documentatiei. Borderoul planșelor elaborate. Date generale.
2	Schema amplasării în cadrul or. Chișinău.
3	Situația existentă. Destinația Funcțională. Sc. 1 : 1 000
4	Situația existentă. Analiza fondului construit. SC. 1:1000
5	Situația existentă. Analiza după tip de proprietate asupra terenurilor. SC. 1:1000
6-7	Situația existentă. Fotofixări.
8	Situația existentă. Analiza geomorfologică a terenului. Sc. 1 : 1 000
9	Zonificarea funcțională a teritoriului (extras din P.U.G. Chișinău). Sc. 1 : 2000
10	Extras din Regulamentul Local de Urbanism al or. Chișinău. Sc. 1 : 1 000
11	Schema infrastructurii de transport. Situația existentă Sc. 1 : 2 000
12	Analiza compartimentului transport - studii de trafic conform P.U.G. Chișinău. Situația existentă
13	Analiza compartimentului transport - studii de trafic conform P.U.G. Chișinău. Reglementări
14	Infrastructura tehnico-edilatară (Extras din P.U.G. or. Chișinău)
15	Propuneri de reglementare a zonei. Concluziile studiului. Sc. 1:1000

### DATE GENERALE:

Proiectul "Studiu de fundamentare în vederea inițierii Planului Urbanistic Zonal pentru stabilirea codului urbanistic în zona de revitalizare (Re) pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Putnei - Bariera Orhei - Calea Orheiului - Poștei, mun. Chișinău" este elaborat în baza dispoziției Primarului general al municipiului Chișinău nr. 22-d din 06.02.2023 și contractului de prestare a serviciilor de proiectare nr. 3656 din 23.03.2023 încheiat între **beneficiar** - Tanas Marcel și **proiectant general** IMP "CHISINAUPROIECT".

Sarcina și obiectivul principal al proiectului constă în analiza posibilității atribuirii codurilor de reglementare urbanistice pentru zona de studiu cuprinsă în perimetrul străzilor Putnei - Bariera Orhei - Calea Orheiului - Poștei, sect. Rîșcani, mun. Chișinău, care actualmente se află sub acțiunea codului Re - zonă de revitalizare.


Principalele categorii de probleme care vor fi elucidate în studiul propus sunt următoarele:

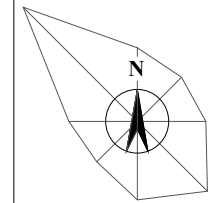
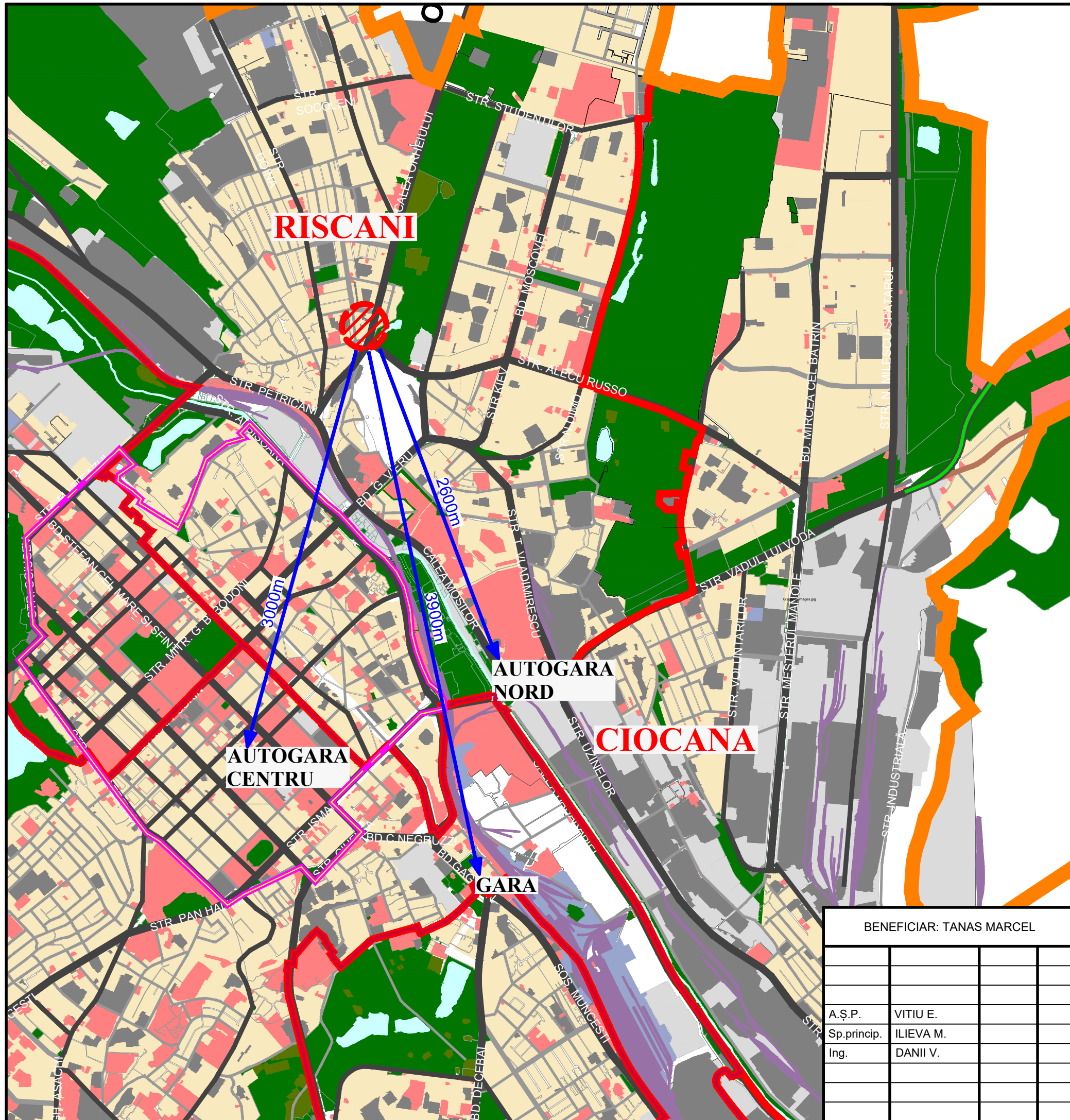
- analiza situației existente cu referire la condiții ecologice, social-economice, demografice, dezvoltarea infrastructurii sociale, edilitare și de transport, protecția patrimoniului construit și natural;
- studierea problemelor legate de impactul asupra infrastructurii tehnico-edilatară și de transport existente odată cu majorarea sarcinilor generate de construcțiile noi și recomandări de redresare a situației;
- viziunea de dezvoltare în corelare cu zona preconizată pentru elaborarea PUZ în conformitate cu strategia de dezvoltare a localității;
- beneficiile autorității publice locale și comunității ca urmare a realizării PUZ-ului preconizat.

### CADRU LEGISLATIV-NORMATIV

Proiectul a fost elaborat în baza următoarelor documente și acte legislative și normative:

- Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr.835-XIII din 17 mai 1996;
- Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
- Legea privind protecția mediului înconjurător nr.1515-XII din 16 iunie 1993;
- Prevederile Planului Urbanistic General al or. Chisinau, elaborat de INCP "Urbanproiect" și aprobat de Consiliul Municipal Chișinău prin decizia nr.68/1-2 din 22.03.2007;
- Regulamentul local de urbanism al orașului Chisinau aprobat prin decizia CMC nr.22/40 din 25 decembrie 2008;
- NCM B.01.02-2016. Sistematizarea teritoriilor și localităților. 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 rural.

BENEFICIAR: TANAS MARCEL				OBIECT № 3656			
				STUDIU DE FUNDAMENTARE ÎN VEDEREA ÎNȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE (Re) PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEI, MUN. CHIȘINĂU			
A.Ș.P.	VITIU E.			DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI. BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE. DATE GENERALE	FAZA	PLANȘA	PLANȘE
Sp.princip.	ILIEVA M.				SF	1	15
Ing.	DANII V.						
				 IMP "CHISINAUPROIECT"			



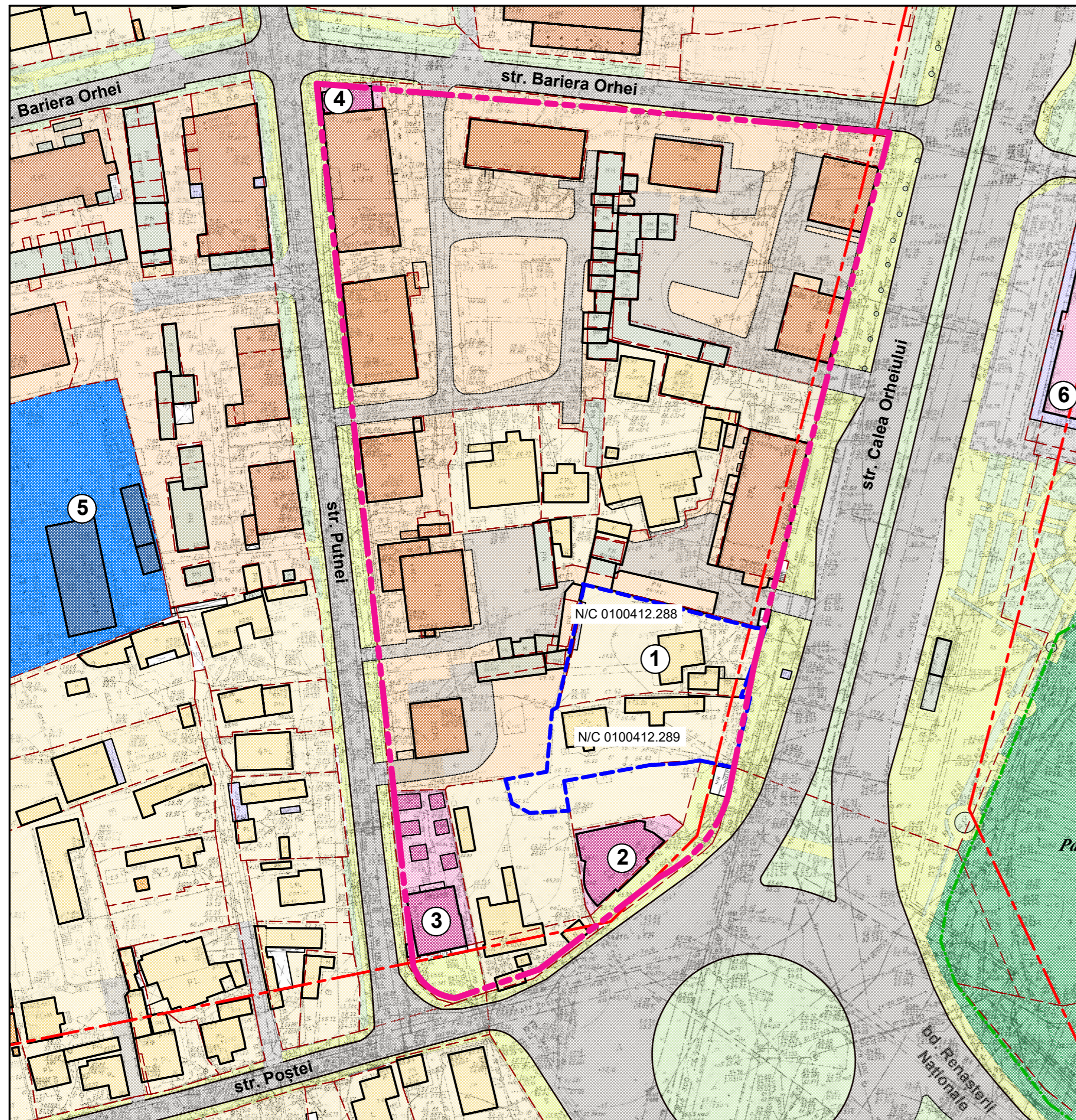
### SCHEMA AMPLASĂRII ÎN CADRUL OR.CHIȘINĂU

#### SEMNE CONVENTIONALE

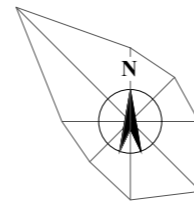
- ZONA EXAMINATĂ
- LIMITA INTRAVILAN OR.CHIȘINĂU
- LIMITA SECTOARELOR ADMINISTRATIVE DIN OR.CHIȘINĂU
- LIMITA CENTRULUI ISTORIC AL OR.CHIȘINĂU
- DRUMURI MAGISTRALE
- DRUMURI REPUBLICANE
- REȚEAUA DE DRUMURI ȘI STRĂZI EXISTENTE
- ZONA REZIDENȚIALĂ
- ZONA DOTĂRILOR, DE EDUCAȚIE, COMUNALĂ
- ZONA SPECIALĂ
- ZONA INDUSTRIALĂ
- SPAȚII VERZI

Zona de studiu este localizată în partea de Nord a orașului, amplasată în sectorul Rîșcani. Zona de studiu cuprinde teritoriul dintre străzile: Calea Orheiului, Bariera Orhei, Putnei și Poștei cu suprafața totală de cca 1,9 ha.

BENEFICIAR: TANAS MARCEL				OBIECT № 3656			
				STUDIU DE FNDAMENTARE ÎN VEDEREA ÎNȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE (Re) PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEI, MUN. CHIȘINĂU			
A.Ș.P.	VITIU E.			SCHEMA AMPLASĂRII ÎN CADRUL OR.CHIȘINĂU	FAZA	PLANȘA	PLANȘE
Sp.princip.	ILIEVA M.				SF	2	
Ing.	DANII V.						



