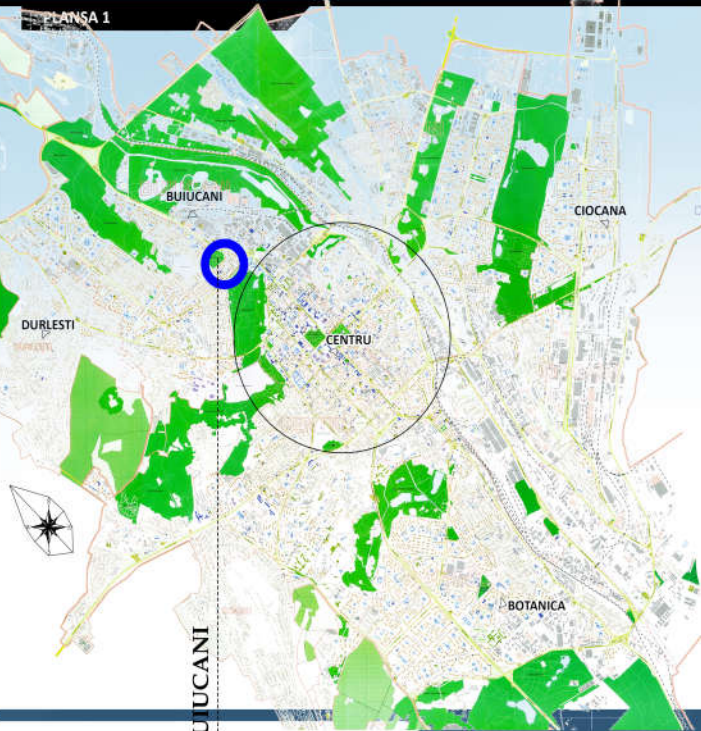


STUDIU DE ARGUMENTARE URBANISTICĂ

ÎNCADRAREA ZONEI EXAMINATE ÎN OR. CHIȘINĂU



OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Studiul de Argumentare Urbanistică privind edificarea unui Bloc Locativ cu parcare subterană, str. Ion Creangă, 12/4, mun. Chișinău, s-a elaborat în baza Certificatului de Urbanism pentru Proiectare, nr. 293/18 din 28.06.2018.

- Paza documentație, ca conținut reprezintă Studiul de Argumentare Urbanistică, elaborat în conformitate cu actele normative în vigoare:
- Legea RM privind Principiile Urbanismului și Amenajării Teritoriului Nr. 835 din 17.05.1996;
 - Normativul în construcții NCM B.01.02-05 "Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului";
 - Prevederile Planului Urbanistic General al mun. Chișinău, elaborat de INCP "Urbanproiect" și avizat de Consiliul Municipal prin decizia nr. 68/1-2 din 22.03.2007;
 - Regulamentul Local de Urbanism al orașului Chișinău elaborat de SC "LINIANOVA" SRL;
 - Extras din Registrul Bunurilor Imobile;
 - Certificatul de urbanism nr. 293/18 din 28.06.2018.

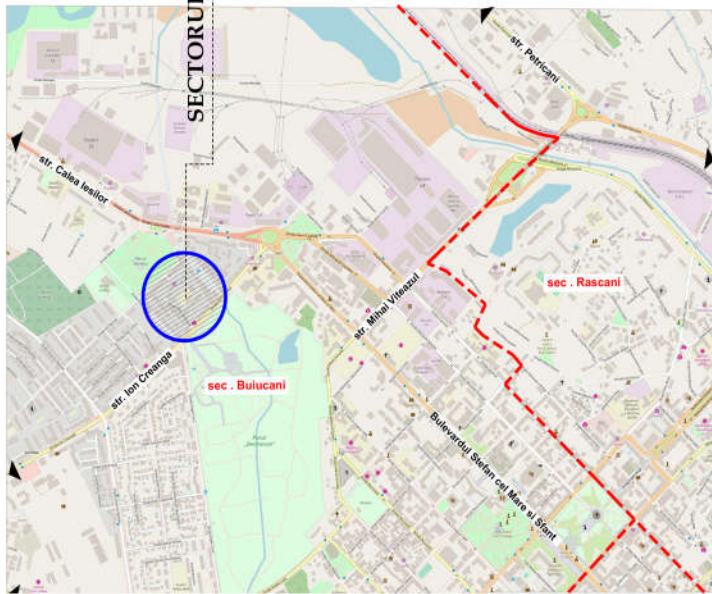
Studiul de Argumentare Urbanistică se efectuează, pentru edificarea unui bloc locativ cu parcare subterană în limitele terenului privat, Nr/c 0100508.228 cu S - 0,12ha, amplasat pe str. Ion Creangă 12/4, proprietatea Societății cu Răspundere Limitată "M.V. CONSTRUCT SERICE".

Scopul lucrării: - Amplasarea Blocului cu multe nivele cu parcare auto subterană, în strictă conformitate cu Planul Urbanistic General al orașului Chișinău aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007 cu respectarea tuturor cerințelor și normativelor, conform Regulamentul Local de Urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, specificate în zona cu codul "R6".

Amplasarea construcției locative cu regim înalt de înălțime în zona dată, impune folosirea rațională a terenului pentru construcții și obținerea unei expresivități arhitecturale estetice înalte a unor soluții compozitionale volumetrice în vederea încadrării obiectivelor în ansamblul arhitectural-urbanistic existent.

Conform Condițiilor geologice și hidrogeologice (Evaluarea favorabilității terenurilor pentru construcții), terenul dat se află în zona condițional favorabilă pentru construcții din cauza stratificării de mică adâncime a nivelului apelor freactice de la suprafața solului (2-5m). Prezența în partea superioară a secțiunii transversale a solurilor aluviale puțin saturate cu ape, bogate în ioni organici seismicității sponțe (7grade). În mod geomorfologic coincide cu terasa 1 superioară a luncii inundabile a râului Bâc și a afluenților lor laterali. În caz de proiectare și amplasare a construcțiilor noi, este necesar de a ține cont de factorii enumerați mai sus și după posibilitate de a exclude sau de a reduce influența lor negativă.

