

CAPITOLUL 1

Introducere

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în limita teritoriului cuprins în perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau

- Localizarea: Republica Moldova, or. Chisinau, sect. Botanica, zona alaturata Parcului "Gradina Botanica"

Manole - Maria Dragan - Otovasca

- Solicitant: „FLOARE CARPET” S.A.
- Investitor: „UNICALCONSTRUCT” S.R.L.
- Proiectant : „TARCHITECTS GROUP” S.R.L.
- Arhitect Sef Proiect : Turcan Alexei
- Arhitect : Turcan Victor
- Autori : Turcan Alexei, Turcan Victor

Descrierea obiectivelor proiectului

Studiul de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în limita teritoriului cuprins în perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau este elaborat în baza dispozitiei nr. 158-d din 23.04.2024 și în conformitate cu prevederile deciziei Consiliului municipal Chisinau nr. 2/28 din 02.04.2021 "Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea și prezentare spre aprobare Consiliului municipal Chisinau a planurilor urbanistice zonale și de detaliu". Conform sarcinii Investitorului **Obiectivul general** al proiectului este elaborarea propunerilor privind valorificarea teritoriului ocupat în prezent de întreprinderea pentru confecționarea covoarelor S.A. "FLOARE CARPET", iar **Obiectivele specifice** privesc analiza situației privind problemele existente în teritoriu, condițiile ecologice, social-economice, situația demografică, dezvoltarea infrastructurii sociale, edilitare și de transport, protecția patrimoniului construit și natural, studiarea problemelor legate de împartul asupra infrastructurii tehnico-edilitare existente, asigurarea cu tramele stradale necesare facilitării și fluidizării traficului. Totodată, în cadrul proiectului urmează să fie concretizate funcțiile urbane, reglementările specifice și condițiile pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu infrastructura socială și dotări pe terenurile cu nr-le cadastrale 0100115.007, 0100115.219, 0100115.220, 0100115.221, 0100115.222, 0100115.223, 0100115.224, 0100115.225, 0100115.226, 0100115.227, 0100115.228, 0100115.229, 0100115.230, 0100115.232 și 0100115.233, cu suprafața totală de 9,7919 ha, proprietatea S.A. "Floare Carpet". Acest proiect va sta la baza întocmirii Planului urbanistic zonal și ulterior la baza documentației pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare și autorizatiei de construire.

Oportunitatea elaborării

Limita zonei de studiu, cu suprafața de cca 54,0 ha, este stabilită prin dispoziția nr. 158-d din 23.04.2024.

Zona de studiu amplasată în intravilanul mun. Chisinau, cuprinsă în perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii face parte dintr-un teritoriu mai extins cu funcțiuni mixte al sectorului administrativ Botanica, situat în partea de Sud a or. Chisinau. Acest teritoriu este caracterizat prin prezența mai multor funcții urbane: producere, depozitare, comerț, servicii, educație, locuire, agrement, zone naturale protejate.

Conform Regulamentului local de urbanism al or. Chisinau în limita zonei sunt localizate terenuri, având codurile de reglementare urbanistică: Cod I1 (de industrie ușoară, cuprinde zone cu funcțiuni de producere manufacturieră diversă nepoluantă); Cod S (cuprinde funcțiuni speciale); Cod C7 (zone cu servicii generale, cuprind funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivelul de cartier); Cod C2 (cuprinde funcțiuni care asigură la o scară mai largă de servicii mai rar frecventate).

Conform datelor din Cadastrul bunurilor imobile, zona analizată în PUZ este compusă din parcele cadastrale cu diferite forme de proprietate (privată, de stat și a mun. Chisinau, divizate pe domenii - public și privat).

Componenta directoare a Planului urbanistic General include prevederea ce vizează divizarea teritoriului localității în zone funcționale majore (macrozone). Astfel, Planul Urbanistic General stabilește funcțiile dominante ale anumitor zone ale orașului: Zona servicii publice și comerciale, Zona obiective educaționale, Zona locuințelor colective multietajate, Zona locuințelor colective de înaltă medie, Zona locuințelor cu regim mic de înaltă, Zona industrială, Zona cu destinație specială, Zona comunala, Zone mixte, Zona spațiilor verzi, Zone acvatice, Teritorii cu funcții nedeterminate.

Conform PUG Chisinau (compartimentul Zonare funcțională/Soluții urbanistice/art. 14 Reglementări. Unele permisiuni și restricții), după etapa de proiectare PUG trebuie să urmeze etapele ulterioare de elaborare PUZ și PUD (Plan urbanistic zonal și Plan urbanistic de detaliu), unde se vor preciza deciziile de proiect în mod mai amanunțit. Detalierea funcțiilor urbanistice în macrozone se efectua în baza Planurilor urbanistice zonale, reiesind din situația urbanistică existentă, regimul juridic al terenurilor, tendințele dezvoltării economice și sociale a localității, totodată, solicitările proprietarilor terenurilor și normele urbanistice, și conform principiului rezonabilității.

Pe terenurile cu nr-le cadastrale 0100115.007, 0100115.219, 0100115.220, 0100115.221, 0100115.222, 0100115.223, 0100115.224, 0100115.225, 0100115.226, 0100115.227, 0100115.228, 0100115.229, 0100115.230, 0100115.232 și 0100115.233, cu suprafața totală de 9,7919 ha, proprietatea S.A. "Floare Carpet", sunt amplasate edificii construite între anii 68-92 ai sec XX destinate pentru funcționarea întreprinderii de producere a covoarelor, care la moment nu își mai desfasoară activitatea conform destinației lor inițiale, majoritatea clădirilor fiind uzate fizic și învechite moral, cu eficiența economică redusă. Domeniul de activitate al întreprinderii este producerea covoarelor. Această producție în ultimul timp nu este foarte solicitată pe piața internă și externă. La momentul actual se impun standarde noi de funcționare a întreprinderilor, totodată, au apărut tehnologii moderne mai ecologice, în care se solicită spații mai mici pentru confecționarea producției. Majoritatea clădirilor sunt în stare avansată de degradare și urmează a fi demolate.

Orice tip de activitate are un ciclu de viață și în starea existentă, utilizarea terenurilor și construcțiilor cu funcționalitatea actuală a devenit ineficientă, motiv pentru care se impun soluții noi, atât conceptuale, cât și concrete pentru determinarea parametrilor de valorificare și destinației terenurilor.

Concomitent, se poate menționa, că în materialele Strategiei de dezvoltare durabilă a municipiului Chisinau în curs de elaborare, se pune accentul pe inventarierea teritoriilor utilizate ineficient, cu funcții depășite, și adaptarea acestora pentru amplasarea complexelor rezidențiale cu infrastructura socială necesară și complexelor polifuncționale cu elemente de producere nepoluantă, ce va permite crearea noilor locuri de muncă alături de locuințe și va micșora presiunea asupra infrastructurii de transport a orașului.

Pe terenurile alăturate incluse în zona de studiu, sunt amplasate: Parcul urban de autobuze (terenul n/c 0100115.104); întreprinderi pentru depozitarea și vânzarea diferitor tipuri de marfuri, întreprinderi pentru deservirea și reparatia automobilelor, parcuri și alte servicii, oficii; Ansamblu rezidențial (terenurile n/c 0100115.012 și 0100115.128); Bloc de locuințe în proces de construcție (terenul n/c 0100115.231).

Se poate constata că zona dată, localizată la intersecția strazilor magistrale de interes urban și raional, care dispune de potențial de dezvoltare a funcției rezidențiale, datorită amplasării geografice în cadrul orașului alături de parcul "Gradina Botanica" nu este valorificată conform cerințelor actuale.

Zona de studiu poate fi caracterizată cu următoarele disfuncțiuni:

- peisaj urban degradat;
- accese neechipate corespunzător pentru circulația pietonilor, biciclistilor și transportului;
- infrastructura tehnico-edilitară învechită și incompletă;
- grad scăzut de amenajare a zonei.

La momentul actual nu există o documentație de urbanism, care să ofere soluții cât conceptuale, atât și concrete pentru încadrarea zonei de studiu în structura orașului și determinarea parametrilor de valorificare și destinației terenurilor, caracteristicilor arhitectural-planimetrice a spațiului urban și ale viitoarelor construcții.

Scopul proiectului

Prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007 a fost aprobată componenta directorie a Planului urbanistic general al orașului Chisinau cu perioada de valabilitate 2007-2025. Concretizarea și detalierea zonificării funcționale a teritoriilor se efectua în baza planurilor urbanistice zonale.

Având în vedere necesitatea dezvoltării urbane a orașului Chisinau conform principiilor de sustenabilitate și durabilitate se propune inițierea Planului urbanistic zonal în scopul analizării situației existente în limitele teritoriului cuprins în perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii și elaborarea soluțiilor urbanistice-arhitecturale, de sistematizare spațială și reglementarea funcțională cu amplasarea funcțiilor rezidențiale/sociale/servicii/comerciale/recreere/producere nepoluantă și dotările necesare, în scopul creării unui spațiu urban confortabil pe terenul acupat la momentul întreprinderii S.A. "Floare Carpet".

Categoriile generale de probleme care vor fi abordate în cadrul PUZ:

- stabilirea destinației construcțiilor ce urmează a se realiza;
- relaționarea construcțiilor propuse cu construcțiile existente din vecinătate;
- specificarea detinatorilor de teren;
- domeniul public sau terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, potrivit legii;
- circulația terenurilor, pentru realizarea obiectivelor propuse (după caz);
- condiții de circulație și acces la noile obiective;
- condiții de trasare și racordare la rețelele edilitare;
- regimul de construire - alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor, coeficientul de utilizare a terenurilor;
- restricții speciale generate de prezența unor monumente istorice sau monumente ale naturii, altele decât cele ce decurg din statutul de zonă protejată (după caz);
- condiții privind spațiile plantate;
- amplasarea unor lucrări de utilitate publică, cu delimitarea suprafețelor rezervate;
- alte restricții impuse de condițiile particulare ale terenului.

În cadrul procesului de întocmire a documentației sau considerat necesare o serie de studii de specialitate, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul PUZ-ului ulterior:

- Analiza structurii planimetrice existente a zonei și relaționarea spațială cu zonele alăturate;
- Analiza tipurilor de proprietate;
- Analiza structurii geomorfologice;
- Analiza densității populației în zona de studiu și în cartierele alăturate;
- Analiza infrastructurii sociale, servicii publice;
- Analiza mobilitate, cai de circulație, accesibilitate în zonă. Prognoza intensității traficului rutier ca urmare a implementării proiectului;
- Analiza continuității spațiilor verzi.

Legislația aplicabilă

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

- Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr.835-XIII din 17.05.1996;
- 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 și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;
- NCM B.01.01:2019 Sistematizarea teritoriului și localităților. Terminologie.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Din punct de vedere al structurii planimetrice zona, localizată între strazile Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, este alcătuită preponderent din construcții edificate în anii 70-80 ai sec. XX, cu destinație de producere nepoluantă, servicii de transport, ateliere de reparatie și depozitare a marfurilor și materialelor (Parcul urban de autobuze, S.A. "Floare Carpet", Uzina "Etalon"). Unele construcții au fost edificate în anii 60 ai sec. XX. În perioada mai recentă în zonă au fost edificate obiective noi: ansamblul rezidențial la intersecția strazilor Sarmizegetusa și Burebista, în anii 2010-2020; depozitul farmaceutic al companiei Farmacia Familiei. Gradul de uzură a clădirilor în majoritatea cazurilor este mai mare de 50%.

