

**Solicitant/Investitor: Societatea cu raspundere limitata "DOMENIILE SPEIA"**  
**Proiectant: Societatea cu raspundere limitata "TARCHITECTS GROUP"**

**Proiect nr. 09/24**

**STUDIU DE FUNDAMENTARE (JUSTIFICARE) pentru elaborarea Planului  
Urbanistic Zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor  
Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau**





## CAPITOLUL 1

### Introducere

#### Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau

- Localizarea: Republica Moldova, or. Chisinau, sect. Centru
- Solicitant: „DOMENIILE SPEIA” S.R.L.
- Investitor: „DOMENIILE SPEIA” S.R.L.
- Proiectant : „TARCHITECTS GROUP” S.R.L.
- Arhitect Sef Proiect : Turcan Alexei
- Arhitecti : Turcan Victor, Pinzaru Dragos, Badalean Irina
- Autori : Turcan Alexei, Turcan Victor, Pinzaru Dragos, Badalean Irina

#### Descrierea obiectivelor proiectului

Studiul de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Dostor Tudor Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau este elaborat in baza dispozitiei nr. 222-d din 03.06.2024 si in conformitate cu prevederile deciziei Consiliului municipal Chisinau nr. 2/28 din 02.04.2021 "Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea si prezentare spre aprobare Consiliului municipal Chisinau a planurilor urbanistice zonale si de detaliu". Conform sarcinii Investitorului **Obiectivul general** al proiectului este analiza situatiei urbanistice in limita zonei de studiu si elaborarea propunerilor privind valorificarea teritoriului fostei uzine de producere a vinului pe terenul cu nr. cadastral 0100101.632 din str. Grenoble, 167 si, dupa caz, a altor terenuri, iar **Obiectivele specifice** privesc analiza situatiei privind problemele existente in teritoriu, conditiile ecologice, social-economice, situatia demografica, dezvoltarea infrastructurii sociale, edilitare si de transport, protectia patrimoniului construit si natural, studierea problemelor legate de impartul asupra infrastructurii tehnico-edilitare existente, asigurarea cu tramele stradale necesare facilitarii si fluidizarii traficului. In cadrul proiectului urmeaza sa fie concretizate functiile urbane, reglementarile specifice si conditiile pentru construirea unui ansamblu rezidential cu infrastructura sociala si dotari pe terenul cu nr. cadastral 0100101.632, cu suprafata de 2,5168 ha, proprietatea S.R.L. "Domeniile Speia" si partial a statului. Acest proiect va sta la baza intocmirii Planului urbanistic zonal si ulterior la baza documentatiei pentru obtinerea certificatului de urbanism pentru proiectare si autorizatiei de construire.

#### Oportunitatea elaborarii

Limita zonei de studiu, cu suprafata de cca 22,0 ha, este stabilita prin dispozitia nr. 222-d din 03.06.2024.

Zona de studiu amplasata in intravilanul mun. Chisinau, cuprinsa in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ubgureanu parte dintr-un teritoriu mai extins cu functiuni mixte al sectorului administrativ Centru, situat in partea de Sud a or. Chisinau. Acest teritoriu este caracterizat prin prezenta dominanta a functiei de locuire, complementata cu functii sociale, prestari servicii si de agrement.

Conform Regulamentului local de urbanism al or. Chisinau in limita zonei sunt localizate terenuri, avind codurile de reglementare urbanistica: Cod I1 (de industrie usoara, cuprinde zone cu functiuni de producere manufacturiera diversa nepoluante) - terenul cu nr. cadastral 0100101.632; Cod S (cuprinde functiuni speciale); Cod C7 (zone cu servicii generale, cuprind functiuni prin care sunt realizate servicii la o scara mai mare decat cele prevazute in zona de servicii la nivel de cartier); Cod C1 (cuprinde functiuni care asigura comertul zilnic u amanuntul); Cod C2 (cuprinde fuctiuni care asigura la o scara mai larga de servicii); Cod C3 (zona comerciala generala, cuprinde centre comerciale frecventate ocazional); Cod R6 (cuprinde functiuni rezidentiale, cu densitate medie, blocuri de locuit multifamiliale; Cod Re (cuprinde terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare).

Conform datelor din Cadastrul bunurilor imobile, zona analizata in Studiu este compusa din parcele cadastrale cu diferite forme de proprietate (privata, de stat si a mun. Chisinau, divizate pe domenii - public si privat).

Componenta directoare a Planului urbanistic General include prevederea ce vizeaza divizarea teritoriului localitatii in zone functionale majore (macrozone). Astfel, Planul Urbanistic General stabileste functiile dominante ale anumitor zone ale orasului: Zona servicii publice si comerciale, Zona obiective educationale, Zona locuintelor colective multietajate, Zona locuintelor colective de inaltime medie, Zona locuintelor cu regim mic de inaltime, Zona industriala, Zona cu destinatie speciala, Zona comunală, Zone mixte, Zona spatiilor verzi, Zone acvatice, Teritorii cu functii nedeterminate.

Conform PUG Chisinau (compartimentul Zonare functionala/Solutii urbanistice/art. 14 Reglementari. Unele permisiuni si restrictii), dupa etapa de proiectare PUG trebuie sa urmeze etapele ulterioare de elaborare PUZ si PUD (Plan urbanistic zonal si Plan urbanistic de detaliu), unde se vor preciza deciziile de proiect in mod mai amanuntit. Detalierea functiilor urbanistice in macrozone se efectuaiaza in baza Planurilor urbanistice zonale, reiesind din situatia urbanistica existenta, regimul juridic al terenurilor, tendintele dezvoltarii economice si sociale a localitatii, totodata, solicitarile proprietarilor terenurilor in baza normativelor urbanistice, si conform principiului rezonabilitatii.

Pe terenul cu nr. cadastral 0100101.632 sunt amplasate edificii construite intre anii 60-70 ai sec XX destinate pentru functionarea intreprinderii de producere a vinului, care la moment nu isi mai desfasoara activitatea, majoritatea cladirilor fiind uzate fizic, iar teritoriul este utilizat pentru amplasarea unei parcar si prestare servicii ocazionale de reparatie. Majoritatea cladirilor sunt in stare avansata de degradare si urmeaza a fi demolate.

Orice tip de activitate are un ciclu de viata si in starea existenta, utilizarea terenurilor si constructiilor cu functionalitatea actuala a devenit incompatibila cu zona locativa, motiv pentru care producerea a fost transferata pe alt teritoriu, in afara localitatii.

Concomitent, se poate mentiona, ca in materialele Strategiei de dezvoltare durabila a municipiului Chisinau in curs de elaborare, se pune accentul pe inventarierea teritoriilor utilizate ineficient, cu functii depasite, si adaptarea acestora pentru amplasarea complexelor rezidentiale cu infrastructura sociala necesara si complexelor polifunctionale cu elemente de producere nepoluanta, ce va permite crearea noilor locuri de munca alaturi de locuinte si va micsora presiunea asupra infrastructurii de transport a orasului.

In limita zonei de studiu, sunt amplasate deasemenea: ansambluri si grupuri cu blocuri locative multifamiliale; obiective comerciale / prestari servicii; institutii de educatie timpurie si invatamant general; o zona ocupata de case individuale cu regim mic de inaltime.

Se poate constata ca terenul cu nr. cadastral 0100101.632 are o localizare convinabila pentru dezvoltarea functiilor rezidentiale si comeciale, datorita amplasarii langa o magistrala de interes urban si prezenta legaturilor comode cu alte sectoare ale municipiului.

Zona de studiu poate fi caracterizata cu urmatoarele disfuncțiuni:

- pealocuri peisaj urban degradat;
- accese neechipate corespunzator pentru circulatia pietonilor, biciclistilor si transportului;
- infrastructura tehnico-edilitara invecchita si incompleta;
- grad scazut de amenajare a zonei.

Pentru incadrarea terenului cu nr. cadastral 0100101.632 in structura cartierului rezidential si in structura orasului este necesara elaborarea documentatiei PUZ prin care vor fi determinati parametrii de valorificare si destinatiei terenurilor, caracteristicile arhitectural-planimetrice a spatiului urban si ale viitoarelor constructii.

#### Scopul proiectului

Prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007 a fost aprobata componenta directorie a Planului urbanistic general al orasului Chisinau cu perioada de valabilitate 2007-2025. Concretizarea si detalierea zonificarii functionale a teritoriilor se efectuaiaza in baza planurilor urbanistice zonale.

Avand in vedere necesitatea dezvoltarii urbane a orasului Chisinau conform principiilor de sustenabilitate si durabilitate se propune initieria Planului urbanistic zonal in scopul analizarii situatiei existente in limitele teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Pentru ungureanu si elaborarea solutiilor urbanistic-arhitecturale, de sistematizare spatiala si reglementarea functionala cu amplasarea functiilor rezidentiale / sociale / omerciale / servicii / recreere / producere nepoluanta si dotarile necesare, in scopul crearii unui spatiu urban confortabil pe terenul acupat la moment de intreprinderea de producere a vinului.

#### Categoriile generale de probleme care vor fi abordate in cadrul PUZ:

- stabilirea destinatiei constructiilor ce urmeaza a se realiza;
- relatierea constructiilor propuse cu constructiile existente din vecinatate;
- specificarea detinatorilor de teren;
- domeniul public sau terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, potrivit legii;
- circulatia terenurilor, pentru realizarea obiectivelor propuse (dupa caz);

- conditii de circulatie si acces la noile obiective;
- conditii de trasare si racordare la retelele edilitare;
- regimul de construire - alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor, coeficientul de utilizare a terenurilor;
- restrictii speciale generate de prezenta unor monumente istorice sau monumente ale naturii, altele decat cele ce decurg din statutul de zona protejata (dupa caz);
- conditii privind spatiile plantate;
- amplasarea unor lucrari de utilitate publica, cu delimitarea suprafetelor rezervate;
- alte restrictii impuse de conditiile particulare ale terenului.

In cadrul procesului de intocmire a documentatiei sau considerat necesare o serie de studii de specialitate, care sa asigure o baza de plecare pentru propunerile din cadrul PUZ-ului ulterior:

- Analiza structurii planimetrice existente a zonei si relationarea spatiala cu zonele alaturate;
- Analiza tipurilor de proprietate;
- Analiza structurii geomorfologice;
- Analiza densitatii populatiei in zona de studiu si in cartierele alaturate;
- Analiza infrastructurii sociale, servicii publice;
- Analiza mobilitate, cai de circulatie, accesibilitate in zona. Prognoza intensitatii traficului rutier ca urmare a implementarii proiectului;
- Analiza continuitatii spatiilor verzi.

#### Legislatia aplicabila

Proiectul a fost elaborat in baza urmatoarelor documente si acte legislative si normative:

- Legea privind principiile urbanismului si amenajarii teritoriului nr.835-XIII din 17.05.1996;
- Planul Urbanistic General al or. Chisinau, elaborat de INCP "Urbanproiect", aprobat de Consiliul Municipal Chisinau prin decizia nr. 68/1-2 din 22.03.2007;
- Regulamentul local de urbanism al or. Chisinau, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chisinau nr. 22/40 din 25.12.2008;
- NCM B.01.02:2016 Sistematizarea teritoriului si localitatilor. Instructiuni privind continutul, principiile metodologice de elaborare, avizare si aprobare a documentatiei de urbanism si amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea si amenajarea localitatilor urbane si rurale;
- NCM B.01.01:2019 Sistematizarea teritoriului si localitatilor. Terminologie.

## CAPITOLUL 2

### STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Din punct de vedere al structurii planimetrice zona, localizata intre strazile Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Pentru Ungureanu este alcatuita preponderent din constructii edificate in anii 70-80 ai sec. XX, cu destinatie locativa si de educatie. Unele constructii au fost edificate in anii 60 ai sec. XX. In perioada mai recenta in zona au fost edificate obiective noi: doua ansambluri rezidentiale pe terenul fostei uzine de producere a vinului. Gradul de uzura a cladirilor in majoritatea cazurilor este mai mare de 50%.

Regimul de inaltime al cladirilor locative preponderent constritue 5 nivele si cele individuale 1-3 nivele, exceptie facand ansamblurile rezidentiale cu locuinte multifamilialele edificate la inceputul secolului XXI - 10 nivele. La nord, est si vest zona de studiu este marginita de sectoare cu functii locative si servicii sociale. La sud cartierul se margineste cu str. Grenoble - magistrala de interes urban care leaga sectoarele Botanica, Telecentru si or. Centru.

Conform informatiei portalului Gis Local Chisinau, la moment densitatea populatiei in limita cartierului examinat este de 190 om/ha.

In limita teritoriului examinat sunt amplasate trei institutii de educatie: gradinita-cresa nr. 156 cu capacitatea de proiect pentru 12 grupe - 240 copii, iar real, conform informatiei de pe portalul institutiei, sunt 9 grupe cu 257 copii; Centrul de colaborare familiala si asistenta timpurie „Pro-Familia” pentru copii cu nevoi speciale; Liceul teoretic „Vasile Lupu” cu capacitatea de proiect 700 locuri, in care la moment isi fac studiile 548 elevi. Cartierul in limita strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ungureanu se caracterizeaza prin lipsa unui centru de cartier cu functii mixte care sa ofere o gama larga de servicii (comerciale, servicii, agrement, sport etc.), solicitate de catre comunitatea locala. Aceste servicii cu succes pot fi dezvoltate in limita terenului cu nr. cadastral 0100101.632, datorita amplasarii convinabile la intersectia strazilor Grenoble - Pentru Ungureanu si Costiujeni.

Suprafetele inverzite in limita zonei de studiu sunt dezvoltate destul de bine si constituie cel putin 25% din suprafata totala a zonei, fiind asigurata planimetric continuitatea spatiilor verzi.

Cladiri cu statut de protectie, situri arheologice sau zone naturale protejate in limita zonei de studiu si in raza de 100 m de la zona de studiu nu sunt localizate.

Conform conditiilor geologice in zona sunt prezente teritorii favorabile pentru constructii (Zona A) cu apele freatice de depasesc adancimea de 5 m, conditional favorabile pentru constructii (Zonele B, E) din cauza prezentei solurilor sensibile la umezire si rambleurilor de sol cu grosimea 2 m. Probabilitatea de alunecari de teren sau de inundatii si subinuntatii pe teritoriu lipseste. Din punct de vedere geomorfologic zona nu este afectata de procese negative. Conform datelor Hartii microzonarii seismice a or. Chisinau intensitatea seismica in zona de studiu constituie 7 grade.

#### Borderoul planselor scrise si desenate

Plansa	Continutul	Nota
1-3	Date generale. Memoriu justificativ. Schema incadrare in localitate	
4	Audit. Schema Zonei de studiu Sc 1 <span> </span> : 2000. Folosinta actuala a terenurilor. Disfunctionalitati si prioritati	
5-7	Audit. Fotofixare.	
8	Audit. Schema amplasarii infrastructurii sociale Sc 1: 4000	
9	Audit. Analiza tipurilor de proprietate a terenurilor Sc 1: 2000	
10	Audit. Analiza geomorfologica a terenului. Analiza fondului construit dupa gradul de uzura. Sc 1 <span> </span> : 2000	
11	Audit. Analiza infrastructurii tehnico-edilitare Sc 1 <span> </span> : 2000	
12	Audit. Plan infrastructura de transport. Intensitatea traficului rutier Sc 1 <span> </span> : 2000	
13	Audit. Zonarea functionala a teritoriului. Extras din P.U.G. or. Chisinau Sc 1 <span> </span> : 2000	
14	Audit. Extras din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. or. Chisinau Sc 1 <span> </span> : 2000	
15	Propuneri. Harta zonarii functionale. Regulamentul aferent P.U.Z. Sc 1 <span> </span> : 2000	
16	Propuneri. Schema planului general Sc 1 <span> </span> : 1000. Indici tehnico-economici	
17	Propuneri. Vederi 3D	

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
						SF	1	
						Date generale. Memoriu justificativ (sfrisit)		
						"TARCHITECTS GROUP" SRL		



## ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT:

Sistemul actual de transport public in orasul Chisinau cuprinde doua componente distincte:

- Transport cu microbuse, in regim privat;
- Transport cu autobuse si troleibuse - realizat de Serviciul Public de Transport.

Amplasamentul zonei este relativ favorabil din punct de vedere al accesibilitatii. Pe strazile adiacente zonei de studiu sunt trasate umatoarele rute a transportului public:

- Troleibuse - traseele 2,4,17;
- Autobuse - traseul 9;
- Microbuse - traseele 112, 173, 184.

Statile transportului public sunt amplasate pe str. Grenoble si str. Doctor Tudor Strisca in raza de 250 m de la centrul cartierului.

## ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - CIRCULATIA RUTIERA SI PIETONALA:

Teritoriul obiect al studiului este amplasat intr-o zona bine asigurata pentru accesibilitatea transportul rutier. La nivel teritorial reseaua de comunicatii este dispusa perimetral zonei de studiu. Pe perimetrul zonei studiate sunt trasate: str. Grenoble - strada magistrala de interes urban; str. Doctor Tudor Strisca - strada magistrala de interes raional; str. Petru ungureanu - strada de interes local. In interiorul zonei exista strazi si accese secundare care faciliteaza accesul pe terenurile din cartier.

Circulatia pietonala este relativ bine organizata dea lungul strazilor magistrale, in sa de o calitate scazuta.

Parcari publice organizate, reglementate si semnalizate corespunzator sunt amenajate pe perimetrul zonei de studiu pe str. Pentru Ungureanu si str. Doctor Tudor Strisca, cu o capacitate totala de cca. 520 locuri.

Strazile pe perimetrul zonei de studiu au urmatoorii parametri:

- Grenoble - profil curent de 20,0-30,0 m cu carosab de 12,0 - 15,0 m (3-4 benzi de circulatie), trotuare cu o latime de ~3,0 m si spatii verzi cu dimensiuni variabile;
- Petru Ungureanu - profil curent de 14,0 - 20,0 m format din carosabil de 7,0 - 9,0 m (3 benzi de circulatie), trotuare cu latimia de 1,5 - 5,0 m si spatii verzi cu dimensiuni variabile;
- Doctor Tudor Strisca - profil curent de 20,0 - 25,0 m format din carosabil de 11,0 - 12,0 m (3 benzi de circulatie), trotuare parțiale cu latimia de 1,5 - 3,0 m si spatii verzi cu dimensiuni variabile;
- strazi si accese secundare cu carosabil de 3,5 - 5,5 m, trotuare fragmentate spatii verzi cu dimensiuni variabile.

Conexiunea cartierului examinat cu strazile principale ale orasului este satisfacatoare, in sa sunt probleme la nivel de calitate a tramei stradale (trotuare fragmentate pe unele portiuni, calitatea generala a amenajarilor infrastructurii stradale).