FOTOFIXĂRI. SITUAȚIA EXISTENTĂ

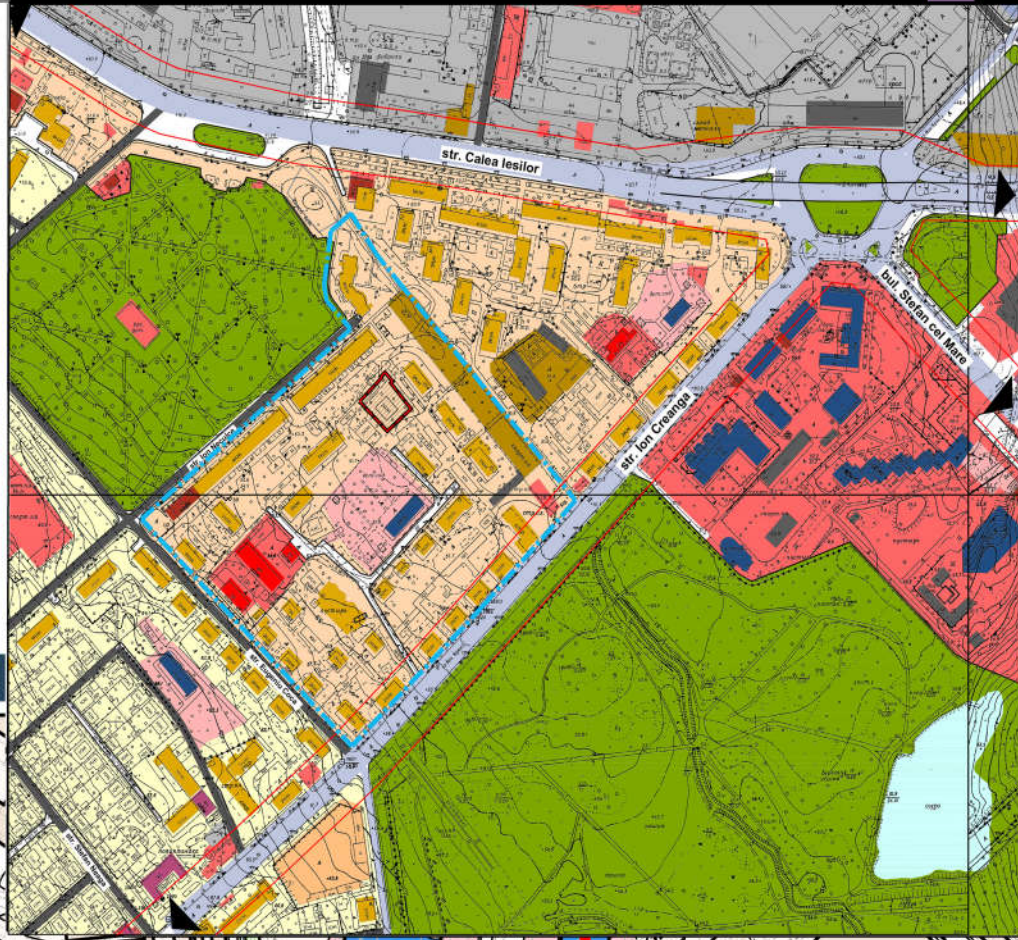


PRIVIND EDIFICAREA UNUI BLOC LOCATIV

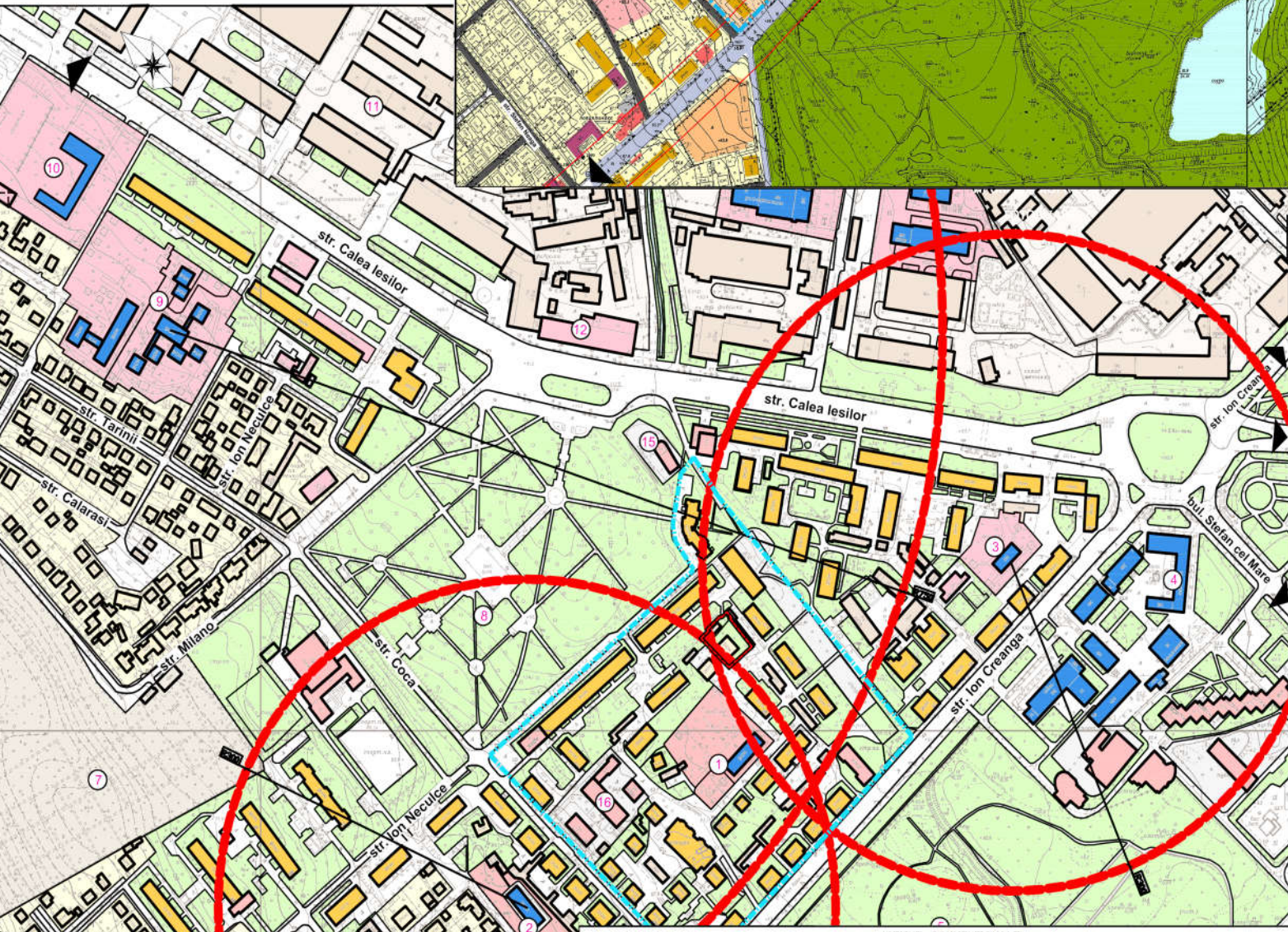
SEMNE CONVENȚIONALE

-  - LIMITA ZONEI DE STUDIU
-  - LIMITA TERENULUI, cu Nr.c. 0100508.228, care a generat Studiul de Argumentare Urbanistica, destinat pentru construcția unui Bloc locativ cu parcare subterană, S+P+9E
-  - LINIA ROȘIE
-  - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE DE ÎNĂLȚIME MEDIE (existentă)
-  - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE DE ÎNĂLȚIME MEDIE (proiect)
-  - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE DE ÎNĂLȚIME MICĂ
-  - ZONA SERVICIILOR PUBLICE, COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE
-  - ZONA INSTITUTIILOR DE ÎNVĂȚĂMÎNT ȘI EDUCAȚIE
-  - ZONA INDUSTRIALĂ
-  - ZONA COMUNALĂ
-  - ZONA CAII FERATE CHISINAU

NOTA: Terenul propus pentru amplasarea Blocului locativ S+P+9E, face parte din ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE DE ÎNĂLȚIME MEDIE, și intrunește condițiile propunerilor de proiect Reglementari, conform P.U.G. aprobat în 2007






















ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI



LEGENDA

- 1 - Grădina Nr. 110 pentru copii bolnavi de tuberculoză
- 2 - Grădina Nr. 75 "Iacrimioara"
- 3 - Grădina Nr. 54
- 4 - Universitatea Pedagogică de Stat "Ion Creanga"
- 5 - Parcul "Dendrarium"
- 6 - Complex locativ "Dancicovs"
- 7 - Cimitirul "Eveicesc"
- 8 - Parcul "Alunelul"
- 9 - Liceul "Evrica"
- 10 - Liceul Teoretic "Principesa Natalia Diadina"
- 11 - Combinatul de Piatră Artificială "Pietari"
- 12 - S.A. "Zorile"
- 13 - Universitatea de Stat din Tiraspol
- 14 - Universitatea de Științe Aplicative din RM
- 15 - Restaurant "Riche"
- 16 - Institutul Național de Metrologie