Regimul de înălțime al clădirilor preponderent constă în 1-4 nivele, excepție fiind câteva clădiri: blocul administrativ al S.A. "Floare Carpet" din str. Gradina Botanica - 9 etaje; blocurile locative de la intersecția str. Burebista și str. Sarmizegetusa - 10 etaje; Blocul locativ în proces de construcție la intersecția str. Burebista și str-la Burebusta - 10 etaje. La nord, est și vest zona de studiu este mărginită de sectoare cu funcții mixte: de producție manufacturieră nepoluantă, depozitare, locuire (densitatea populației 11-34 om/ha între strazile Padurii - Gradina Botanica - sos. Muncești, 63-95 om/ha - alte sectoare) și servicii sociale. La sud este amplasat parcul Gradina Botanica.

Teritoriul în limita strazilor Burebista - Sarmizegetusa - Gradina Botanica - sos. Muncești se caracterizează prin lipsa instituțiilor de educație, de medicină și alte servicii sociale. Aceste instituții sunt amplasate în cartierele alăturate, dar la distanțe ce depășesc raza de 500-800 m și sunt separate prin strazi magistrale: str. Burebista și str. Sarmizegetusa.

Suprafețele inverzite în limita zonei de studiu sunt limitate după suprafața și nu sunt amenajate corespunzător.

Clădiri cu statut de protecție și situri arheologice în limita zonei de studiu și în raza de 100 m de la zona de studiu nu sunt localizate.

Conform condițiilor geologice în zonă sunt prezente teritorii favorabile pentru construcții (Zona A), condițional favorabile pentru construcții (Zonă C, E), cu rambleuri de 2-5 m. Probabilitatea de inundatii și subinundații pe teritoriu lipsește, sau, pe unele sectoare, este scăzută. Din punct de vedere geomorfologic zona nu este afectată de procese negative. Conform datelor Hartii microzonării seismice a or. Chisinau intensitatea seismică în zona de studiu constituie 7 grade, parțial 8 grade.

Borderoul planselor scrise și desenate

Plansa	Conținutul	Nota
1-3	Date generale. Memoriu justificativ. Schema încadrare în localitate	
4	Audit. Schema Zonei de studiu Sc 1 : 2000. Folosința actuală a terenurilor. Disfuncționalități și priorități	
5-6	Audit. Fotofixare.	
7	Audit. Schema amplasării infrastructurii sociale și circulațiilor rutiere principale Sc 1: 10000	
8	Audit. Analiza tipurilor de proprietate a terenurilor Sc 1: 2000	
9	Audit. Analiza geomorfologică a terenului. Analiza fondului construit după gradul de uzură. Sc 1 : 2000	
10	Audit. Analiza infrastructurii tehnico-edilitare Sc 1 : 2000	
11	Audit. Zonele sanitare de protecție preliminară pentru terenul reglementat Sc 1 : 2000	
12	Audit. Plan infrastructura de transport. Intensitatea traficului rutier Sc 1 : 2000	
13	Audit. Zonarea funcțională a teritoriului. Extras din P.U.G. or. Chisinau Sc 1 : 2000	
14	Audit. Extras din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. or. Chisinau Sc 1 : 2000	
15	Propuneri. Harta zonării funcționale. Regulamentul aferent P.U.Z. Sc 1 : 2000	
16	Propuneri. Schema planului general Sc 1 : 1000. Indici tehnico-economici	
17	Propuneri. Schema circulațiilor și infrastructurii pietonale / de transport. Prognoza intensității circulației rutiere Sc 1 : 2000	
18	Propuneri. Vederi 3D	

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	06 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în limita teritoriului cuprins în perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau		
						Faza	Plansa	Planse
						SF	1	
						Date generale. Memoriu justificativ (sfirsit)		
						"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 28, 38;
- Autobuse - traseul 18, 23, 36;
- Microbuse - traseele 103, 116, 171.

Statiile transportului public sunt amplasate in raza de 300-500 m pe str. Gradina Botanica, str. Sarmizegetusa, str. Burebista si sos. Muncesti.

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 perimetrul zonei de studiu. Pe perimetrul zonei studiate sunt trasate: str. Gradina Botanica - strada magistrala de interes urban; str. Sarmisegetusa, str. Burebista si str. Padurii - strazi magistrale de interes raional. In interiorul zonei exista strazi si accese locale care faciliteaza accesul pe terenul S.A. "Floare Carpet".

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. Sarmisegetusa, str. Burebista, str. Cetatea Alba, str. Padurii, cu o capacitate totala de cca. 480 locuri.

Strazile pe perimetrul zonei de studiu au urmatoorii parametri:

- Gradina Botanica - profil curent de 30,00 m cu carosab de 15,0 m (4 benzi de circulatie), trotuare cu o latime de ~3,5 m si spatii verzi cu dimensiuni variabile;
- Sarmizegetusa - profil curent de 25,0 m format din carosabil de 14,0 m (4 benzi de circulatie), trotuare cu latimea de 3,5 m si spatii verzi cu dimensiuni variabile;
- Burebista - profil curent de 30,0 m format din carosabil de 15,0 m (4 benzi de circulatie), trotuare cu latimea de 3,5 m si spatii verzi cu dimensiuni variabile;
- Padurii - profil curent de 18,0 m format din carosabil de 11,0 m (4 benzi de circulatie), trotuare cu latimea de 3,0 m si spatii verzi cu dimensiuni variabile;
- Cetatea Alba - profil curent de 16,0 m format din carosabil de 7,0 m (2 benzi de circulatie), trotuare fragmentate spatii verzi cu dimensiuni variabile;
- str-la Burebista - profil curent de 16,0-20,0 m format din carosabil de 9,0 m (3 benzi de circulatie), trotuare cu latimea de 2,5 m si spatii verzi cu dimensiuni variabile.

Conexiunea intre terenul S.A. "Floare Carpet" si 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. Gradina Botanica si str. Sarmizegetusa constituie - 1,0 si mai mare; pe str. Burebista - 0,51-0,76; str. Padurii - 0-0,25.

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 1200 mm pe str. Gradina Botanica, D=500 mm pe str. Sarmizegetusa, D=250 mm pe str. Padurii, D=400 mm pe str. Burebista si D=300mm pe str-la Burebista;
- RETELE DE CANALIZARE MENAJERA** - D=800 mm pe terenul S.A "Floare Carpet" si D=1000mm pe str. Padurii;
- RETELE DE CANALIZARE PLUVIALA** - D=500 mm care traverseaza terenul S.A. "Floare Carpet" si colectorul pluvial cu sectiunea de 2,5x2,0 m;
- RETELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICA** - 110 kV si 35 kV, Posturi centrale de distributie de 110/10kV, PDC-9 pe str. Burebista, PDC-16 langa parcul Gradina Botanica;
- RETELE DE ALIMENTARE CU CALDURA** - 2D=800mm care tgraverseaza terenul S.A. "Floare Carpet";
- RETELE DE GAZE NATURALE** - D=300 mm presiune medie pe str. Gradina Botanica, D=159 mm presiune medie pe terenul S.A "Floare Carpet".

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

Deoarece in cadrul terenului S.A. "Floare Carpet" nu sunt localizate zone rezidentiale consultarea preventiva a populatiei nu este necesara si a nu a fost efectuata. 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 preliminara realizarii Studiului de fundamentare in scopul reglementarii terenului S.A. "Floare Carpet" 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 terenurile S.A. "Floare Carpet" nu sunt utilizate rational apare necesitatea reconversiei functionale a terenurilor cu nr-le cadastrale 0100115.007, 0100115.219, 0100115.220, 0100115.221, 0100115.222, 0100115.223, 0100115.224, 0100115.225, 0100115.226, 0100115.227, 0100115.228, 0100115.229, 0100115.230, 0100115.232 si 0100115.233, care ocupa o suprafata de 9,7919 ha, si integrarea functionala a acestor teritorii in structura functionala si planimetrica a orasului, conform noilor tendinte de dezvoltare mentionate in Strategia de dezvoltare a teritoriului mun. Chisinau. Ca rezultat se propune realizarea unui ansamblu rezidential complementat cu functii sociale / comerciale / servicii / productie nepoluanta / recreere / dotari necesare pentru functionarea zonei locuibile conform cerintelor actuale.

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Alaturi de zona studiata cuprinsa in Studiul de fundamentare (justificare) sunt prezente elemente semnificativ valoroase ale cadrului natural local reprezentat prin Gradina Botanica. Prezenta suprafetelor inverzite in vecinatate 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 terenului S.A. "Floare Carpet". 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 S.A. "Floare Carpet", cu suprafata de 9,7919 ha, din COD "I1" (de industrie usoara,

cuprinde zone cu functiuni de productie manufacturiera diversa nepoluante) in COD "R6" (zona cu functiuni rezidentiale, tip blocuri de locuinte multifamiliale, cladiri intre 4 si 10 etaje), combinat cu COD "C2" (zona comerciala); partial in COD "R7" (zona cu functiuni rezidentiale, tip blocuri de locuinte multifamiliale, cladiri 10 etaje si mai inalte) la aliniamentul strazii Gradina Botanica, combinat cu codul "C2" (zona comerciala) si o portiune in COD "S" (zona cu fuctii speciale - zona de educatie pentru amplasarea gradinitei si a scolii primare).

Pentru alte terenuri incluse in zona de studiu se mentin functiile existente.

BILANT TERITORIAL PROPUS

- Suprafata ansamblului rezidential - 9,8 ha inclusiv:
- Suprafata ocupata de constructii - 3,8 ha (39 %)
- Suprafata spatiilor inverzite - 2,5 ha (25,5 %)
- Suprafata acceselor de transport si cai pietonale - 2,2 ha (22,5 %)
- Suprafata terenuri de joaca pentru copii, odihna maturi si sport - 0,8 ha (8 %)
- Alte terenuri - 0,5 ha (5 %)
- Fondul construit (fara spatii subteran) - 288 mii m2
- Densitatea existenta a populatiei - 34 om/ha
- Densitatea prognozata a populatiei - 175 om/ha

JUSTIFICARE LOCURI NECESARE IN GRADINITA SI SCOALA PRIMARA

Conform calculelor preliminare in cadrul ansamblului rezidential vor fi amplasate 3300 apartamente (suprafata medie 62,0 m.p.).

Populatia in cadrul ansamblului rezidential va constitui 7430 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 ansamblului rezidential vor locui 366 copii cu varsta 3-6 ani; 387 copii cu varsta 7-10 ani, 376 copii cu virsta 11-15 ani, 213 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 scolile 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 reconstrucției 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 terenului a unui complex format din gradinita pentru 360 locuri si scoala primara pentru 380 locuri. Conform calculelor, datorita formarii unui complex unic gradinita-scoala primara fara zona sportiva dezvoltata suprafata terenului va fi de cca 1,2 ha. Copiii de varsta gimnaziala si liceala vor frecventa gimnaziile si liceele amplasate in raza de deservire a institutiilor de invatamint general amplasate in cvartalele alaturate - 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.

Surgerea apelor pluviale va fi rezolvata in sistemul de canalizare orasenesc amplasat in zona.

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

a. 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".

b. 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.

c. 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 zapozilor de pe acoperisurile cladirilor vor fi evacuate in reseaua de canalizare pluviala locala si oraseneasca. Reteaua de canalizare pluviala interna va fi separata de reseaua de canalizare a apelor uzate menajera interna. 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.