## SITUAȚIA EXISTENTĂ DESTINAȚIA FUNCȚIONALĂ SC 1:1000



### LEGENDĂ

1. CASĂ INDIVIDUALĂ DE LOCUIT  
PROPRIETATE BENEFICIARULUI
2. CENTRU DE SERVICII VETERINARE "NICOLETA LUX"
3. RESTAURANT "GAMARJOBA"
4. MAGAZIN "ALIMENTARA"
5. GRĂDINIȚA PENTRU COPII "SPERANȚA"
6. MAGAZIN AUTO "GRAND PREMIUM"

### SEMNE CONVENȚIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LOTURILE CARE AU GENERAT STUDIUL cu  
N/C 0100412.288, 0100412.289, 0100412.925
- PARCELE CADASTRALE
- ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE
- ZONA DE ÎNVĂȚĂMÎNT  
ȘCOLAR / PREȘCOLAR
- ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE
- ZONA DE INTERES PUBLIC
- CONSTRUCȚII NELOCATIVE - GARAJE
- CONSTRUCȚII METALICE
- PARTEA CAROSABILĂ. STRĂZI PRINCIPALE
- LINII ROȘII A STRĂZILOR,  
CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU
- PARTEA CAROSABILĂ.  
STRĂZI ȘI ACCESE SECUNDARE
- ACCESE PIETONALE
- HOTARUL SPAȚIILOR VERZI  
(Parcul Calea Orheiului)
- SUPRAFEȚE ÎNVERZITE

### SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona de studiu este amplasată în intravilanul municipiului Chișinău, sectorul administrativ Rîșcani, în apropierea parcului "Calea Orheiului". Zona de studiu este constituită din 53 parcele cadastrale, dintre care 2 terenuri, generatoare a studiului de fundamentare, sunt în gestiunea contractantului Tanas Marcel - teren n/c 0100412.288 - proprietate privată și teren n/c 0100412.289 - proprietate municipală domeniul privat. Zona de studiu este cuprinsă în perimetrul străzilor Putnei - Bariera Orhei - Calea Orheiului - Poștei și constituie o suprafață de 1,9 ha.

Terenurile din zona de studiu se utilizează conform următoarelor destinații funcționale - deservirea imobilelor locative private individuale și colective, cultură și agrement, construcții accesorii. Interdicții sau sechestre nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

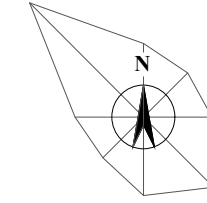
Conform Planului urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, teritoriul examinat cuprins între străzile Putnei - Bariera Orhei - Calea Orheiului - Poștei este amplasat în zona cu infrastructura formată, în cartierul locativ existent cu funcțiuni de locuințe colective de înălțime mică urmată prin construcții accesorii tip garaje pentru pastrarea transportului individual și locuințe individuale ce reprezintă 30 la sută din teritoriul examinat. Zona este asigurată cu infrastructura de circulație pentru transport și pietoni, cu toate elementele infrastructurii tehnico-edilitare. Zona data se afla în raza de deservire a instituțiilor de învățămînt școlar - Liceul teoretic Alecsandru Ioan Cuza (120m) și preșcolare - Grădinița pentru copii Speranța (50m).

### DISFUNCȚIILE ZONEI DE STUDIU:

- Front stradal destructurat;
- Lipsa acceselor pietonale;
- Lipsa accesibilității la obiectele de deservire socială;
- Infrastructură tehnico-edilitară incompletă și degradată;
- Zonă nedeterminată în Regulamentul Local de Urbanism
- Nodul de transport giratoriu este foarte aglomerat în orele de vîrf

BENEFICIAR: TANAS MARCEL		OBIECT № 3656			
		STUDIU DE FNDAMENTARE ÎN VEDEREA ÎNȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE (Re) PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEI, MUN. CHIȘINĂU			
A.Ș.P.	VITIU E.	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE. DESTINAȚIA FUNCȚIONALĂ.	FAZA	PLANȘA	PLANȘE
Sp.princip.	ILIEVA M.		SF	3	
INGINER	DANII V.				
		SC. 1 : 1 000			

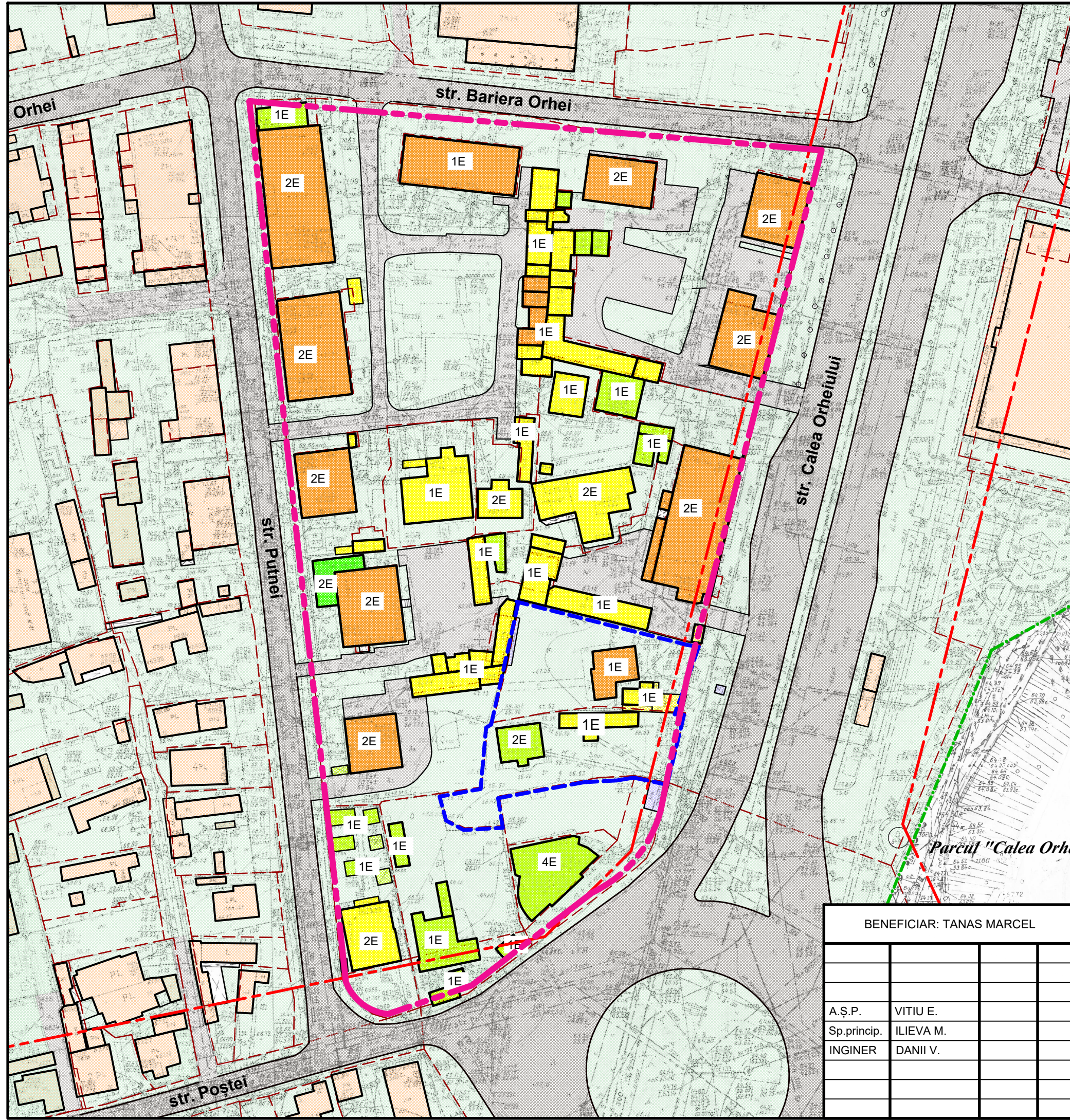
**SITUAȚIA EXISTENTĂ  
ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT  
SC 1:1000**



**SEMNE CONVENȚIONALE**

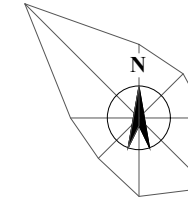
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LOTURILE CARE AU GENERAT STUDIUL  
cu N/C 0100412.288, 0100412.289
- PARCELE CADASTRALE
- FOND CONSTRUIT ÎN - 1951-1970
- FOND CONSTRUIT ÎN - 1971-1990
- FOND CONSTRUIT ÎN - 1991-2010
- FOND CONSTRUIT ÎN - 2011-PREZENT
- PARTEA CAROSABILĂ. STRĂZI PRINCIPALE
- LINII ROȘII A STRĂZILOR,  
CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU
- PARTEA CAROSABILĂ.  
STRĂZI ȘI ACCESE SECUNDARE
- SUPRAFEȚE ÎNVERZITE

**Notă:** Majoritatea construcțiilor sunt edificate cu schelet din beton armat și umplură cu pereți din piatră de calcar. Gradul de uzură constituie în mediu mai mult de 50% pentru construcțiile din zona de studiu.  
Toate clădirile din zona cu regim de înălțime 2 nivele cu excepția clinicei veterinare cu regim de înălțime de 4 nivele.



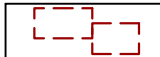




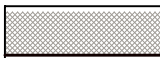




BENEFICIAR: TANAS MARCEL		<b>OBIECT № 3656</b>			
		STUDIUL DE FUNDAMENTARE ÎN VEDEREA ÎNȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE (Re) PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEI, MUN. CHIȘINĂU			
A.Ș.P.	VITIU E.	SITUAȚIA EXISTENTĂ. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT	FAZA	PLANȘA	PLANȘE
Sp.princip.	ILIEVA M.		SF	4	
INGINER	DANII V.				
		SC. 1 : 1 000			

**SITUATIA EXISTENTA.  
ANALIZA DUPA TIP DE PROPRIETATE ASUPRA  
TERENURILOR. SC 1:1000**



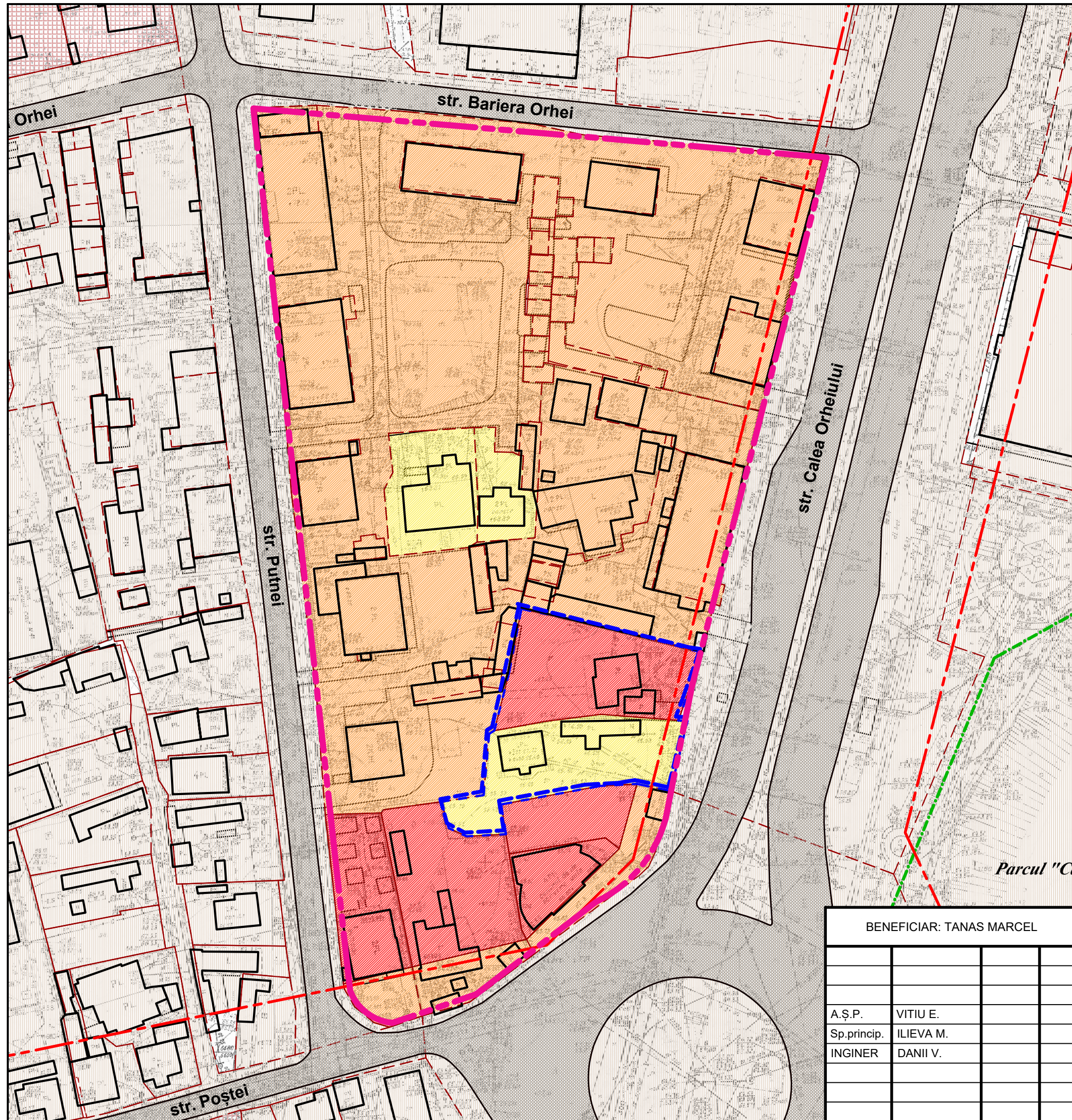
**SEMNE CONVENȚIONALE**

-  LIMITA ZONEI STUDIULUI DE JUSTIFICARE
-  TEREN CARE A GENERAT STUDIUL DE FUNDAMENTARE cu N/C 0100412.288, 0100412.289
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCȚII
-  PROPRIETATE MUNICIPALĂ DOMENIUL PRIVAT
-  PROPRIETATE MUNICIPALĂ DOMENIUL PUBLIC
-  PROPRIETATE PRIVATĂ
-  PARTEA CAROSABILĂ. STRĂZI PRINCIPALE
-  LINII ROȘII A STRĂZILOR, CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU
-  PARTEA CAROSABILĂ. STRĂZI ȘI ACCESE SECUNDARE

**BILANȚUL TIPURILOR DE PROPRIETATE**

REGIM JURIDIC	SUPRAFATA	%
PROPRIETATE PRIVATĂ	0.30 ha	15.8
PROPRIETATE MUNICIPALĂ DOMENIUL PRIVAT	0.17 ha	8.9
PROPRIETATE MUNICIPALĂ DOMENIUL PUBLIC	1.43 ha	75.3
<b>TOTAL</b>	<b>1.9 ha</b>	<b>100</b>

Loturie generatoare a studiului sunt în gestiunea contractantului Tanas Marcel - teren n/c 0100412.288, proprietate privată și teren n/c 0100412.289 proprietate municipală domeniul privat.