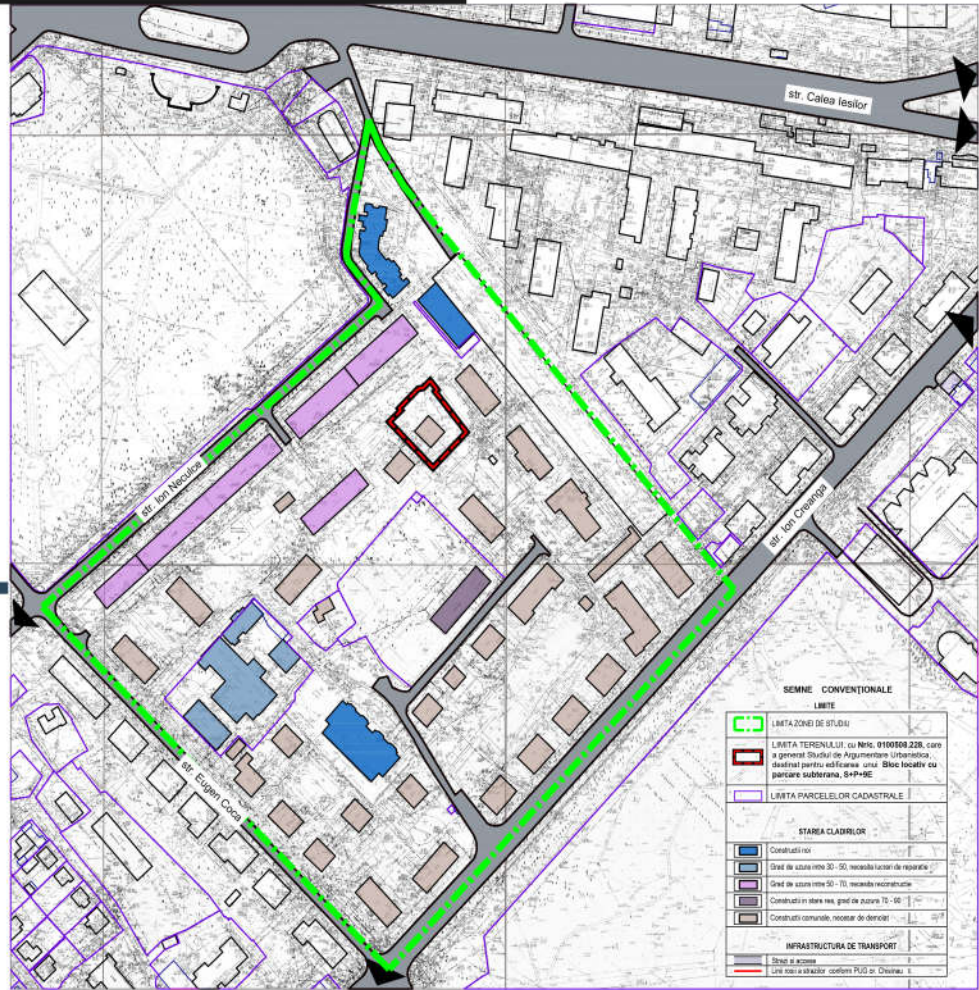
SEMNE CONVENȚIONALE

-  - LIMITA ZONEI DE STUDIU
-  - LIMITA TERENULUI, cu Nr.c. 0100508.228, care a generat Studiul de Argumentare Urbanistica, destinat pentru construcția unui Bloc locativ cu parcare subterană, S+P+9E
-  - LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE DE LA OBIECTIVELE COMUNALE
-  - LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE DE LA ÎNȚEPRIINDERILE INDUSTRIALE
-  - RAZA DE INFLUENȚĂ
-  - OBIECTIV SOCIAL - CULTURAL ȘI DE ÎNVĂȚĂMÎNT
-  - OBIECTIV SOCIAL - ADMINISTRATIV
-  - BLOC LOCATIV CU MULTE NIVELURI
-  - CONȘTRUCȚII LOCATIVE INDIVIDUALE
-  - CONȘTRUCȚII COMUNALE, GARAJE
-  - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU REGIM JOS DE ÎNĂLȚIME
-  - ZONĂ COMERCIALĂ
-  - ZONĂ INDUSTRIALĂ
-  - ZONĂ CAII FERATE
-  - SPAȚII VERZI
-  - CIMITIRE
-  - LACURI ȘI SUPRAȚE DE TERENURI PAVATE
-  - STRĂZI - MAGISTRALE DE ORĂȘANESC
-  - Străzi de interes local

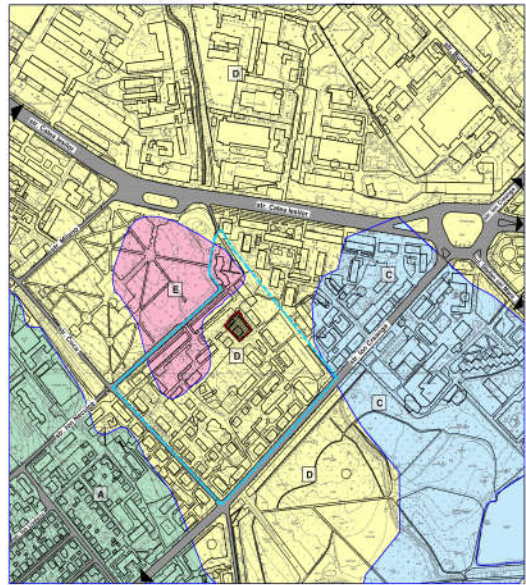
CU PARCARE SUBTERANA,

STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

GRAD DE UZURA A CONSTRUCTIILOR

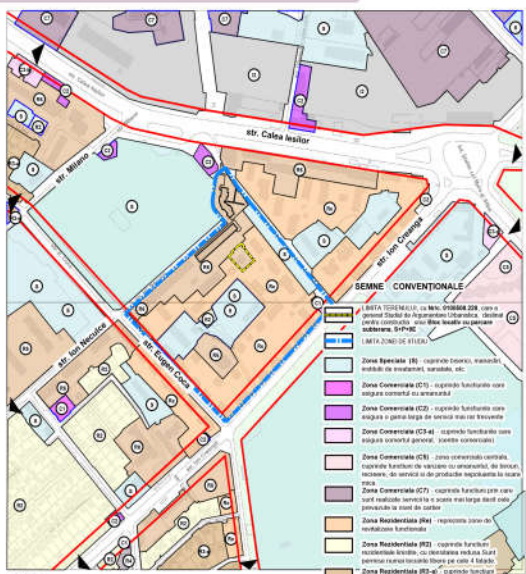


NOTA: Orice construcție, poate fi amplasată în zona dată, cu condiția efectuării prospecțiilor geologice detaliate, și înlăturarea influenței hazardelor naturale, dacă vor fi depistate.



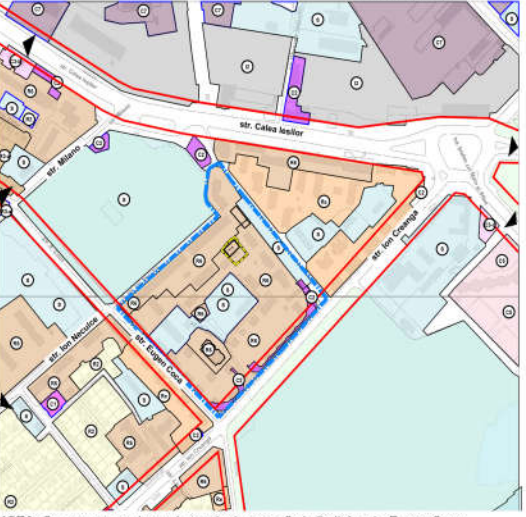
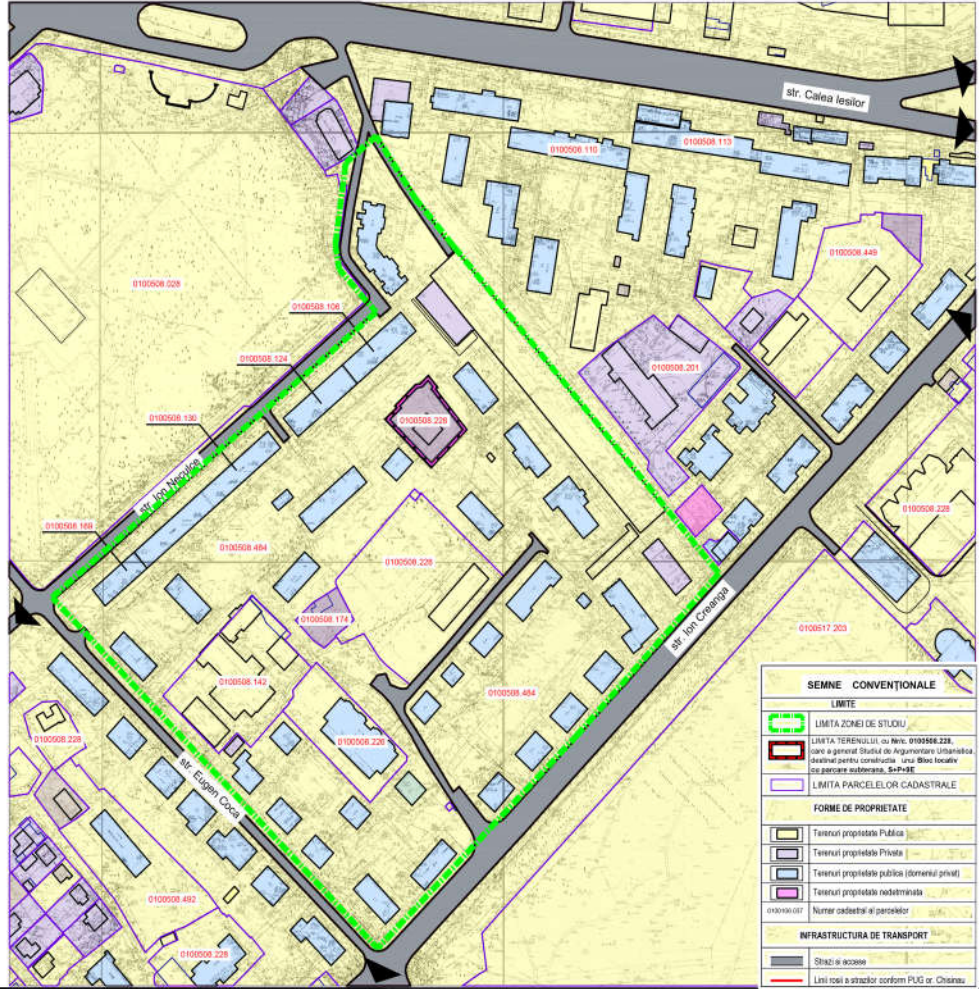
SEMNUL CONVENȚIONALE	
[Symbol]	SEMNUL CONVENȚIONALE
[Symbol]	LIMITA ZONEI DE STUDIU
[Symbol]	LIMITA TERENULUI cu Nr. 0100508.228, care a generat Studiul de Argumentare Urbanistică destinat pentru edificarea unui Bloc locativ cu parcare subterană, S+P+E
[Symbol]	LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
[Symbol]	STAREA CLĂDIRILOR
[Symbol]	Construcții noi
[Symbol]	Grad de uzură între 30 - 50, necesită lucrări de reparație
[Symbol]	Grad de uzură între 50 - 70, necesită reabilitare
[Symbol]	Construcții în stare veche, grad de uzură 70 - 90
[Symbol]	Construcții comunale, necesar de demolare
[Symbol]	Infrastructura de transport
[Symbol]	Străzi și accese
[Symbol]	Linii roșii și albastre conform PUG și Chișinău

EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL OR. CHIȘINĂU

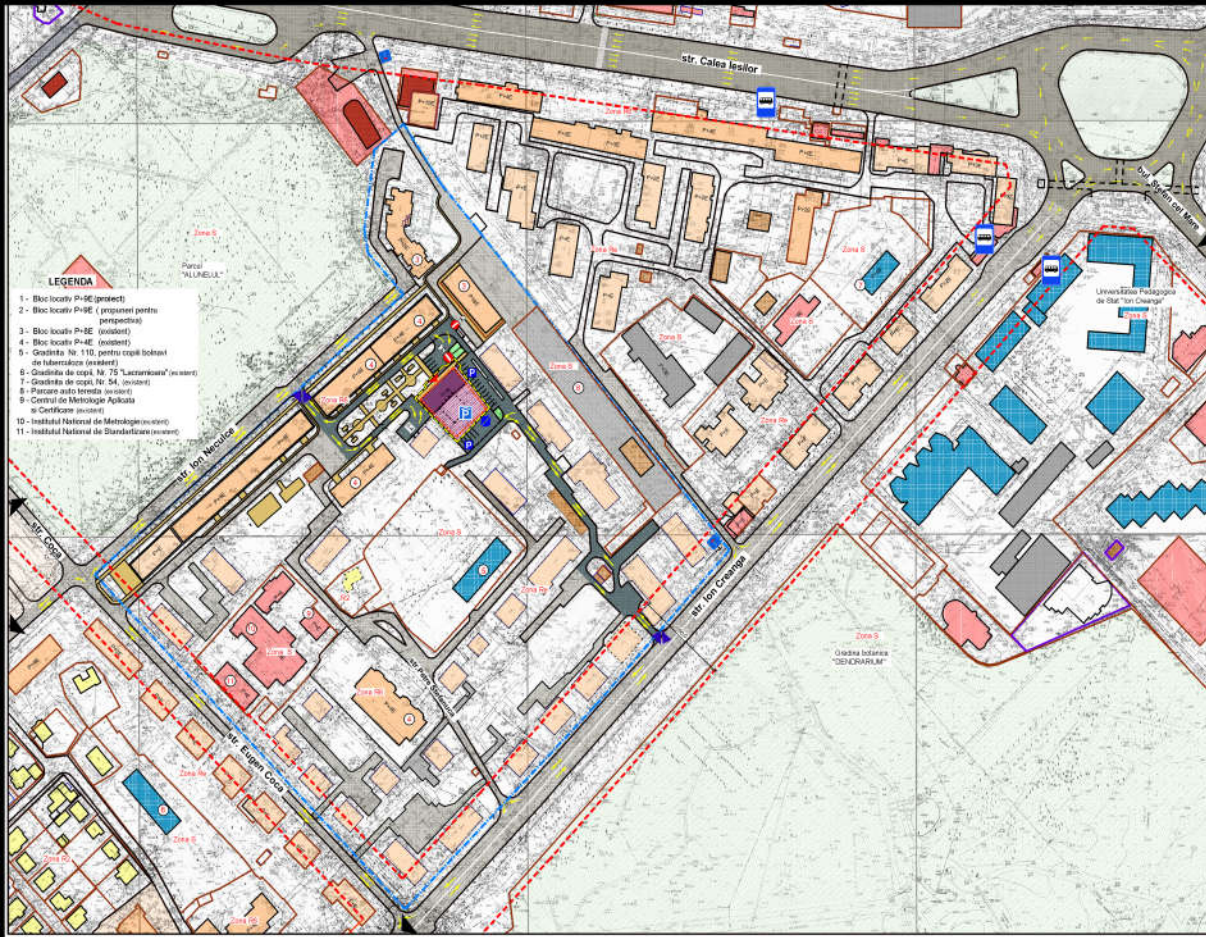


NOTA: Terenul propus pentru amplasarea Blocului locativ S+P+E, face parte din Zona rezidențială R6 - ce cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie, conform R.L.U. or. Chișinău, aprobat în 2008

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE. FORME DE PROPRIETATE A TERENURILOR.



NOTA: Se propune ca terenul examinat ce se afla în limitele str. Eugen Coca, str. Ion Creangă, str. Ion Neculce să treacă din codul R6 zona de revitalizare - în Zona rezidențială R6, iar o parte ce se mărginește cu str. Ion Neculce să treacă în zona C2.