Conform PUG Chisinau aprobat in anul 2007 gradul de intensitate a circulatiei rutiere pe str. Grenoble este mai mare de 1,0; pe str. Petru Ungureanu - 0,51-0,76. str. Doctor Tudor Strisca este executata doar partial si nu are legatura cu str. N. Testemitanu, dupa cum este prevazut in PUG or. Chisinau.

Avand in vedere ca a trecut o perioada destul de indelungata de la aprobarea PUG-ului in cadrul Studiului de fundamentare este elaborat studiul de trafic rutier pentru situatia la zi si prognoza intensitatii traficului rutier dupa implementarea proiectului cu masuri planimetrice si organizatorice necesare pentru fluidizarea transportului.

## ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA IN ZONA DE STUDIU

In limita zonei de studiu si alaturat acesteia exista urmatoarele retele edilitare magistrale:

- RETELE DE APA POTABILA - D=500 mm si 300 mm pe str. Grenoble, D=400 mm pe str. Doctor Tudor Strisca;
- RETELE DE CANALIZARE MENAJERA - D=500 mm si D=300 mm pe str. Doctor Tudor Strisca si in interiorul cartierului;
- RETELE DE CANALIZARE PLUVIALA - nu exista;
- RETELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA - 110 kV, Post central de distributie de 110/10kV PDC-25 pe str. Grenoble;
- RETELE DE ALIMENTARE CU CALDURA - 2D=500mm pe str. Doctor Tudor Strisca si 2D=250 mm pe str. Grenoble;
- RETELE DE GAZE NATURALE - D=400 mm presiune medie pe str. Grenoble.

## PROBLEME DE MEDIU

Conform prevederilor Legii 835/1996, Legii 11/2017 si Legii 86/2014 problemele de mediu se trateaza separat, in cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului. In cadrul PUZ va fi elaborat compartimentul „Protectia mediului”, in care va fi examinata detaliat situatia existenta si impactul asupra mediului ca urmare a implementarii solutiilor propuse, inclusiv stabilirea zonelor sanitare de protectie de la sursele de nocivitati la o distanta minimala de 25 m.

## OPTIUNI ALE POPULATIEI

Optiunile populatiei din zona vor fi solicitate in cadrul consultarilor publice preliminare, conform procedurii stabilite prin decizia Consiliului muicipal Chisinau nr. 2/28 din 02.04.2021. In cadrul intocmirii PUZ-ului se va respecta Legea 239/2008 privind transparenta in procesul decizional, HG 96/2006 cu privire la actiunile de implementare a Legii 239/2008 si HG 967/2016 cu privire la mecanismul de consultare publica cu societatea civila in procesul decizional.

## CAPITOLUL 3

### PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

In faza preliminarara realizarii Studiului de fundamentare in scopul reglementarii terenului zonei de studiu au fost realizate studii de specialitate si analize (analiza starii geotehnice a terenului, analiza tipurilor de proprietate, analiza infrastructurii sociale, analiza de trafic rutier si pietonal, analiza densitatii populatiei etc.) ale caror concluzii au conditionat organizarea urbanistica ulterioara a proiectului. In abordarea sistematica a analizei teritoriului, in scopul valorificarii potentialului teritoriului studiat, sau avut in vedere:

- pozitia in teritoriu fata de imprejurimi;
- raportul cu sistemele de circulatie majore ale orasului;
- necesitatile functionale ale zonei si orasului;
- definirea masurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor solutii de urbanism propuse, odata cu mentinerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor conditii favorabile de viata si de standard functional superior pentru viitorii locuitori ai zonei rezidentiale propuse, tinand cont de destinatiile functionale pe terenurile alaturate.

Avand in vedere ca terenul fostei uzine de producere a vinului nu este utilizat rational apare necesitatea reconversiei functionale si integrarea functionala a acestui teritoriu in structura functionala si planimetrica a zonei si a orasului, conform noilor tendinte de dezvoltare mentionate in Strategia de dezvoltare a teritoriului mun. Chisinau. Ca rezultat, pe terenul cu nr. cadastral 0100101.632, se propune realizarea unui ansamblu rezidential complementat cu functii sociale / comerciale / servicii / producere nepoluanta / recreere / dotari necesare pentru functionarea zonei locuibile conform cerintelor actuale, totodata, atribuirea functiei urbane pentru terenurile situate la moment in limita zonei Re (de revitalizare).

## VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studata este asigurata cu spatii verzi conform normelor, urmand sa fie ridicat nivelul de amenajare al acestora. Prezenta suprafetelor inverzite in limita cartierului este ocazie buna pentru mentinerea si amenajarea unui sistem continuu de teritorii plantate (coridoare verzi), orientate catre nevoile cetatenilor din zona si organizarea circulatiilor pietonale si de biciclisti.

## MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va moderniza circulatia pentru a putea realiza conexiuni atit la nivel auto, cat si pietonal. Vor fi amenajate accese auto, pietonale si pentru biciclete conform normelor tehnice in limita cvartalului si terenului cu nr. cadastral 0100101.632. Parcarea autovehiculelor in zona locuintelor colective se va realiza in incinta, la nivelul demisolului/subsolului, respectindu-se prevederile normelor tehnice (se vor asigura min. 70% de locuri de parcare din nr. de apartamente).

Obiectivele de utilitate publica vor fi asigurate cu parcari temporare pentru vizitatori la nivelul solului in limitele parcelei si pe terenurile domeniului public, conform reglementarilor normelor tehnice. Accesese pietonale si a biciclistilor vor fi amenajate de-a lungul arterelor de circulatie a transportului si coridoarelor verzi.

## ZONIFICARE FUNCTIONALA

Se propune conversia functionala a teritoriului fostei uzine de producere a vinului, cu suprafata de 2,5168 ha, din COD "I1" (de industrie usoara, cuprinde zone cu functiuni de producere manufacturiera diversa nepoluante) in COD "R7" (zona cu functiuni rezidentiale, tip blocuri de locuinte multifamiliale, cladiri 10 etaje si mai mult), combinat cu COD "C2" (zona comerciala); cladirii in COD "C4" (zona mixta cu functiuni rezidentiale, comerciale / servicii, cladiri 10 etaje si mai inalte) la aliniamentul strazii Grenoble; partial COD "C3" (zona comerciala) si o portiune in COD "S" (zona cu fuctii speciale - zona de educatie pentru amplasarea gradinitei).

Reiesind din structura planimetrica care s-a format pe terenurile aflate in limita zonei Re se propune stabilirea codului de reglementare urbanistica R5 (locuinte individuale cuplate sau insiruite) si partial, la str. Petru Ungureanu, codului R6 (locuinte colective densitate medie, tip blocuri de locuinte multifamiliale, cladiri 4-10 etaje).

## BILANT TERITORIAL PROPUȘ PENTRU TERENUL NR./CAD. 0100101.632

- Suprafata zonelor revitalizate - 2,5168 ha (100%)

inclusiv:

- Suprafata ocupata de constructii - 1,03 ha (40 %)
- Suprafata spatiilor inverzite - 0,53 ha (22 %)
- Suprafata acceselor de transport si cai pietonale - 0,63 ha (25 %)
- Suprafata terenuri de joaca pentru copii, odihna maturi si sport - 0,2 ha (8 %)
- Alte terenuri - 0,12 ha (5 %)
- Fondul construit (fara spatii subteran) - 131 mii m2
- Densitatea existenta a populatiei - 190 om/ha
- Densitatea prognozata a populatiei - 350 om/ha

## JUSTIFICARE LOCURI NECESARE IN GRADINITA SI SCOALA

Conform calculelor preliminare in cadrul cvartalului vor fi construite suplimentar 1560 apartamente (suprafata medie 62,0 m.p.).

In aceste apartamente vor locui 3400 locatari (2,3 om/ap).

Reiesind din structura demografica urbana a populatiei stabile pe or. Chisinau, conform datelor statistice pentru anul 2022 (datele statistice ale Biroului National de Statistica al Republicii Moldova la 1 ianuarie 2023), populatia constituie 549538 locuitori, iar din totalul populatiei copii cu varsta 3-6 ani - 4,93%; copii cu varsta 7-10 ani - 5,21%, copii cu virsta 11-15 ani - 5,06%, copii cu virsta 16-18 ani - 2,87%. Respectiv, la 1000 locuitori revin 27 copii cu varsta 3-6 ani; 29 copii cu varsta 7-10 ani, 28 copii cu virsta 11-15 ani, 11 copii cu virsta 16-18 ani.

Deci, in cadrul cvartalului rezidential vor locui suplimentar 167 copii cu varsta 3-6 ani; 177 copii cu varsta 7-10 ani, 172 copii cu virsta 11-15 ani, 100 copii cu virsta 16-18 ani.

Conform anexei 5 din NCM B.01.05:2019 numarul locurilor in institutiile prescolare se va stabili in functie de structura demografica a localitatii, luand in calcul nivelul de asigurare a copiilor cu institutii prescolare in limita de 85%. Numarul elevilor in scollile cu invatamant general se va aplica cu conditia scolarizarii a 100% a copiilor in institutiile de invatamint gimnazial (clasele I-IX) si pina la 75% a copiilor - clasele liceale X-XII, cu tinerea orelor intr-un singur schimb. Totodata in cadrul reconstructiei zonelor construite se permite micșorarea suprafetei terenului gradinitei cu 25% si a scolii cu 20%.

Avand in vedere cele mentionate, conceptul propune amplasarea in cadrul ansamblului rezidential, pe terenul cu nr. cadastral 0100101.632 a unei gradinite pentru 120 locuri. Suprafata terenului va fi de cca 0,266 ha. Copiii de varsta scolara vor frecventa institutiile de invatamant general amplasate in raza de deservire max 800 m, conform pct. 10.5 din NCM B.01.05:2019.

## DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Solutia propusa se va baza pe legislatia in vigoare, normele tehnice si se va reprezenta in plansele desenate in cadrul PUZ/Retele edilitare si in memoriile de specialitate intocmite. Obiectivele vor fi racordate la utilitatile urbane din zona.

Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata in sistemul de canalizare orasenesc care urmeaza sa fie construit sau in sistemele locale de acumulare a apei meteorice.

Amplasamentele vor fi racordate la retelele de utilitati, alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, dupa caz, la retelele termice.

- Modul de asigurare si distributie al apei potabile

Amplasamentele vor fi conectate la reseaua de utilitati prin urmare alimentarea cu apa rece a obiectivelor se va asigura prin racordarea la utilitatile urbane din zona de apa existenta. La intrarile in cladiri se vor monta apometre generale, conform avizelor S.A. "Apa-Canal Chisinau".

- Modul de asigurare al apei calde curente

Prepararea apei calde menajere din incinta obiectivelor va fi realizata local prin cazane de gaz sau de sursa centralizata oraseneasca de energie termica.

- Colectarea si indepartarea apelor uzate

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate catre reseaua existenta si amenajata in zona.

Apele de condens provenite din functionarea aparatelor de conditionare a aerului vor fi preluate de instalatiile de canalizare condens proiectate, separate de celelalte instalatii de canalizare (menajera si pluviala).

Apele meteorice care provin din ploii sau din topirea zapezilor de pe acoperisurile cladirilor vor fi evacuate in reseaua de canalizare pluviala locala si oraseneasca. Reteaua de canalizare pluviala internă va fi separata de reseaua de canalizare a apelor uzate menajera internă. Se recomanda amenajarea retentiei apei pluviale la nivel de teren, amenajare peisagistica permeabila.

Apele accidentale provenite de pe suprafetele parcajelor vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseala si evacuate in reseaua de canalizare pluviala oraseneasca sau in sistemele locale.

Toate apele deversate in reseaua publica de canalizare vor respecta normele prevazute in documentele normative in constructie.

- Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica va fi asigurata prin racordarea la reseaua electrica existenta in zona cu amplasarea statiei noi de transformare a energiei, dupa necesitate.

- Telecomunicatii

Racordul la retelele de telecomunicatii se va realiza la retelele existente in zona.

- Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona.

- Evacuarea rezidurilor menajere solide

Depozitarea gunoiului menajer se va face in spatiile special amenajate amplasate in incinta terenului. Deseurile sunt depozitate in europubele subterane de unde sunt ridicate periodic, conform contractului incheiat de catre beneficiari cu societatea specializata. Evacuarea gunoiului si a resturilor menajere nu se va intersecta cu fluxul de aprovizionare - preparare - servire produse alimentare.

## PROTECTIA MEDIULUI SI TERITORIULUI

Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, in special, prin produse de ardere a carburantilor in motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi in suspensie, aldehide, hidrocarburi volatile, plumb). Influenta acestora va fi mult diminuata prin proiectarea de spatii verzi aferente locurilor de parcare si partrarea spatiilor verzi dea lungul cailor de circulatie. Deseurile rezultate, atit din activitati de construire cit si ca urmare a functionarii viitoarelor constructii, vor fi preselectate si depozitate in containere inchise si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate. Se va respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului. In acest sens vor fi elaborate studiile de impact de mediu la proiectarea obiectivelor concrete si vor fi reglementate spatiile verzi optime daca autoritatea locala autorizata va solicita.

**Protectia aerului:**

Pe timpul executiei: Pe timpul executiei se urmareste ca disconfortul creat in timpul sapatuurii, din degajarea prafului, sa se reduca prin stropiri succesive cu apa a stratelor de sol excavat. Pe timpul transportului pamintului din excavatii se va acoperi camionul cu o prelata, pentru diminuarea antrenarii particulelor de praf. Sursele de poluare pot fi numai daca nu se folosesc vopseluri pe baza de apa, dar si din sudura partilor metalice. Pentru evitarea acestora se propune achizitionarea vopselurilor pe baza de apa in proportia cea mai mare, minimizarea degajarii compusilor organici volatili, achizitionarea partilor constructive vopsite deja.

Pe timpul functionarii: Sursa de poluare a aerului este centrala termica. Se vor respecta limitele admisibile din legislatia in vigoare. Cosurile de fum de la centralele termice si din parcajele subterane vor fi dimensionate corespunzator astfel incit sa se asigure dispersia corespunzatoare a fumului.

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			09.24	SF	2	
ARH		Turcan V.			09.24			
ARH		Pinzaru D.			09.24			
ARH		Badalean I.			09.24			



#### Protectia calitatii apelor:

Pe timpul executiei: Pe timpul executiei se urmareste minimizarea consumului de apa prin utilizarea rationala a apei, cit si decantarea apelor uzate in retea publica fara poluanti. Sursele de poluare pot fi numai in situatii accidentale, fisurarea canalizarii si infiltrarea suspensiilor in sol, deversarea substantelor chimice interzise din neglijenta personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele si legislatia in vigoare dar si cei care lucreaza sub-anteprenor.

Pe timpul functionarii: Asa cum a fost prezentata la capitolul Utilitati evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea in retea publica stradala. Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseala si evacuate in retea de canalizare locala.

#### Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Pe timpul executiei: Sursele de poluare fonica sunt in timpul sapaturii, cat si executie stilpi si grinzi din beton armat, dupa care cladirile se inchid cu pereti la exterior si sunetul se minimizeaza considerabil. Se propune respectarea in executie a regulamentului intern:

-Respectarea programului de functionare.

-Minimizarea zgomotului produs de utilaje prin functionarea rationala, nu se permite stationarea cu motorul pornit. Sursa de poluare fonica prin zgomot puternic poate fi accidentala, prin scapare, ciocnire, spargere a elementelor de constructii, se va incerca eliminarea prin instruirea personalului angajat si subcontractorilor.

Pe timpul functionarii: Sursa de poluare fonica este de la instalatiile de ventilatie, ventilatoare de introducerea/evacuarea aerului si instalatiile de climatizare, care sunt montate pe acoperis. Se vor respecta limitele admisibile din legislatia in vigoare si normativele tehnice in constructii.

#### Protectia solului si a subsolului:

Pe timpul executiei: Pentru protectia solului si a apei in organizarea de santier se vor efectua urmatoarele lucrari/masuri de protectie:

-Imprejmuire cu gard a incintei organizarii de santier; delimitarea fizica se va face cu exactitate pentru a nu produce distrugerii inutile de teren;

-Alimentarea cu carburanti, repararea si intretinerea mijloacelor de transport si a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate si autorizate;

-Se vor evita pierderile de carburanti sau lubrifianti la stationarea utilajelor, astfel ca toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;

-Organizarea de santier va dispune de toaleta ecologice, iar constructorul va avea in vedere intretinerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firma autorizata;

-La parasirea incintei organizarii de santier, rotile autovehiculelor se vor curata pe rampa spalare auto;

-Constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu si de executie a lucrarilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor. Prevenirea oricarei poluari accidentale prin instruirea periodice si fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de cate ori este nevoie.

Pe timpul functionarii: Obiectivele nu pot impacta solul si subsolul decat accidental prin:

-Poluare a spatiului verde de catre persoane rau intentionate cu deseuri solide sau lichide;

-Fisurarea retelei de canalizare menajera prost executata.

Daca vor apare astfel de accidente se vor remedia, iar prejudiciul va fi suportat conform legii. Se va respecta legislatia privind protectia mediului.

#### Protectia ecosistemelor terestre:

Obiectivele propuse pentru amplasare nu vor afecta ecosistemele terestre, in executie si nici in functionare.

#### Protectia asezarilor umane:

In vecinatatea imediata nu exista asezari umane.

#### Gospodaria deșeurilor generate pe amplasament:

Pe timpul executiei: Deseurile se vor colecta si vor fi stocate numai in incinta gospodariei de deseuri inscriptionata cu containere special amenajate pentru fiecare tip de deșeu provizoriu si selectiv. Pricipalele tipuri rezulate in timpul executiei sunt: menajere, ambalaje, beton asfaltic concasat din accese si platforme existente, plastic, feroase, neferoase, cartoane, material vegetal.

Singurul deșeu care poate fi refolosit (calitatea lui o va stabili constructorul dupa demolare) este beton asfaltic concasat, care poate fi utilizat in refacerea cailor de acces pentru noua investitie. Deseurile de la constructii se vor elimina/valorifica cu societati autorizate pentru acest serviciu de preluare a deșeurilor, responsabil va fi constructorul.

Pe timpul functionarii:

Din activitatile desfasurate se vor produce deseuri menajere si deseuri alimentare generate de zonele incintelor. Deseurile generate se vor depozita local in containere speciale, apoi urmind sa fie transportate spre spatiile de depozitare si reciclare deseuri situate la parter, avand acces auto carosabil direct. Deseurile vor fi preluate de firme specializate, contractate in acest sens. Se va respecta toata legislatia in vigoare privind deseurile.

#### Gospodaria deșeurilor chimice periculoase:

Pe timpul executiei: Se vor utiliza substante chimice precum: vopsea, grunduri, vaseline etc. Se incerca folosirea acestor produse din ce in ce mai ecologice pentru mediul inconjurator dar si protejind personalul angajat. Este interzisa deversarea resturilor de substante chimice la canalizare sau direct pe sol, cit si reutilizarea ambalajelor dupa consumarea produselor.