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

a. 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.

f. Telecomunicatii

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

g. Alimentarea cu gaze naturale

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

h. Evacuarea rezidurilor menajere solide

Depozitarea gunoiului menajer se va face in spatiile special amenajate amplasate in incinta terenului. Deseurile sunt 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 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 diminuada 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 sapatirii, 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	06 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau		
						Faza	Plansa	Planse
					ASP	Turcan A.		
					ARH	Turcan V.	SF	2
					ARH	Pinzaru D.		
						Date generale. Memoriu justificativ (sfrisit)	"ARCHITECTS GROUP" SRL	

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 periodica si fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de cate ori este nevoie.

Pe timpul functionarii: Obiectivele nu pot impacta solul si subsolul decit 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 170 locuri;

Scoala primara pentru 220 locuri;

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

Obiective comerciale/bancare/alimentatie publica/recreere/cultura, 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 va da un imbald pentru dezvoltarea ulterioara a zonei.

Prin reglementarile propuse in proiect se urmareste refunctionarea terenului S.A. "Floare Carpet" 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 a fi construite, propunerea de compozitie urbana si de edificare 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 se propun urmatoorii indici urbanistici pentru terenul S.A. "Floare carpet", conform Schemei planului general:

Zona functionala R6 combinata cu zona functionala C2

P.O.T. maxim 40%

C.U.T. maxim R6 2,8 (din terenul 7,73 ha)

C.U.T. maxim C2 1,0 (din terenul 1,3 ha)

Regim maximal de inaltime P+9E

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

Zona functionala R7 combinata cu zona functionala C2

P.O.T. maxim 50%

C.U.T. maxim R7 5,0 (din terenul 0,95 ha)

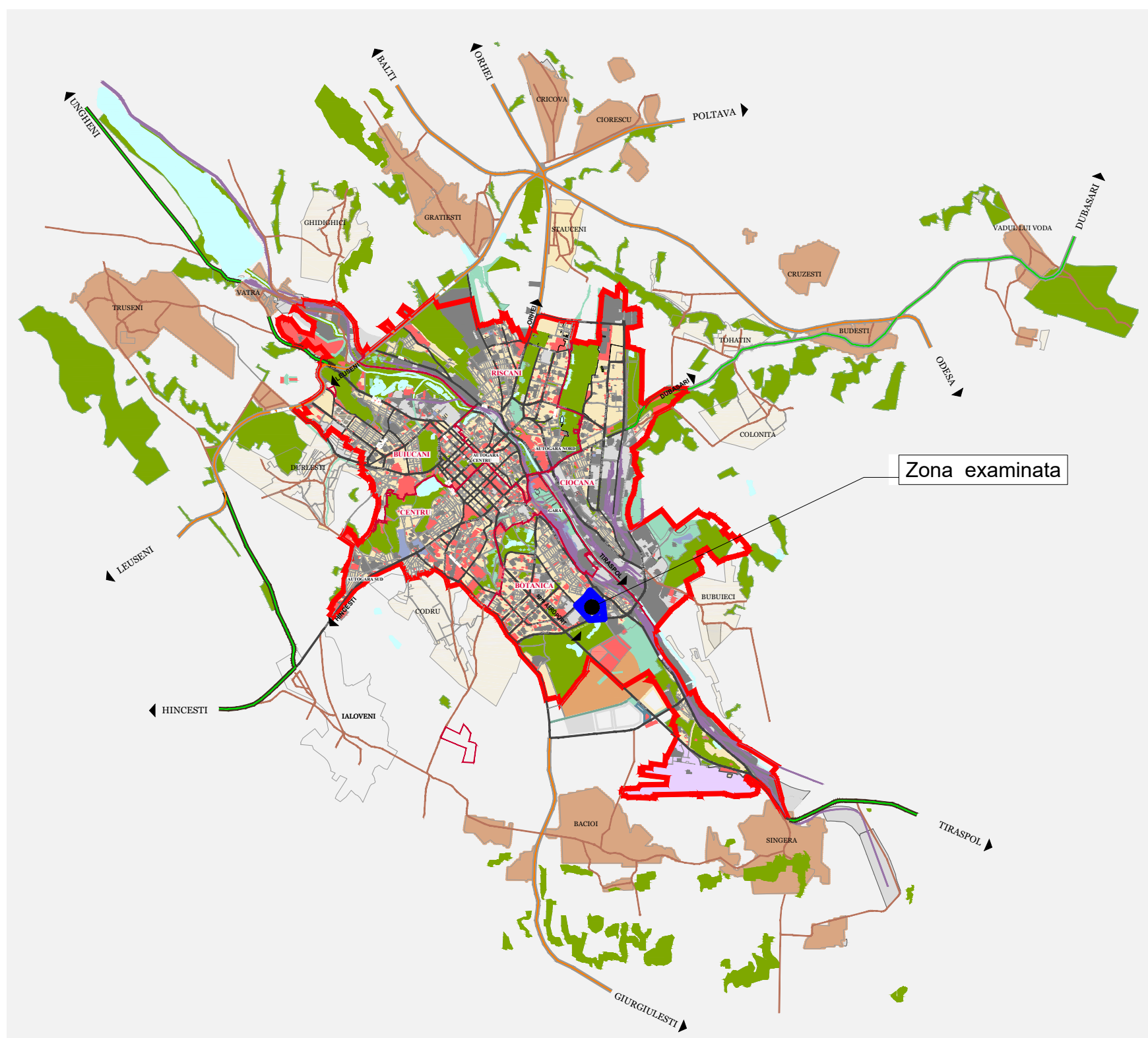
C.U.T. maxim C2 1,6 (din terenul 0,37 ha)

Regim maximal de inaltime P+19E

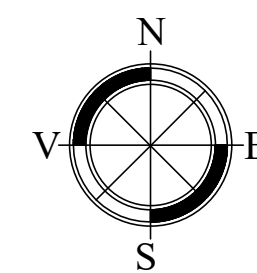
Parcaj obligatoriu min. 70% din numarul locuintelor/min. 5 locuri la 100 m.p. suprafata comerciala

Zona functionala S

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



SCHEMA INCADRARE IN LOCALITATE

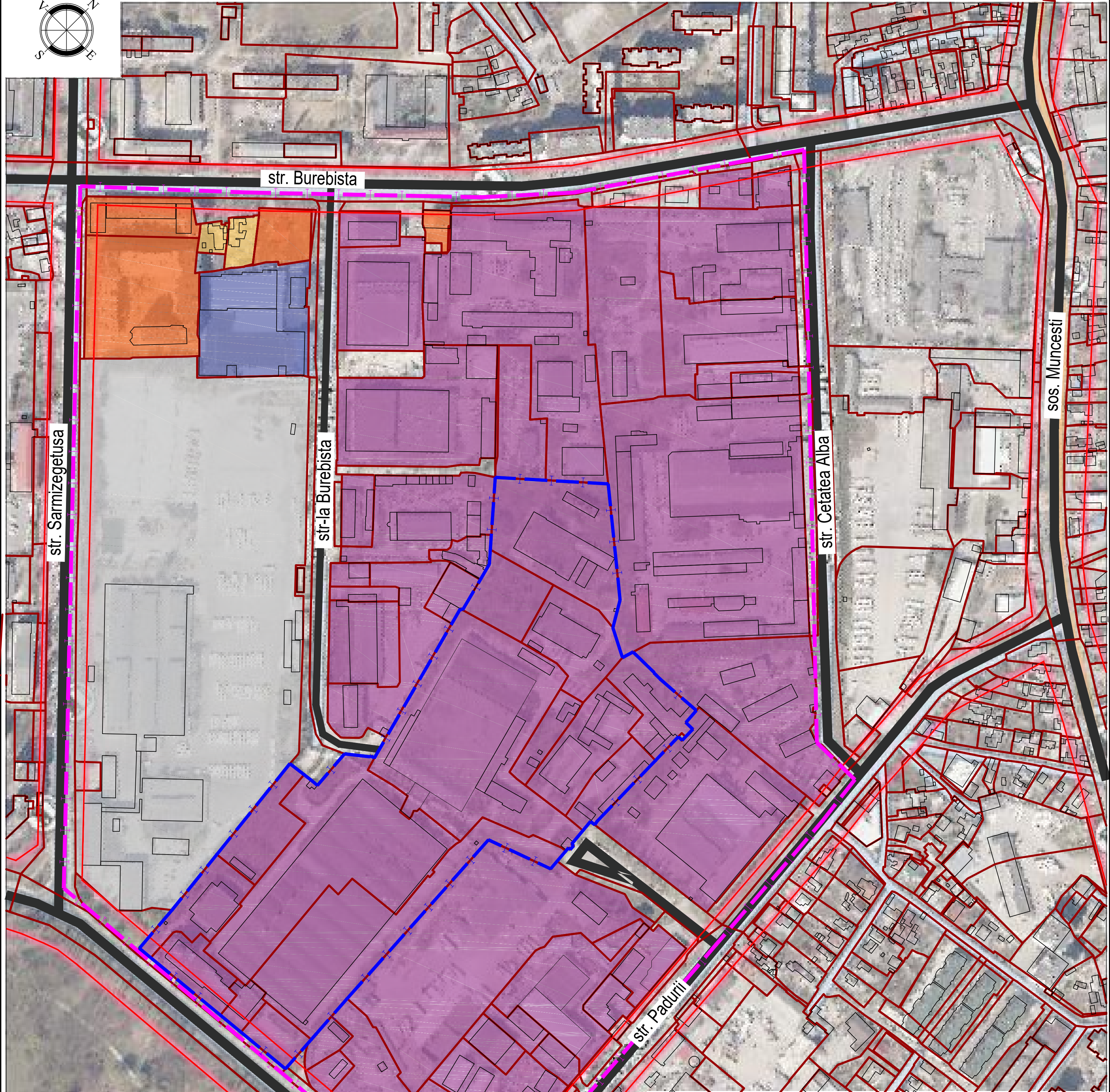
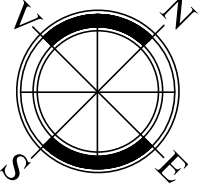


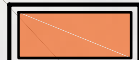




SEMNE CONVENTIONALE

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

						06 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
	ASP		Turcan A.		06.24	SF	3	
	ARH		Turcan V.		06.24			
	ARH		Pinzaru D.		06.24			
						Date generale. Memoriu justificativ (sfirsit). Schema incadrare in localitate		"ARCHITECTS GROUP" SRL

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



-  Blocuri multifamiliale
-  Case individuale
-  Oficii, Finante, Depozit farmaceutic
-  Parcul municipal de autobuze
-  Depozitare, Producere cu zona sanitara de protectie pana la 50m, Deservirea transportului, Comert



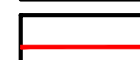


DISFUNCTIONALITATI FIXATE IN ZONA DE STUDIU

- STAREA TEHNICA DEGRADATA A FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT
- 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
- LIPSA SPATIILOR INVERZITE
- OBIECTIVE INTERZISE PENTRU AMPLASARE IN LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A GRADINII BOTANICA