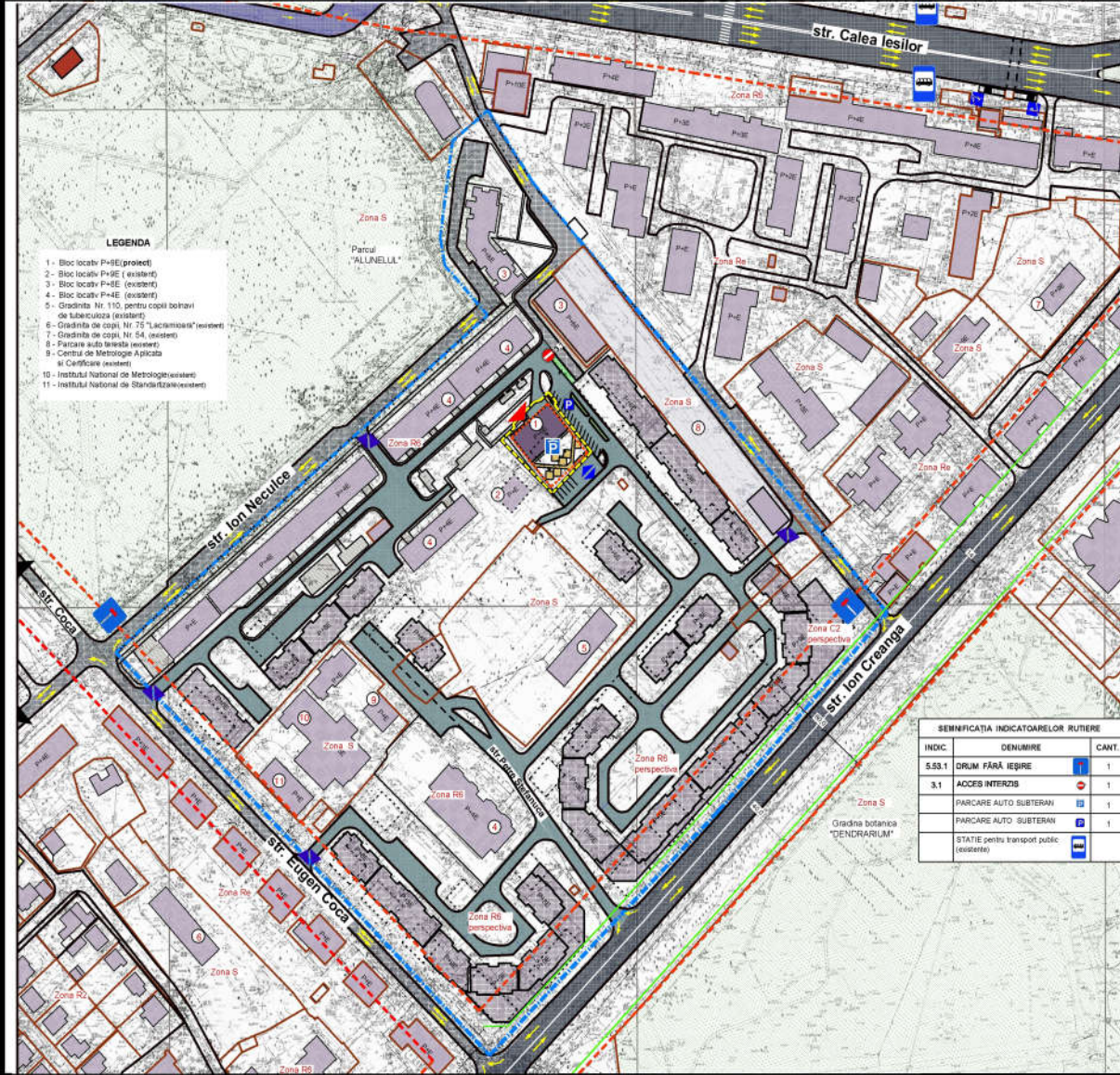
LIMITA

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI cu Nr/c. 0100508.228 care a generat Studiul de argumentare urbanistica, destinat pentru construirea unui bloc locativ cu parcare subterana, S+P+SE
- Bloc locativ P+SE (proiect)
- Limita parcelor cadastrale
- Drumuri si strazi importante
- Partea carosabilă - Stăzi și accese secundare
- Acces prevazut la etapa I, pentru blocul locativ proiectat
- Directia de deplasare a fluxului de transport
- Spatii pavale, accese pietonale
- Linii rosii a strazilor - conform PUG aprobat in 2007
- Acces pentru pietoni. Treceri subterane (existente)
- Statie pentru transport public (existente)
- Blocuri locative cu 2-3 nivele, cu gradul de uzura 70-90 %, propuse spre demolare (perspectiva)
- Blocuri locative 1-3 nivele, (existente)
- Blocuri locative 4-10 nivele, (existente)
- Instituti de invatamint si educative (existente)
- Obiective comerciale si de utilitate publica (existente)
- Zona de interes public, constructii socio culturale si economice (existente)
- Constructiilor individuale cu regim jos de inaltime (existente)
- Zona spatiilor verzi (existente)
- Accese in parcare auto (subsol)
- Accese in cladire (locativ)
- Accese, intrare si iesire din cartier

SEMNIȚAȚIA INDICATOARELOR RUTIERE

INDIC.	DENUMIRE	CANT.
5.53.1	DRUM FĂRĂ IEȘIRE	1
3.1	ACCES INTERZIS	1
	Parcare auto subteran	1
	Parcare auto suprateran	1

SCHEMA DE TRANSPORT. PROPUNERI PERSPECTIVA



SEMNE CONVENTIONALE

LIMITA

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI cu Nr/c. 0100508.228 care a generat Studiul de argumentare urbanistica, destinat pentru construirea unui bloc locativ cu parcare subterana, S+P+SE
- Limita parcelor cadastrale
- Limita parcare de tip inchis

INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT

- Constructii capitale existente
- Constructii capitale proiect
- Constructii capitale, propuneri pentru perspectiva
- Strazi si accese importante
- Partea carosabilă - Stăzi și accese secundare existente
- Partea carosabilă - Stăzi și accese secundare (proiect)
- Trotuare pavale
- Linii rosii a strazilor - conform PUG aprobat in 2007
- Linii rosii a strazilor - propuse

ACCES

- Acces in parcare auto (subsol)
- Acces pentru pietoni. Treceri subterane (existente)
- Accese, intrare si iesire din cartier
- Directie de circulatie

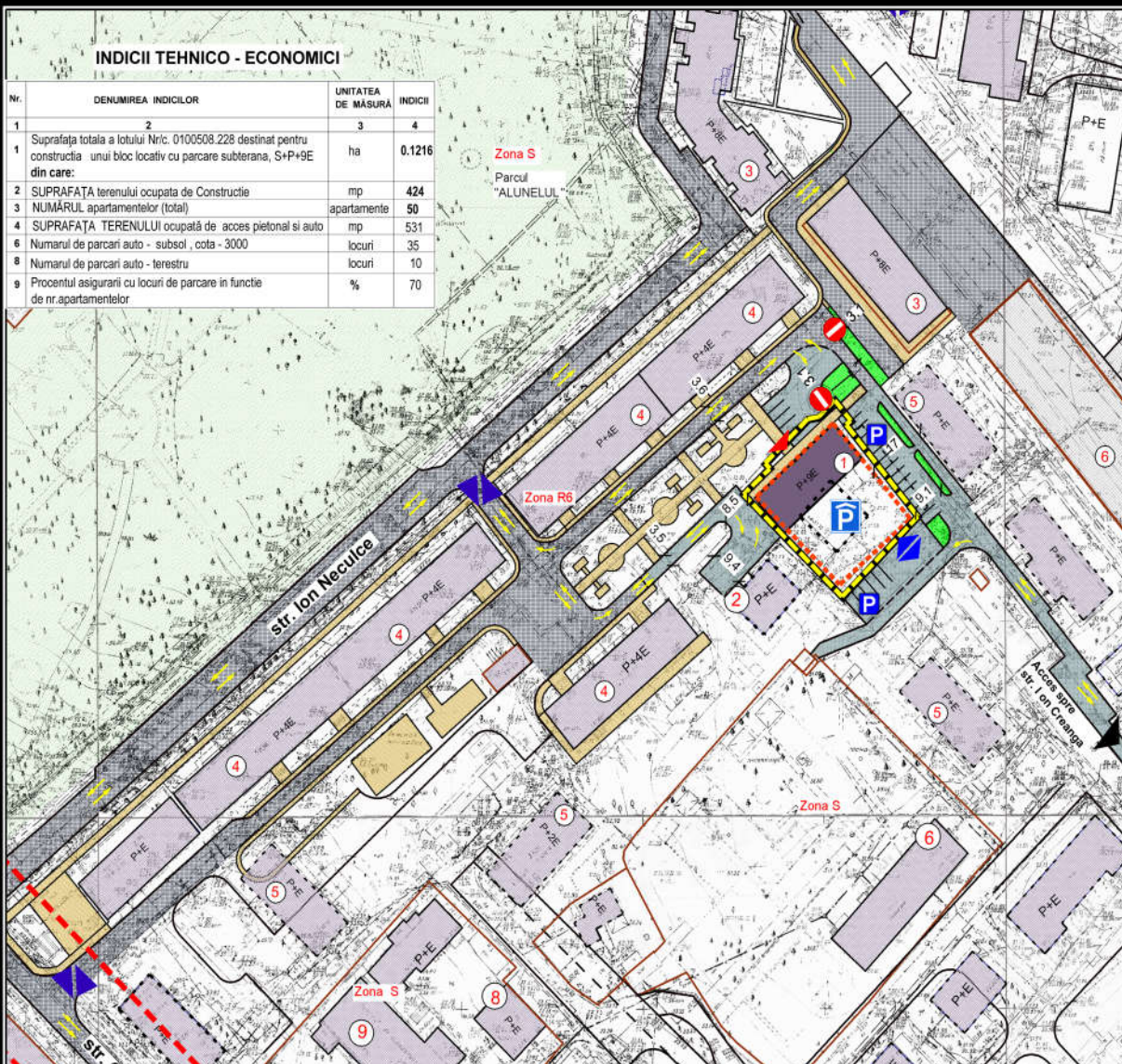
SEMNIȚAȚIA INDICATOARELOR RUTIERE

INDIC.	DENUMIRE	CANT.
5.53.1	DRUM FĂRĂ IEȘIRE	1
3.1	ACCES INTERZIS	1
	PARCARE AUTO SUBTERAN	1
	PARCARE AUTO SUPRATERAN	1
	STATIE PENTRU TRANSPORT PUBLIC (EXISTENTE)	1