Pe timpul functionarii: Obiectivele nu vor genera substante sau preparate chimice periculoase, se vor utiliza in igienizare si curatarea pardoselilor si grupurilor sanitare detergent de uz casnic biodegradabil.

#### Protectia teritoriului:

Terenuri nefavorabile pentru constructii in zona de studiu nu sunt. Masurile detaliate pentru protectia teritoriului se vor elabora in temeiul prospectiunilor geologice si hidrologice complexe dupa aprobarea documentatiei de urbanism.

#### OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In scopul realizarii unei calitati mai bune a spatiului si a vietii urbane, se propune realizarea obiectivelor publice - lucrari de utilitate publica.

#### OBIECTIVE SOCIALE

Gradinita pentru 120 locuri;

Institutii deservire medicala - stomatologie, cosmetologie, diagnostica, etc;

Obiective comerciale/bancare/alimentatie publica/recreere/cultura/sport, etc.

#### CAI DE COMUNICATIE

Accese carosabile, pentru ciclisti, pietonale si parcaje

#### INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA

Rețele necesare pentru functionarea normala a Ansamblului rezidential

#### SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI

Spatii verzi amenajate

Lucrari de protectie a teritoriului, dupa caz (in conformitate cu studiile geotehnice detaliate).

#### CAPITOLUL 4

#### Concluzii si masuri in continuare

#### STRATEGIA DE DEZVOLTARE URBANA

Obiectivul urmarit prin actuala documentatie se va realiza in acord cu tendintele de dezvoltare a localitatilor urbane si in scopul dezvoltarii durabile a zonei.

Prin reglementarile propuse in proiect se urmareste stabilirea functiilor urbane pentru terenurile situate in zona Re, refunctionarea terenului fostei uzine de productie a vinului prin trecerea acestuia din zona actuala de folosire in zona rezidentiala complementata cu functii comerciale/servicii/educatie/sport/producere nepoluanta/recreere etc. si, ca urmare, utilizarea rationala si sustenabila a teritoriului.

#### PROGNOZA DE COMPOZITIE URBANA: POT, CUT posibil

Tinand cont de evolutia zonei de amplasament, cat si de tipologia functionala si arhitecturala a obiectivelor preconizate pentru constructie propunerea de compozitie urbana este intocmita astfel incat sa asigure integrarea noii solutii in particularitatile existente ale zonei si pentru perspectiva de dezvoltare a acesteia.

In conformitate cu actele normative si standardele nationale (NCM B.01.02:2016, NCM B.01.05:2019, "Ghid de zonare urbana pentru municipiul Chisinau"), Regulamentul local de urbanism aferent PUG al or. Chisinau preventiv se propun urmatoorii indici urbanistici pentru terenul cu nr. cadastral 0100101.632, conform Schemei planului general:

Zona functionala R7 combinata cu zona functionala C2

P.O.T. maxim 40%

C.U.T. maxim R7 5,0 (din terenul 1,58 ha)

C.U.T. maxim C2 2,0 (din terenul 0,3 ha)

Regim maximal de inaltime P+15E

Parcaj obligatoriu min. 70% din numarul locuintelor/min. 5 locuri la 100 m.p. suprafata comerciala

Zona functionala C4

P.O.T. maxim 50%

C.U.T. maxim C4 locativ 7,6 (din terenul 0,618 ha)

C.U.T. maxim C4 comercial 3,3 (din terenul 0,618 ha)

Regim maximal de inaltime P+24E

Parcaj obligatoriu min. 70% din numarul locuintelor/min. 5 locuri la 100 m.p. suprafata comerciala

Zona functionala C3-b

P.O.T. maxim 70%

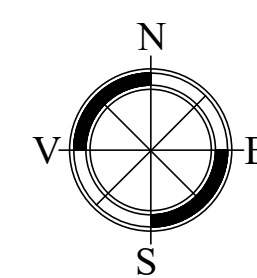
C.U.T. maxim C3-b 3,0 (din terenul 0,0528 ha)

Regim maximal de inaltime P+3E

Zona functionala Se

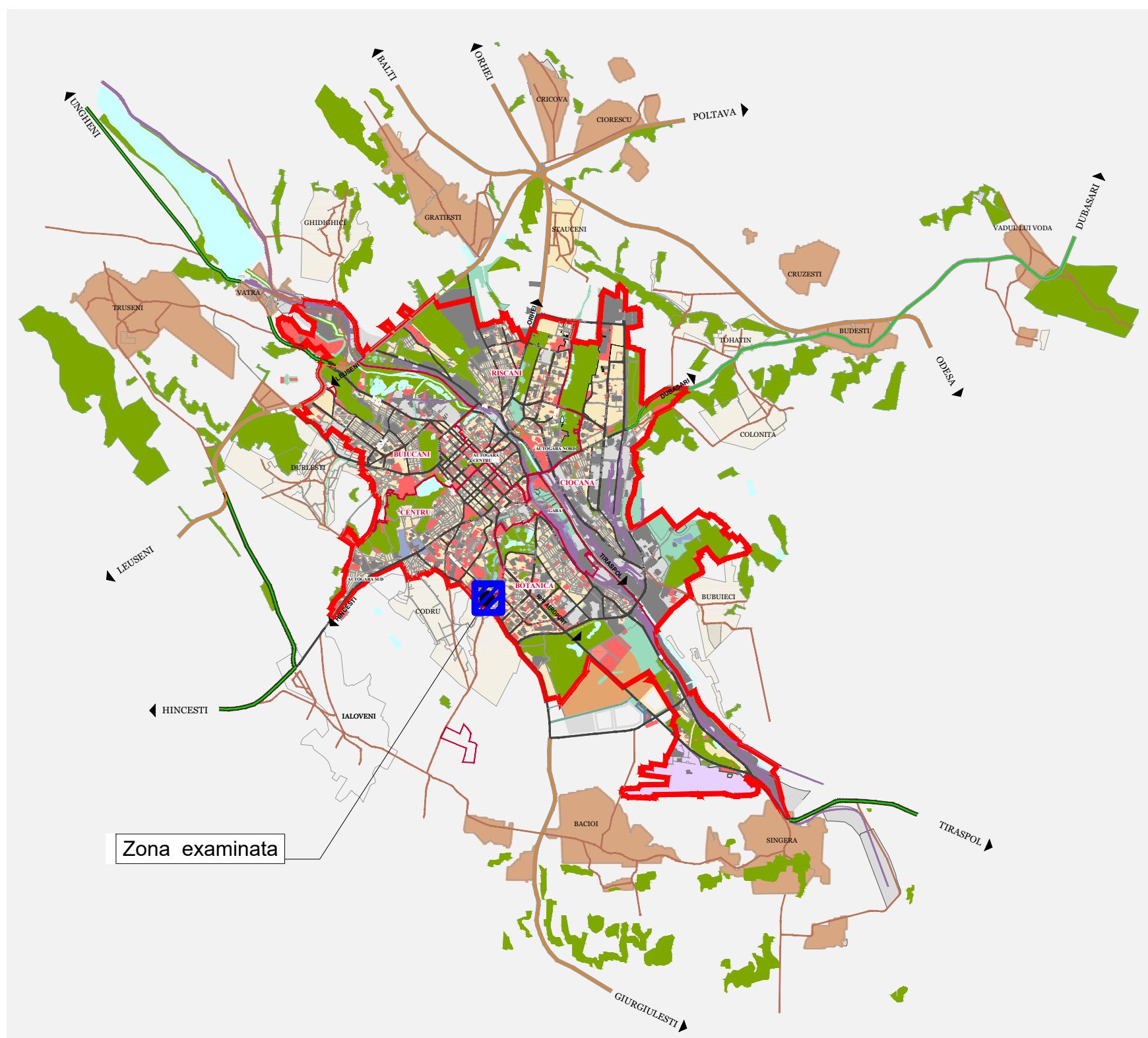
Conform studiilor de specialitate si normelor specifice pentru obiectivele cu functiile respective avizate conform legii.

#### SCHEMA INCADRARE IN LOCALITATE



#### SEMNE CONVENTIONALE

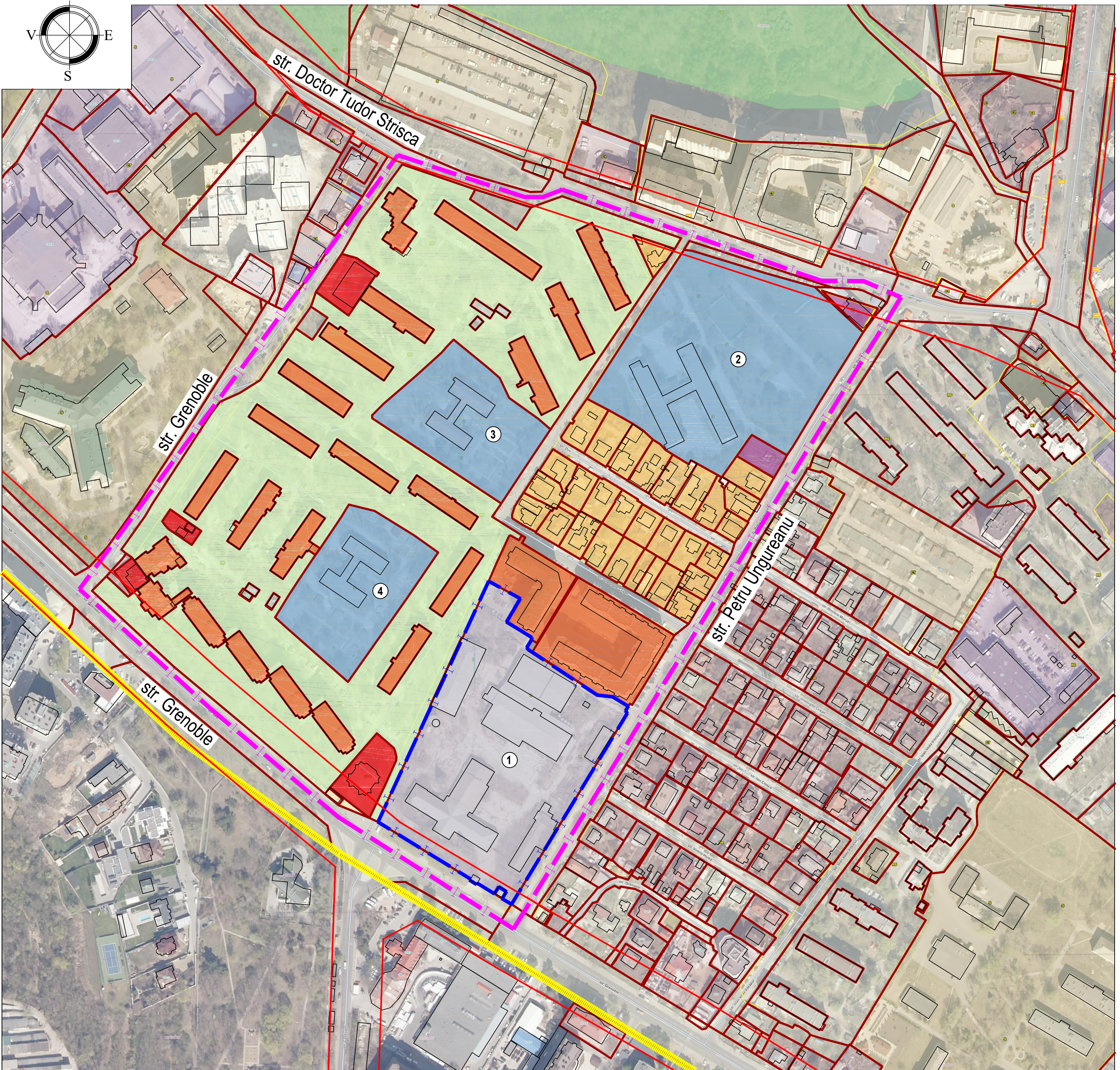
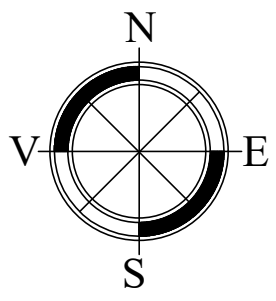
	LIMITA INTRAVILANUL OR. CHISINAU
	LIMITA SECTOARELOR OR. CHISINAU
	DRUMURI MAGISTRALE
	DRUMURI REPUBLICANE
	RETEAUA DE DRUMURI SI STRAZI EXISTENTE
	ZONA REZIDENTIALA
	ZONA DOTARIILOR, COMUNALA
	ZONA SERVICII/COMERT/ADMINISTRATIVA
	ZONA SPECIALA
	ZONA INDUSTRIALA
	SPATII VERZI
	LOCALITATILE MUN. CHISINAU
	AEROPORTUL INTERNATIONAL CHISINAU
	ZONA EXAMINATA



										09 / 24	
										Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau	
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data				Faza	Plansa	Planse
									SF	3	
ASP		Turcan A.			09.24				Date generale. Memoriu justificativ (sfirsit). Schema incadrare in localitate		
ARH		Turcan V.			09.24				"ARCHITECTS GROUP" SRL		
ARH		Pinzaru D.			09.24						
ARH		Badalean I.			09.24						



SCHEMA ZONEI DE STUDIU SC 1 : 2000. FOLOSINTA ACTUALA A TERENURILOR. DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI



- ① UZINA DE PRODUCERE A VINULUI
- ② LICEUL TEORETIC „VASILE LUPU”
- ③ CENTRUL DE COLABORARE FAMILIALA „PRO-FAMILIA”
- ④ GRADINITA-CRESA NR. 156

**DISFUNCTIONALITATI FIXATE IN ZONA DE STUDIU**

- STAREA TEHNICA DEGRADATA A FONDULUI CONSTRUIT PE UNELE PARCELE
- PEISAJ URBAN DEGRADAT
- FRONT STRADAL DESTRUCTURAT
- ACCESE NEECHIPATE CORESPUNZATOR
- INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA DEGRADATA SI INCOMPLETA
- GRAD SCAZUT DE ATRACTIVITATE SI DE AMENAJARE A ZONEI
- SPATII EXTINSE NEFUNCTIONALE SI NEAMENAJATE

**PRIORITATI**

- REVITALIZAREA TERENURILOR NEFUNCTIONALE PRIN INTRODUCEREA UNOR FUNCTII NOI
- STABILIREA REGLEMENTARILOR PENTRU UTILIZAREA RATIONALA SI DURABILA A TERITORIULUI
- STABILIREA ALINIAMENTELOR STRADALE
- ELABORAREA SOLUTIILOR TEHNICE PENTRU FLUIDIZAREA TRANSPORTULUI PE STR. GRENABLE SI STR. PETRU UNGUREANU
- COMPLETAREA ZONEI CU INFRASTRUCTURA SOCIALA SI EDILITARA NECESARA

**NOTA:** 1. Holarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 222-d din 03.06.2024.  
2. Suprafata zonei de studiu este de cca 22 ha.

**SEMNE CONVENTIONALE**

- LIMITA INTRAVILANULUI OR. CHISINAU
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- TERENUL GENERATOR PUZ
- LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.
- PARCELE CADASTRALE
- UZINA DE PRODUCERE A VINULUI (NEFUNCTIONALA)
- BLOCURI DE LOCUINTE COLECTIVE
- CASE DE LOCUIT INDIVIDUALE/APARTAMENTE LA SOL
- INSTITUTII DE EDUCATIE (SCOLALA, GRADINITA)
- OBIECTIVE COMERCIALE
- OBIECTIV DESERVIRE/REPARATIE TRANSPORT, PARCARE AUTO

						09 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			09.24	Audit	SF	4
ARH		Turcan V.			09.24			
ARH		Pinzaru D.			09.24			
ARH		Badalean I.			09.24	Schema Zonei de studiu Sc 1 : 2000. Folosinta actuala a terenurilor. Disfunctionalitati si prioritati		"TARCHITECTS GROUP" SRL







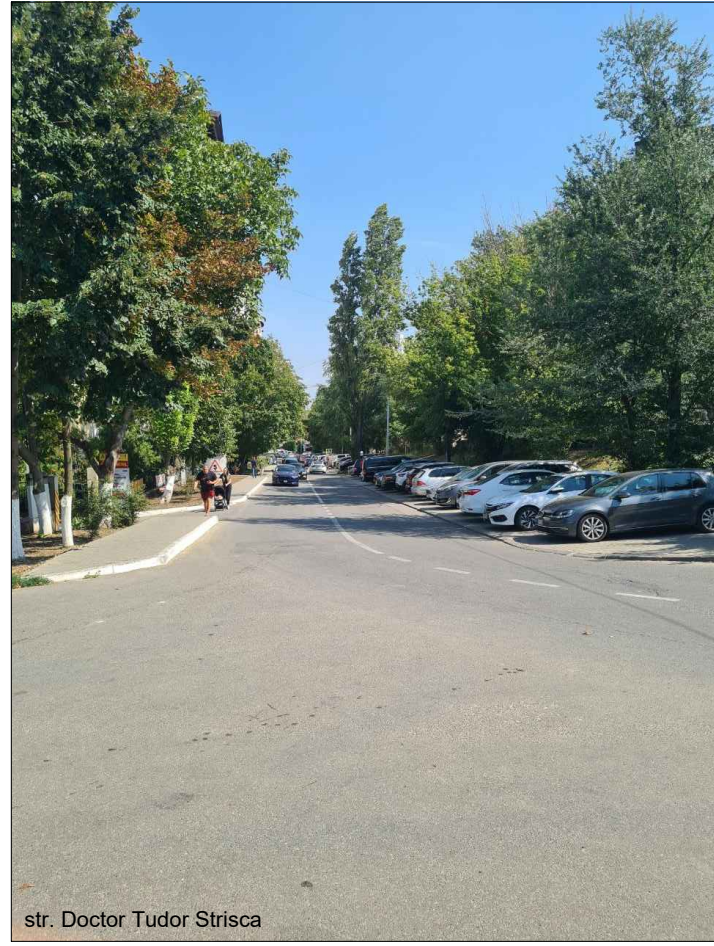


										09 / 24		
										Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data					Faza	Plansa	Planse
										Audit	SF	6
ASP			Turcan A.		09.24					Fotofixare	"TARCHITECTS GROUP" SRL	
ARH			Turcan V.		09.24							
ARH			Pinzaru D.		09.24							
ARH			Badalean I.		09.24							