PRIORITATI

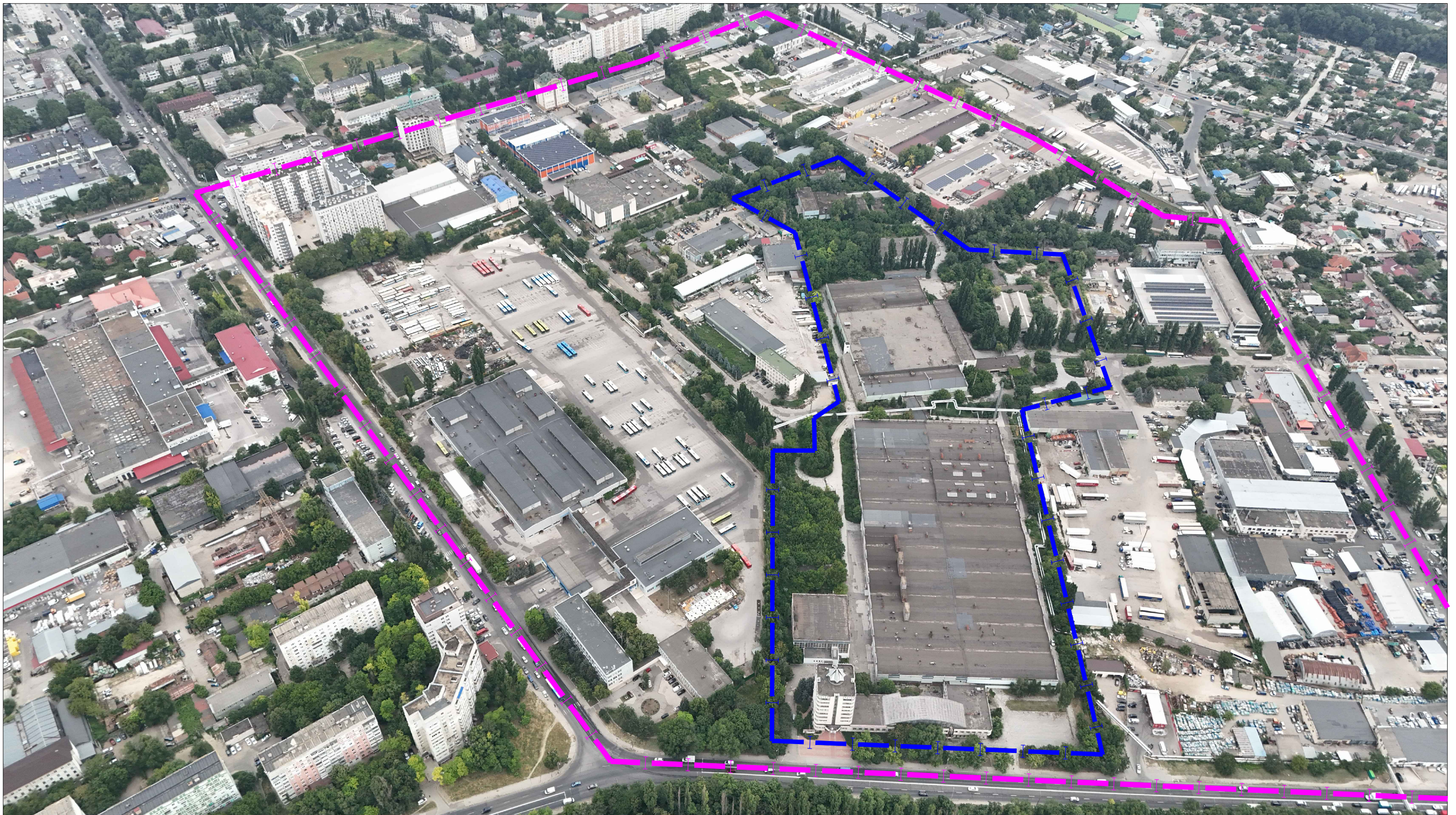
- REVITALIZAREA ZONEI PRIN INTRODUCEREA UNOR FUNCTII NOI
- UTILIZAREA RATIONALA A TERITORIULUI
- COMPLETAREA ZONEI CU INFRASTRUCTURA SOCIALA SI EDILITARA NECESARA

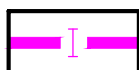
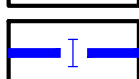
SEMNE CONVENTIONALE

-  LIMITA ZONEI DE STUDIU
-  LINIA ZONEI REGLEMENTATE
-  LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.
-  PARCELE CADASTRALE
-  RETEAUA DE STRAZI

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 158-d din 23.04.2024.
2. Suprafata zonei de studiu cca 54 ha.

						06 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			06.24	Audit	SF	4
ARH		Turcan V.			06.24			
ARH		Pinzaru D.			06.24			
Schema Zonei de studiu Sc 1 : 2000. Folosinta actuala a terenurilor. Disfunctionalitati si prioritati						"TARCHITECTS GROUP" SRL		



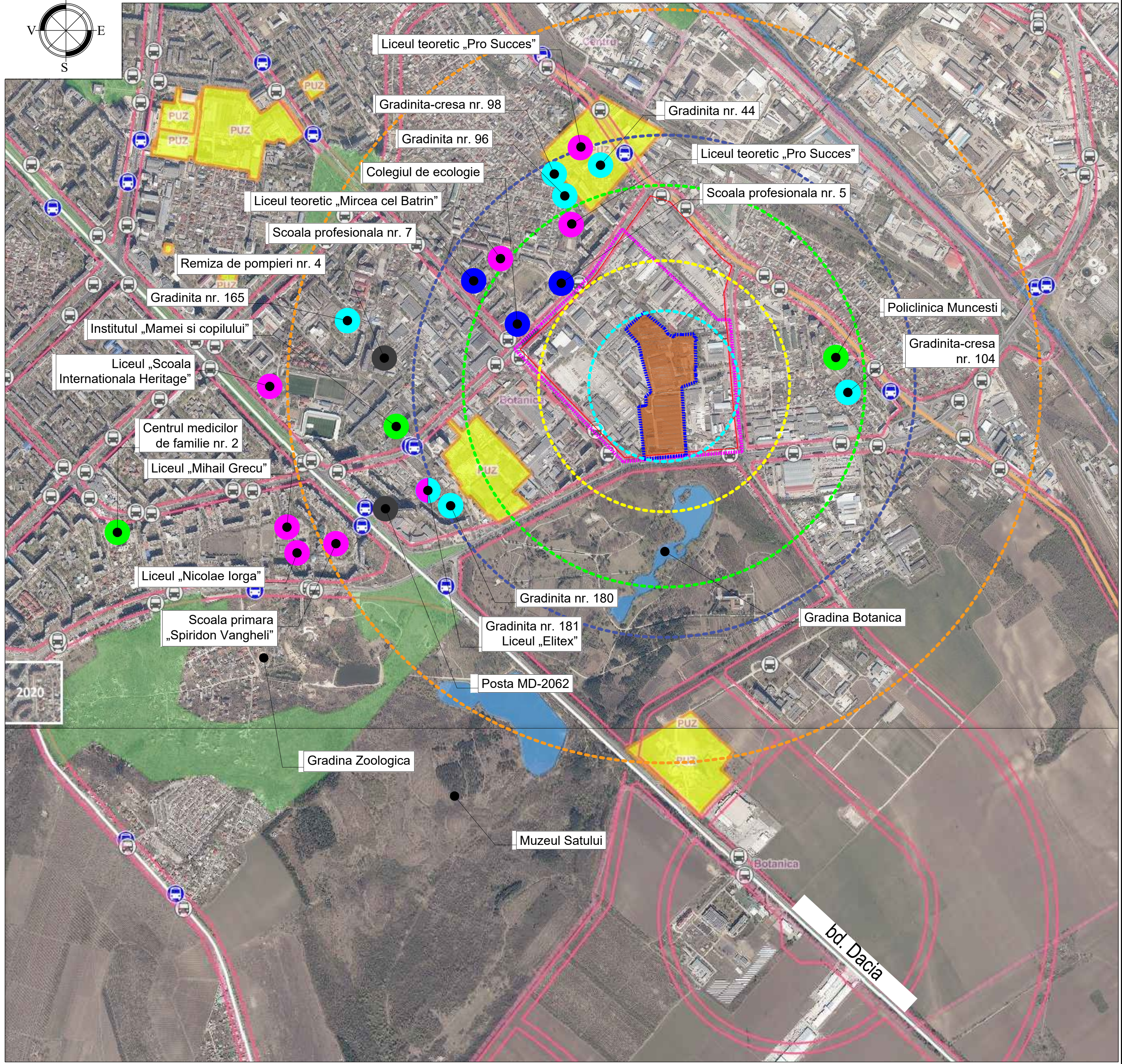
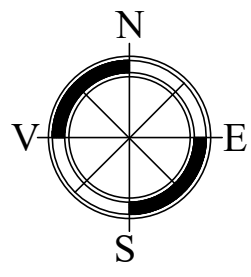
 LIMITA ZONEI DE STUDIU
 LINIA ZONEI REGLEMENTATE

						06 / 24			
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau			
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data		Faza	Plansa	Planse
	ASP		Turcan A.		06.24	Audit	SF	5	
	ARH		Turcan V.		06.24				
	ARH		Pinzaru D.		06.24	Fotofixare			
						"TARCHITECTS GROUP" SRL			



										06 / 24		
										Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data					Faza	Plansa	Planse
	ASP		Turcan A.		06.24					Audit	SF	6
	ARH		Turcan V.		06.24							
	ARH		Pinzaru D.		06.24					Fotofixare		
											"TARCHITECTS GROUP" SRL	

SCHEMA AMPLASARII INFRASTRUCTURII SOCIALE SI CIRCULATIILOR RUTIERE PRINCIPALE SC 1 : 10000.



SEMNE CONVENTIONALE

- | | | | | | |
|--|--------------------------------------|--|--|--|-------------|
| | INSTITUTII PRESCOLARE PENTRU COPII | | LIMITA ZONEI DE STUDIU | | RAZA 1000 m |
| | INSTITUTII DE INVATAMINT GENERAL | | LINIA ZONEI REGLEMENTATE | | RAZA 1500 m |
| | INSTITUTII DE INVATAMINT PROFESIONAL | | LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G. | | |
| | INSTITUTII MEDICALE | | RAZA 300 m | | |
| | ALTE OBIECTIVE | | RAZA 500 m | | |
| | | | RAZA 800 m | | |