INDICII TEHNICO - ECONOMICI

Nr.	DENUMIRE INDICATOR	UNITATEA DE MĂSURĂ	INDICI
1	Suprafața totală a lotului Nr/c. 0100508.228 destinat pentru construirea unui bloc locativ cu parcare subterana, S+P+SE din care	ha	0,1216
2	SUPRAFAȚA terenului ocupată de Construcție	mp	424
3	NUMĂRUL apartamentelor (total)	apartamente	50
4	SUPRAFAȚA TERENULUI ocupată de acces pietonal și auto	mp	531
5	Numărul de parcuri auto - subsol, etaj -3006	locuri	35
6	Numărul de parcuri auto - teren	locuri	10
9	Prezentul assignat cu teren de parcare în loc de 10 apartamente	%	70

**SCHEMA ORGANIZĂRII ACESELOR AUTO.
PROPUNERI DE DEZVOLTARE**



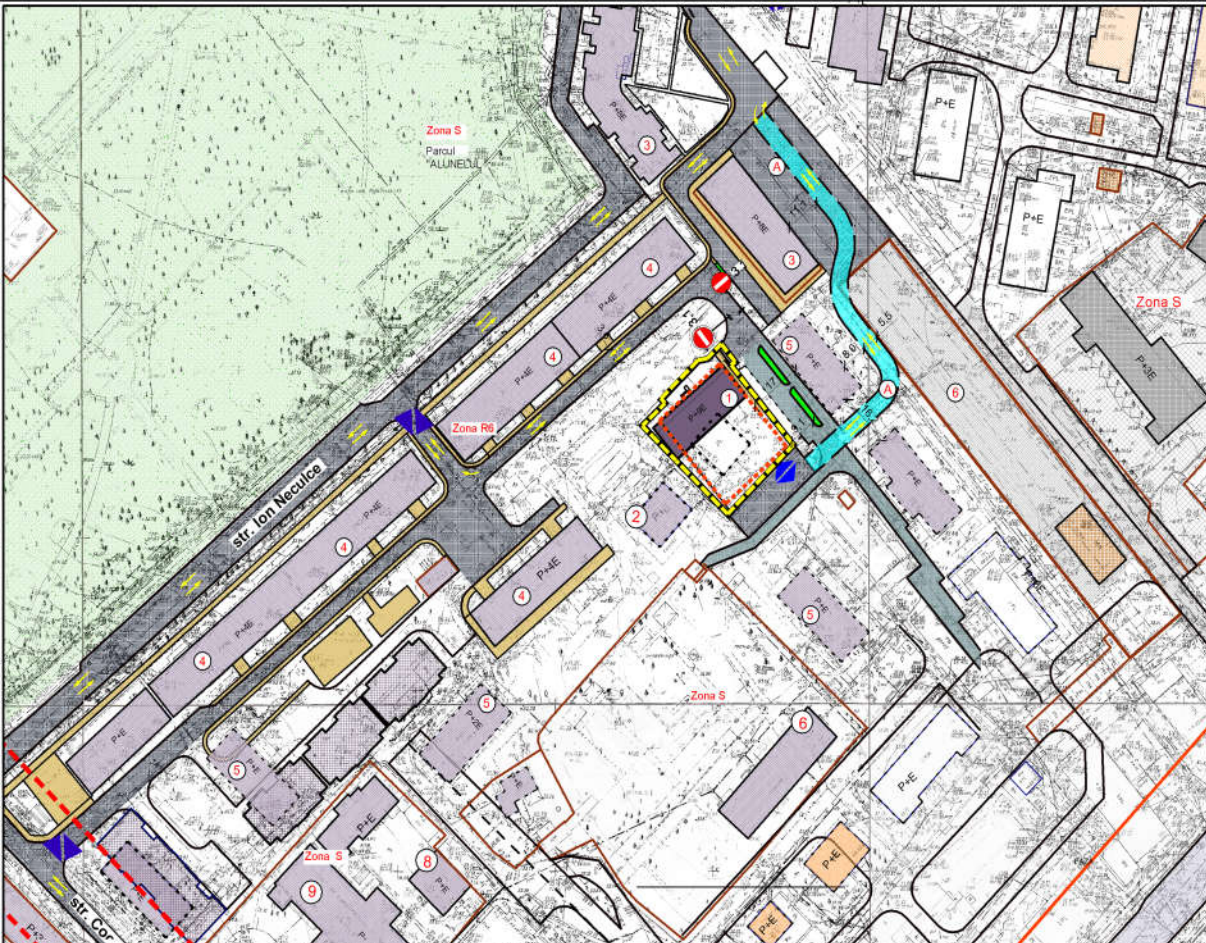
INDICIIL TEHNICO - ECONOMICI

Nr.	DENUMIREA INDICILOR	UNITATEA DE MASURA	INDICI
1	Suprafata totala a lotului Nr.1c. 0100508.228 destinat pentru constructia unui bloc locativ cu parcare subterana, S+P+9E din care:	ha	0.1216
2	SUPRAFAȚA terenului ocupata de Constructie	mp	424
3	NUMĂRUL apartamentelor (total)	apartamente	50
4	SUPRAFAȚA TERENULUI ocupată de acces pietonal și auto	mp	531
6	Numarul de parcuri auto - subsol , cota - 3000	locuri	35
8	Numarul de parcuri auto - terestru	locuri	10
9	Procentul asigurării cu locuri de parcare in functie de nr.apartamentelor	%	70

SEMNE CONVENȚIONALE

LIMITE		
	LIMITA TERENULUI cu Nr.c. 0100508.228, care a generat Studiul de argumentare urbanistica, destinat pentru constructia unui bloc locativ , cu parcare subterana, S+P+9E	
	Limita parcelelor cadastrale	
	Limita parcare de tip inchis	
INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT		
	Constructii capitale existente	
	Constructii existente - Blocuri locative cu 2-3 nivele, cu gradul de uzura 70-90 %, propuse spre demolare (perspectiva)	
	Constructii capitale proiect	
	Constructii capitale, propuneri pentru perspectiva	
	Partea carosabilă. Stăzi și accese secundare existente	
	Partea carosabilă. Stăzi și accese secundare (proiect)	
	Trotuare pavate	
	Linii rosii a strazilor - conform PUG aprobat in 2007	
ACESE		
	Accese in parcare auto (subsol)	
	Accese in cladire (locativ)	
	Accese, intrare si iesire din cartier	
	Directie de circulatie	
SEMNIȚAȚIA INDICATOARELOR RUTIERE		
INDIC.	DENUMIRE	CANT.
5.53.1	DRUM FĂRĂ IEȘIRE	1
3.1	ACCES INTERZIS	1
	Parcare auto subteran	1
	Parcare auto suprateran	1