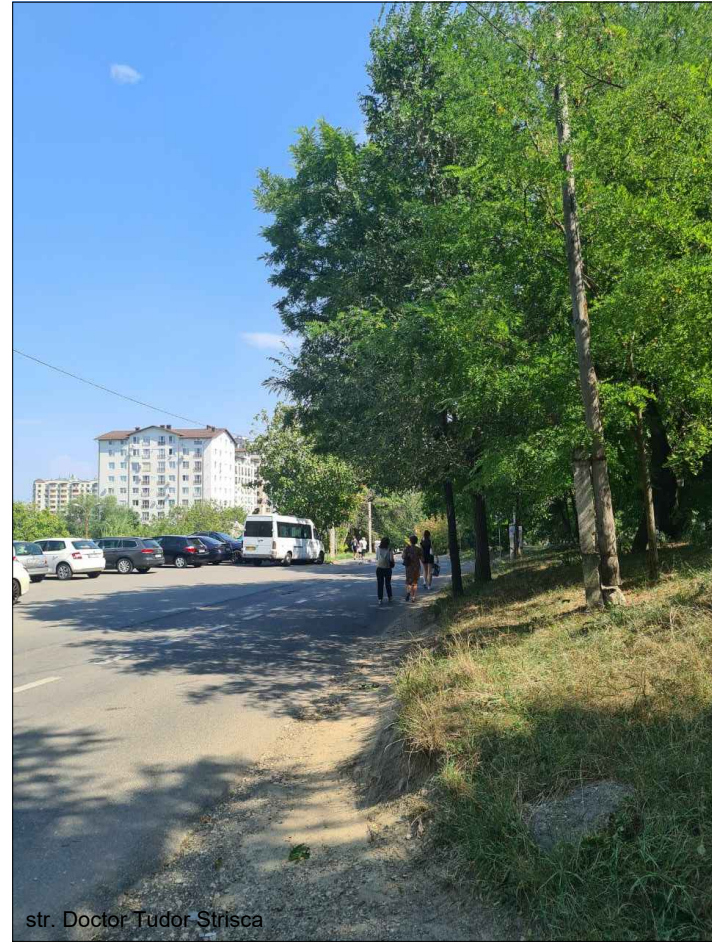




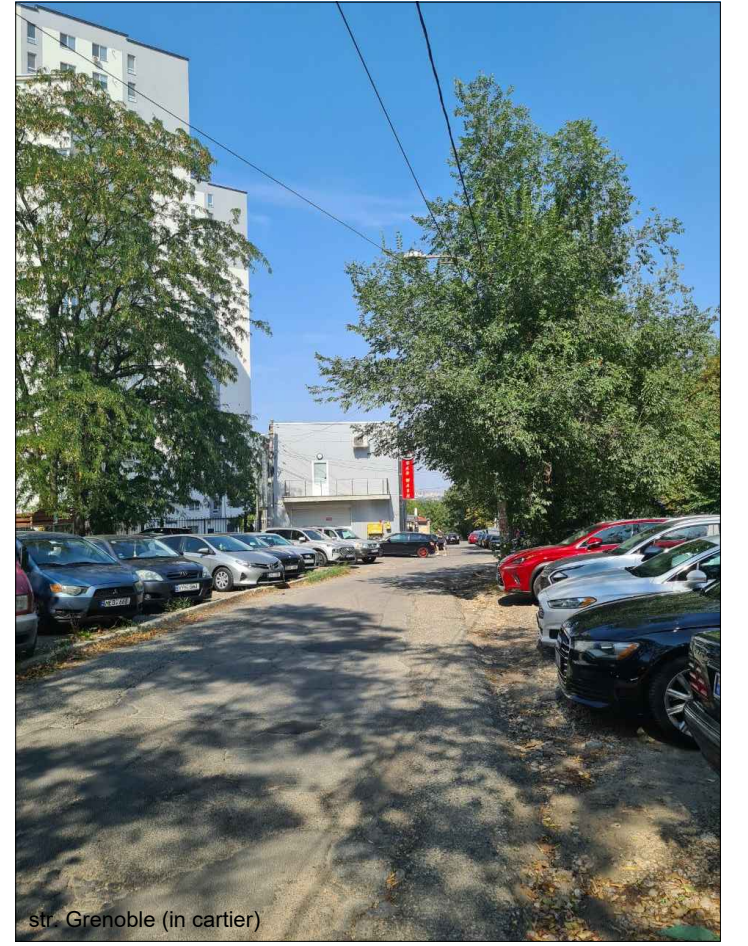
str. Petru Ungureanu



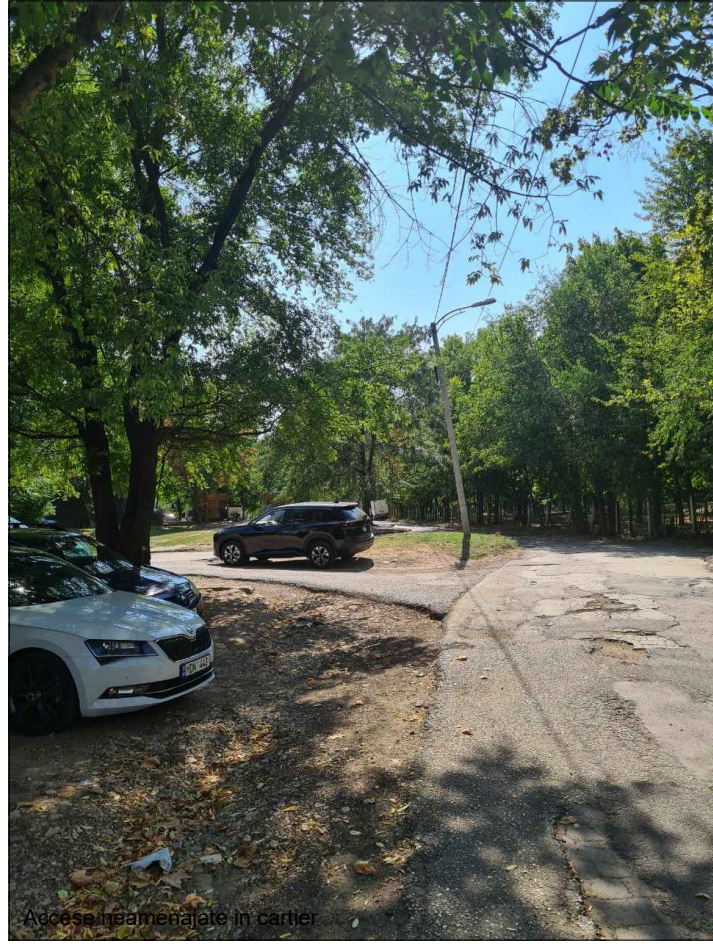
str. Doctor Tudor Strisca



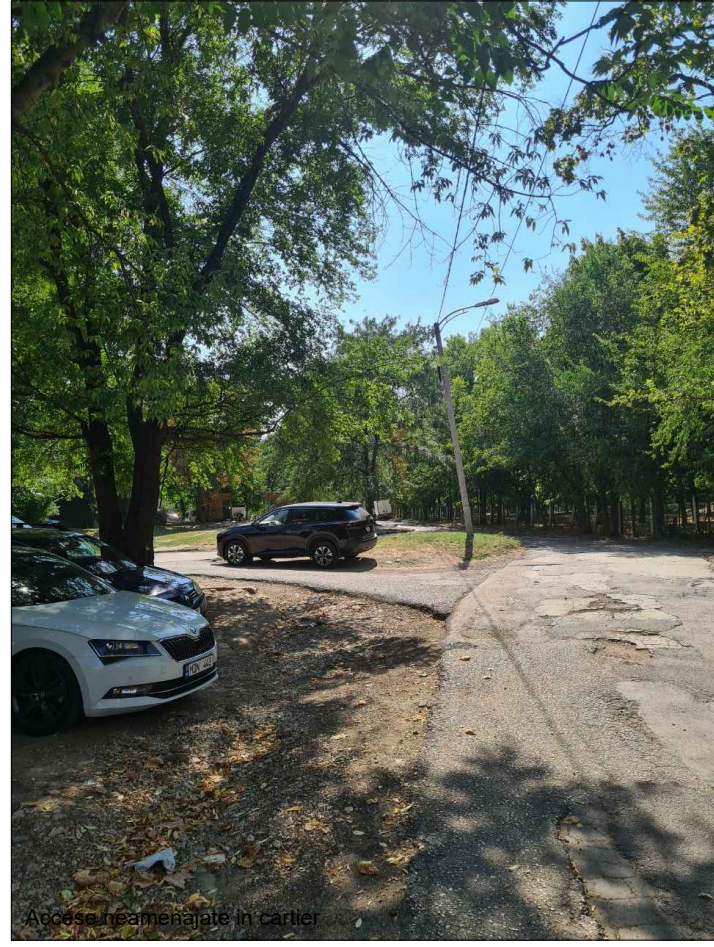
str. Doctor Tudor Strisca



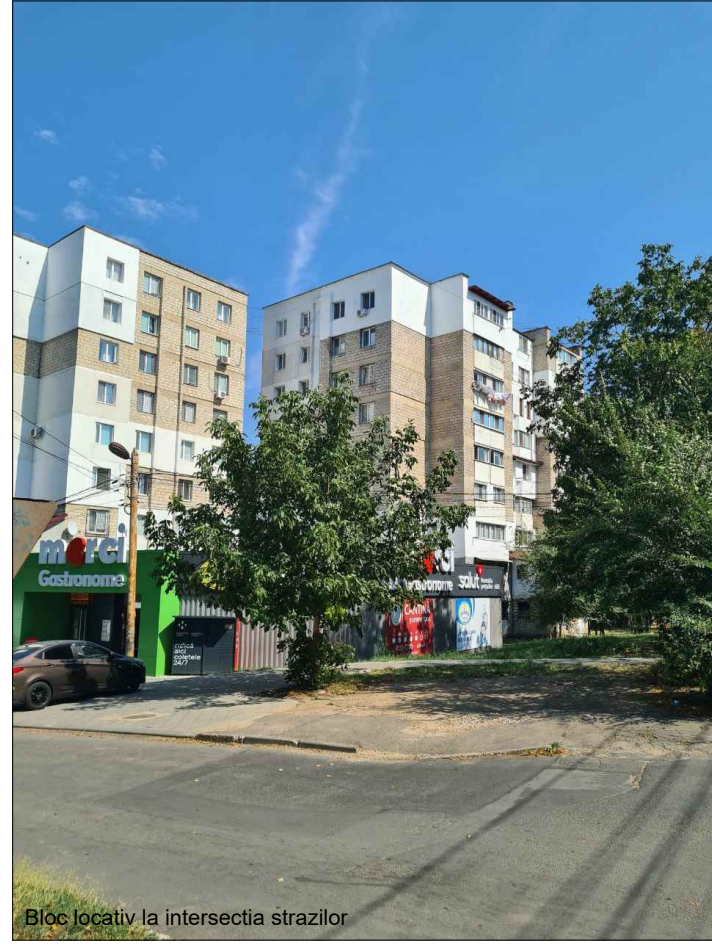
str. Grenoble (in cartier)



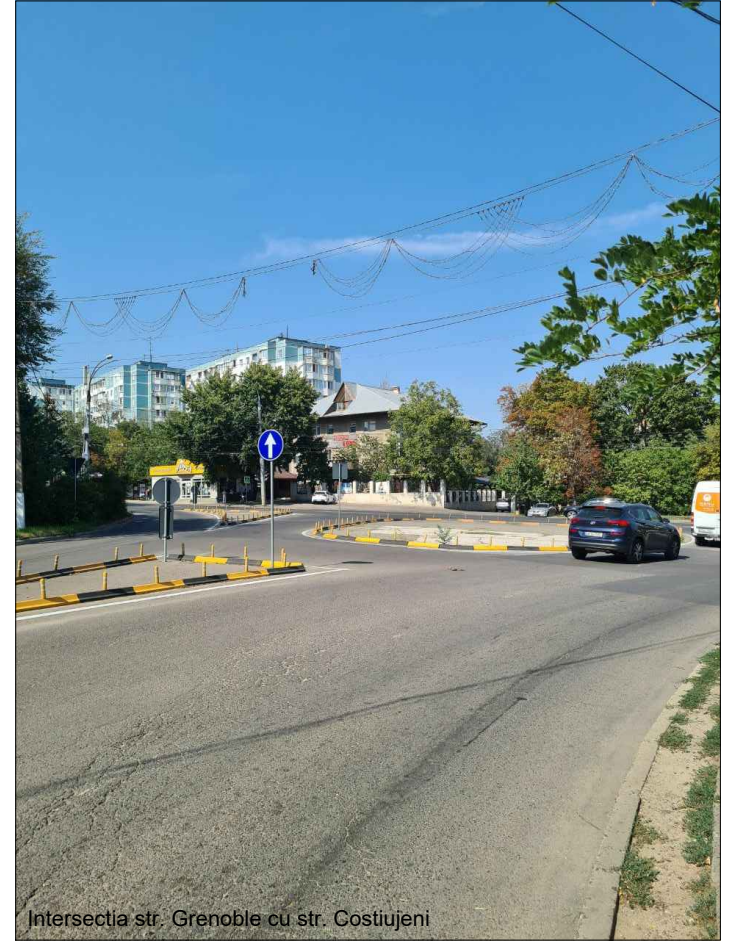
Accesul parcarei in cartier



Accesul parcarei in cartier



Bloc locativ la intersectia strazilor



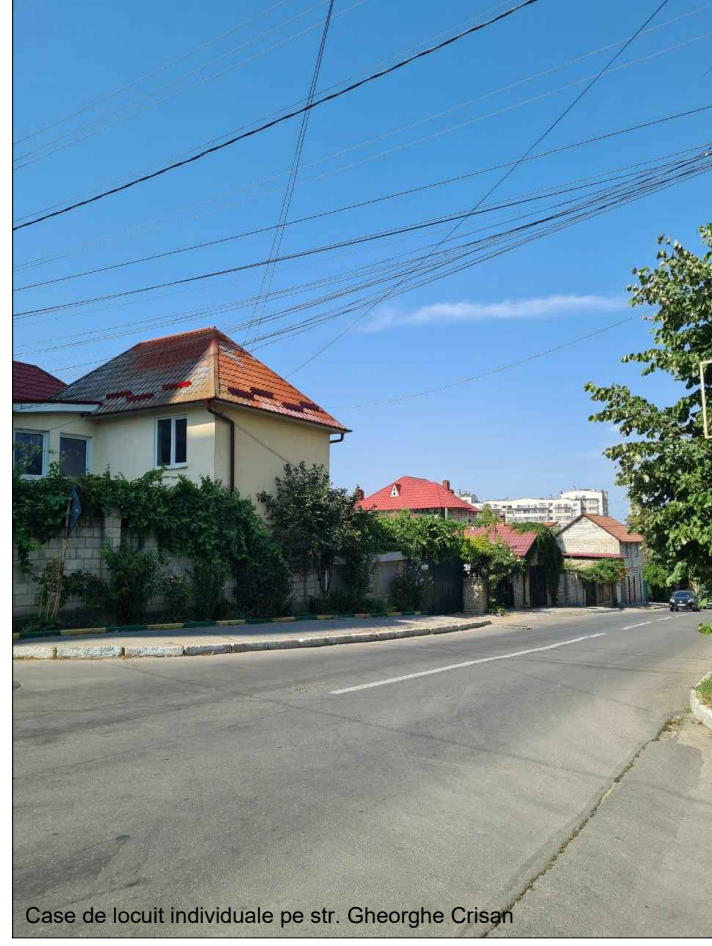
Intersectia str. Grenoble cu str. Costiujeni



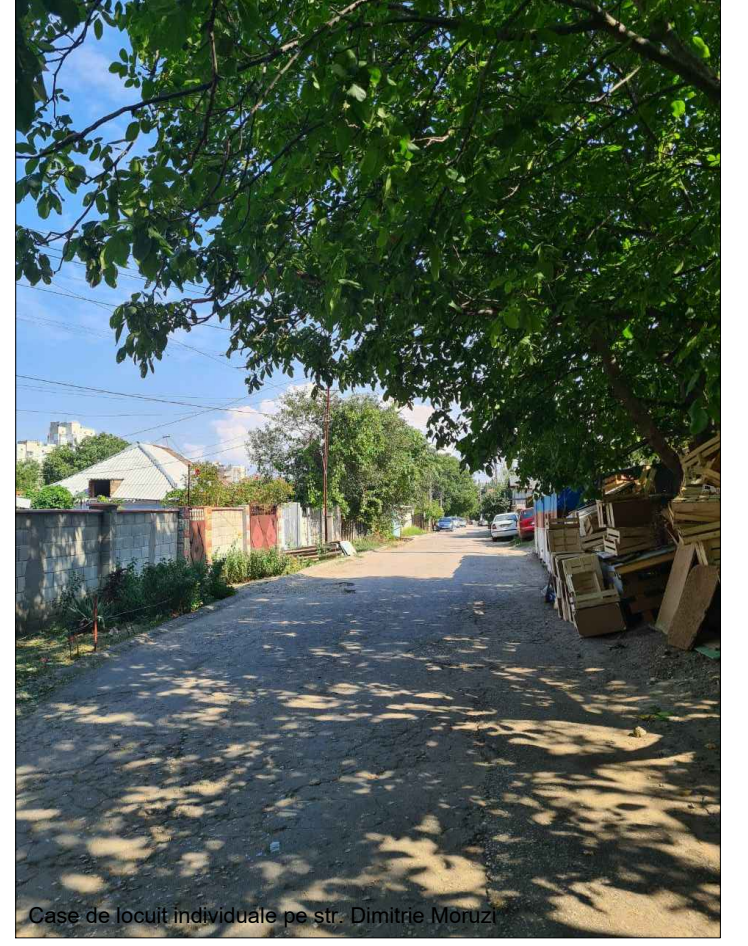
Bloc locativ in cartier



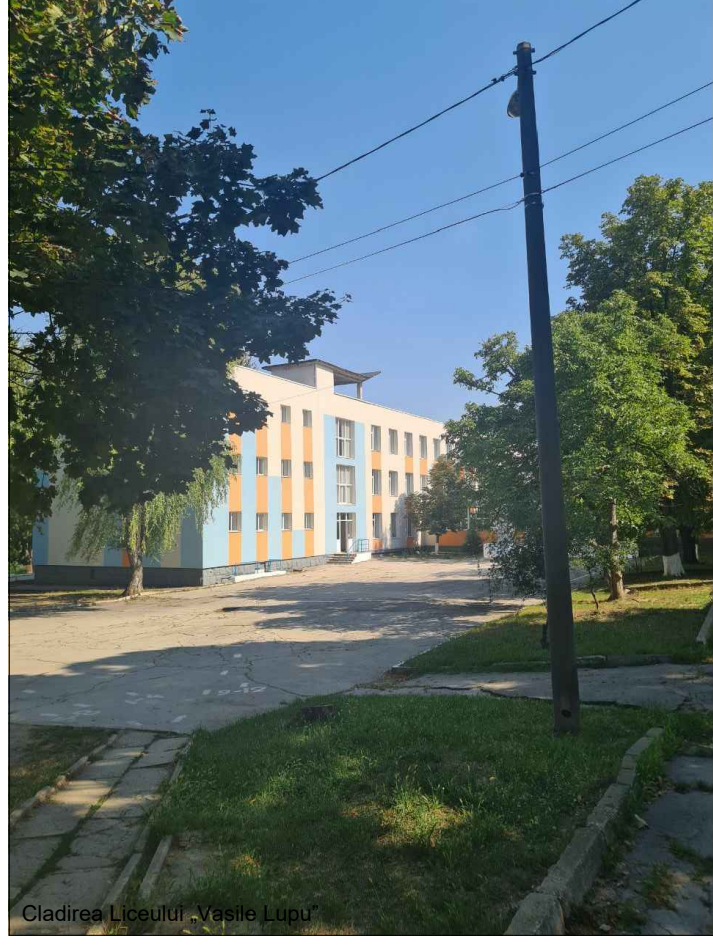
Bloc locativ in cartier



Casa de locuit individuale pe str. Gheorghe Crisan



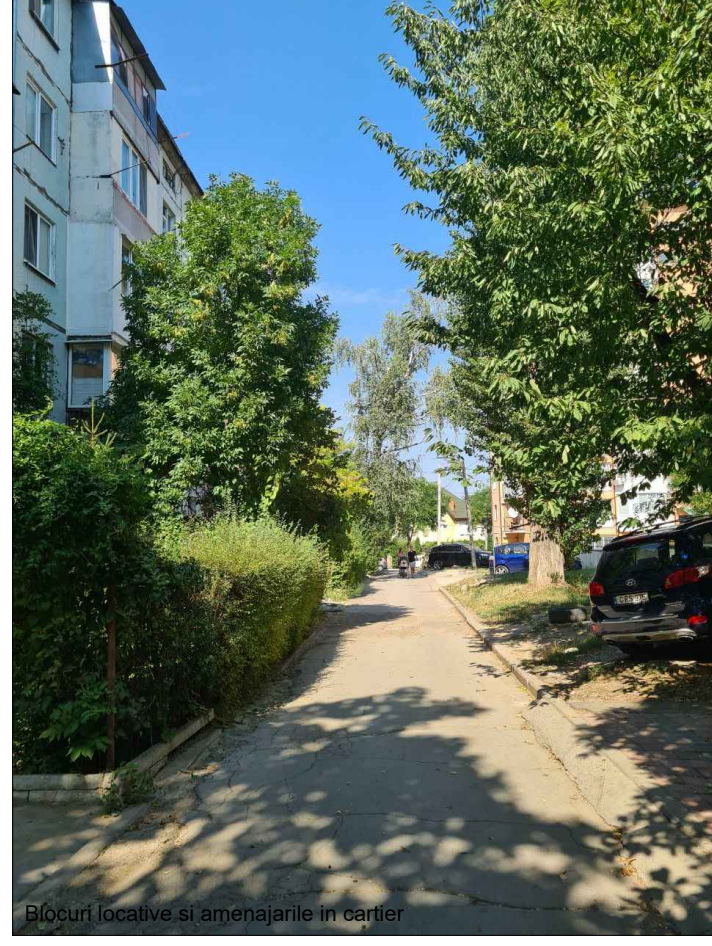
Casa de locuit individuale pe str. Dimitrie Motuz