BENEFICIAR: TANAS MARCEL

OBIECT № 3656

STUDIU DE FNDAMENTARE ÎN VEDEREA ÎNȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE (Re) PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEI, MUN. CHIȘINĂU

A.Ș.P. VITIU E.  
Sp.princip. ILIEVA M.  
INGINER DANII V.

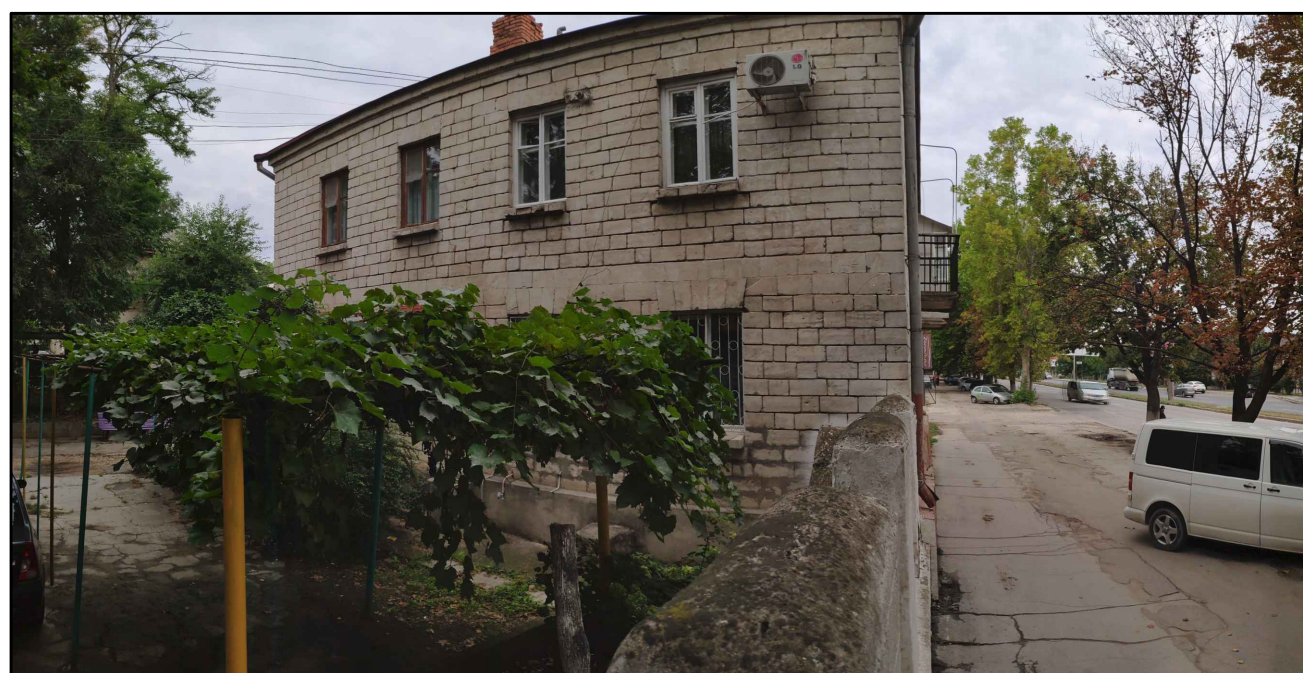
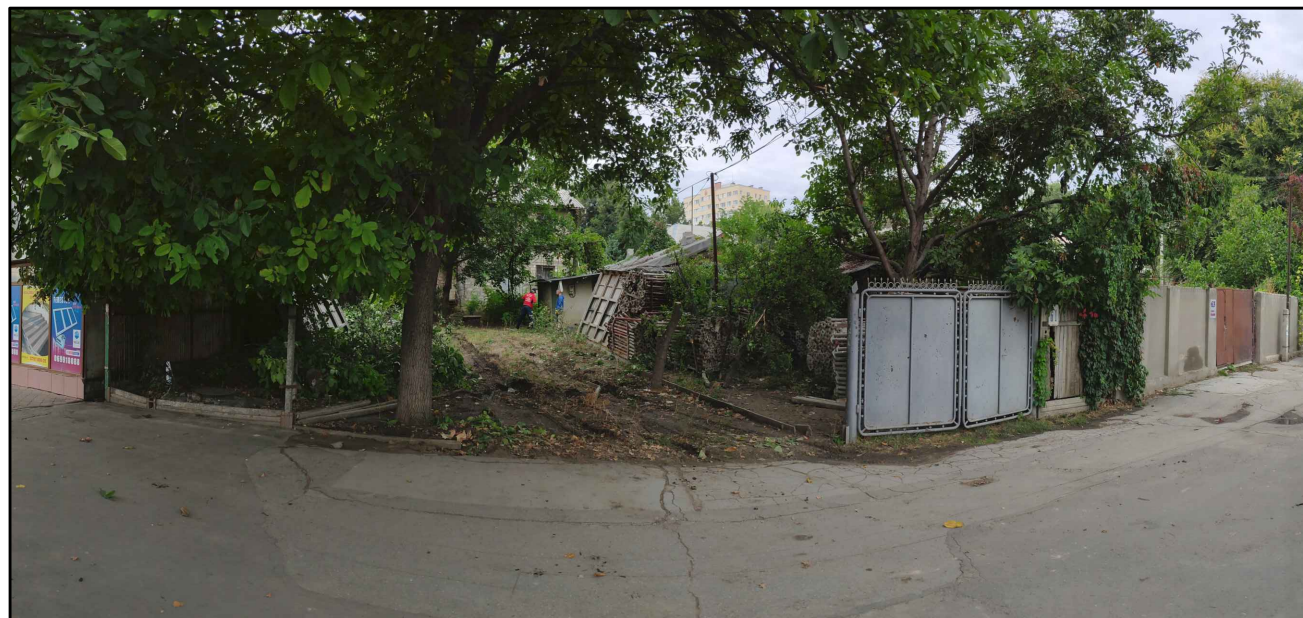
SITUAȚIA EXISTENTĂ. ANALIZA DUPA TIP DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.

FAZA	PLANȘA	PLANȘE
SF	5	

SC. 1 : 1 000



**SITUAȚIA EXISTENTĂ. FOTOFIXĂRI**



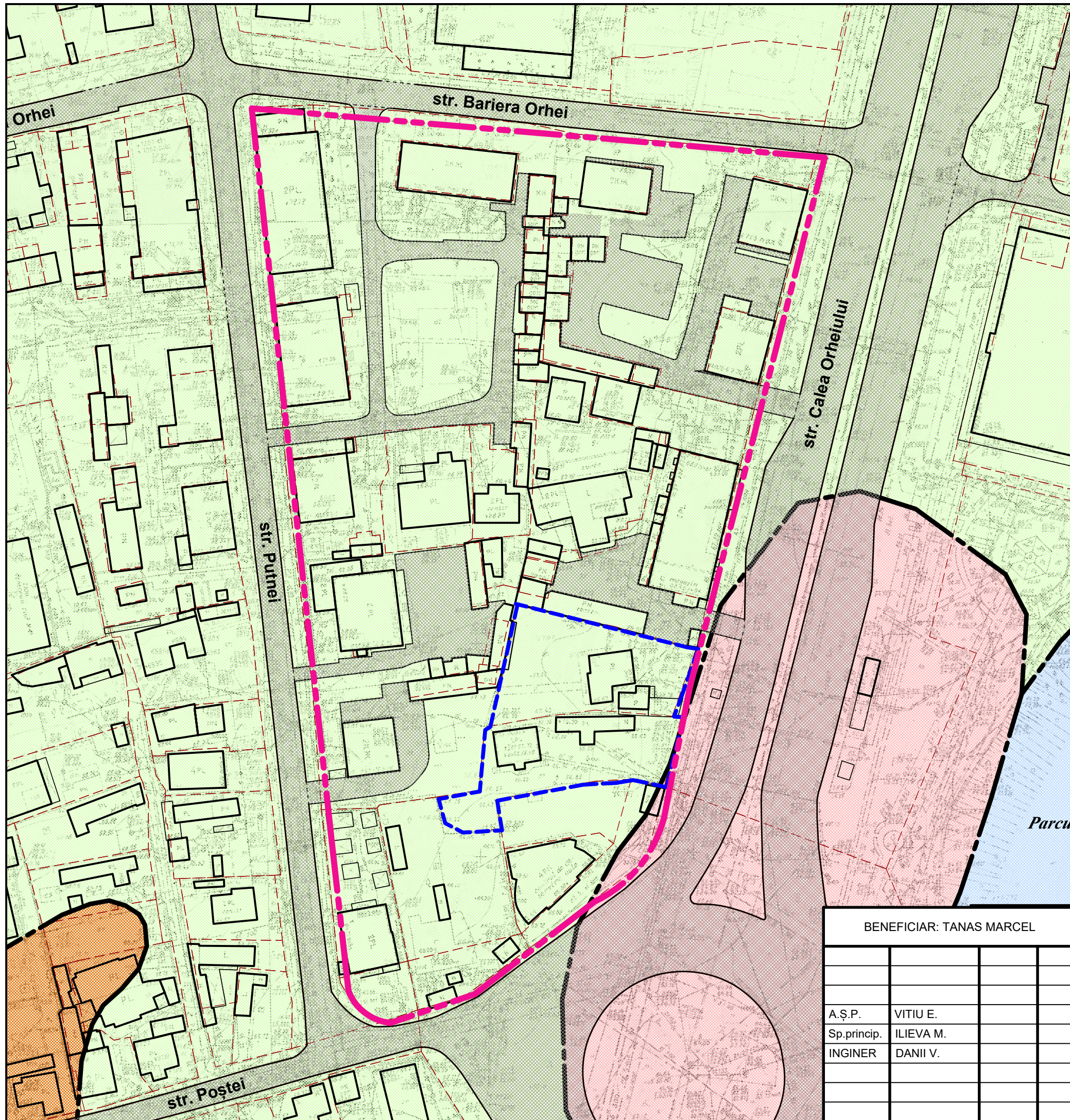
BENEFICIAR: TANAS MARCEL			OBIECT № 3656			
			STUDIU DE FNDAMENTARE ÎN VEDEREA INIȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE (Re) PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEI, MUN. CHIȘINĂU			
A.Ș.P.	VITIU E.		SITUAȚIA EXISTENȚA. FOTOFIXĂRI	FAZA	PLANȘA	PLANȘE
Sp.princip.	ILIEVA M.			SF	7	
INGINER	DANII V.					
			SC. 1 : 1 000			



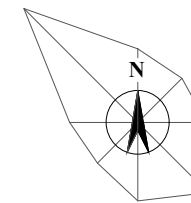
**SITUAȚIA EXISTENTĂ. FOTOFIXĂRI**







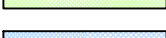




BENEFICIAR: TANAS MARCEL				OBIECT № 3656			
				STUDIU DE FNDAMENTARE ÎN VEDEREA ÎNȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE (Re) PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEI, MUN. CHIȘINĂU			
A.Ș.P.	VITIU E.			SITUAȚIA EXISTENȚA. FOTOFIXĂRI	FAZA	PLANȘA	PLANȘE
Sp.princip.	ILIEVA M.				SF	6	
INGINER	DANII V.						
				SC. 1 : 1 000			