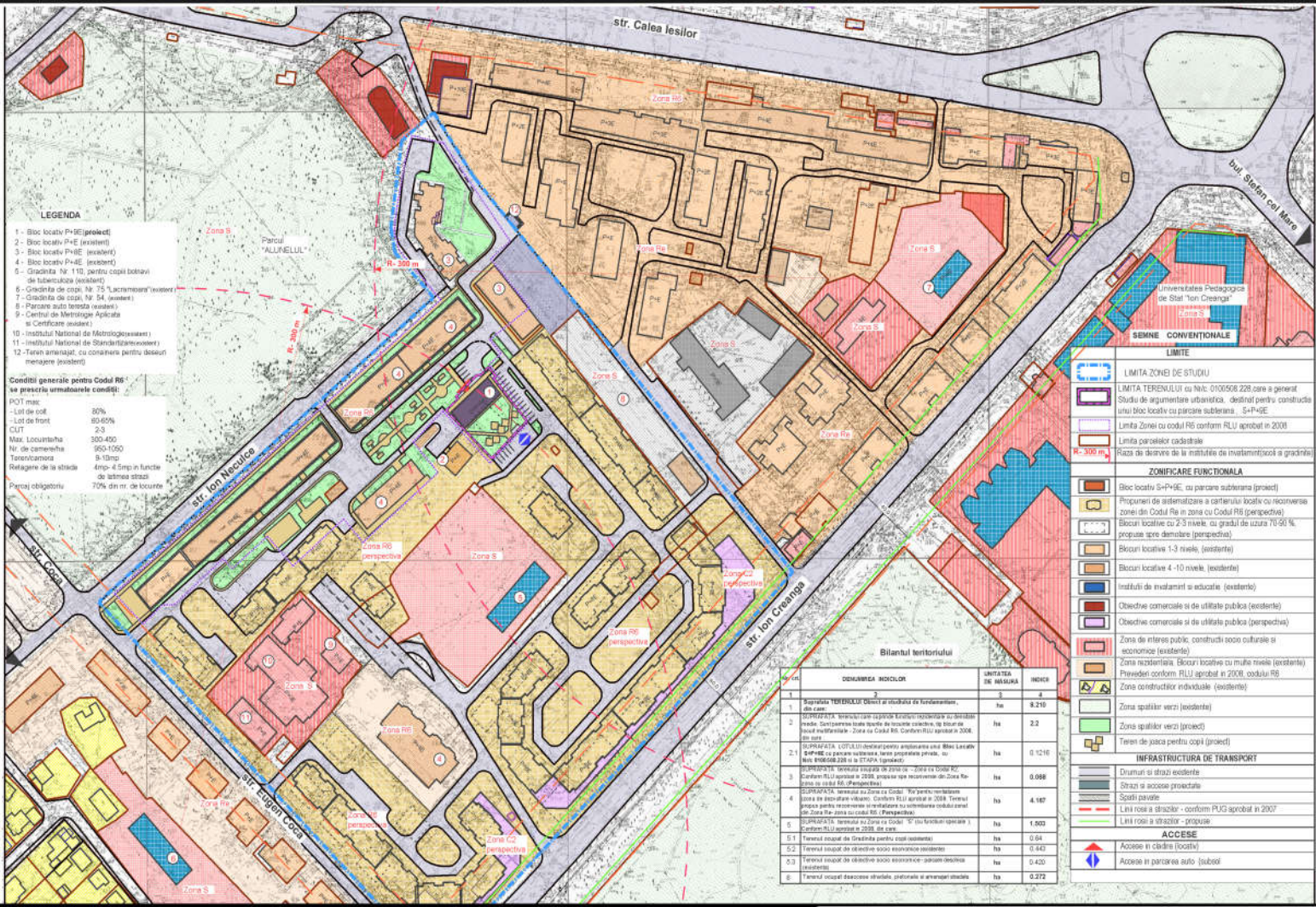
**SCHEMA ORGANIZĂRII ACESELOR AUTO
PROPUNERI PE PERIOADA CONSTRUCȚIEI BLOCULUI LOCATIV**



SEMNE CONVENȚIONALE

LIMITE	
	LIMITA TERENULUI cu Nr.c. 0100508.228, care a generat Studiul de argumentare urbanistica, destinat pentru constructia unui bloc locativ , cu parcare subterana, S+P+9E
	Limita parcelelor cadastrale
	Limita parcare de tip inchis
INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT	
	Constructii capitale existente
	Constructii existente - Blocuri locative cu 2-3 nivele, cu gradul de uzura 70-90 %, propuse spre demolare (perspectiva)
	Constructii capitale proiect
	Constructii capitale, propuneri pentru perspectiva
	Partea carosabilă. Stăzi și accese secundare existente
	Partea carosabilă. Stăzi și accese secundare (proiect)
	Trotuare pavate
	Linii rosii a strazilor - conform PUG aprobat in 2007
ACESE	
	Accese spre santerul de constructie
	Accese, intrare si iesire din cartier
	Directie de circulatie prin cartier existent
	Acces catre blocul locativ propus, pe perioada de constructie

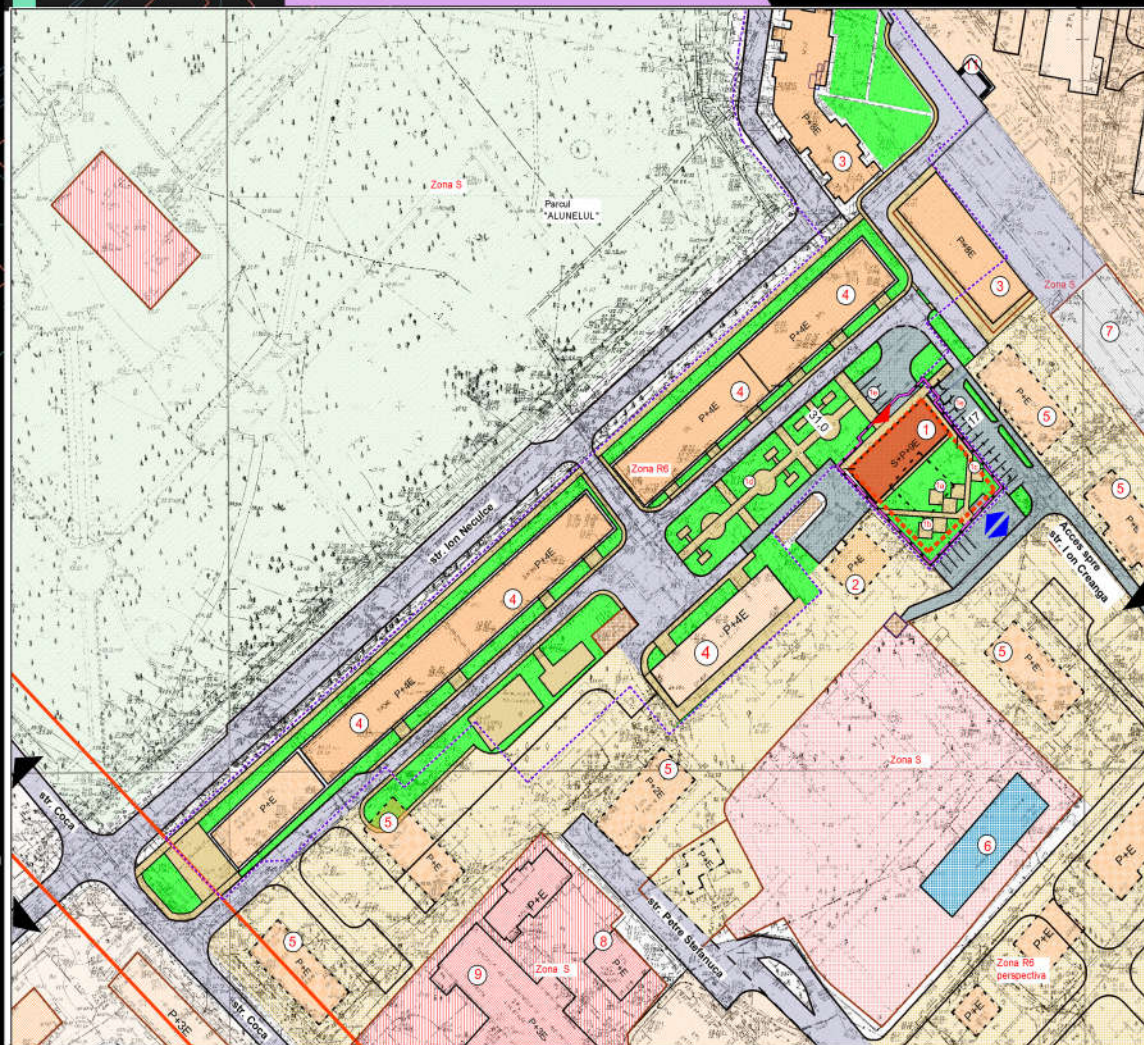
Nota : (A) Accesul pe perioada constructiei Blocului locativ se va organiza dinspre str. Calea Iesilor , prin terenul ocupat de parcare terestra , proprietate publica municipala