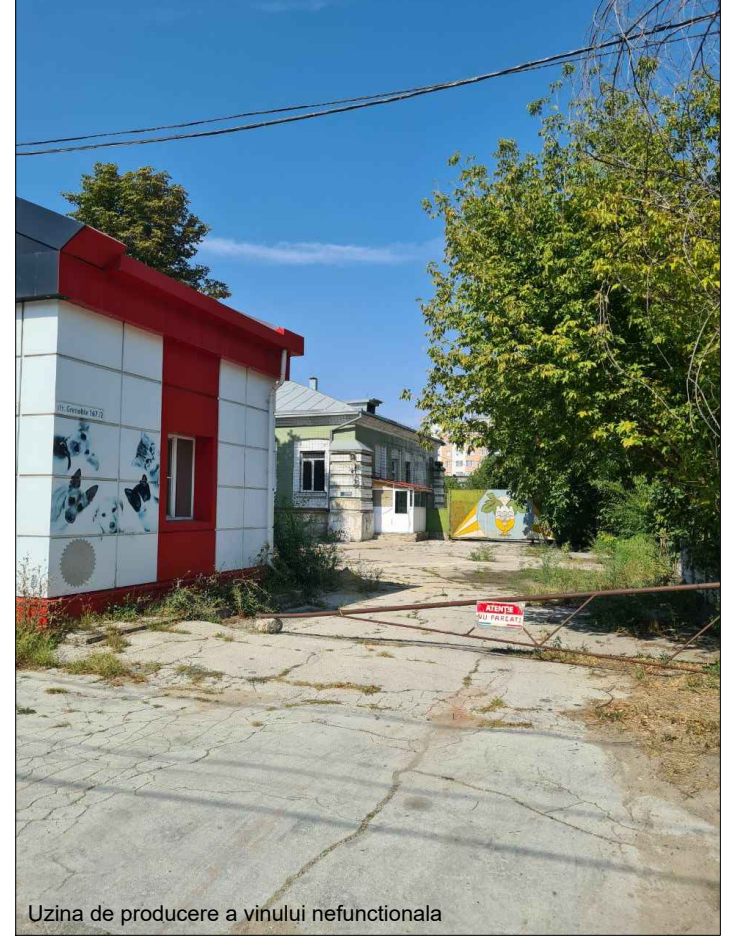
Cladirea Liceului 'Vasile Lupu'



Casa de locuit individuala in cartier



Blocuri locative si amenajarile in cartier

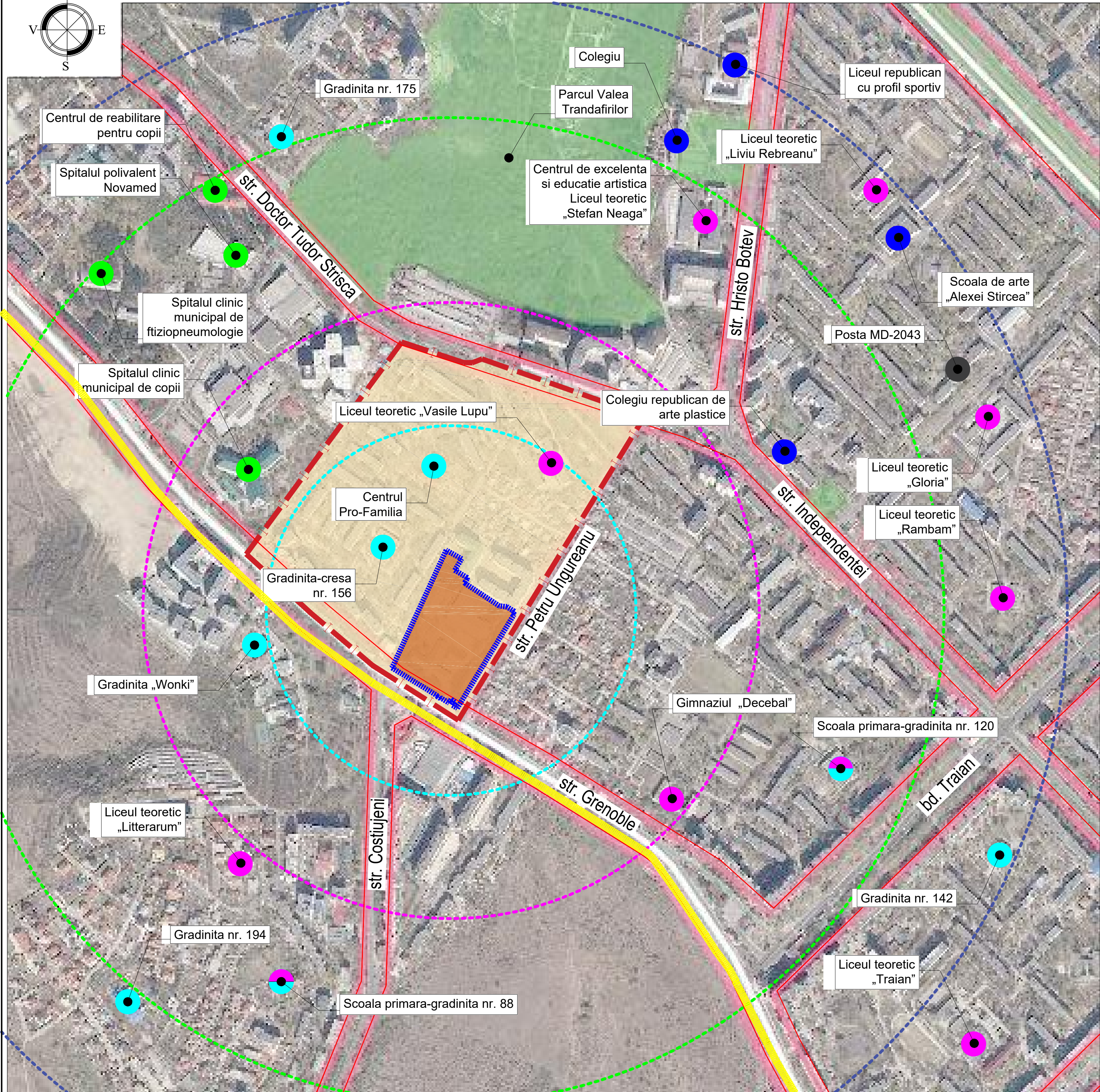
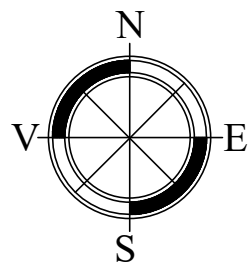


Uzina de productie a vinului nefunctionala

						09 / 24				
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau				
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Audit	Faza	Plansa	Planse	
					09.24		SF	7		
					09.24		Fotofixare	"TARCHITECTS GROUP" SRL		
					09.24					



# SCHEMA AMPLASARII INFRASTRUCTURII SOCIALE SC 1 : 4000.



## SEMNE CONVENTIONALE

- INSTITUTII PRESCOLARE PENTRU COPII
- INSTITUTII DE INVATAMINT GENERAL
- INSTITUTII DE INVATAMINT PROFESIONAL
- INSTITUTII MEDICALE
- ALTE OBIECTIVE

- RAZA 300 m
- RAZA 500 m
- RAZA 800 m
- RAZA 1000 m

## SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA INTRAVILANULUI OR. CHISINAU
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- TERENUL GENERATOR PUZ
- LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.

● 1. Gradinita nr. 156 - locuri libere - nu sunt.

● 1. Scoala primara-gradinita nr. 120 - locuri libere - nu sunt.

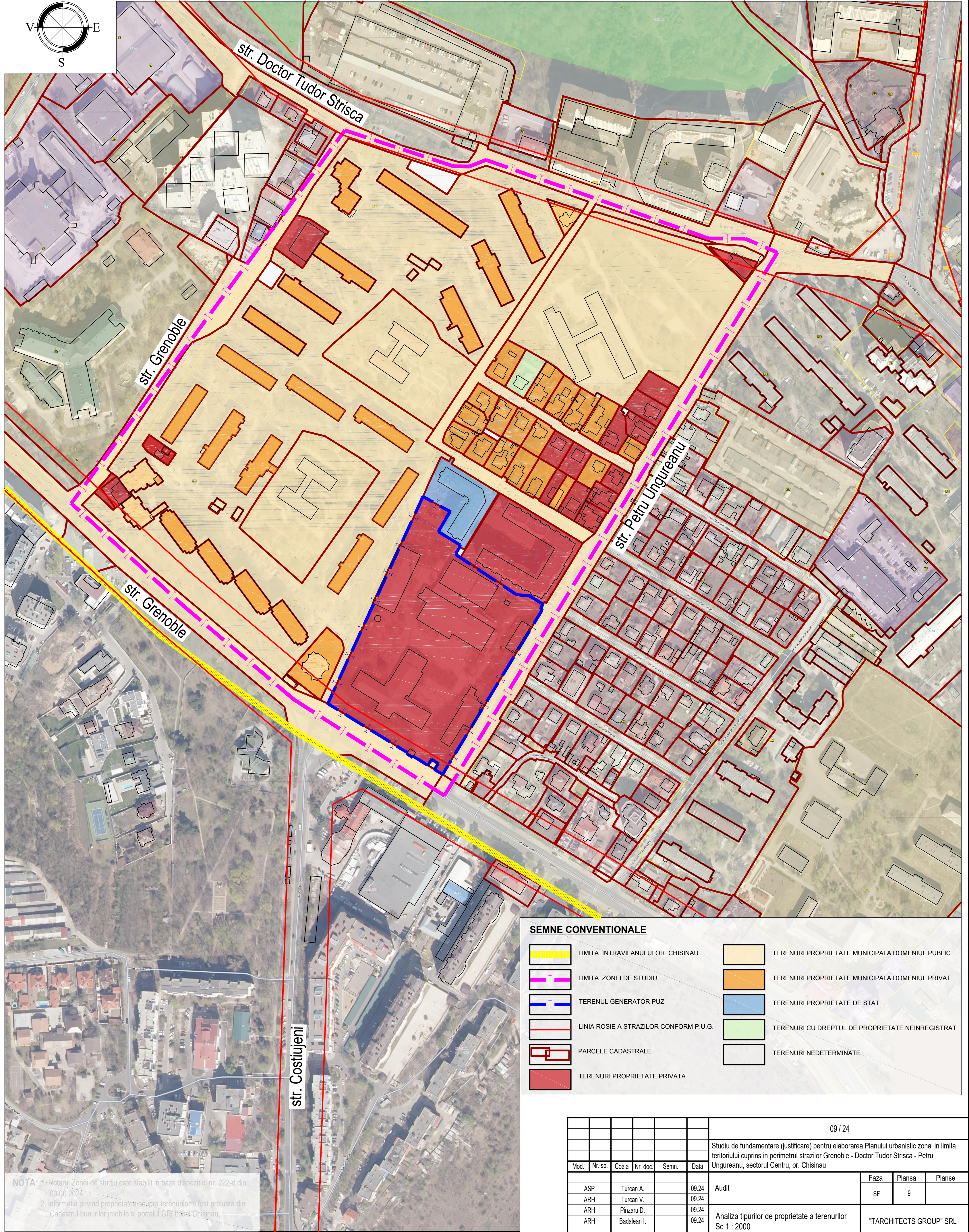
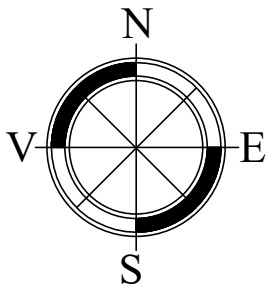
- 1. Liceul teoretic „Vasile Lupu” - locuri disponibile - 73.
- 2. Liceul teoretic „Litterarum” - locuri disponibile - 18.
- 3. Liceul teoretic „Rambam” - locuri disponibile - 30.
- 4. Liceul teoretic „Gloria” - locuri disponibile - 499.
- 5. Liceul teoretic „Liviu Rebreanu” - locuri disponibile - 346.

**NOTA:** 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 222-d din 03.06.2024.  
2. Informatia privind capacitatea institutiilor de educatie este prezentata de catre Directia Generala Educatie Tineret si Sport prin scrisoarea nr. 01/16-6/2367 din 10.09.2024.

						09 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			09.24	Audit	SF	8
ARH		Turcan V.			09.24			
ARH		Pinzaru D.			09.24			
ARH		Badalean I.			09.24			
Schema amplasarii infrastructurii sociale Sc 1 : 4000						"TARCHITECTS GROUP" SRL		



# ANALIZA TIPURILOR DE PROPRIETATE A TERENURILOR SC 1 : 2000.



## SEMNE CONVENTIONALE

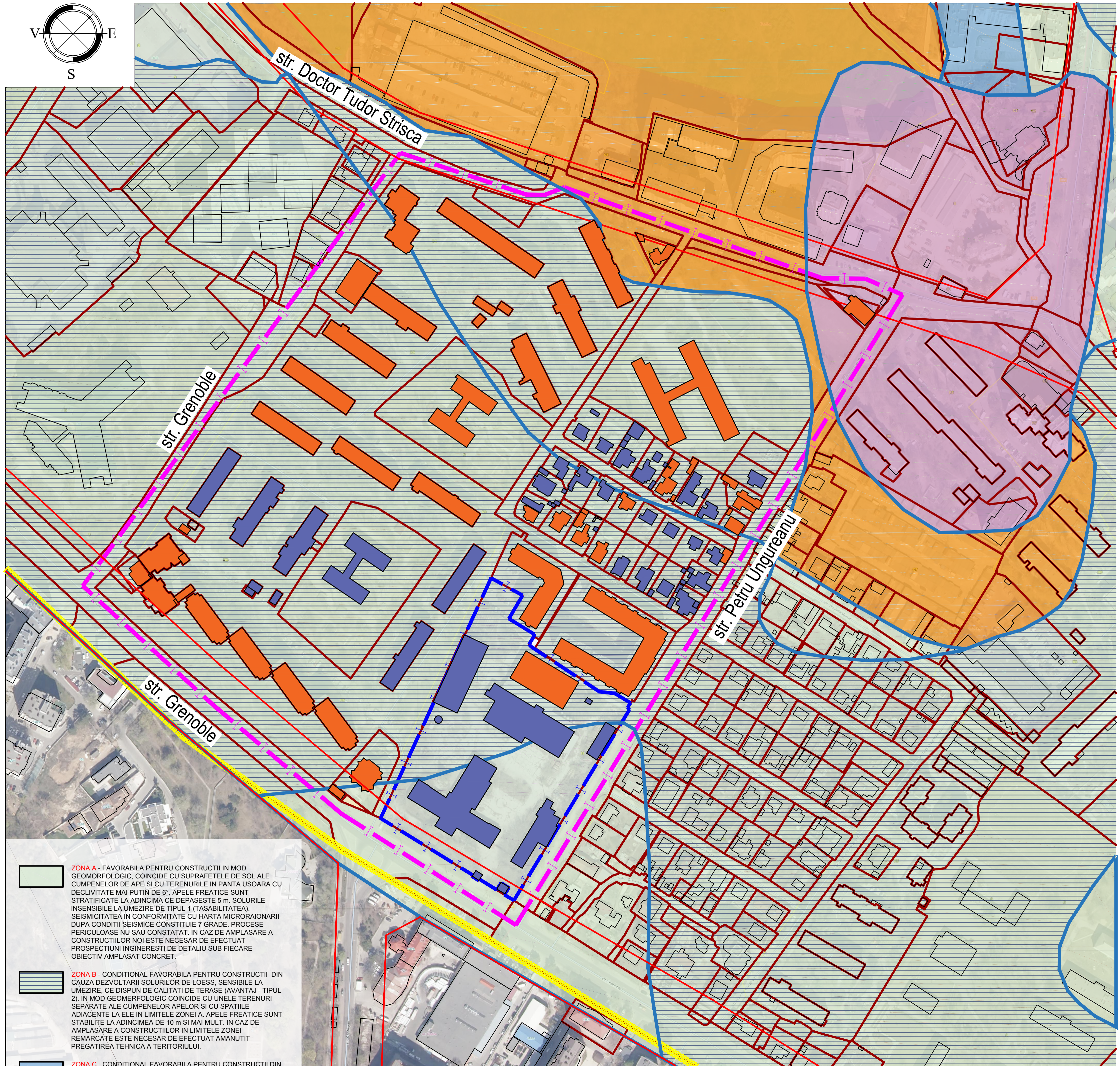
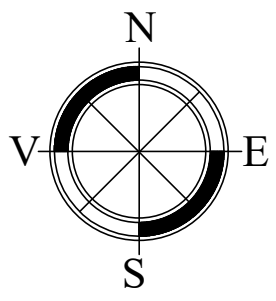
	LIMITA INTRAVILANULUI OR. CHISINAU		TERENURI PROPRIETATE MUNICIPALA DOMENIUL PUBLIC
	LIMITA ZONEI DE STUDIU		TERENURI PROPRIETATE MUNICIPALA DOMENIUL PRIVAT
	TERENUL GENERATOR PUZ		TERENURI PROPRIETATE DE STAT
	LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.		TERENURI CU DREPTUL DE PROPRIETATE NEINREGISTRAT
	PARCELE CADASTRALE		TERENURI NEDETERMINATE
	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA		

						09 / 24			
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau			
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Audit	Faza	Plansa	Planse
					09.24		SF	9	
ASP		Turcan A.			09.24				
ARH		Turcan V.			09.24				
ARH		Pinzaru D.			09.24				
ARH		Badalean I.			09.24				
						Analiza tipurilor de proprietate a terenurilor Sc 1 : 2000		"TARCHITECTS GROUP" SRL	

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 222-d din 03.06.2024.  
2. Informatia privind proprietatea asupra terenurilor a fost preluata din Cadastrul bunurilor imobile si portul IS Local Chisinau.