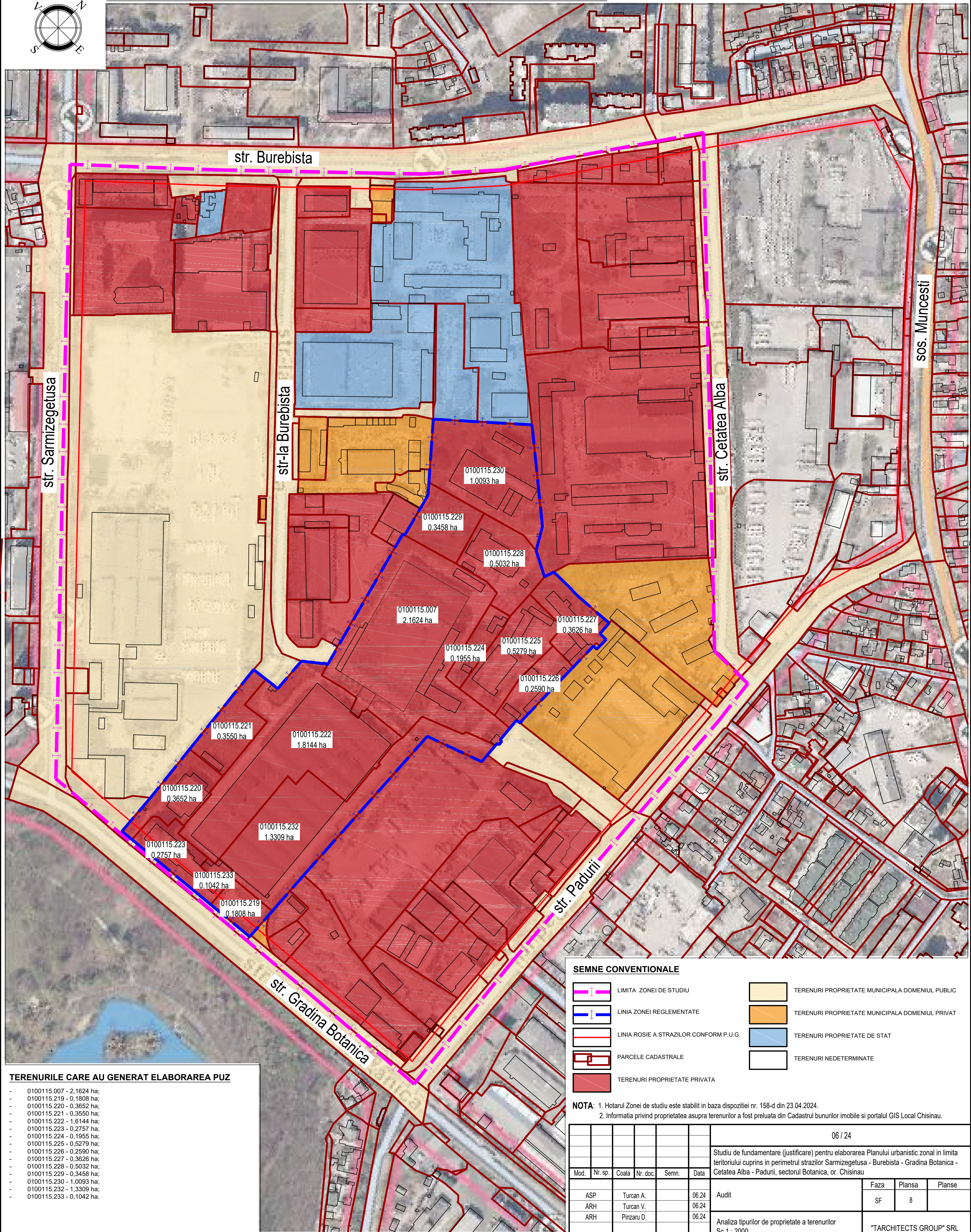
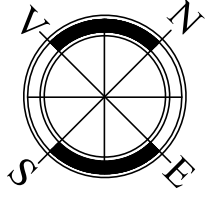
- 1. Gradinita nr. 44 - locuri libere - 111.
- 2. Gradinita-cresa nr. 104 - locuri libere - 173.
- 3. Gradinita-cresa nr. 98 - locuri libere - 64RO, 10RU.
- 4. Gradinita nr. 96 - locuri libere - 123.
- 5. Gradinita nr. 180 - locuri libere - 58.
- 6. Gradinita nr. 181 - locuri libere - 74.
- 7. Gradinita nr. 165 - locuri libere - 138.

- 1. Liceul teoretic „Pro Succes” - locuri disponibile clasa I - 75.
- 2. Liceul teoretic „Mircea cel Batrin” - locuri disponibile clasa I - 60.
- 3. Liceul teoretic „Mihail Grecu” - locuri disponibile clasa I - 90.
- 4. Liceul teoretic „Nicolae Iorga” - locuri disponibile clasa I - 90.
- 5. Scoala primara „Spiridon Vangheli” - locuri disponibile clasa I - 150.

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 158-d din 23.04.2024.
2. Informatia privind locurile disponibile in institutiile de invatamint si in gradinite a fost preluata de pe portalul Directiei generale educatie, tineret si sport.

						06 / 24			
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau			
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Audit	Faza	Plansa	Planse
		Turcan A.			06.24		SF	7	
		Turcan V.			06.24				
		Pinzaru D.			06.24				
						Schema amplasarii infrastructurii sociale si circulatiilor rutiere principale Sc 1 : 10000		"TARCHITECTS GROUP" SRL	

ANALIZA TIPURILOR DE PROPRIETATE A TERENURILOR SC 1 : 2000.



TERENURILE CARE AU GENERAT ELABORAREA PUZ

- 0100115.007 - 2,1624 ha;
- 0100115.219 - 0,1808 ha;
- 0100115.220 - 0,3652 ha;
- 0100115.221 - 0,3550 ha;
- 0100115.222 - 1,6144 ha;
- 0100115.223 - 0,2757 ha;
- 0100115.224 - 0,1955 ha;
- 0100115.225 - 0,5279 ha;
- 0100115.226 - 0,2590 ha;
- 0100115.227 - 0,3626 ha;
- 0100115.228 - 0,5032 ha;
- 0100115.229 - 0,3458 ha;
- 0100115.230 - 1,0093 ha;
- 0100115.232 - 1,3309 ha;
- 0100115.233 - 0,1042 ha.

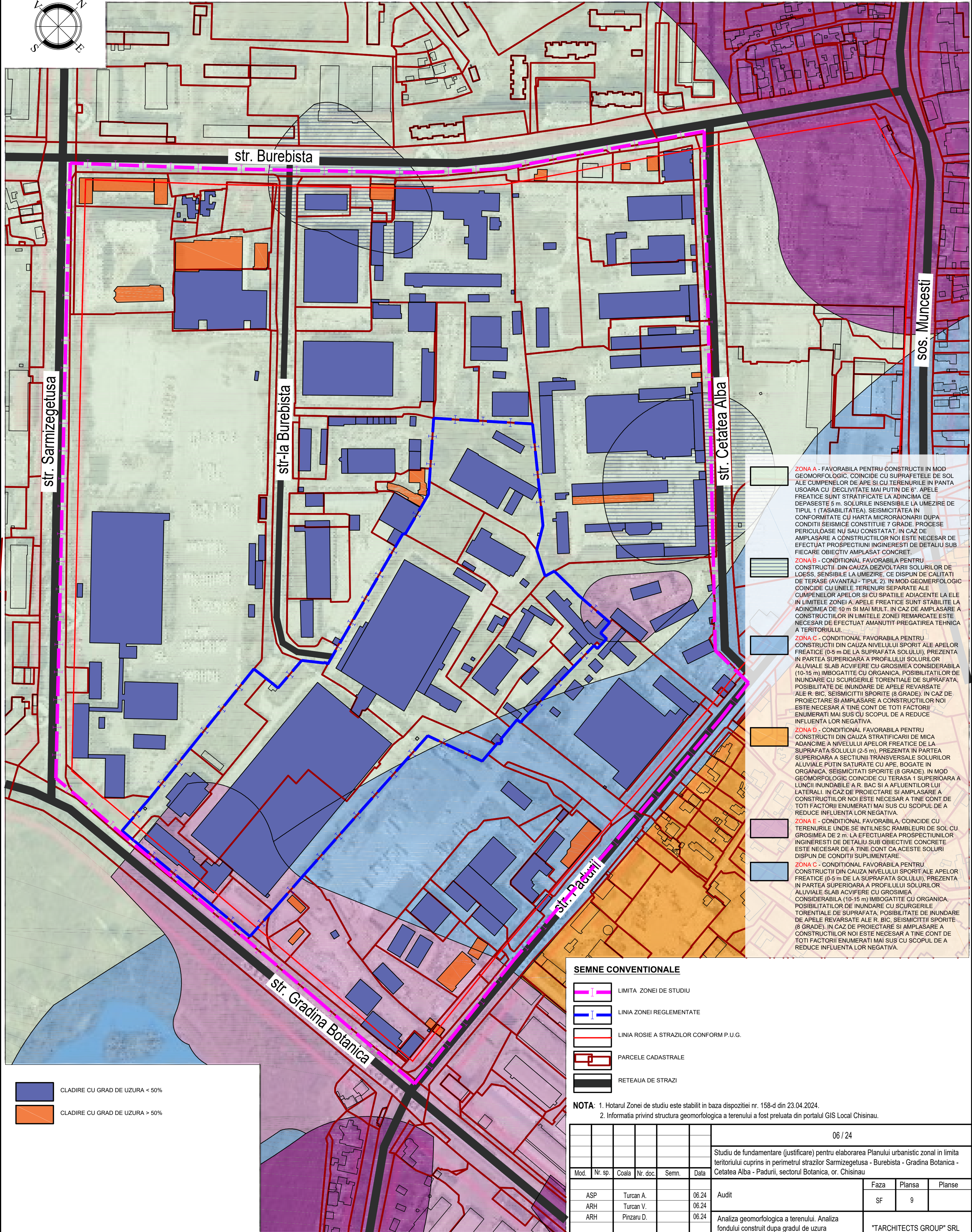
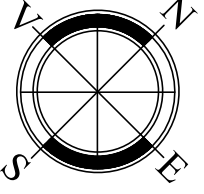
SEMNE CONVENTIONALE

	LIMITA ZONEI DE STUDIU		TERENURI PROPRIETATE MUNICIPALA DOMENIUL PUBLIC
	LINIA ZONEI REGLEMENTATE		TERENURI PROPRIETATE MUNICIPALA DOMENIUL PRIVAT
	LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.		TERENURI PROPRIETATE DE STAT
	PARCELE CADASTRALE		TERENURI NEDETERMINATE
	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA		

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 158-d din 23.04.2024.
2. Informatia privind proprietatea asupra terenurilor a fost preluata din Cadastrul bunurilor imobile si portalul GIS Local Chisinau.

						06 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			06.24	Audit	SF	8
ARH		Turcan V.			06.24			
ARH		Pinzaru D.			06.24			
Analiza tipurilor de proprietate a terenurilor Sc 1 : 2000						"TARCHITECTS GROUP" SRL		

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 CUMPENELOR DE APE SI CU TERENURILE IN PANTA USOARA CU DECLIVITATE MAI PUTIN DE 6°. APELE FREATICE SUNT STRATIFICATE LA ADANCIMEA DE DEPASESTE 5 m. SOLURILE INSENSIBILE LA UMEZIRE DE TIPUL 1 (TASABILITATEA). SEISMICITATEA IN CONFORMITATE CU HARTA MICRORAIONARI 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 DEZVOLTARII SOLURILOR DE LOESS, SENSIBILE LA UMEZIRE, CE DISPUN DE CALITATI DE TERASE (AVANTAJ - TIPUL 2). IN MOD GEOMORFOLOGIC COINCIDE CU UNELE TERENURI SEPARATE ALE CUMPENELOR APELOR SI CU SPATIILE ADJACENTE LA ELE IN LIMITELE ZONEI A. APELE FREATICE SUNT STABILITE LA ADANCIMEA DE 10 m SI MAI MULT. IN CAZ DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR IN LIMITELE ZONEI REMARCATATE 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. POSIBILITATI 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 PENTRU CONSTRUCTII** DIN CAUZA STRATIFICARII DE MICA ADANCIME A NIVELULUI APELOR FREATICE DE LA SUPRAFATA SOLULUI (2-5 m), PREZENTA IN PARTEA SUPERIOARA A SECTIUNII TRANSVERSALE SOLURILOR ALUVIALE PUTIN SATURATE CU APE, BOGATE IN ORGANICA, SEISMICITATI SPORITE (8 GRADE). IN MOD GEOMORFOLOGIC COINCIDE CU TERASA 1 SUPERIOARA A LUNCHI INUNDABILE A R. BAC SI A AFLUENTILOR LUI LATERALI. IN CAZ DE PROIECTARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR NOI ESTE NECESAR A TINE CONT DE TOTI FACTORII ENUMERATI MAI SUS CU SCOPUL DE A REDUCE INFLUENTA LOR NEGATIVA.
- ZONA E - CONDITIONAL FAVORABILA,** COINCIDE CU TERENURILE UNDE SE INTILNESC RAMBLEURI DE SOL CU GROSIMEA DE 2 m. LA EFECTUAREA A PROSPECTIUNILOR INGINERESTI DE DETALIU SUB OBIECTIVE CONCRETE ESTE NECESAR DE A TINE CONT CA ACESTE SOLURI DISPUN DE CONDITII SUPLEMENTARE.
- 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, POSIBILITATI 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.