VEDERI VOLUMETRICE



STRADA ION CREANGA NR.12/4, MUN. CHISINAU



No. crt.	DENUMIREA INDICILOR	UNITATEA DE MASURA	INDICI
1	Suprafata TERENULUI Obiect al studiului de fundamentare, din care:	ha	8.210
2	SUPRAFATA terenului care cuprinde functiuni rezidentiale cu servatii medii, Curti pentru toate formele de incalzire colectiva, tip blocuri de locuit multifamiliale - Zona cu Codul R6, Conform RLU aprobat in 2008, din care:	ha	2.2
2.1	SUPRAFATA LOTULUI destinat pentru amplasarea unui Bloc Locativ S+P+9E cu parcare subterana, teren proprietate privata, cu Nr. S100508/228 si la CTPA 1 (proiect)	ha	0.1216
3	SUPRAFATA terenului scopita de zona cu - Zona cu Codul R6, Conform RLU aprobat in 2008, propusa spre reconversia din Zona R6-zona cu codul R6, Perspectiva	ha	0.068
4	SUPRAFATA terenului cu Zona cu Codul "S" (in parte rezidentiala - Zona de dezvoltare urbana), Conform RLU aprobat in 2008, Terenul propus pentru reconversia si inaltarea sau schimbarea codului zonei din Zona R6-zona cu codul R6, (Perspectiva)	ha	4.167
5	SUPRAFATA terenului cu Zona cu Codul "S" (cu functii speciale), Conform RLU aprobat in 2008, din care:	ha	1.503
5.1	Terenul ocupat de Gradina pentru copii (existenta)	ha	0.84
5.2	Terenul ocupat de obiective socio economice (existente)	ha	0.643
5.3	Terenul ocupat de obiective socio economice - parcare deschisa (existenta)	ha	0.420
6	Terenul ocupat de catre strazile, trotuarele si amenajari straziale	ha	0.272

LIMITE

- LIMITA TERENULUI cu Nr.c: 0100508/228, care a generat Studiul de argumentare urbanistica, destinat pentru constructia unui bloc locativ cu parcare subterana, S+P+9E
- Limita Zonei cu codul R6 conform RLU aprobat in 2008
- Limita parcelor cadastrale

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Bloc locativ S+P+9E, cu parcare subterana (proiect)
- Propuneri de sistematizare a cartierului localiv cu reconversia zonei din Codul Re in zona cu Codul R6 (perspectiva)
- Blocuri locative cu 2-3 nivele, cu gradul de uzura 70-90 %, propuse spre demolare (perspectiva)
- Constructii gospodaresti- hambare, garaje
- Constructii neautorizate - ce se propun spre demolare
- Blocuri locative 4-10 nivele, (existente)
- Institutii de invatamint si educatie (existente)
- Institutii de interes public (existente)
- Obiective comunale (existente)
- Zona constructiilor Blocuri locative cu multe nivele (existente)
- Prevederi conform RLU aprobat in 2008, codului R6
- Zona constructiilor individuale (existente)
- Zona spatilor verzi (existente)
- Zona spatilor verzi (proiect)
- Teren de joaca pentru copii (proiect)

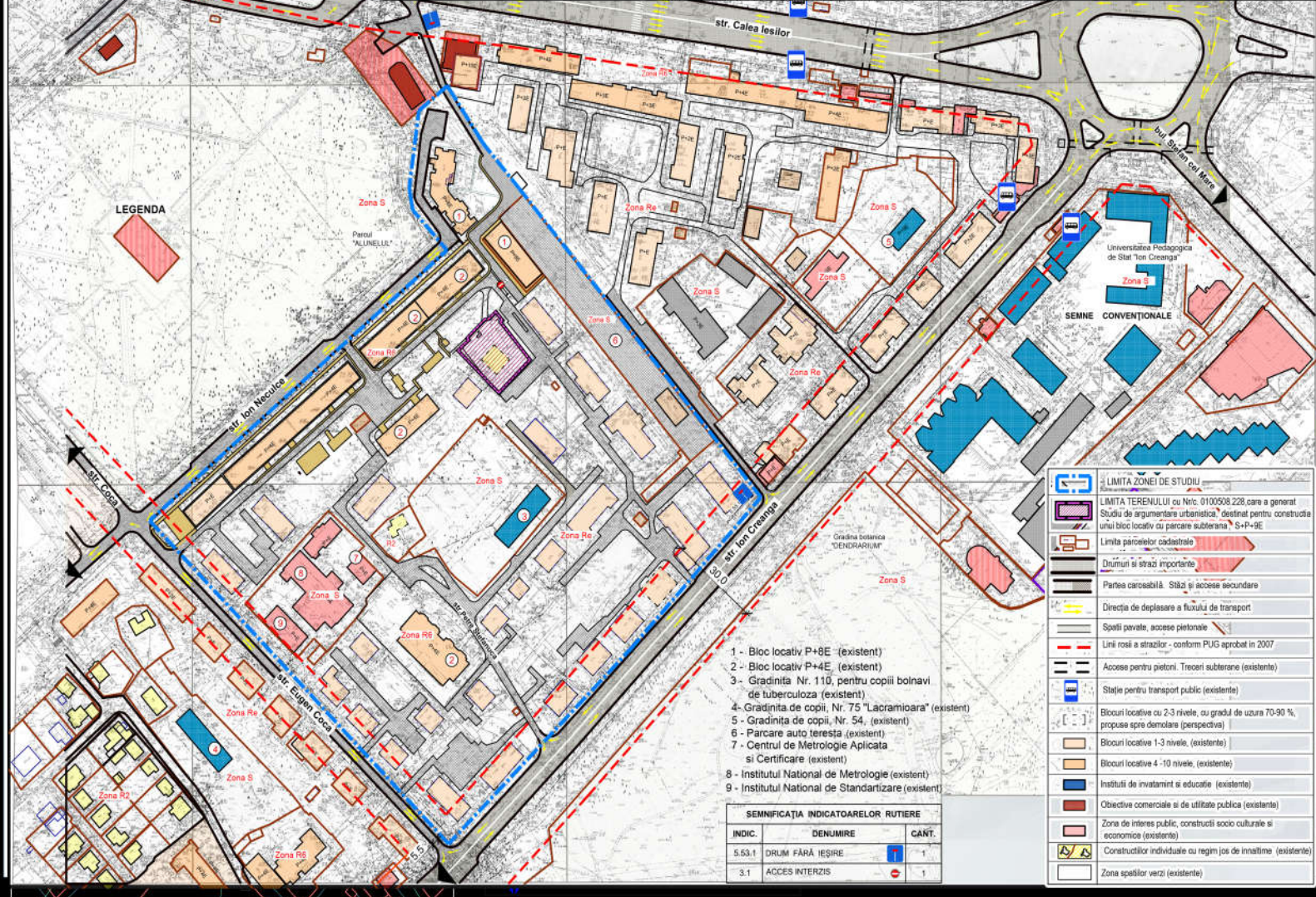
INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT

- Drumuri si strazi existente
- Strazi si acces proiectate
- Spatii pavate
- Linii rosii a strazilor - conform PUG aprobat in 2007

ACCES

- Accese in cladire (localiv)
- Accese in parcare auto (subsol)

SCHEMA DE TRANSPORT (situatia existenta)



- Bloc locativ P+8E (existent)
- Bloc locativ P+4E (existent)
- Gradina Nr. 110, pentru copiii bolnavi de tuberculoza (existent)
- Gradina de copii, Nr. 75 "Lacrămăra" (existent)
- Gradina de copii, Nr. 54, (existent)
- Parcare auto teresta (existent)
- Centrul de Metrologie Aplicata si Certificare (existent)
- Institutul National de Metrologie (existent)
- Institutul National de Standardizare (existent)

SEMNIȚAȚIA INDICATOARELOR RUTIERE		
INDIC.	DENUMIRE	CANT.
5.53.1	DRUM FĂRĂ ÎNSURȘIRE	1
3.1	ACCES INTERZIS	1

LIMITA ZONEI DE STUDIU

LIMITA TERENULUI cu Nr.c: 0100508/228, care a generat Studiul de argumentare urbanistica, destinat pentru constructia unui bloc locativ cu parcare subterana S+P+9E

Limita parcelor cadastrale

Drumuri si strazi importante

Paneta carosabilă, Stați și accese secundare

Directia de deplasare a fluxului de transport

Spatii pavate, accese pietonale

Linii rosii a strazilor - conform PUG aprobat in 2007

Accese pentru pietoni, Trotuare subterane (existente)

Statii pentru transport public (existente)

Blocuri locative cu 2-3 nivele, cu gradul de uzura 70-90 %, propuse spre demolare (perspectiva)

Blocuri locative 1-3 nivele, (existente)

Blocuri locative 4-10 nivele, (existente)

Institutii de invatamint si educatie (existente)

Obiective comerciale si de utilitate publica (existente)

Zona de interes public, constructii socio culturale si economice (existente)

Constructii individuale cu regim jos de inaltime (existente)

Zona spatilor verzi (existente)