# ANALIZA GEOMORFOLOGICA A TERENULUI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPA GRADUL DE UZURA SC 1 : 2000.



- ZONA A** - FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII IN MOD GEOMORFOLOGIC, COINCIDE CU SUPRAFETELE DE SOL ALE CUMPELOR DE APE SI CU TERENURILE IN PANTA USOARA CU DECLIVITATE MAI PUTIN DE 6°. APELE FREATICE SUNT STRATIFICATE LA ADINCIMA CE DEPASESTE 5 m. SOLURILE INSENSIBILE LA UMEZIRE DE TIPUL 1 (TASABILITATEA). SEISMICITATEA IN CONFORMITATE CU HARTA MICROAIONARIU DUPA CONDITII SEISMICE CONSTITUIE 7 GRADE. PROCESE PERICULOASE NU SAU CONSTATAT. IN CAZ DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR NOI ESTE NECESAR DE EFECTUAT PROSPECTIUNI INGINERESTI DE DETALIU SUB FIECARE OBIECTIV AMPLASAT CONCRET.
- ZONA B** - CONDITIONAL FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII DIN CAUZA DEZVOLTARI SOLURILOR DE LOESS, SENSIBILE LA UMEZIRE, CE DISPUN DE CALITATI DE TERASE (AVANTAJ - TIPUL 2). IN MOD GEOMORFOLOGIC COINCIDE CU UNELE TERENURI SEPARATE ALE CUMPELOR DE APELOR SI CU SPATIILE ADJACENTE LA ELE IN LIMITELE ZONEI A. APELE FREATICE SUNT STABILITE LA ADINCIMEA DE 10 m SI MAI MULT. IN CAZ DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR IN LIMITELE ZONEI REMARCATÉ ESTE NECESAR DE EFECTUAT AMANUTIT PREGATIREA TEHNICA A TERITORIULUI.
- ZONA C** - CONDITIONAL FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII DIN CAUZA NIVELULUI SPORIT ALE APELOR FREATICE (0-5 m DE LA SUPRAFATA SOLULUI), PREZENTA IN PARTEA SUPERIOARA A PROFILULUI SOLURILOR ALUVIALE SLAB ACVIFERE CU GROSIMEA CONSIDERABILA (10-15 m) IMBOGATITE CU ORGANICA, POSIBILITATILOR DE INUNDARE CU SCURGERILE TORENTIALE DE SUPRAFATA, POSIBILITATE DE INUNDARE DE APELE REVARSAATE ALE R. BIC, SEISMICITATI SPORITE (8 GRADE). IN CAZ DE PROIECTARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR NOI ESTE NECESAR A TINE CONT DE TOTI FACTORII ENUMERATI MAI SUS CU SCOPUL DE A REDUCE INFLUENTA LOR NEGATIVA.
- ZONA D** - CONDITIONAL FAVORABILA, COINCIDE CU TERENURILE UNDE SE INTALNESC RAMBLEURI DE SOL CU GROSIMEA DE 2 m. LA EFECTUAREA PROSPECTIUNILOR INGINERESTI DE DETALIU SUB OBIECTIVE CONCRETE ESTE NECESAR DE A TINE CONT CA ACESTE SOLURI DISPUN DE CONDITII SUPPLEMENTARE.
- ZONA E** - CONDITIONAL FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII DIN CAUZA NIVELULUI SPORIT ALE APELOR FREATICE (0-5 m DE LA SUPRAFATA SOLULUI), PREZENTA IN PARTEA SUPERIOARA A PROFILULUI SOLURILOR ALUVIALE SLAB ACVIFERE CU GROSIMEA CONSIDERABILA (10-15 m) IMBOGATITE CU ORGANICA, POSIBILITATILOR DE INUNDARE CU SCURGERILE TORENTIALE DE SUPRAFATA, POSIBILITATE DE INUNDARE DE APELE REVARSAATE ALE R. BIC, SEISMICITATI SPORITE (8 GRADE). IN CAZ DE PROIECTARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR NOI ESTE NECESAR A TINE CONT DE TOTI FACTORII ENUMERATI MAI SUS CU SCOPUL DE A REDUCE INFLUENTA LOR NEGATIVA. NEFAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII DIN CAUZA DEROGARII COASTELOR DE ALUNECARI DE TEREN (CONTEMPORANE, VECHI SI STRAVECHI), POTENTIALULUI PERICOL DE ALUNECARI, DEZBOL TARI 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, CU TERENURILE DE COASTA POTENTIAL PERICULOASA DE ALUNECARI SI CU TERITORIILE INCRESTATE DE VAGAUNI SI RAPE. IN CA DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR NOI IN LIMITELE ZONEI MENTIONATE ESTE NECESAR DE A EFECTUA CALCULUL STABILITATII DE ECHILIBRU A COASTELOR.

## SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA INTRAVILANULUI OR. CHISINAU
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- TERENUL GENERATOR PUZ
- LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.
- PARCELE CADASTRALE
- CLADIRE CU GRAD DE UZURA < 50%
- CLADIRE CU GRAD DE UZURA > 50%

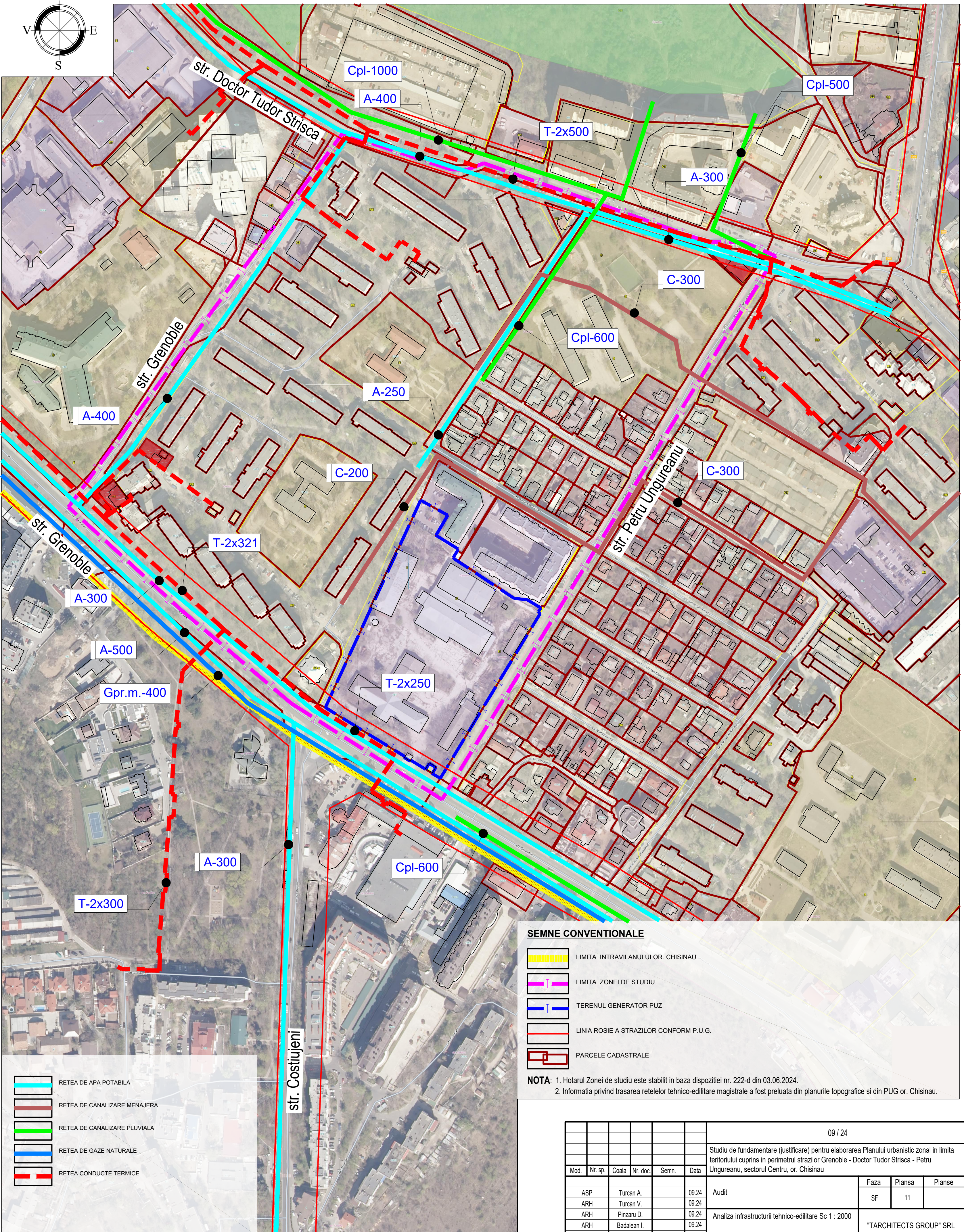
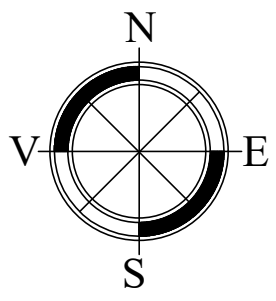
**NOTA:** 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 222-d din 03.06.2024.  
2. Informatia privind structura geomorfologica a terenului a fost preluata din Cadastrul bunurilor imobiliare si portalul GIS Local Chisinau.

str. Costiujeni

						09 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			09.24	Audit	SF	10
ARH		Turcan V.			09.24			
ARH		Pinzaru D.			09.24	Analiza geomorfologica a terenului. Analiza fondului construit dupa gradul de uzura		
ARH		Badalean I.			09.24			
						"TARCHITECTS GROUP" SRL		
						Sc 1 : 2000		



# ANALIZA INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARE SC 1 : 2000.



- RETEA DE APA POTABILA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
- RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA
- RETEA DE GAZE NATURALE
- RETEA CONDUCTE TERMICE

### SEMNE CONVENTIONALE

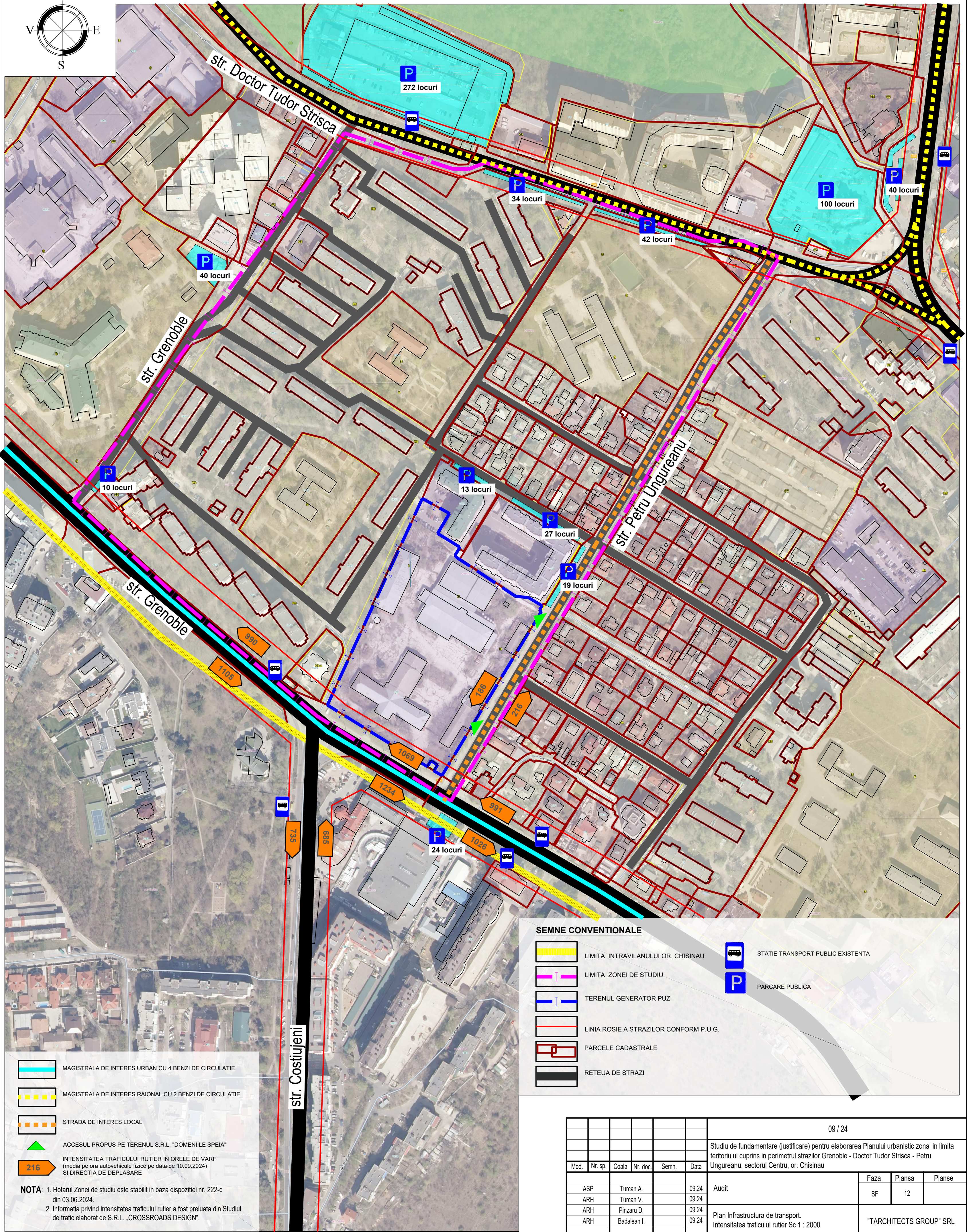
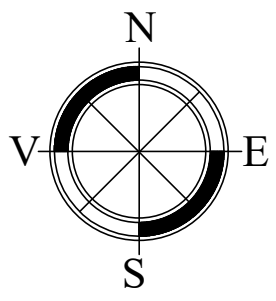
- LIMITA INTRAVILANULUI OR. CHISINAU
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- TERENUL GENERATOR PUZ
- LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.
- PARCELE CADASTRALE

**NOTA:** 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 222-d din 03.06.2024.  
2. Informatia privind trasarea retelelor tehnico-edilitare magistrale a fost preluata din planurile topografice si din PUG or. Chisinau.

						09 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			09.24	Audit	SF	11
ARH		Turcan V.			09.24			
ARH		Pinzaru D.			09.24			
ARH		Badalean I.			09.24	Analiza infrastructurii tehnico-edilitare Sc 1 : 2000		
						"TARCHITECTS GROUP" SRL		



PLAN INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT. INTENSITATEA CIRCULATIEI RUTIERE SC 1 : 2000.



  MAGISTRALA DE INTERES URBAN CU 4 BENZI DE CIRCULATIE  
  MAGISTRALA DE INTERES RAIONAL CU 2 BENZI DE CIRCULATIE  
  STRADA DE INTERES LOCAL  
▲ ACCESUL PROPUȘ PE TERENUL S.R.L. "DOMENIILE SPEIA"  
216 INTENSITATEA TRAFICULUI RUTIER IN ORELE DE VARF (media pe ora autovehicule fizice pe data de 10.09.2024) SI DIRECTIA DE DEPLASARE  
**NOTA:** 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 222-d din 03.06.2024.  
 2. Informatia privind intensitatea traficului rutier a fost preluata din Studiul de trafic elaborat de S.R.L. „CROSSROADS DESIGN”.