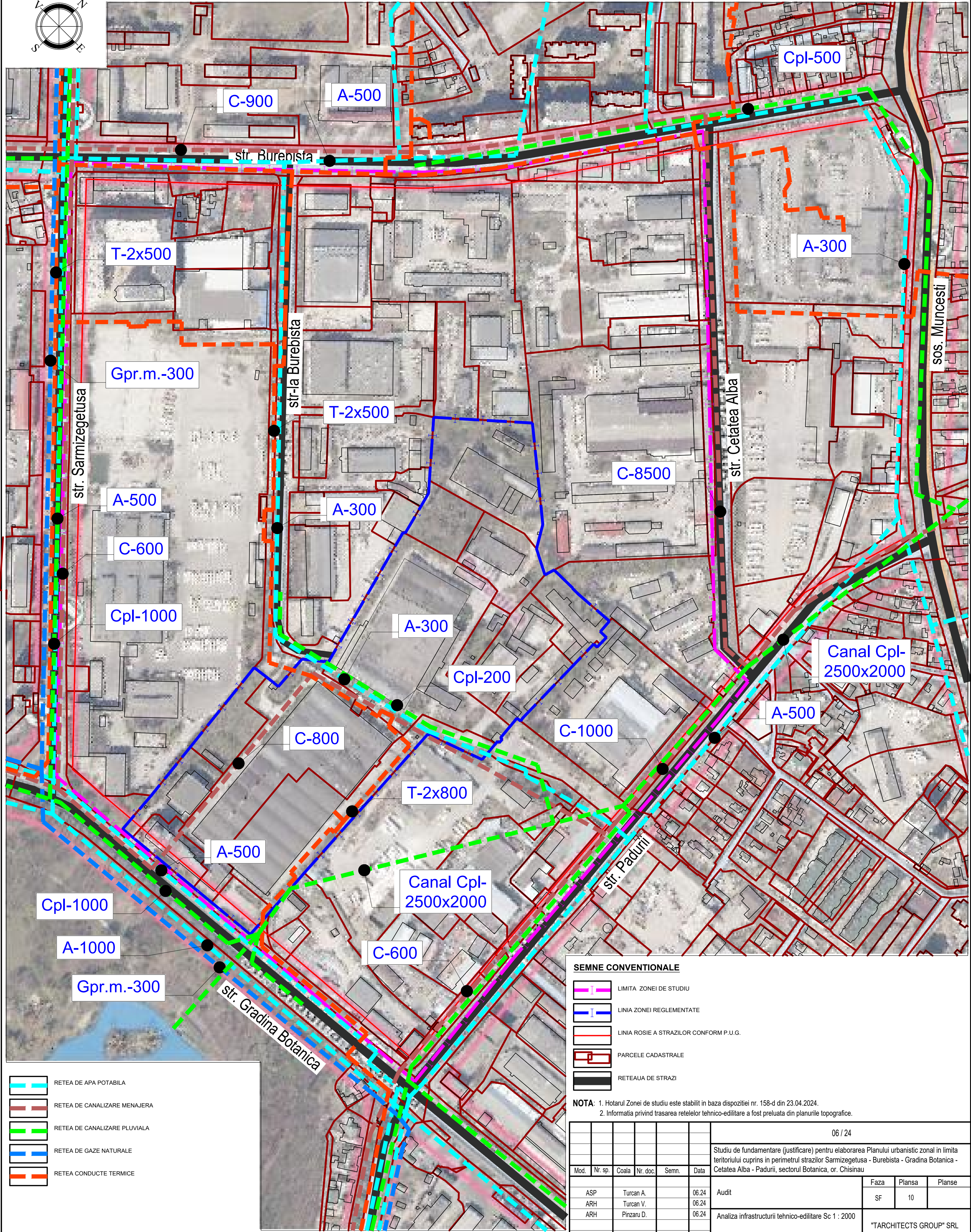
- SEMNE CONVENTIONALE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LINIA ZONEI REGLEMENTATE
 - LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.
 - PARCELE CADASTRALE
 - RETEAUA DE STRAZI

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 158-d din 23.04.2024.
2. Informatia privind structura geomorfologica a terenului a fost preluata din portalul GIS Local Chisinau.

- CLADIRE CU GRAD DE UZURA < 50%
- CLADIRE CU GRAD DE UZURA > 50%

						06 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			06.24	Audit	SF	9
ARH		Turcan V.			06.24			
ARH		Pinzaru D.			06.24	Analiza geomorfologica a terenului. Analiza fondului construit dupa gradul de uzura		
						"TARCHITECTS GROUP" SRL		
						Sc 1 : 2000		

ANALIZA INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARE SC 1 : 2000.



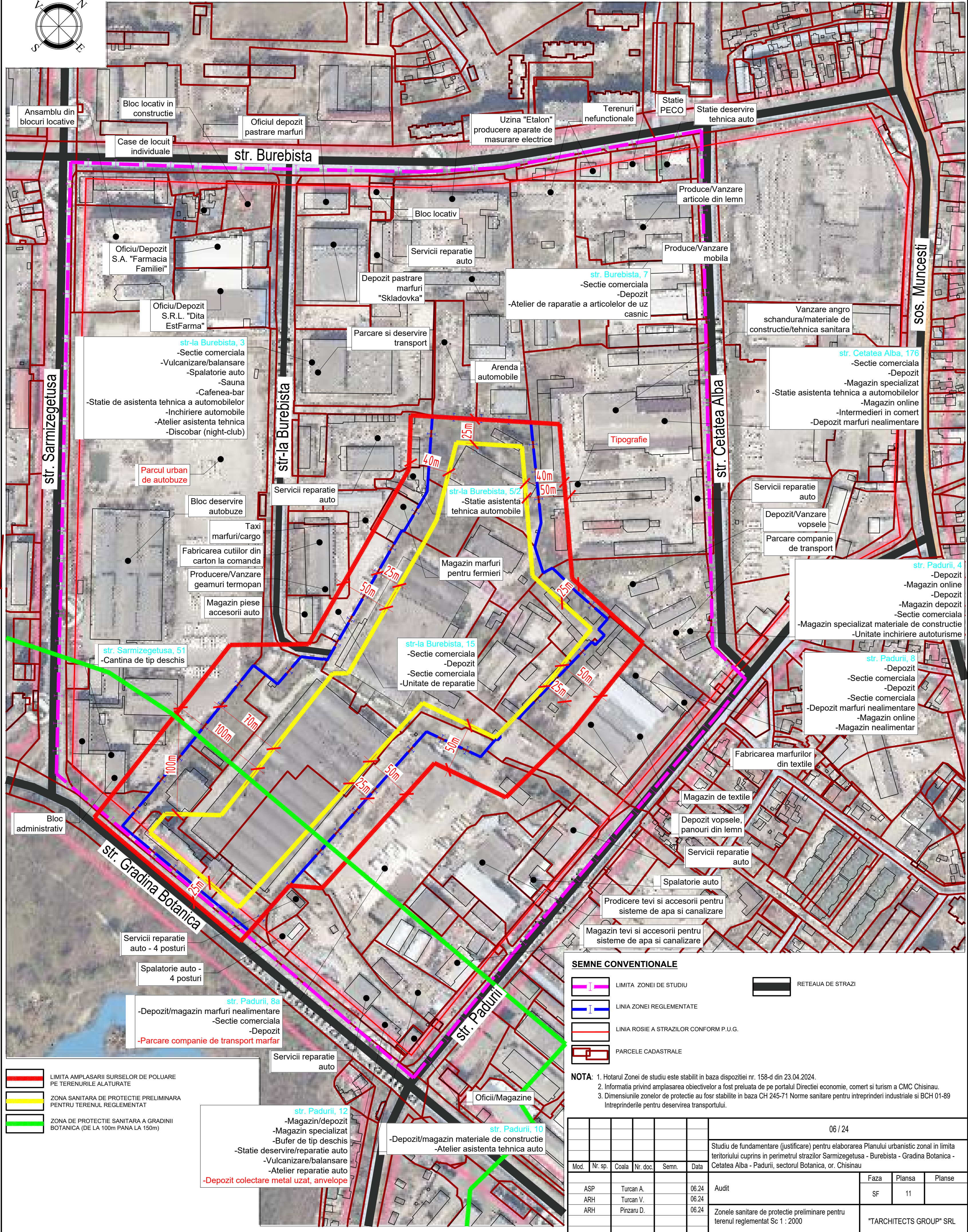
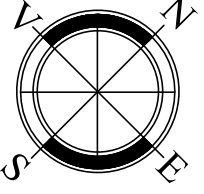
- RETEA DE APA POTABILA
- RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
- RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA
- RETEA DE GAZE NATURALE
- RETEA CONDUCTE TERMICE

- SEMNE CONVENTIONALE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LINIA ZONEI REGLEMENTATE
 - LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.
 - PARCELE CADASTRALE
 - RETEAUA DE STRAZI

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 158-d din 23.04.2024.
 2. Informatia privind trasarea retelelor tehnico-edilitare a fost preluata din planurile topografice.

						06 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			06.24	Audit	SF	10
ARH		Turcan V.			06.24			
ARH		Pinzaru D.			06.24	Analiza infrastructurii tehnico-edilitare Sc 1 : 2000		
						"TARCHITECTS GROUP" SRL		

ZONELE SANITARE DE PROTECTIE PRELIMINARE PENTRU TERENUL REGLEMENTAT SC 1 : 2000.



- LIMITA AMPLASARII SURSELOR DE POLUARE PE TERENURILE ALATURATE
- ZONA SANITARA DE PROTECTIE PRELIMINARA PENTRU TERENUL REGLEMENTAT
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA A GRADINII BOTANICE (DE LA 100m PANA LA 150m)