**SITUAȚIA EXISTENTĂ.  
ANALIZA GEOMORFOLOGICĂ A  
TERENULUI SC 1:1000**



**SEMNE CONVENȚIONALE**

-  LIMITA ZONEI DE STUDIU
-  TEREN CARE A GENERAT STUDIUL cu N/C 0100412.288, 0100412.289
-  HOTARUL DE DELIMITARE A ZONELOR GEOMORFOLOGICE
-  ZONA A - FAVORABILĂ PENTRU CONSTRUCȚII
-  ZONA C - CONDIȚIONAL FAVORABILĂ PENTRU CONSTRUCȚII
-  ZONA E - CONDIȚIONAL FAVORABILĂ PENTRU CONSTRUCȚII
-  ZONA F - NEFAVORABILĂ PENTRU CONSTRUCȚII
-  CONSTRUCȚII EXISTENTE
-  PARCELE CADASTRALE

**NOTĂ:**POTRIVIT EVALUĂRII HIDROGEOTEHNICE ȘI MORFOLOGICE, CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU ZONA DE STUDIU ESTE AMPLASATĂ ÎN ZONA A - FAVORABILĂ PENTRU CONSTRUCȚII ÎN MOD GEOMORFOLOGIC, COINCIDE CU SUPRAFEȚELE DE SOL ALE CUMPENELOR DE APE ȘI CU TERENURILE ÎN PANTĂ UȘOARĂ CU DECLIVITATE MAI PUȚIN DE DE 6°, INDEXUL II-1-A, II-1-B, II-1-C, II-1-D, II-2-A, II-2-B, II-2-C. APELE FREATICE SUNT STRATIFICATE LA ADÂNCIMEA CE DEPĂȘEȘTE 5 M. SOLURILE INSENSIBILE LA UMEZIRE DE TIPUL 1 (TASAREA). SEISMICITATEA ÎN CONFORMITATEA CU HARTA MICRORAIONĂRII DUPĂ CONDIȚIILE SEISMICE CONSTITUIE 7 GRADE. PROCESSE PERICULOASE NU S-AU CONSTATAT. ÎN CAZ DE AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR NOI ESTE NECESAR DE EFECTUAT PROSPECȚIUNI INGINIEREȘTI DE DETALIU SUB FIECARE OBIECTIV AMPLASAT CONCRET.

BENEFICIAR: TANAS MARCEL

**OBIECT № 3656**

STUDIU DE FNDAMENTARE ÎN VEDEREA ÎNȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE (Re) PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEI, MUN. CHIȘINĂU

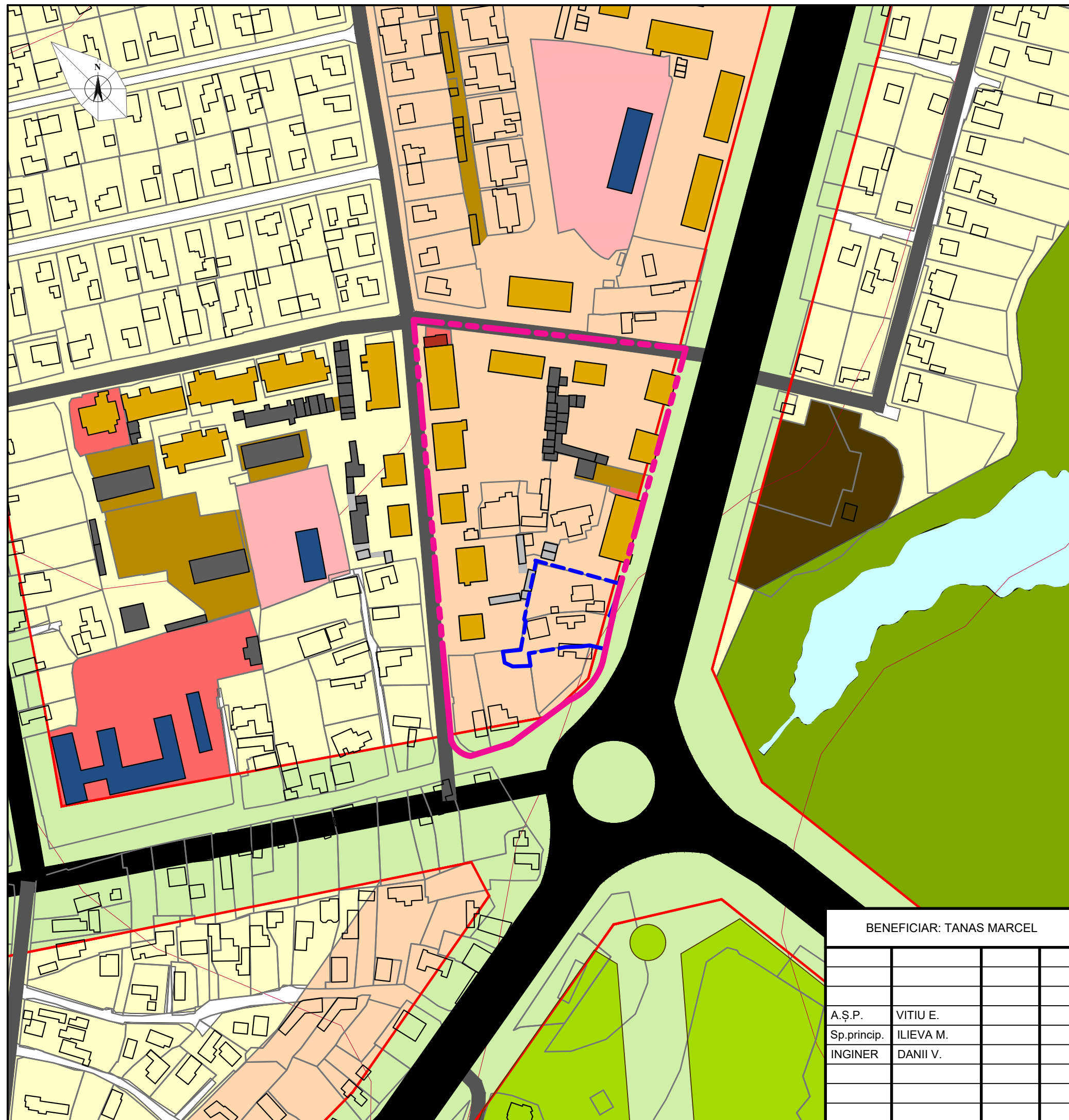
A.Ș.P. VITIU E.  
Sp.princip. ILIEVA M.  
INGINER DANII V.

SITUAȚIA EXISTENTĂ  
ANALIZA GEOMORFOLOGICĂ A TERENULUI

FAZA	PLANȘA	PLANȘE
SF	8	











SC. 1 : 1 000






**ZONAREA FUNCȚIONALĂ**  
(EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHIȘINĂU)  
**SC 1:2 000**

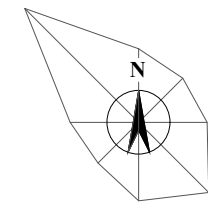
**SEMNE CONVENTIONALE**

-  LINII ROȘII CONFORM P.U.G. OR.CHIȘINĂU
-  LIMITA ZONEI DE STUDIU
-  LOTURILE CARE AU GENERAT STUDIUL cu N/C 0100412.288, 0100412.289
-  PARCELE CADASTRALE
-  ZONA SERVICII PUBLICE ȘI COMERCIALE, ADMINISTRATIVE
-  ZONA INSTITUȚIILOR DE ÎNVĂȚĂMÎNT
-  ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE
-  ZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE DE ÎNĂLȚIME MEDIE
-  ZONA COMUNALĂ
-  SPAȚII VERZI




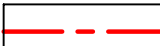
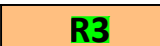


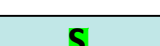


Conform Planului urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, teritoriul examinat cuprins între străzile Putnei - Bariera Orhei - Calea Orheiului - Poștei este amplasat în zona cu infrastructura formată, în cartierul locativ existent al sectorului administrativ - Rîșcani cu funcțiuni de locuințe colective de înălțime mica cu incluziuni de case individuale urmată prin construcții accesorii tip garaje pentru pastrarea transportului individual și locuințe individuale.

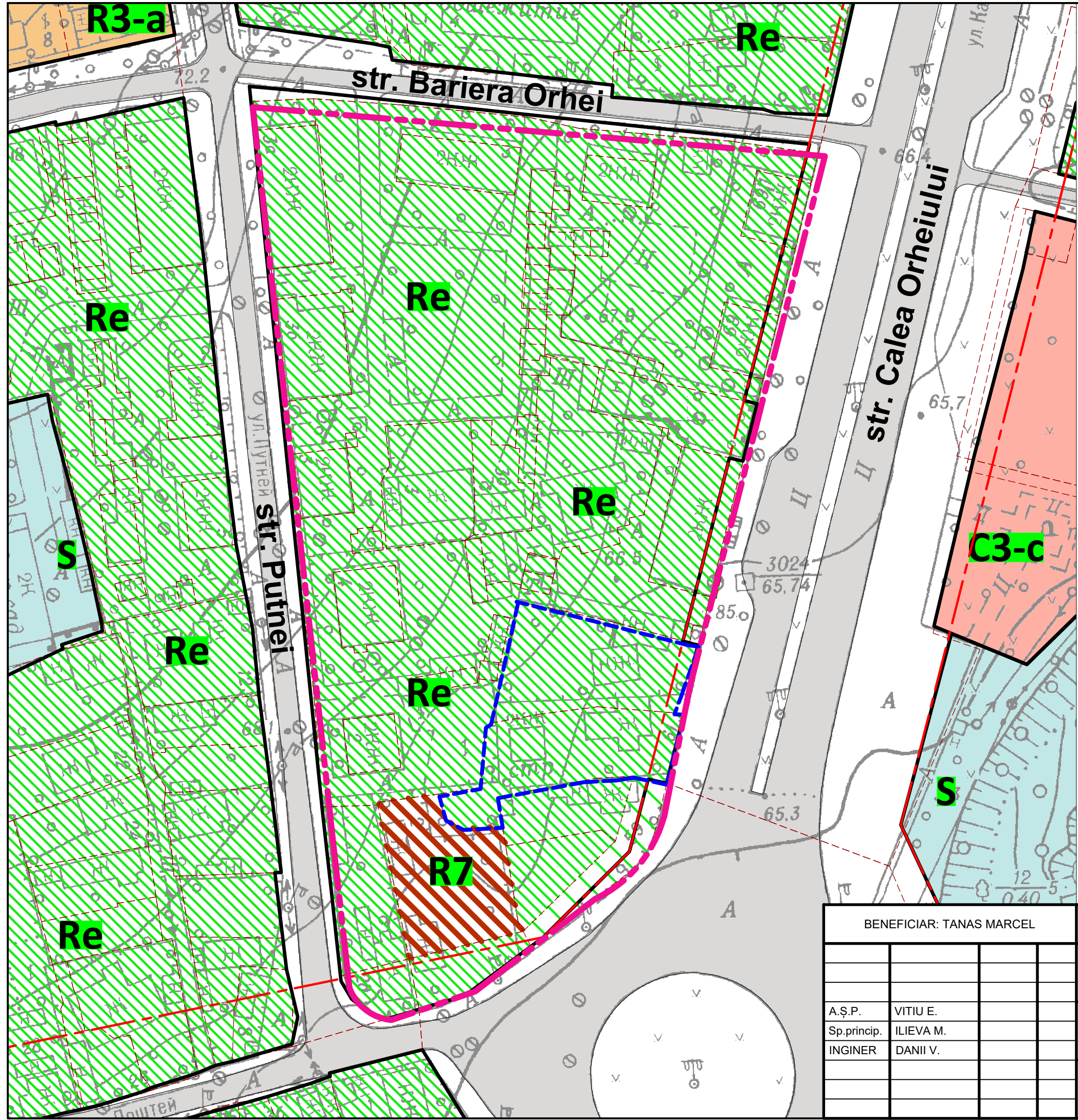
BENEFICIAR: TANAS MARCEL				OBIECT № 3656			
				STUDIU DE FNDAMENTARE ÎN VEDEREA ÎNȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE (Re) PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEI, MUN. CHIȘINĂU			
A.Ș.P.	VITIU E.			ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI (EXTRAS DIN P.U.G. CHIȘINĂU)	FAZA	PLANȘA	PLANȘE
Sp.princip.	ILIEVA M.				SF	9	
INGINER	DANII V.						
				SC. 1 : 2 000	 <b>IMP "CHISINAU PROIECT"</b>		


**EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL OR. CHIȘINĂU**  
SC 1:1000



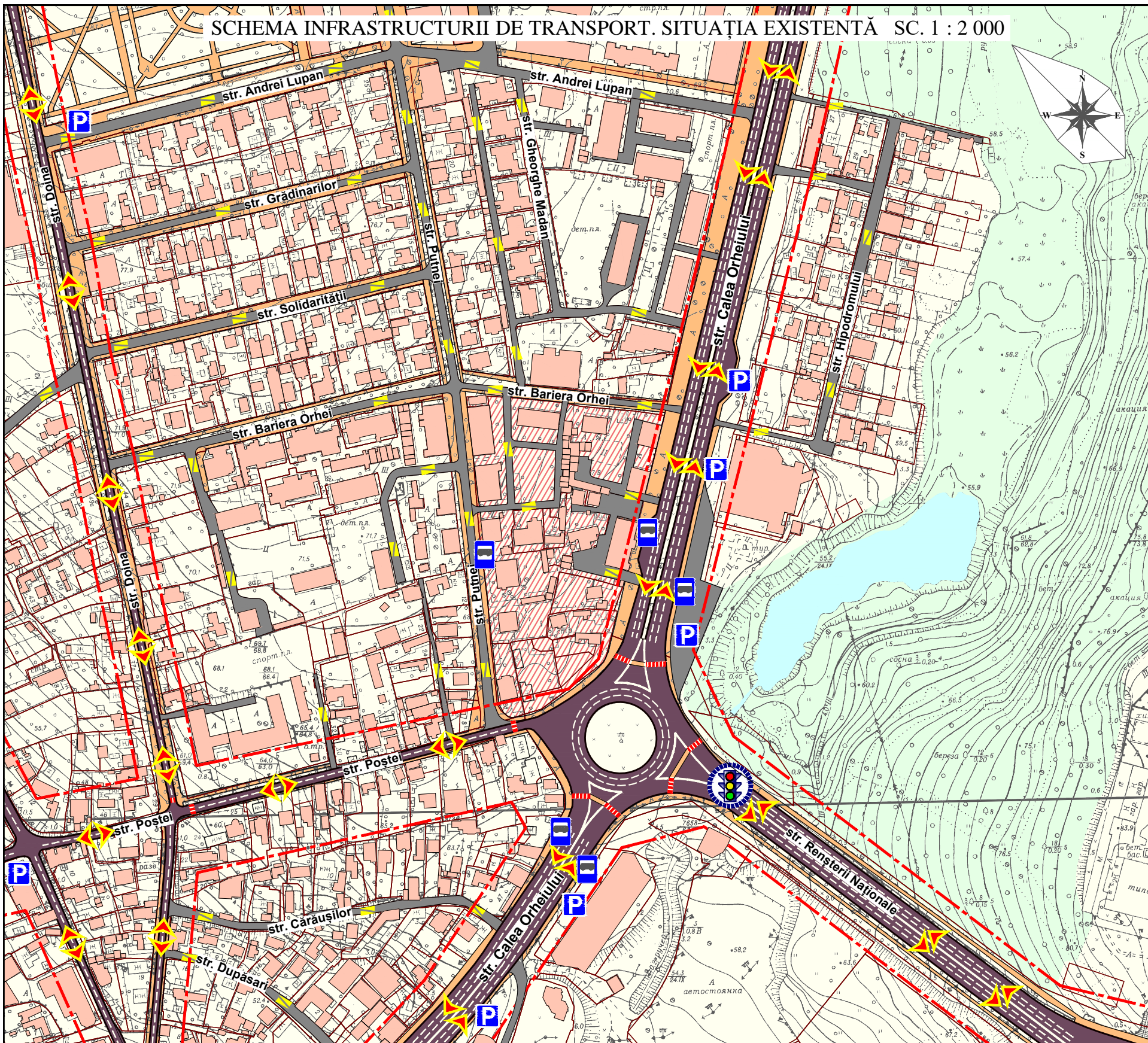
**SEMNE CONVENȚIONALE**

-  LIMITA ZONEI DE STUDIU
-  LOTURILE CARE AU GENERAT STUDIUL cu N/C 0100412.288, 0100412.289
-  PARCELE CADASTRALE
-  LINII ROȘII A STRĂZILOR CONFORM P.U.G CHIȘINĂU
-  ZONA REZIDENȚIALĂ - R3 - LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ SAU PENTRU 2 FAMILII, IZOLATĂ, CUPLATĂ SAU ÎNȘIRUITĂ;
-  ZONA REZIDENȚIALĂ - R7 - LOCUINȚĂ COLECTIVĂ ÎNALȚĂ SITUATĂ ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE P+9E SI MAI ÎNALTE (REGULAMENT MODIFICAT PENTRU TERENUL CU Nr. C:0100412136 CONFORM DECIZIEI CONSILIULUI MUNICIPAL CHIȘINĂU NR. 9/21-6 DIN 16 IANUARIE 2019)
-  ZONA COMERCIALĂ - C3 - ZONĂ COMERCILĂ GENERALĂ - ÎN CONSTRUCȚII INDEPENDENTE, FRECVENTATĂ OCAZIONAL;
-  ZONA SPECIALĂ - S
-  ZONA DE REVITALIZARE - Re
-  PARTEA CAROSABILĂ STRĂZI PRINCIPALE



BENEFICIAR: TANAS MARCEL		OBIECT № 3656		
		STUDIU DE FNDAMENTARE ÎN VEDEREA ÎNIȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE (Re) PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEI, MUN. CHIȘINĂU		
A.Ș.P.	VITIU E.		FAZA	PLANȘA
Sp.princip.	ILIEVA M.		SF	10
INGINER	DANII V.			
		EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL OR. CHIȘINĂU		
		SC. 1 : 1 000	 <b>IMP "CHISINAU PROIECT"</b>	

SCHEMA INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT. SITUAȚIA EXISTENTĂ SC. 1 : 2 000



Pentru compartimentul infrastructurii transportului în prezentul studiu de justificare s-a analizat zona cartierului cuprins între următoarele străzi: Calea Orheiului - Poștei - Putnei - Bariera Orhei.

În conformitate cu clasificarea stradală din cadrul *Analizei compartimentului de transport - Studiu de trafic conform P.U.G. mun. Chișinău*, Situația existentă străzile menționate mai sus reprezintă:

- 1) str. Calea Orheiului - magistrală de interes urban;
- 2) str. Renășterii Naționale - magistrală de interes urban;
- 3) str. Poștei - stradă secundară;
- 4) str. Putnei - stradă de interes local;
- 5) str. Bariera Orhei - stradă de interes local

În urma analizei situației existente a străzilor pe perimetrul cartierului examinat, s-au evidențiat următorii parametri fizici a acestora:

Nr.	Denumirea străzilor	Lățimea părții carosabile	Nr. de benzi și lățimea lor	Nr. de sensuri	Declivitatea	Starea structurii rutiere
1	str. Calea Orheiului	22,5 m	6 x 3,75 m	2	minimă	satisfăcătoare
2	str. Renășterii Naționale	21,0 m	6 x 3,5 m	2	minimă	satisfăcătoare
3	str. Poștei	5,5 m	2 x 2,75 m	2	minimă	satisfăcătoare
4	str. Putnei	7,0 m	2 x 3,5 m	2	minimă	satisfăcătoare
5	str. Bariera Orhei	5,5 m	2 x 2,75 m	2	minimă	satisfăcătoare

În prezent zilnic se înregistrează un trafic intens în special în orele de vârf pe str. Calea Orheiului și str. Renășterii Naționale fiind dirijate de semafor în punctul de intersecție ce formează un sens giratoriu;

Zona stabilită în vederea elaborării prezentului studiu de justificare, este localizat la marginea străzii Calea Orheiului care are un trafic intens. În interiorul cartierului este o zonă liniștită cu accese înguste ce au o stare deplorabilă și sunt organizate haotic. Totodată libesc acestele pietonale în cartier și parcuri bine amenajate, la moment automobile sunt păstrate în garaje ce au o stare deplorabilă.

În scopul dezvoltării zonei de studiu ce presupune amplasarea și edificarea unor blocuri locative cu spații comerciale la parter este necesar de întreprins următoarele măsuri:

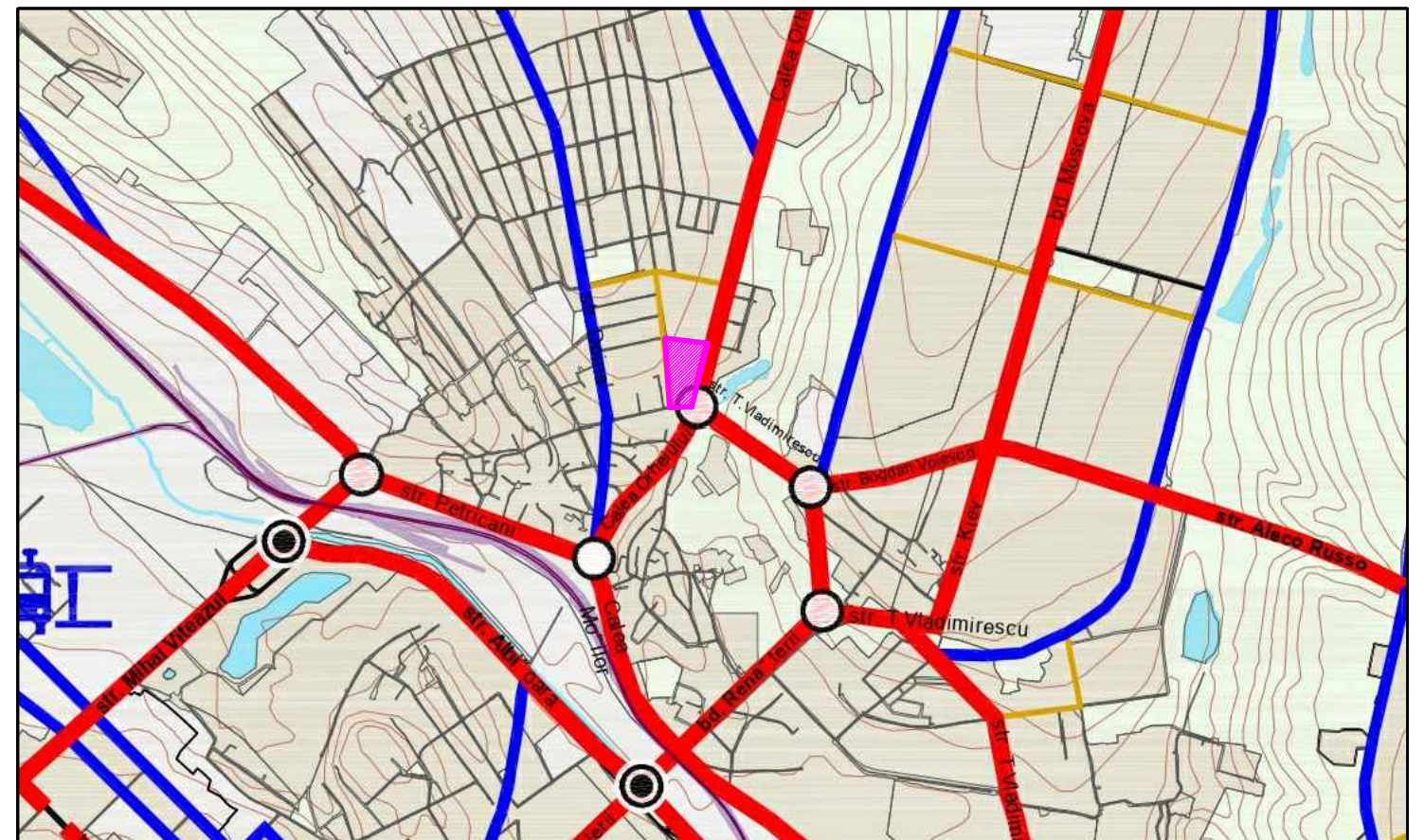
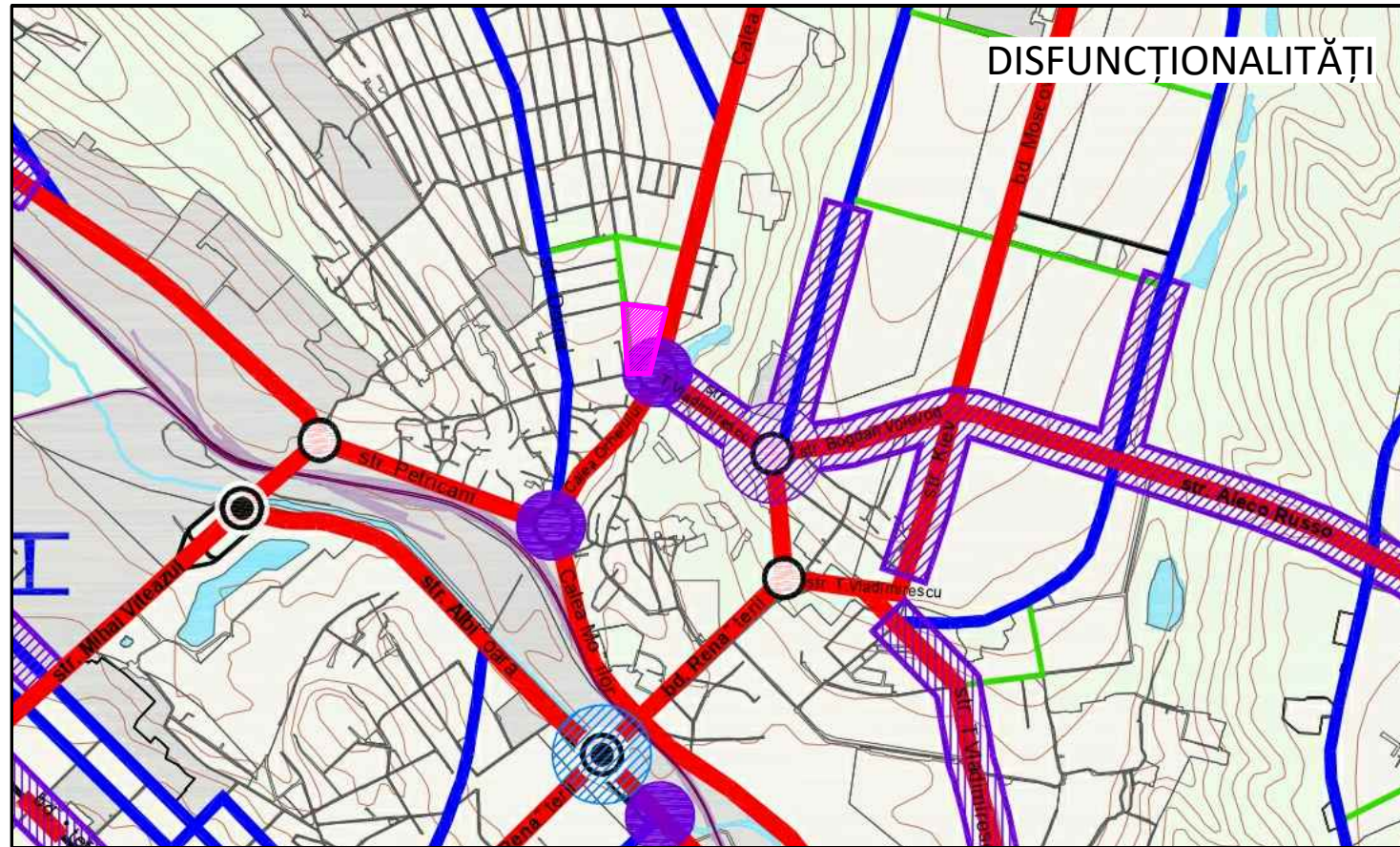
- asigurarea cu accese bine organizate pentru automobile și autospecialelor;
- asigurarea cu locuri de parcare atât pentru spațiile comerciale cât și pentru viitorii locuitori din zonă;
- amenajarea căilor pietonale și trecerilor pentru pietoni de toate categoriile (nevătători și cu probleme locomotorie);
- amenajarea spațiilor verzi îngrijite;