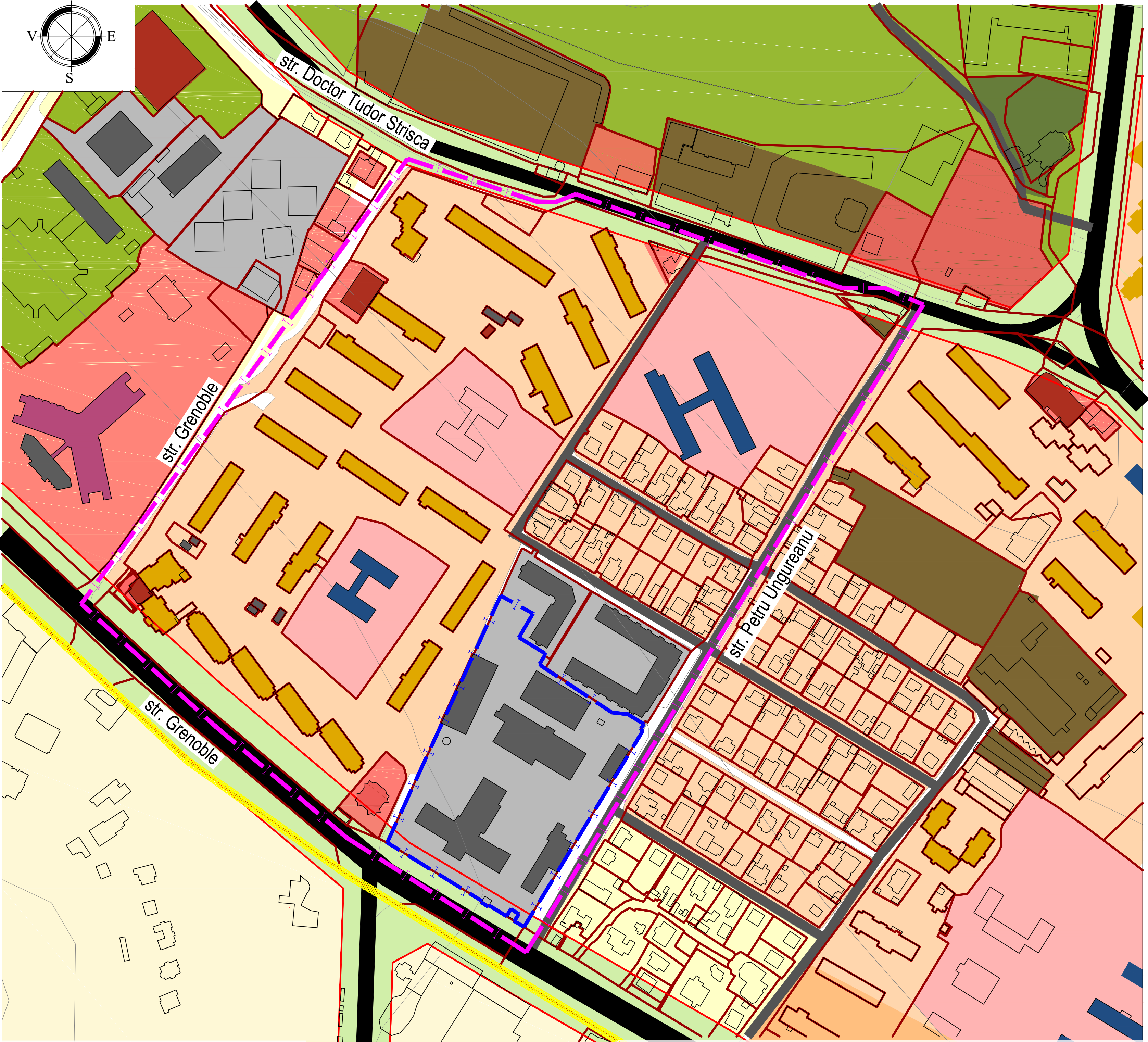
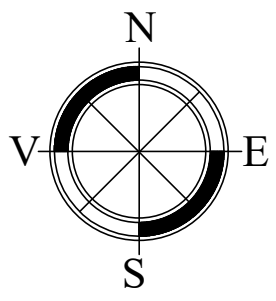
**SEMNE CONVENTIONALE**

<span style="border: 1px solid yellow; padding: 2px;"> </span>	LIMITA INTRAVILANULUI OR. CHISINAU		STATIE TRANSPORT PUBLIC EXISTENTA
<span style="border: 1px solid magenta; padding: 2px;"> </span>	LIMITA ZONEI DE STUDIU		PARCARE PUBLICA
<span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;"> </span>	TERENUL GENERATOR PUZ		
<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span>	LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.		
<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span>	PARCELE CADASTRALE		
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>	RETEUA DE STRAZI		

					09 / 24			
					Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau			
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			09.24	Audit	SF	12
ARH		Turcan V.			09.24			
ARH		Pinzaru D.			09.24			
ARH		Badalean I.			09.24	Plan Infrastructura de transport. Intensitatea traficului rutier Sc 1 : 2000		"TARCHITECTS GROUP" SRL



ZONARE FUNCTIONALA A TERITORIULUI. EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU SC 1 : 2000.



- ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MULTIETAJATE
- ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE DE INALTIME MEDIE
- ZONA LOCUINTELOR IN REGIM MIC DE INALTIME
- ZONA COMUNALA
- ZONA SERVICII PUBLICE SI COMERCIALE, ADMINISTRATIVE
- ZONA OBIECTE EDUCATIE
- ZONA INDUSTRIALA
- SPATII VERZI
- OBIECTIVE DE AGREMENT IN SPATII VERZI
- ALTE TERITORII

SEMNE CONVENTIONALE

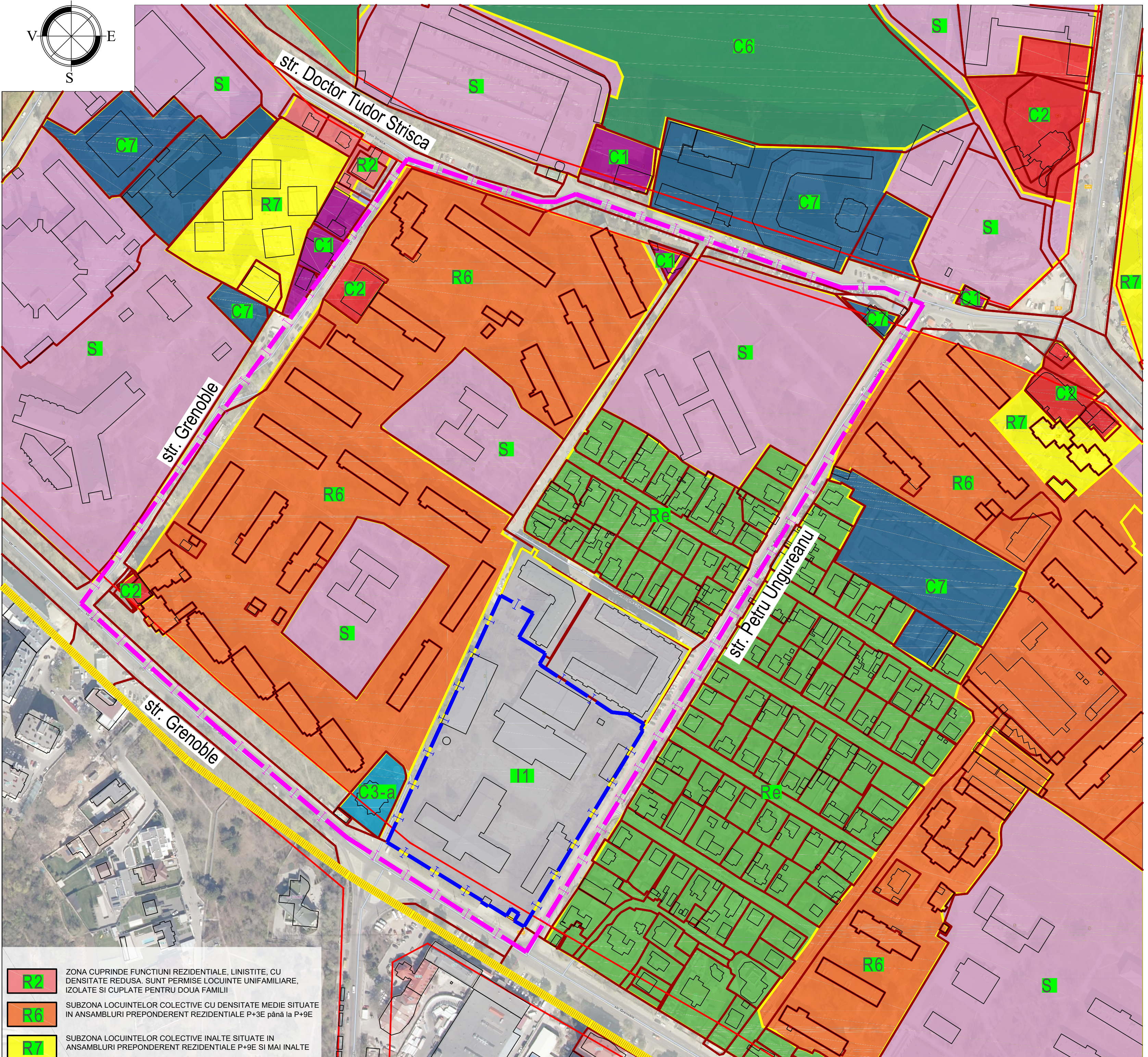
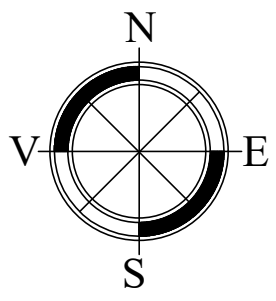
- LIMITA INTRAVILANULUI OR. CHISINAU
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- TERENUL GENERATOR PUZ
- LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.
- PARCELE CADASTRALE
- STRADA MAGISTRALA
- STRADA DE SENS LOCAL

**NOTA:** 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 222-d din 03.06.2024.  
2. Planul Urbanistic General al or. Chisinau a fost aprobat prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007.

						09 / 24
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	
ASP		Turcan A.			09.24	Audit
ARH		Turcan V.			09.24	
ARH		Pinzaru D.			09.24	
ARH		Badalean I.			09.24	
						Zonarea functionala a teritoriului. Extras din P.U.G. or. Chisinau Sc 1 : 2000
						Faza
						Planşa
						Planşe
						SF
						13
						"TARCHITECTS GROUP" SRL



EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. OR. CHISINAU SC 1 : 2000.



- ZONA CUPRINDE FUNCTIUNI REZIDENTIALE, LINISTITE, CU DENSITATE REDUSA, SUNT PERMISE LOCUINTE UNIFAMILIARE, IZOLATE SI CUPLATE PENTRU DOUA FAMILII
- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+3E până la P+9E
- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+9E SI MAI INALTE
- ZONA CUPRINDE FUNCTIUNILE CARE ASIGURA COMERTUL CU AMANUNTUL SI SAU UNELE SERVICII PENTRU CARE EXISTA O CERERE CU CARACTER FRECVENT SI REPETAT
- ZONA CUPRINDE FUNCTIUNI CARE ASIGURA O GAMA LARGA DE SERVICII MAI RAR FRECVENTATE. CUT COMERCIAL MAXIM: 1 (in zone R1-R5) si 2 (in zone R6-R7)
- ZONA COMERCIALA GENERALA, CUPRINDE CENTRE COMERCIALE, FRECVENTATE OCAZIONAL, SAU SERVICII ESENTIALE SOLICITATE DE FUNCTIUNI DE AFACERI AMPLASATE PE O ARIE MAI MARE DECAT ZONA IN DISCUTIE. ZONA C3 SE AFLA IN VICINATATEA ARTERELOR DE GRAD 1 SI 2. SE ACEPTA AMPLASARI LANGA ZONE REZIDENTIALE DE TIP R5, R6 AI R7
- ZONA COMERCIALA DE RECREERE, CU FUNCTIUNI DE RECREERE, TIP PARCURI DE DISTRACTII
- ZONA SERVICII GENERALE, CUPRINDE FUNCTIUNI PRIN CARE SUNT REALIZATE SERVICII LA O SCARA MAI MARE DECAT CELE PREVAZUTE IN ZONA DE SERVICII LA NIVEL DE CARTIER. DATORITA POLUARI SONORE PROVENITA DIN TRAFIC GREU, MANIPULARE CU OBIECTE GRELE, ETC. ACEASTA ZONA ESTE INCOMPATIBILA CU CEA DE LOCUINTE SI DE VINZARI EN DETAIL
- ZONA DE INDUSTRIE USOARA, CUPRINDE ZONE CU FUNCTIUNI DE PRODUCTIE MANUFACTURIERA DIVERSA NEPOLUANTE. ZONA I1 POATE FI UTILIZATA CA TAMPON CU ZONE COMERCIALE SAU REZIDENTIALE. NU SUNT ADMISE IN INTERIORUL ZONELOR CU FUNCTIUNI REZIDENTIALE
- ZONA ACCEPTATA PENTRU UN TIP DE FOLOSIRE A TERENULUI A CARUI CARACTERISTICA NU PERMITE CLASIFICAREA IN ZONE DE LOCUIRE, COMERCIALE ORI INDUSTRIALE
- CUPRINDE TERENURI CARE SUNT SUBIECT DE DEZVOLTARE VIITOARE. IN ACEST CAZ REGULAMENTUL DE ZONARE SE STABILESTE PRIN CORESPUNDEREA TIPULUI DE FUNCTIUNE CU DESTINATIA ADMISA IN CONTEXTUL PREVEDERILOR RLU OR. CHISINAU DE ZONARE PENTRU FUNCTIUNI REZIDENTIALE, COMERCIALE SI INDUSTRIALE. ZONELE DE TIR R8 SUNT APROBATE DE CATRE CONSILIUL MUNICIPAL PE BAZA DOCUMENTATIEI DE URBANISM ELABORATA PENTRU CARTIERUL CARE VA DEVENI SUBIECT DE REVITALIZARE

**SEMNE CONVENTIONALE**

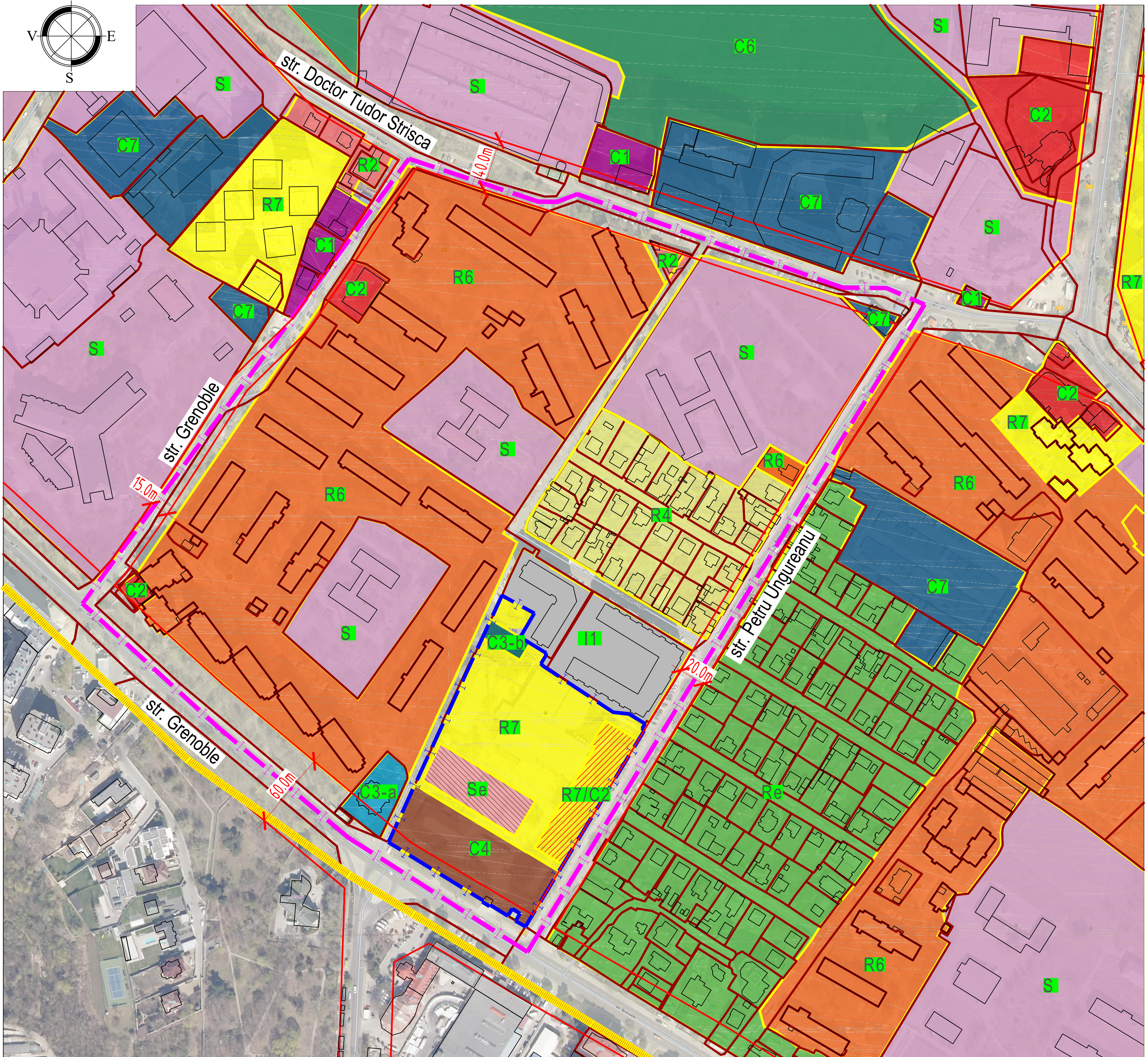
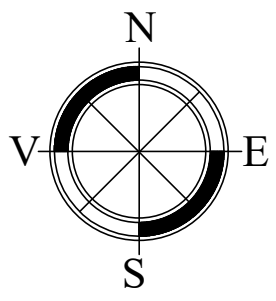
- LIMITA INTRAVILANULUI OR. CHISINAU
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- TERENUL GENERATOR PUZ
- LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.
- PARCELE CADASTRALE

**NOTA:** 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 222-d din 03.06.2024.  
2. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. or. Chisinau a fost aprobat prin decizia CMC nr. 22/40 din 25.12.2008.

						09 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			09.24	Audit	SF	14
ARH		Turcan V.			09.24			
ARH		Pinzaru D.			09.24			
ARH		Badalean I.			09.24	Extras din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. or. Chisinau Sc 1 : 2000		"TARCHITECTS GROUP" SRL



PROPUNERE. HARTA ZONARII FUNCTIONALE SC 1 : 2000.