SEMNE CONVENTIONALE

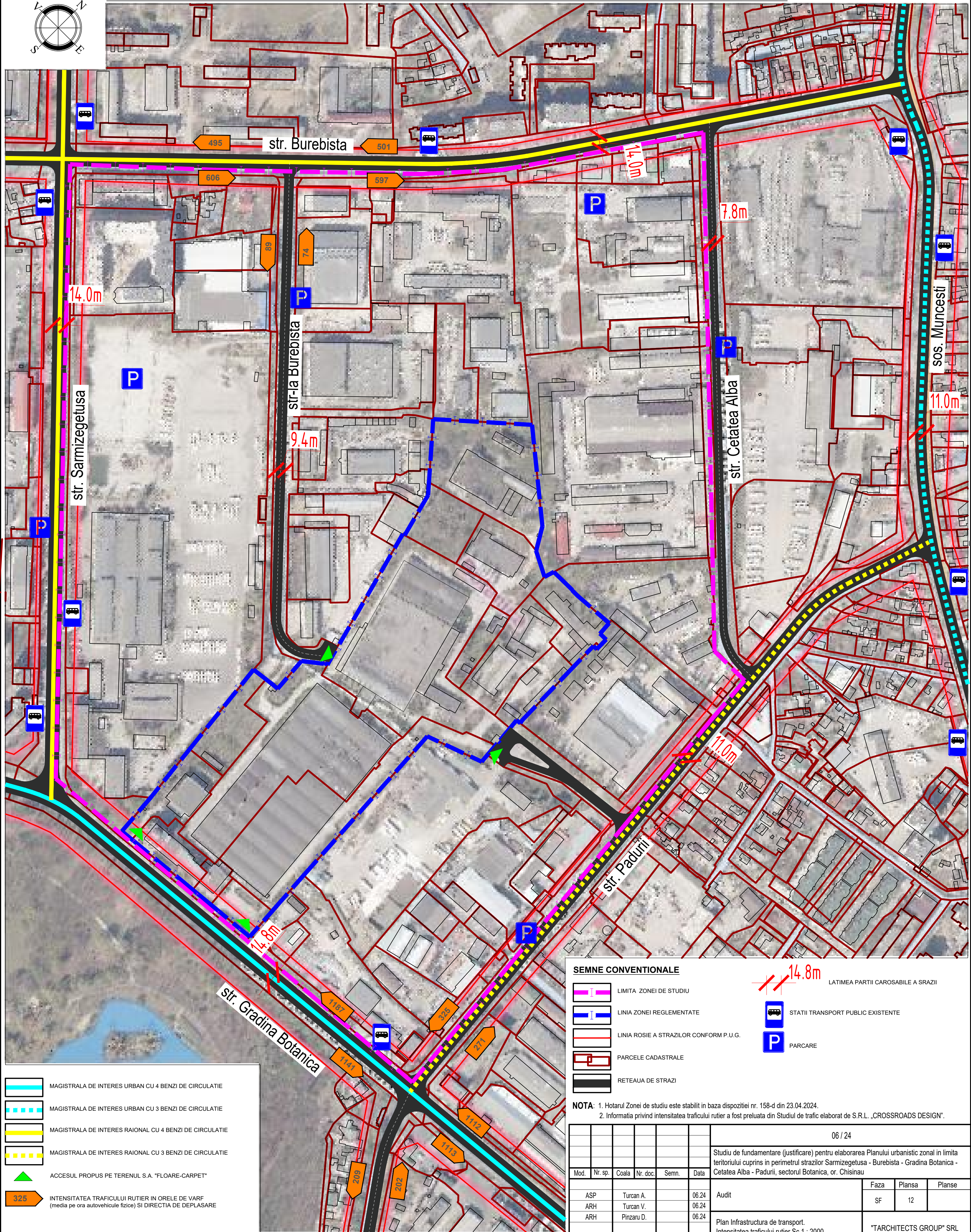
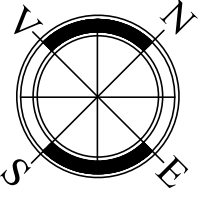
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LINIA ZONEI REGLEMENTATE
- LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.
- PARCELE CADASTRALE
- RETEAUA DE STRAZI

NOTA:

1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 158-d din 23.04.2024.
2. Informatia privind amplasarea obiectivelor a fost preluata de pe portalul Directiei economie, comer si turism a CMC Chisinau.
3. Dimensiunile zonelor de protectie au fost stabilite in baza CH 245-71 Norme sanitare pentru intreprinderi industriale si BCH 01-89 Intreprinderile pentru deservirea transportului.

					06 / 24
					Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data
ASP		Turcan A.			06.24
ARH		Turcan V.			06.24
ARH		Pinzaru D.			06.24
					Faza
					Planşa
					Planşe
					SF
					11
					Zonele sanitare de protectie preliminara pentru terenul reglementat 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 URBAN CU 3 BENZI DE CIRCULATIE
- MAGISTRALA DE INTERES RAIONAL CU 4 BENZI DE CIRCULATIE
- MAGISTRALA DE INTERES RAIONAL CU 3 BENZI DE CIRCULATIE
- ACCESUL PROPUȘ PE TERENUL S.A. "FLOARE-CARPET"
- INTENSITATEA TRAFICULUI RUTIER IN ORELE DE VARF (media pe ora autovehicule fizice) SI DIRECTIA DE DEPLASARE

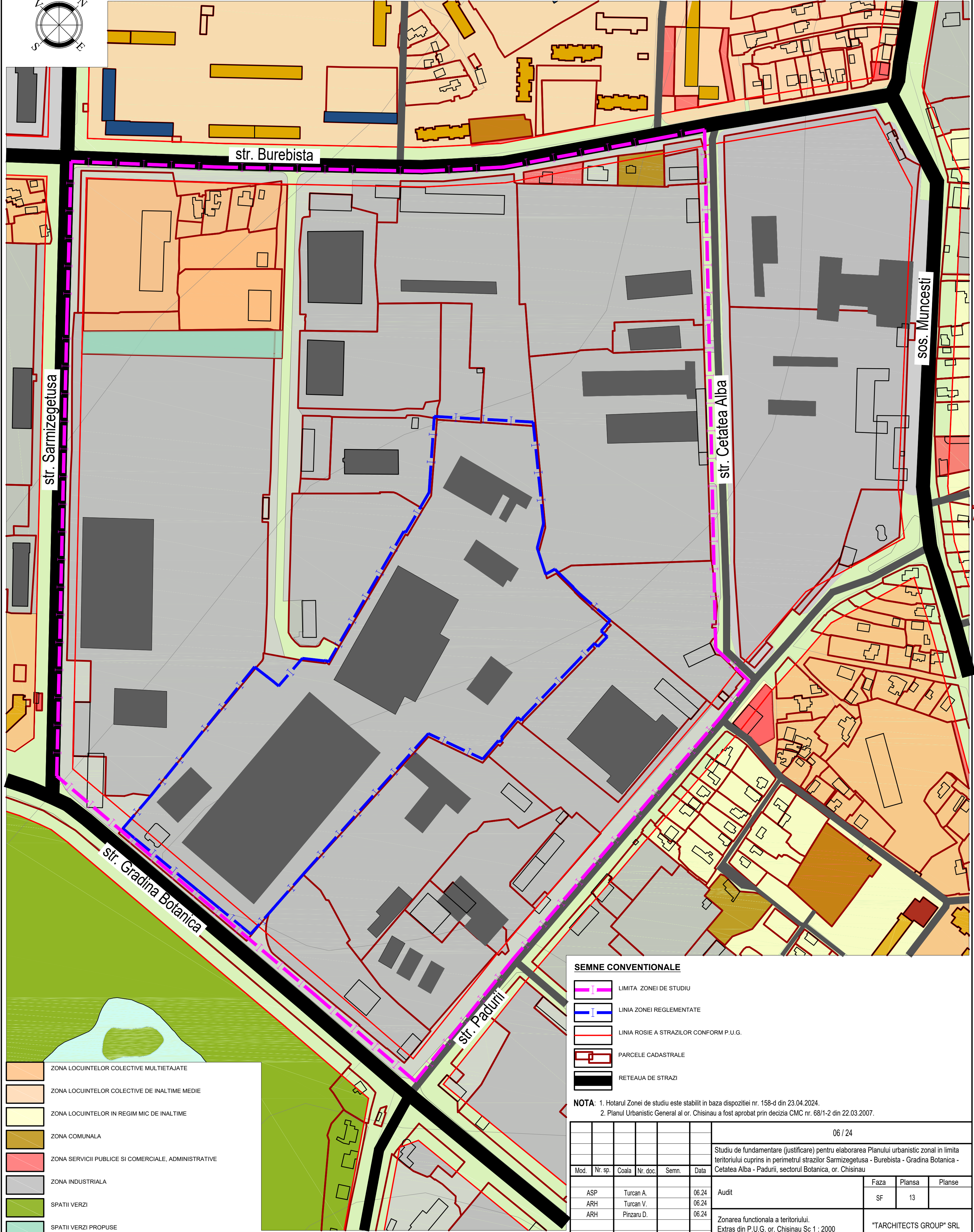
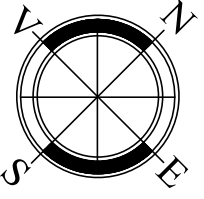
SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LINIA ZONEI REGLEMENTATE
- LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.
- PARCELE CADASTRALE
- RETEAUA DE STRAZI
- LATIMEA PARTII CAROSABILE A STRAZII
- STATII TRANSPORT PUBLIC EXISTENTE
- PARCARE

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 158-d din 23.04.2024.
 2. Informatia privind intensitatea traficului rutier a fost preluata din Studiul de trafic elaborat de S.R.L. „CROSSROADS DESIGN”.

						06 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			06.24	Audit	SF	12
ARH		Turcan V.			06.24			
ARH		Pinzaru D.			06.24			
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 INDUSTRIALA
	SPATII VERZI
	SPATII VERZI PROPUSE

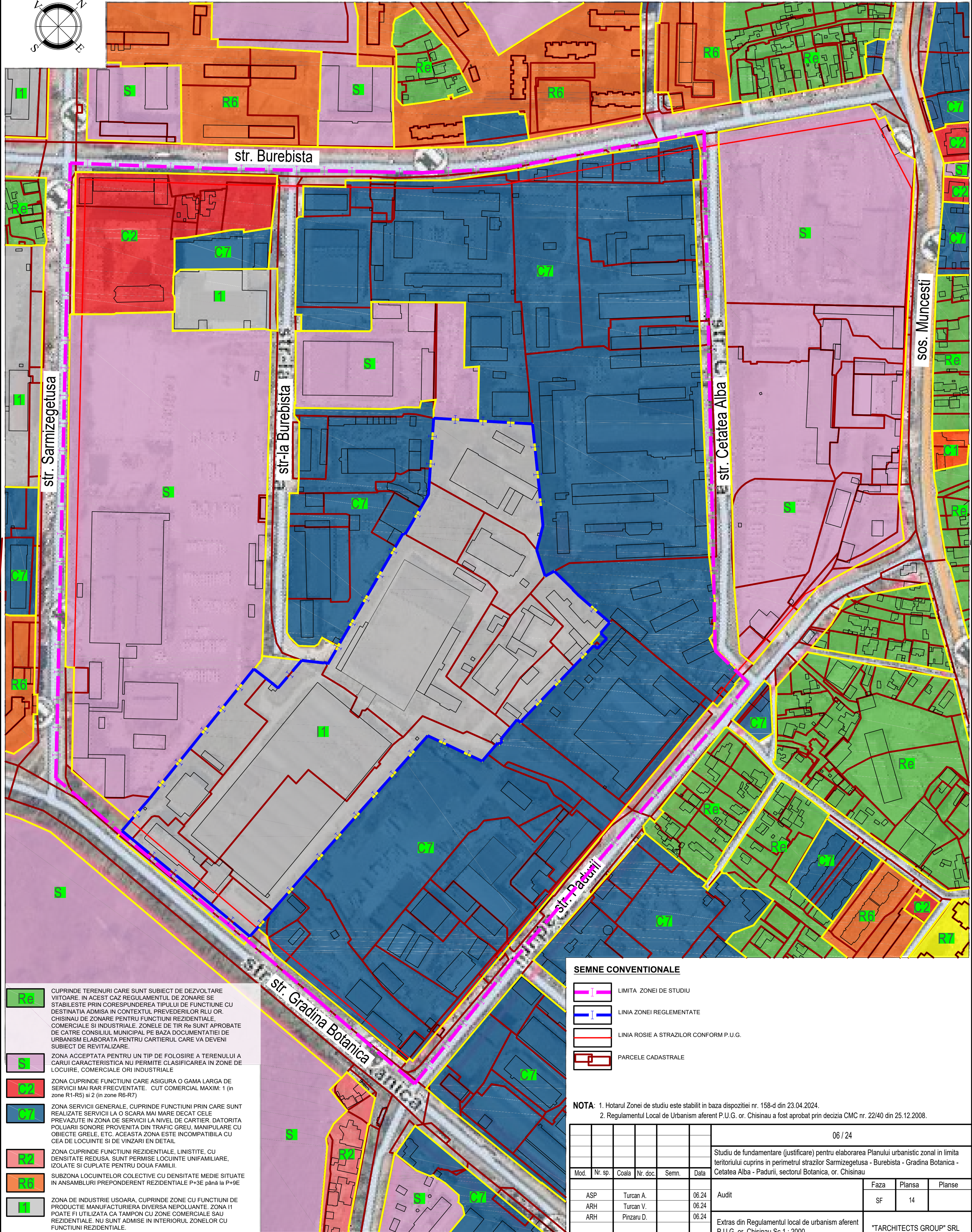
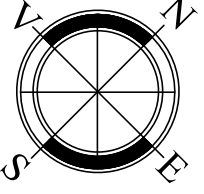
SEMNE CONVENTIONALE

	LIMITA ZONEI DE STUDIU
	LINIA ZONEI REGLEMENTATE
	LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.
	PARCELE CADASTRALE
	RETEAUA DE STRAZI

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 158-d din 23.04.2024.
2. Planul Urbanistic General al or. Chisinau a fost aprobat prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007.