SEMNE CONVENȚIONALE

	LINIA ROȘIE CONFORM PUG MUN. CHIȘINĂU		PARCELE CADASTRALE CADRUL FUNCJAR		PARCAJE AUTO EXISTENTE
	PARTEA CAROSABILĂ. MAGITRALĂ DE INTERES URBAN		ZONA STUDIULUI DE JUSTIFICARE ÎN SCOPUL ÎNIIERII P.U.Z.		STAȚIE DE AȘTEPTARE A TRANSPORTULUI PUBLIC
	PARTEA CAROSABILĂ. ACCESE SECUNDARE		CONSTRUCȚII EXISTENTE		DIRECȚIA DE CIRCULAȚIE A FLUXULUI DE TRANSPORT PE STRĂZI PRINCIPALE
	ACCESE PIETONALE		DIRECȚIA DE CIRCULAȚIE A FLUXULUI DE TRANSPORT PE STRĂZI SECUNDARE		
	TRECERI PIETONALE				

Beneficiar: TANAS MARCEL						OBIECT № 3656		
STUDIU DE FUNDAMENTARE ÎN VEDEREA ÎNIIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI DE REGLEMENTARE URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE R <sub>e</sub> PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEI, MUN. CHIȘINĂU						Faza	Plansa	Planse
schimb	sec	plansa	№ doc	semnat	data	SF	11	
ing. coord.	Sîrghi M					SCHEMA INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT. SITUAȚIA EXISTENTĂ		
ing.	Istrate S.					Sc. 1 : 2 000		
						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 rațional |  | 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                |  | Orele de vîrf aduse la o unitate de transport (mii unități) |

Beneficiar: **TANAS MARCEL**

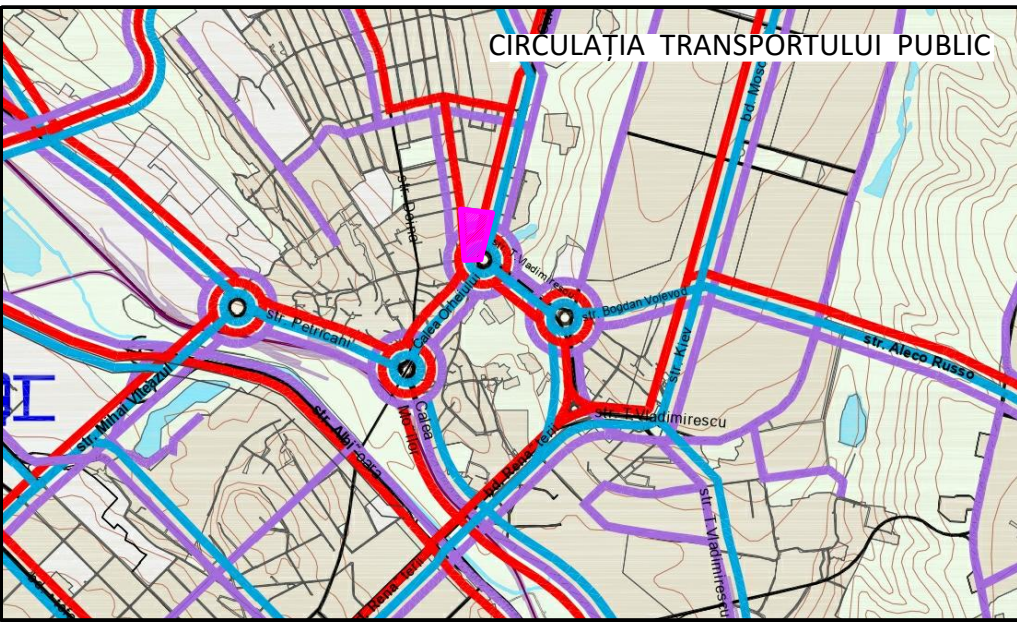
**OBIECT № 3656**

Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnăt.	Data
ing. coord.		M. ȘIRGHI			
inginer		S. ISTRATE			

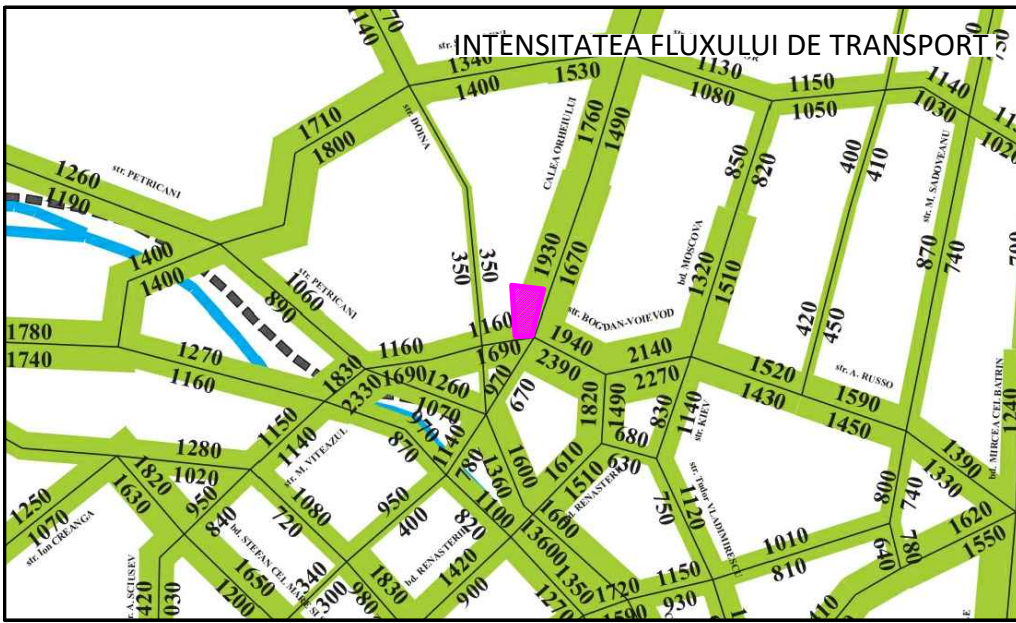
STUDIUL DE FUNDAMENTARE ÎN VEDEREA INIȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI DE REGLEMNTARE URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE RE PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STĂZILOR PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEL, MUN. CHIȘINĂU		
Faza	Planșa	Planșe
SF	12	
ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU SITUAȚIA EXISTENTĂ		
IMP "CHIȘINĂU PROIECT"		