- R1** ZONA CUPRINDE FUNCTIUNI REZIDENTIALE, LINISTITE, CU DENSITATE REDUSA. SUNT PERMISE LOCUINTE UNIFAMILIARE, IZOLATE SI CUPLATE PENTRU DOUA FAMILII
- R2** ZONA CUPRINDE FUNCTIUNI REZIDENTIALE, LINISTITE, CU DENSITATE SPORITA. SUNT PERMISE LOCUINTE CUPLATE SI/SAU INSERUIE. CA EXCEPTIE, POT FI ADMISE LOCUINTE IZOLATE, LIBERE PE CELE PATRU FATADE
- R3** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+3E PANA LA P+9E
- R4** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+9E SI MAI INALTE
- R5** CUPRINDE TERENURI CARE SUNT SUBIECT DE DEZVOLTARE VIITOARE. IN ACEST CAZ REGULAMENTUL DE ZONARE SE STABILESTE PRIN CORESPUNDEREA TIPULUI DE FUNCTIUNE CU DESTINATIA ADMISA IN CONTEXTUL PREVEDERILOR RLU OR. CHISINAU DE ZONARE PENTRU FUNCTIUNI REZIDENTIALE, COMERCIALE SI INDUSTRIALE. ZONELE DE TIR Re SUNT APROBATE DE CATRE CONSILIUL MUNICIPAL PE BAZA DOCUMENTATIEI DE URBANISM ELABORATA PENTRU CARTIERUL CARE VA DEVENI SUBIECT DE REVITALIZARE
- R6** ZONA DE INDUSTRIE USOARA, CUPRINDE ZONE CU FUNCTIUNI DE PRODUCTIE MANUFACTURIERA DIVERSA NEPOLLUANTE. ZONA H POATE FI UTILIZATA CA TAMPON CU ZONE COMERCIALE SAU REZIDENTIALE. NU SUNT ADMISE IN INTERIORUL ZONELOR CU FUNCTIUNI REZIDENTIALE
- S1** ZONA ACCEPTATA PENTRU UN TIP DE FOLOSIRE A TERENULUI A CARUI CARACTERISTICA NU PERMITE CLASIFICAREA IN ZONE DE LOCUIRE, COMERCIALE ORI INDUSTRIALE
- Se** ZONA Se CUPRINDE CLADIRI CU FUNCTIUNI DE EDUCATIE
- R10** ZONA CUPRINDE FUNCTIUNILE CARE ASIGURA COMERTUL CU AMANUNTUL SI/SAU UNELE SERVICII PENTRU CARE EXISTA O CERERE CU CARACTER FRECVENT SI REPETAT
- R11** ZONA CUPRINDE FUNCTIUNI CARE ASIGURA O GAMA LARGA DE SERVICII MAI RAR FRECVENTATE. CUT COMERCIAL MAXIM: 1 (in zone R1-R5) si 2 (in zone R6-R7)
- R12** ZONA COMERCIALA GENERALA, CUPRINDE CENTRE COMERCIALE, FRECVENTATE OCAZIONAL, SAU SERVICII ESENTIALE SOLICITATE DE FUNCTIUNI DE AFACERI AMPLASATE PE O ARIE MAI MARE DECAT ZONA IN DISCUTIE. ZONA C3 SE AFLA IN VICINATATEA ARTERELOR DE GRAD 1 SI 2. SE ACCEPTEA AMPLASARI LANGA ZONE REZIDENTIALE DE TIP R5, R6 AI R7. CUT COMERCIAL MAXIM: 1
- R13** ZONA COMERCIALA GENERALA, CUPRINDE CENTRE COMERCIALE, FRECVENTATE OCAZIONAL, SAU SERVICII ESENTIALE SOLICITATE DE FUNCTIUNI DE AFACERI AMPLASATE PE O ARIE MAI MARE DECAT ZONA IN DISCUTIE. ZONA C3 SE AFLA IN VICINATATEA ARTERELOR DE GRAD 1 SI 2. SE ACCEPTEA AMPLASARI LANGA ZONE REZIDENTIALE DE TIP R5, R6 AI R7. CUT COMERCIAL MAXIM: 3
- R14** ZONA C4, COMERCIALA CU RESTRICTII, CUPRINDE CLADIRILE DE BIROURI, MARILE MAGAZINE SI FUNCTIUNILE CONEXE ACESTORA. AMPLASATE IN ZONELE CENTRALE DE AFACERI SI CARE SERVEVIC INTREGUL ORAS. ACEASTA ZONA CUPRINDE SI FUNCTIUNI MANUFACTURIERE, NEPOLLUANTE, AFLATE IN LEGATURA CU ACTIVITATILE COMERCIALE EN DETAIL.
- R15** ZONA COMERCIALA DE RECREERE, CU FUNCTIUNI DE RECREERE, TIP PARCURI DE DISTRACTII
- R16** ZONA SERVICII GENERALE, CUPRINDE FUNCTIUNI PRIN CARE SUNT REALIZATE SERVICII LA O SCARA MAI MARE DECAT CELE PREVAZUTE IN ZONA DE SERVICII LA NIVEL DE CARTIER DATORITA POLUARIII SONORE PROVENITA DIN TRAFIC GREU, MANIPULARE CU OBIECTE GRELE, ETC. ACEASTA ZONA ESTE INCOMPATIBILA CU CEA DE LOCUINTE SI DE VINZARI EN DETAIL

SEMNE CONVENTIONALE

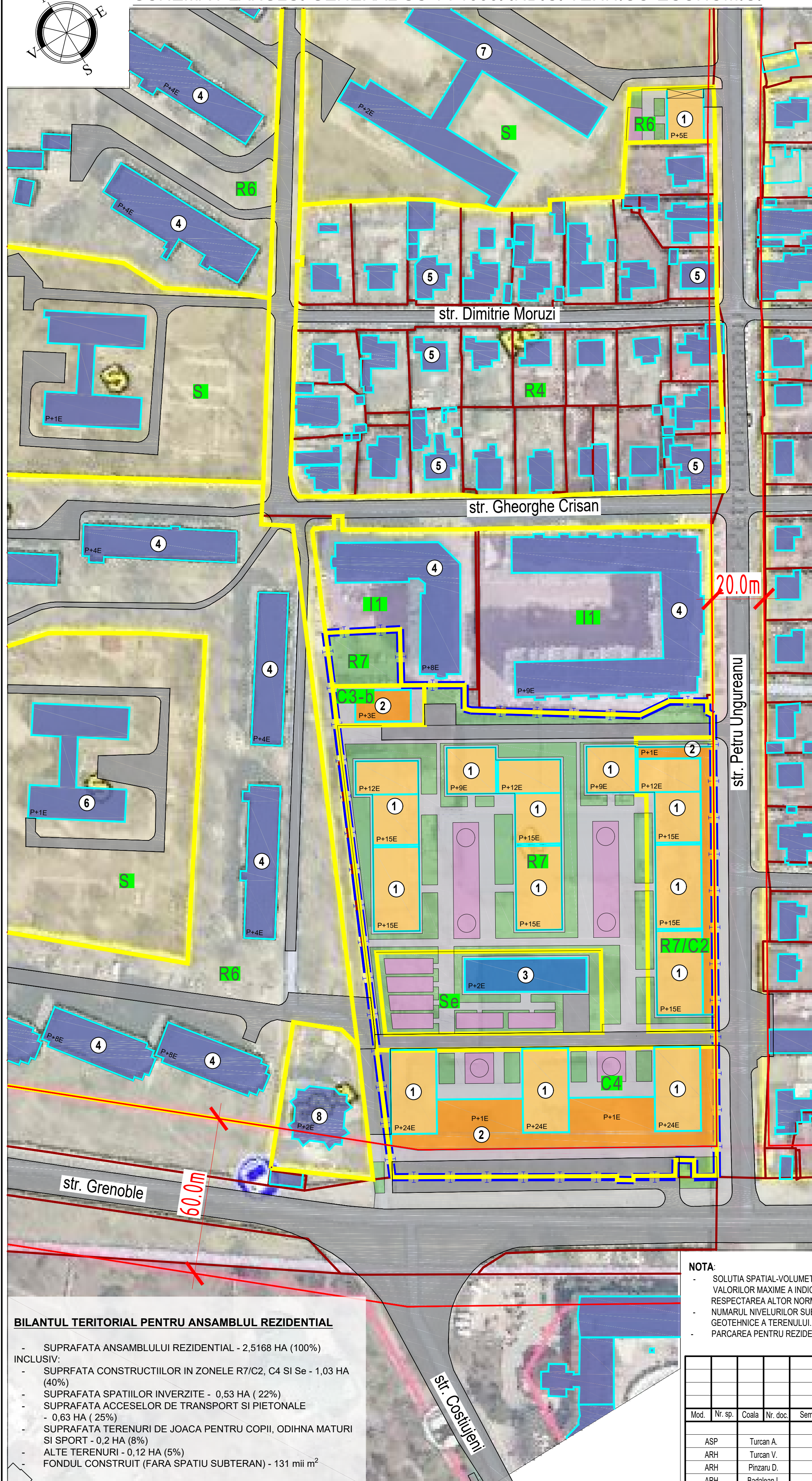
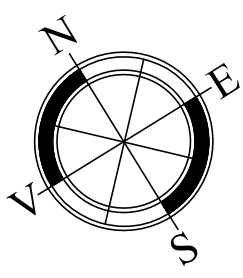
- LIMITA INTRAVILANULUI OR. CHISINAU
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- TERENUL GENERATOR PUZ
- LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.
- PARCELE CADASTRALE

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 222-d din 03.06.2024.  
2. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. or. Chisinau a fost aprobat prin decizia CMC nr. 22/40 din 25.12.2008.

						09 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			09.24	Propuneri	SF	15
ARH		Turcan V.			09.24			
ARH		Pinzaru D.			09.24	Harta zonarii functionale Sc 1 : 2000		
ARH		Badalean I.			09.24			
						"TARCHITECTS GROUP" SRL		



# SCHEMA PLANULUI GENERAL SC 1 : 1000. INDICI TEHNICO-ECONOMICI



### SEMNE CONVENTIONALE

	LINIA TERENULUI GENERATOR PUZ		ACCESSE PENTRU TRANSPORT CAI PIETONALE
	LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.		LIMITA ZONELOR FUNCTIONALE
	RETEAUA DE STRAZI		
	CONSTRUCTII EXISTENTE		
	BLOCURI LOCATIVE PROPUSE		
	OBIECTIVE COMERCIALE/PRESTARI SERVICII/OFCII PROPUSE		
	GRADINITA PROPUSA		
	SUPRAFETE INVERZITE		
	TERENURI JOACA COPII, ODIHNA MATURI SI SPORT		

### Borderou constructii si amenajari

Indice	Denumirea	Regim de inaltime	Nota
1	Bloc locativ	P+8E - P+24E	proiectat
2	Obiectiv comercial/prestari servicii	P+3E	proiectat
3	Gradinita pentru 120 locuri	P+2E	proiectat
4	Bloc locativ	P+4E - P+9E	existent
5	Casa de locuit individuala/Casa cu apartament la sol	P - P+1E	existent
6	Gradinita nr. 156	P+1E	existent
7	Liceul „Vasile Lupu”	P+2E	existent
8	Obiectiv comercial/prestari servicii	P+2E	existent

### INDICI TEHNICO-ECONOMICI PENTRU TERENUL CU NR/CAD 0100101.632

Nr.	Denumire indice	Valoare	Unitate de masura
A	Suprafata zonei de studiu	cca 22,0	ha
1	Suprafata totala a terenului propus pentru valorificare	2,5168	ha
2	Suprafata desfasurata locativa in cadrul ansamblului	126200	m <sup>2</sup>
3	Suprafata desfasurata comerciala in cadrul ansamblului	18400	m <sup>2</sup>
4	Numarul total al apartamentelor	1510	
5	Numarul total al locatarilor	3300	
6	Numarul total parcuri auto (locatari, oaspeti, comercial)	1750	
7	Densitatea existenta a populatiei in zona de studiu	190	om/ha
8	Densitatea prognozata a populatiei in zona de studiu	350	om/ha

### INDICI TEHNICO-ECONOMICI PENTRU TERENUL CU NR/CAD 0100101.632 (Continut)

B	Suprafata terenului Zona R7 combinat cu Zona C2 (0,3 ha)	1,58	ha
1	Suprafata construita	6300,0	m <sup>2</sup>
2	Suprafata desfasurata locativa	79400,0	m <sup>2</sup>
3	Suprafata desfasurata comerciala	6000,0	m <sup>2</sup>
4	POT (procentul de ocupare a terenului)	40	%
5	CUT (coeficientul de utilizare a terenului) R7	5,0	din terenul 1,58 ha
6	CUT (coeficientul de utilizare a terenului) C2	2,0	din terenul 0,3 ha
7	Regim maximal de inaltime	P+15E	
8	Nr. apartamente (S medie - 62,0 m.p.)	950	
9	Nr. locatari	2100	
10	Nr. parcuri auto (locatari, oaspeti, comercial)	820	

### INDICI TEHNICO-ECONOMICI PENTRU TERENUL CU NR/CAD 0100101.632 (Continut)

C	Suprafata terenului Zona C3-b	0,0528	ha
1	POT (procentul de ocupare a terenului)	70	%
2	CUT (coeficientul de utilizare a terenului)	3,0	
3	Regim de inaltime	P+3E	

### INDICI TEHNICO-ECONOMICI PENTRU TERENUL CU NR/CAD 0100101.632 (Continut)

D	Suprafata terenului Zona C4	0,618	ha
1	Suprafata construita	4300,0	m <sup>2</sup>
2	Suprafata desfasurata locativa	46800,0	m <sup>2</sup>
3	Suprafata desfasurata comerciala	20000,0	m <sup>2</sup>
4	POT (procentul de ocupare a terenului)	70	%
5	CUT (coeficientul de utilizare a terenului) locativ	7,6	din terenul 0,618 ha
6	CUT (coeficientul de utilizare a terenului) comercial	3,3	din terenul 0,618 ha
7	Regim maximal de inaltime	P+24E	
8	Nr. apartamente (S medie - 62,0 m.p.)	560	
9	Nr. locatari	1200	
10	Nr. parcuri auto (locatari, oaspeti, comercial)	900	

### INDICI TEHNICO-ECONOMICI PENTRU TERENUL CU NR/CAD 0100101.528

Nr.	Denumire indice	Valoare	Unitate de masura
1	Suprafata terenului	0,0687	ha
2	Suprafata construita	340,0	m <sup>2</sup>
3	Suprafata desfasurata	2000,0	m <sup>2</sup>
4	POT (procentul de ocupare a terenului)	50	%
5	CUT (coeficientul de utilizare a terenului) R6	3,0	
6	Regim maximal de inaltime	P+5E	

**NOTA:**

- SOLUTIA SPATIAL-VOLUMETRICA POATE FI MODIFICATA LA ETAPA PROIECTULUI DE EXECUTIE CU CONDITIA RESPECTARII VALORILOR MAXIME A INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM INALTIME) STABILITE IN R.L.U. AFERENT P.U.Z. SI RESPECTAREA ALTOR NORME IN VIGOARE PENTRU EXECUTAREA CONSTRUCTIILOR.
- NUMARUL NIVELURILOR SUBTERANE VA FI APRECIAT IN PROCESUL PROIECTARII CU CONSIDERAREA CONDIITIILOR GEOTEHNICE A TERENULUI.
- PARCAREA PENTRU REZIDENTII ANSAMBLULUI REZIDENTIAL VA FI AMPLASATA LA ETAJELE SUBTERANE.

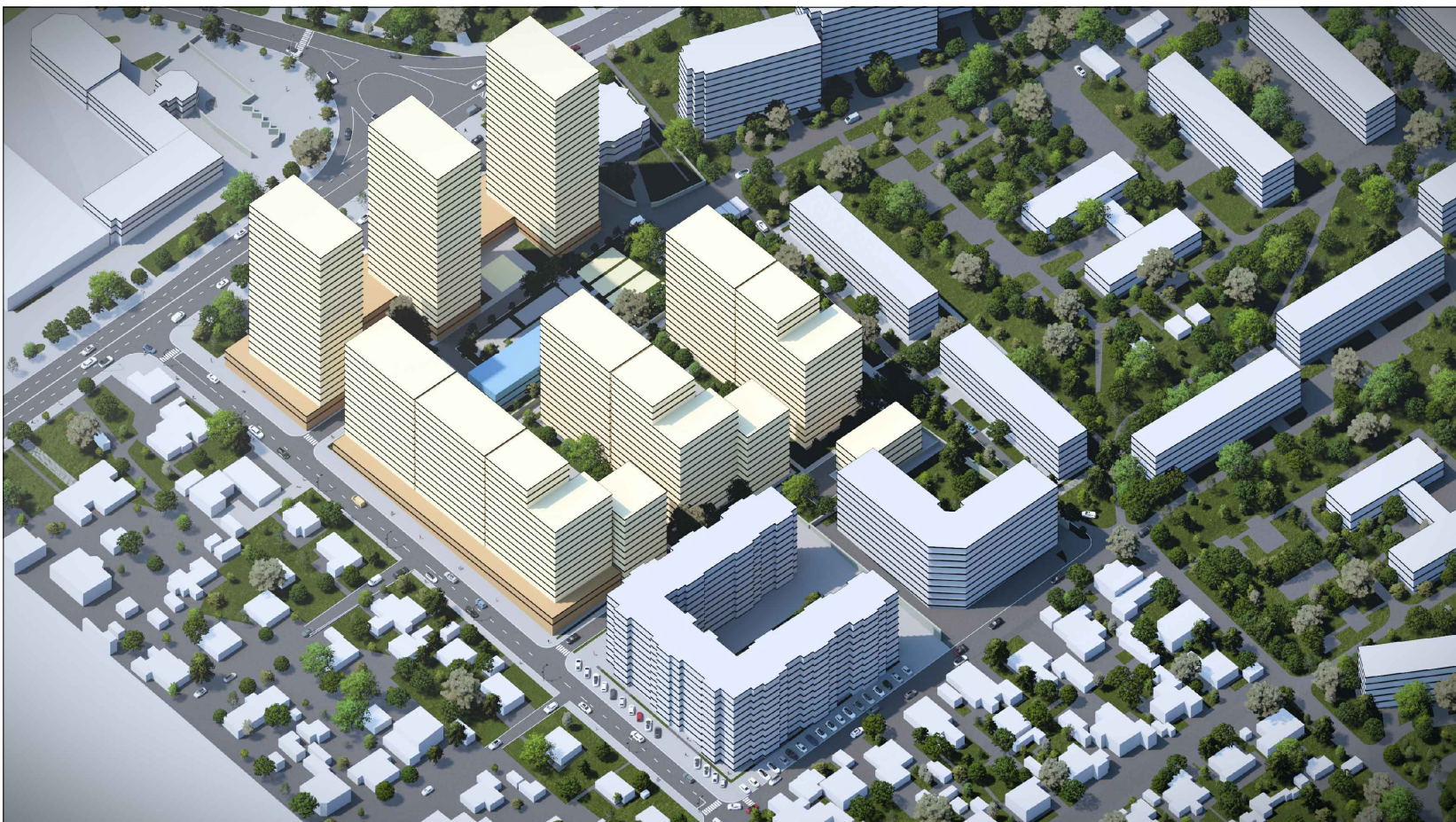
### BILANTUL TERITORIAL PENTRU ANSAMBLUL REZIDENTIAL

- SUPRAFATA ANSAMBLULUI REZIDENTIAL - 2,5168 HA (100%)  
 INCLUSIV:  
 - SUPRAFATA CONSTRUCTIILOR IN ZONELE R7/C2, C4 SI Se - 1,03 HA (40%)  
 - SUPRAFATA SPATIILOR INVERZITE - 0,53 HA (22%)  
 - SUPRAFATA ACCESELOR DE TRANSPORT SI PIETONALE - 0,63 HA (25%)  
 - SUPRAFATA TERENURI DE JOACA PENTRU COPII, ODIHNA MATURI SI SPORT - 0,2 HA (8%)  
 - ALTE TERENURI - 0,12 HA (5%)  
 - FONDUL CONSTRUIT (FARA SPATIU SUBTERAN) - 131 mii m<sup>2</sup>

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	09 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau		
ASP		Turcan A.			09.24	Propuneri	Faza	Planse
ARH		Turcan V.			09.24		SF	16
ARH		Pinzaru D.			09.24	Schema Planului general Sc 1:1000. Indici tehnico-economici.	"TARCHITECTS GROUP" SRL	
ARH		Badalean I.		09.24				



PROPUNERI. VEDERI 3D



									09 / 24
									Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Grenoble - Doctor Tudor Strisca - Petru Ungureanu, sectorul Centru, or. Chisinau
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data				Faza
									Plansa
									Planse
ASP		Turcan A.			09.24			Propuneri	SF
ARH		Turcan V.			09.24				17
ARH		Pinzaru D.			09.24			Vederi 3D	
ARH		Badalean I.			09.24				"TARCHITECTS GROUP" SRL