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

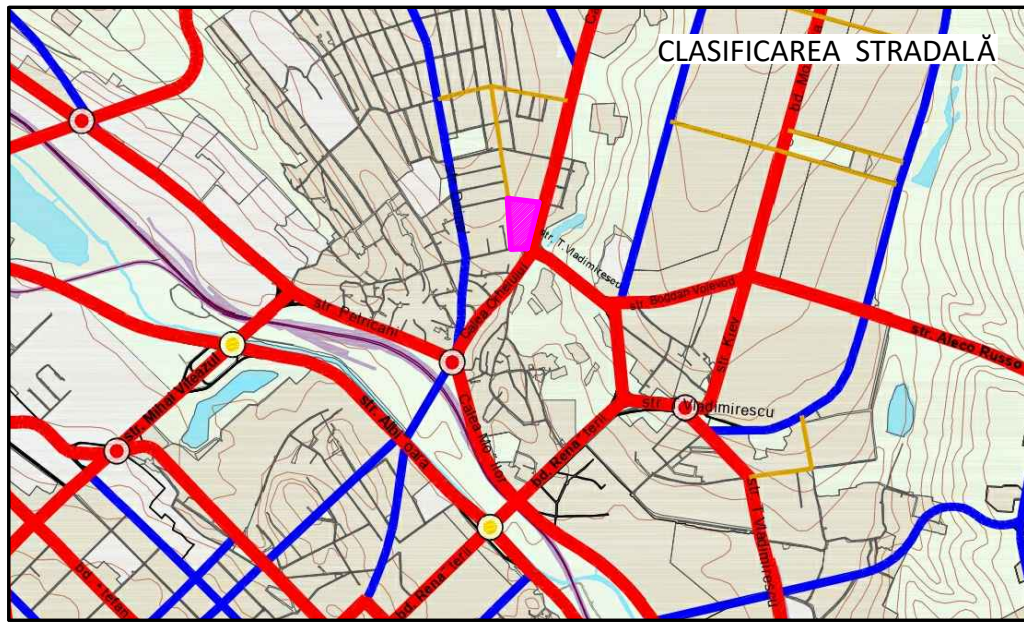
CIRCULAȚIA TRANSPORTULUI PUBLIC



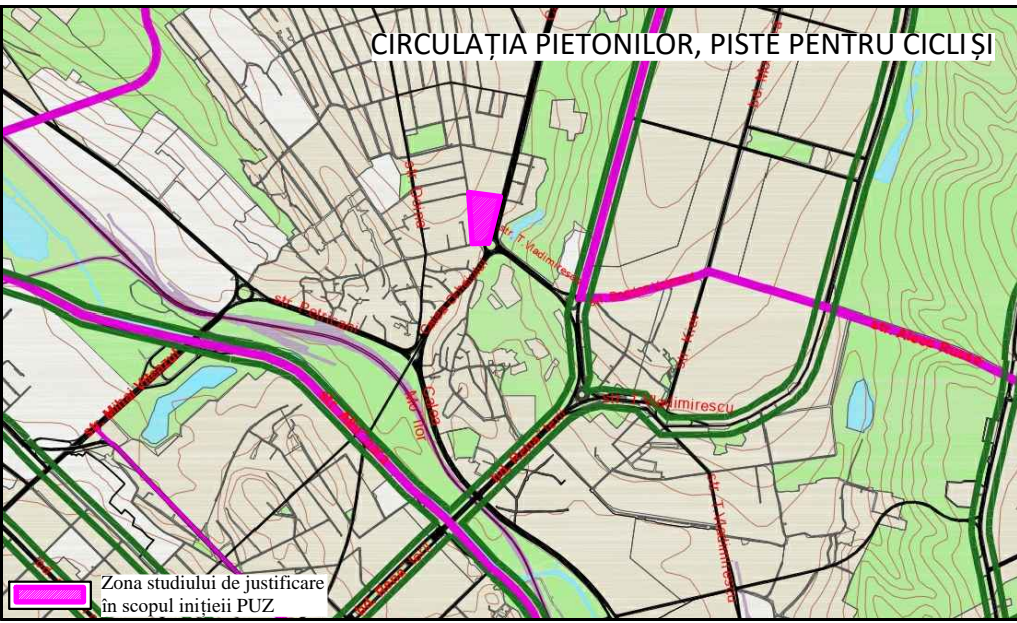
INTENSITATEA FLUXULUI DE TRANSPORT



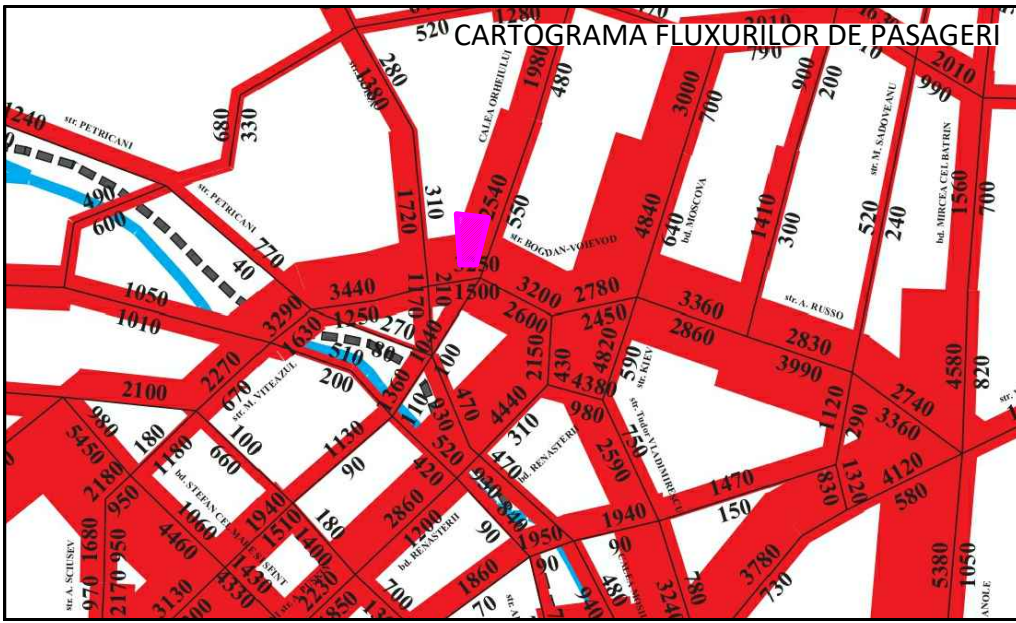
CLASIFICAREA STRADALĂ



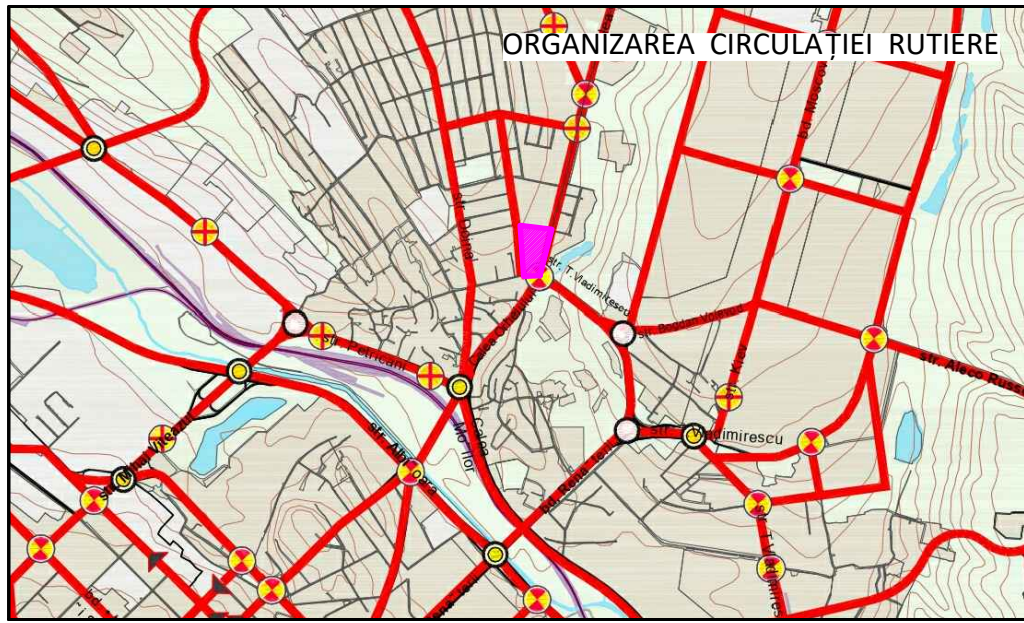
CIRCULAȚIA PIETONILOR, PISTE PENTRU CICLIȘI



CARTOGRAMA FLUXURILOR DE PASAGERI



ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE

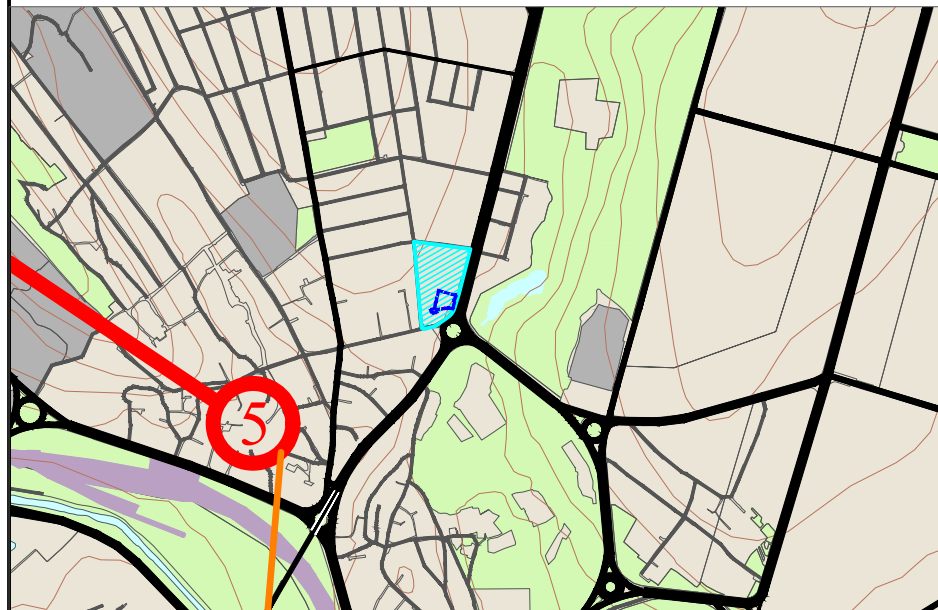


**Semne convenționale**

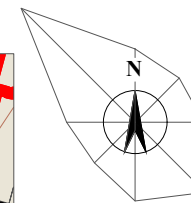
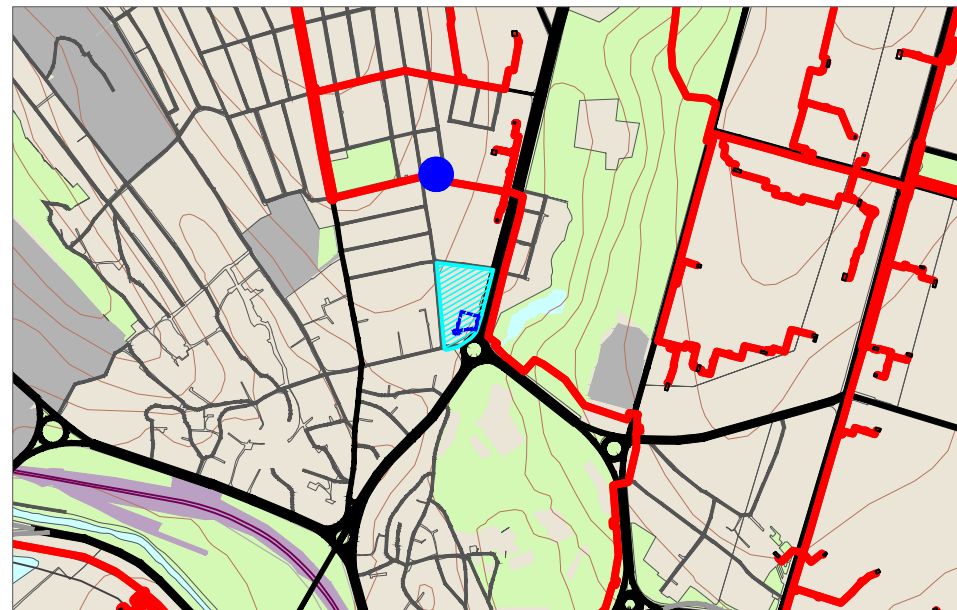
- |                               |   |  |                   |   |
|-------------------------------|---|--|-------------------|---|
| Magistrale de interes urban   | Magistrale și străzi cu circulația în sens unic | Intersecție cu circulația reglată de indicator                         | Gara feroviară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

Beneficiar: <b>TANAS MARCEL</b>				OBIECT № 3656		
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnăt.	Data	STUDIU DE FUNDAMENTARE ÎN VEDEREA ÎNIIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI DE REGLEMENTARE URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE R6 PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEI, MUN. CHIȘINĂU
ing. coord.		M. SÎRGIHI				
inginer		S. ISTRATE				
ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU. REGLEMENTARI				Faza	Planșa	Planșe
				SF	13	IMP "CHIȘINĂU PROIECT"

**SCHEMA LINIILOR ELECTRICE**



**SCHEMA RETELELOR TERMICE**

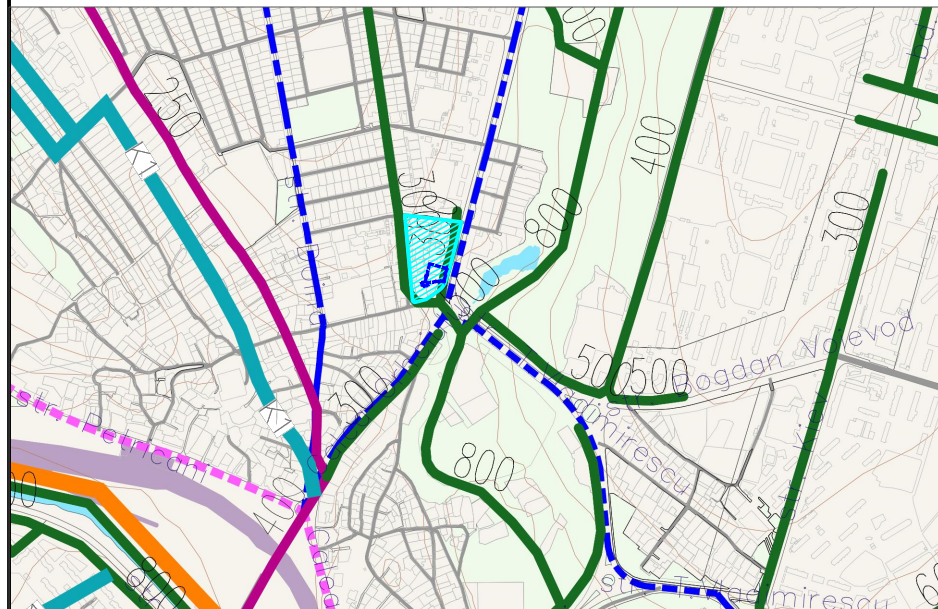


**INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARĂ  
(EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU)**

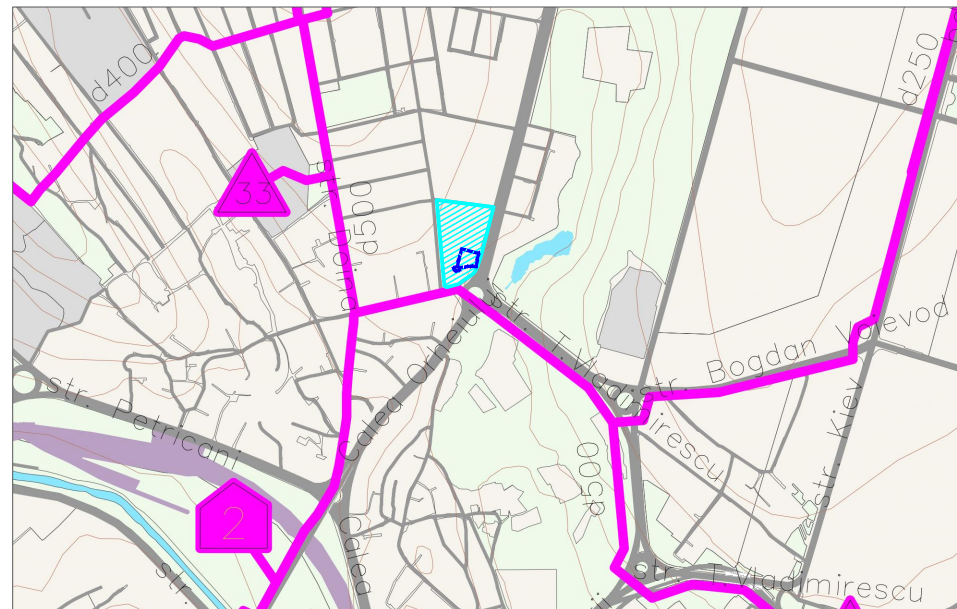
**SEMNE CONVENTIONALE**

	ZONA DE STUDIU
	TEREN GENERATOR AL STUDIULUI
<b>RETELE ELECTRICE</b>	
	LC 110kV (Propusa)
	LEA 110kV
	PDC-5 "Electromaşina" 110/10/6
<b>RETELE DE CANALIZARE</b>	
	Retea de canalizare gravitacionala - Existenta
	Retea cu necesitate de reconstruire
	Retea de canalizare gravitacionala - I Transa (10 ani)
	Retea de canalizare pluviala proiectata
	Limita raion planimetric
	Limita unitatii teritoriale de referinta mixta
<b>RETELE DE ALIMENTARE CU APA POTABILA</b>	
	Zona I / Diametrul
	Zona II / Diametrul
	Zona III / Diametrul
<b>RETELE TERMICE</b>	
	Retele termice
	Statia de pompare
<b>RETELE DE GAZ NATURAL</b>	
	Conducta de gaze
	Centrul de reglare a gazelor
	Statie-compresor de alimentare a automobilelor cu gaze. Propusa.

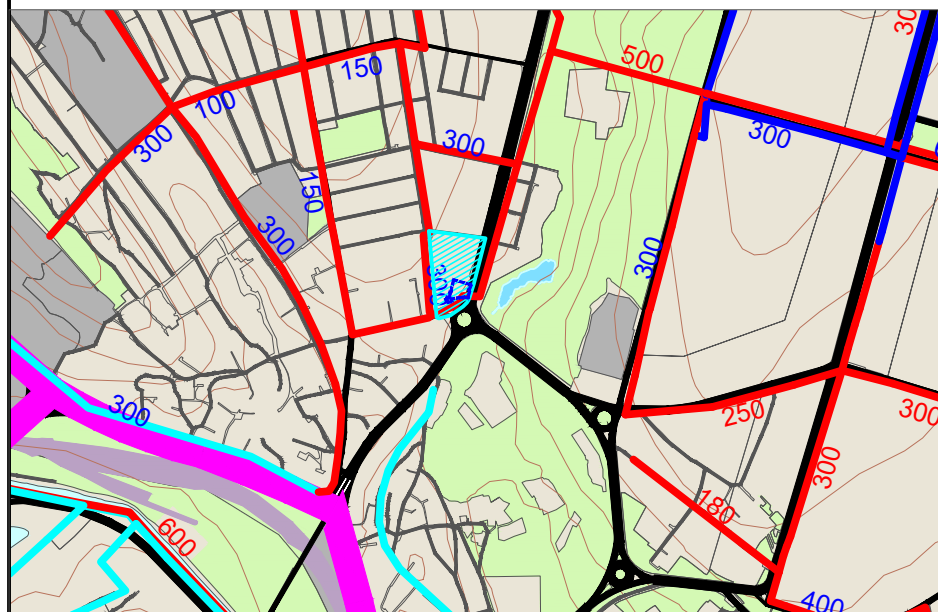
**SCHEMA RETELELOR DE CANALIZARE**



**SCHEMA RETELELOR DE GAZ NATURAL**



**SCHEMA RETELELOR DE ALIMENTARE CU APA POTABILA**



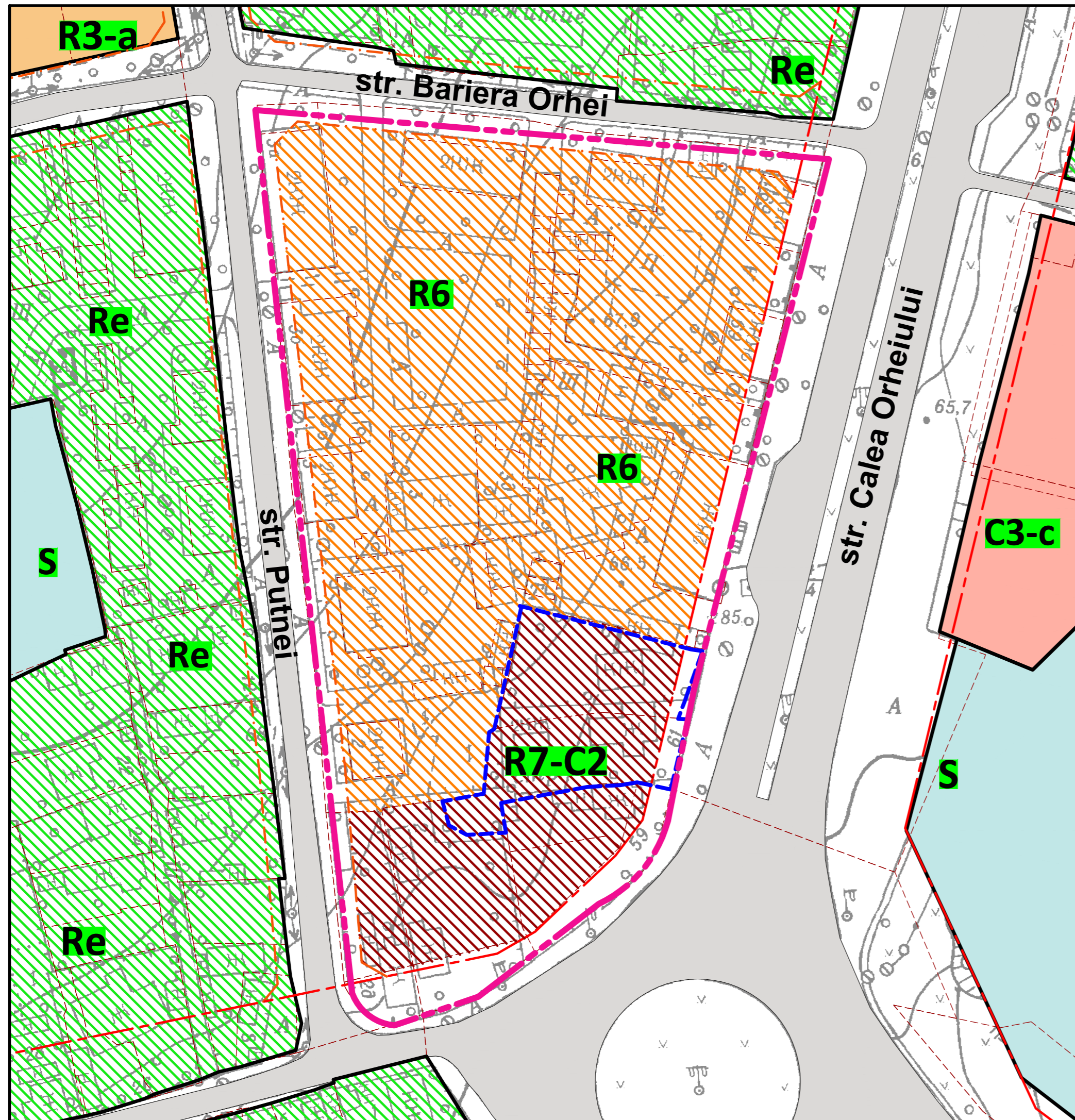
**Locatiile retelelor edilitare si amenajilor aferente**

În studiul a fost efectuată analiza infrastructurii tehnico-edilitare, bazandu-se pe compartimentul respectiv a P.U.G. or. Chişinău. Schemele date reprezintă extrase din P.U.G., care arată că Zona de studiu este dotată cu reţele tehnico-edilitare, deoarece este amplasată în zona construită. Locaţiile reţelelor şi amenajărilor aferente sunt urmatoarele:

- reţele de alimentare cu apă potabilă cu diametrul de 400 pe străzile Calea Orheiului si Putnei;
- reţele de canalizare gravitaţională cu diametrul 300 pe str.Putnei;
- conducta de gaze naturale cu diametru 250 pe str. Poştei;
- reţele termice, care alimenteaza zona de studiu, sunt trasate de-alungul str. Calea Orheiului;
- conform P.U.G or. Chisinau LEA110kV (existente), situate in vecinatatea zonei de studiu nu sunt prezente.


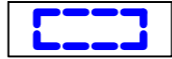
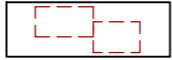
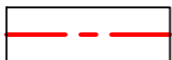
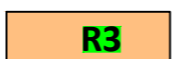


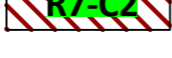




BENEFICIAR: TANAS MARCEL				<b>OBIECT № 3514</b>		
				STUDIU DE FNDAMENTARE ÎN VEDEREA INIȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE (Re) PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POŞTEI, MUN. CHIŞINĂU		
A.Ş.P.	VITIU E.			FAZA	PLANŞA	PLANŞE
Sp.princip.	ILIEVA M.			SJ	14	
INGINER	DANII V.			SC. 1 : 1 000		





**PROPUNERI DE REGEMENTARE A ZONEI.  
CONCLUZIILE STUDIULUI  
SC 1:1000**

**SEMNE CONVENȚIONALE**

-  LIMITA ZONEI DE STUDIU
-  LOTURI CARE AU GENERAT STUDIUL cu N/C 0100412.288, 0100412.289
-  PARCELE CADASTRALE
-  LINII ROȘII A STRĂZILOR CONFORM P.U.G CHIȘINĂU
-  ZONA REZIDENȚIALĂ - R3 - LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ SAU PENTRU 2 FAMILII, IZOLATĂ, CUPLATĂ SAU ÎNȘIRUITĂ;
-  ZONA REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚĂ COLECTIVĂ (CLĂDIRI CUPRINSE ÎNTRE P+3 și P+9 NIVELE);
-  ZONA REZIDENȚIALĂ - R7 - LOCUINȚĂ COLECTIVĂ ÎNALTĂ SITUATĂ ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE P+9E ȘI MAI ÎNALTE CUMULATĂ CU C2
-  ZONA COMERCIALĂ - C2 - ZONA CUPRINDE FUNCȚIUNI CARE ASIGURĂ O GAMA LARGĂ DE SERVICII MAI RAR FRECVENTATE
-  ZONA COMERCIALĂ - C3 - ZONĂ COMERCIALĂ GENERALĂ - ÎN CONSTRUCȚII INDEPENDENTE, FRECVENTATĂ OCAZIONAL;
-  ZONA SPECIALĂ - S
-  ZONA DE REVITALIZARE - Re
-  PARTEA CAROSABILĂ STRĂZI PRINCIPALE


**Tipologia zonelor:** În conformitate cu Regulamentul local de urbanism al or. Chișinău aprobat prin decizia CMC nr.22/40 din 25.12.2008 cu prevederi conform Dispoziției Primăriei municipiului Chișinău nr.480-d din 29 mai 2014 în orasul Chișinău se desfășoară activității economice, sociale și culturale cu următoarele coduri: funcțiuni de locuire codificate "R", funcțiuni comerciale și servicii codificate "C", funcțiuni industriale "I" precum și funcțiuni speciale codificate "S", pentru activități viitoare zonele rezervate pe plan vor fi codificate "D" reprezentând zone de dezvoltare/investiții pe terenuri libere, sau "Re" reprezentând zone de revitalizare funcțională.

**Elemente generatoare de regulament**  
Zona de studiu se află sub acțiunea codului de reglementare urbanistic **Re - Zona de revitalizare**. Pentru loturile cu nr.cadastrale **0100412.288 și 0100412.289** care au generat studiul dat, cit și pentru terenurile adiacente cu nr. cadastrale **0100412.290, 0100412.136, 0100412.138 și 0100412.129** se propune stabilirea codului de reglementare urbanistic **R7 cumulat cu C2**. Pentru a asigura compatibilitatea funcțională terenurile adiacente de asemenea necesită stabilirea unui cod urbanistic - R6.

**Concluziile studiului**  
Zona de studiu este una rezidențială propusă pentru revitalizare. Solicitarea beneficiarului studiului constă în analiza posibilității de amplasare a funcțiilor rezidențiale pe parcele care au generat studiul, una dintre care aparține beneficiarului. De aceea este necesar de a modifica codul de zonificare urbanistică pentru toate terenurile adiacente parcelei date. În urma analizei efectuate, pentru parcelele cu nr. cadastrale **0100412.288 și 0100412.289** cu suprafața de **0.2145** ha (generatoare a studiului dat) și a terenurilor adiacente susmenționate, se propune atribuirea funcțiunii locative cu densitate mare și anume codul R7 cumulat cu C2 la parter pentru deservirea locală. Astfel de abordare va permite de a crea un ansamblu urbanistic coerent prin amplasarea accentelor verticale care vor fi percepute atit din bd. Renașterii Naționale, cit și din str. Calea Orheiului. Pentru celelalte terenuri din zona studiată se propune cod R6 cu regim de înaltă mediu. Indicii urbanistici pentru zonele propuse se vor încadra în indicii normativi a Regulamentului Local de Urbanism a or. Chișinău:

- R6 :** Locuință colectivă:  
**POT** maxim pentru:  
 Lot de colț : 80%  
 Lot de front : 60-65%  
**CUT** : 2-3  
 Parcaj obligatoriu : 70% din numărul de locuințe.
- R7 :** Locuință colectivă:  
**POT** maxim pentru:  
 Lot de colț : 80%  
 Lot de front : 60-70%  
**CUT** : 3-5  
 Parcaj obligatoriu : 70% din numărul de locuințe.
- C2 :** Zona comercială care cuprinde funcțiuni care asigură o gama largă de servicii  
**CUT** : 1 (în zonele R1-R5); 2 (în zonele R6-R7)  
 Parcaj obligatoriu : nenormat pe străzile cu circulație intensă și normat în zone cu densitate redusă.

Concluziile studiului sunt următoarele:  
În partea de sud a zonei de studiu, pe terenul cu nr. cadastrale **0100412.288 și 0100412.289** cu suprafața de **0.2145**ha și pe terenurile adiacente susmenționate, este posibil de a amplasa funcțiuni rezidențiale cu densitatea mare. Condițiile de amplasare a construcțiilor noi vor corespunde indicilor urbanistici conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău aprobat prin decizia CMC nr.22/40 din 25.12.2008 cu prevederi conform Dispoziției Primăriei municipiului Chișinău nr.480-d din 29 mai 2014. Amplasamentul construcțiilor noi se va efectua în conformitate cu prevederile NCM B.01.05:2019.

BENEFICIAR: TANAS MARCEL		<b>OBIECT № 3656</b>			
		STUDIUL DE FUNDAMENTARE ÎN VEDEREA ÎNȚERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU STABILIREA CODULUI URBANISTIC ÎN ZONA DE REVITALIZARE (Re) PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR PUTNEI - BARIERA ORHEI - CALEA ORHEIULUI - POȘTEI, MUN. CHIȘINĂU			
A.Ș.P.	VITIU E.	PROPUNERI DE REGLEMENTARE A ZONEI. CONCLUZIILE STUDIULUI.	FAZA	PLANȘA	PLANȘE
Sp.princip.	ILIEVA M.		SF	15	
INGINER	DANII V.				
		SC. 1 : 1 000	 <b>IMP "CHISINAUPROIECT"</b>		