						06 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			06.24	Audit		
ARH		Turcan V.			06.24	SF	13	
ARH		Pinzaru D.			06.24			
Zonarea functionala a teritoriului. Extras din P.U.G. or. Chisinau Sc 1 : 2000						"TARCHITECTS GROUP" SRL		

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



- Re** 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.
- S** ZONA ACCEPTATA PENTRU UN TIP DE FOLOSIRE A TERENULUI A CARUI CARACTERISTICA NU PERMITE CLASIFICAREA IN ZONE DE LOCUIRE, COMERCIALE ORI INDUSTRIALE
- S2** 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)
- S3** 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 POLUARII SONORE PROVENITA DIN TRAFIC GREU, MANIPULARE CU OBIECTE GRELE, ETC. ACEASTA ZONA ESTE INCOMPATIBILA CU CEA DE LOCUINTE SI DE VINZARI EN DETAIL
- S4** ZONA CUPRINDE FUNCTIUNI REZIDENTIALE, LINISTITE, CU DENSITATE REDUSA, SUNT PERMISE LOCUINTE UNIFAMILIARE, IZOLATE SI CUPLATE PENTRU DOUA FAMILII.
- S5** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+3E până la P+9E
- S6** 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.

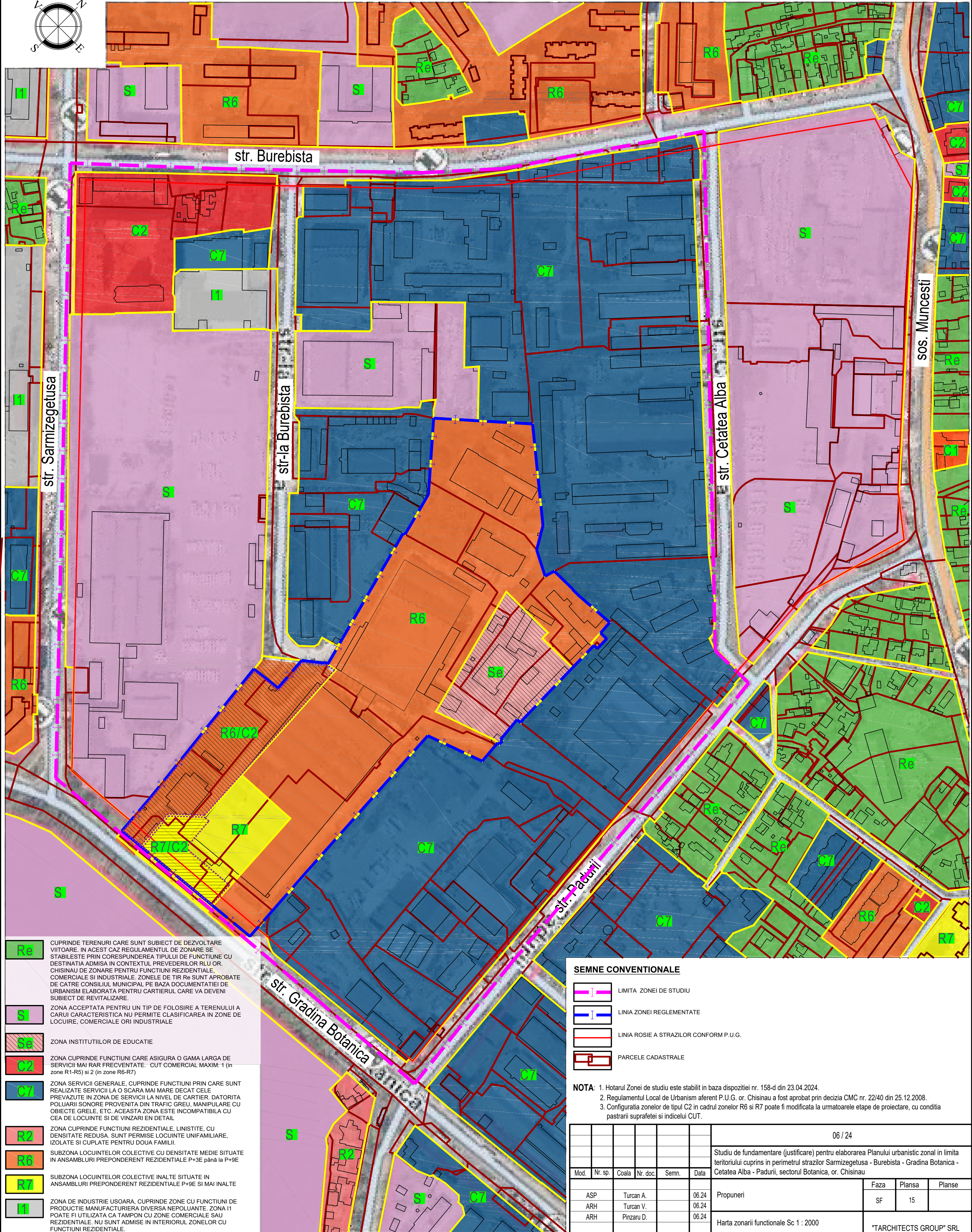
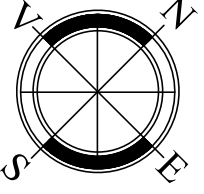
SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LINIA ZONEI REGLEMENTATE
- LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.
- PARCELE CADASTRALE

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 158-d din 23.04.2024.
2. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. or. Chisinau a fost aprobat prin decizia CMC nr. 22/40 din 25.12.2008.

						06 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP					06.24	Audit	SF	14
ARH					06.24			
ARH					06.24			
						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.



- R6** 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.
- S** ZONA ACCEPTATA PENTRU UN TIP DE FOLOSIRE A TERENULUI A CARUI CARACTERISTICA NU PERMITE CLASIFICAREA IN ZONE DE LOCUIRE, COMERCIALE ORI INDUSTRIALE
- R7** ZONA INSTITUTILOR DE EDUCATIE
- R2** 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)
- R7** 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 POLUARII SONORE PROVENITA DIN TRAFIC GREU, MANIPULARE CU OBIECTE GRELE, ETC. ACEASTA ZONA ESTE INCOMPATIBILA CU CEA DE LOCUINTE SI DE VINZARI EN DETAIL
- R2** ZONA CUPRINDE FUNCTIUNI REZIDENTIALE, LINISTITE, CU DENSITATE REDUSA. SUNT PERMISE LOCUINTE UNIFAMILIARE, ISOLATE SI CUPLATE PENTRU DOUA FAMILII.
- R6** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+3E până la P+9E
- R7** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+9E SI MAI INALTE
- S** 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.

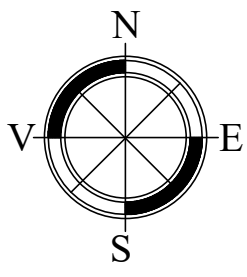
SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LINIA ZONEI REGLEMENTATE
- LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.
- PARCELE CADASTRALE

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 158-d din 23.04.2024.
 2. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. or. Chisinau a fost aprobat prin decizia CMC nr. 22/40 din 25.12.2008.
 3. Configuratia zonelor de tipul C2 in cadrul zonelor R6 si R7 poate fi modificata la urmatoarele etape de proiectare, cu conditia pastrarii suprafetei si indicelui CUT.

						06 / 24		
						Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal in limita teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP					06.24	Propuneri	SF	15
ARH					06.24			
ARH					06.24			
						Harta zonarii functionale Sc 1 : 2000	"TARCHITECTS GROUP" SRL	

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



BILANTUL TERITORIAL PROPUȘ

- SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU - 54,0 HA
- SUPRAFATA ANSAMBLULUI REZIDENTIAL - 9,8 HA (100%)
- INCLUSIV:
 - SUPRAFATA CONSTRUCTIILOR IN ZONELE R6/C2, R7/C2 SI Se - 3,8 HA (39%)
 - SUPRAFATA SPATIILOR INVERZITE - 2,5 HA (25,5%)
 - SUPRAFATA ACESELOR DE TRANSPORT SI PIETONALE - 2,2 HA (22,5%)
 - SUPRAFATA TERENURI DE JOACA PENTRU COPII, ODIHNA MATURI SI SPORT - 0,8 HA (8%)
 - ALTE TERENURI - 0,5 HA (5%)
 - FONDUL CONSTRUIT (FARA SPATIU SUBTERAN) - 288 mii m²

SEMNE CONVENTIONALE

- LINIA ZONEI REGLEMENTATE
- LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM P.U.G.
- RETEAUA DE STRAZI
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- BLOCURI LOCATIVE PROPUȘE
- OBIECTIVE COMERCIALE/PRESTARI SERVICII/OFIICI PROPUȘE
- GRADINITA/SKOALA PRIMARA PROPUȘE
- SUPRAFETE INVERZITE
- TERENURI JOACA COPII, ODIHNA MATURI SI SPORT
- ACCESE PENTRU TRANSPORT CAI PIETONALE
- LIMITA ZONEI R6
- LIMITA ZONEI R7
- LIMITA ZONEI C2 IN CADRUL ZONELOR R6 SI R7
- LIMITA ZONEI Se

Borderou constructii si amenajari

Indice	Denumirea	Regim de inaltime	Nota
1	Bloc locativ	P+9E	proiectat
2	Bloc locativ	P+17E	proiectat
3	Bloc locativ	P+19E	proiectat
4	Obiectiv comercial/prestari servicii/oficii	P+3E	proiectat
5	Gardinita pentru 170 locuri	P+1E	proiectat
6	Scoala primara pentru 210 locuri	P+1E	proiectat

INDICI TEHNICO-ECONOMICI PENTRU ANSAMBLUL REZIDENTIAL

Nr.	Denumire indice	Valoare	Unitate de masura
A	Suprafata zonei de studiu	cca 54,0	ha
1	Suprafata totala a terenului propus pentru valorificare	9,7919	ha
2	Numarul total al locatarilor	7430	
3	Numarul total al apartamentelor	3230	
4	Numarul total parcuri auto (locatari, oaspeti, comercial)	2900	
5	Densitatea existenta a populatiei in zona de studiu	34	om/ha
6	Densitatea prognozata a populatiei in zona de studiu	175	om/ha
B	Suprafata terenului Zona R6 combinat cu Zona C2 (0,37 ha)	7,6469	ha
1	Suprafata construita	30900,0	m ²
2	Suprafata desfasurata locativa	216000,0	m ²
3	Suprafata desfasurata comerciala	13000,0	m ²
4	POT (procentul de ocupare a terenului)	40	%
5	CUT (coeficientul de utilizare a terenului) R6	2,8	din terenul 7,73 ha
6	CUT (coeficientul de utilizare a terenului) C2	1,0	din terenul 1,3 ha
7	Regim de inaltime	P+3E-P+9E	
8	Nr. apartamente (S medie - 62,0 m.p.)	2650	
9	Nr. locatari	6100	
10	Nr. parcuri auto (locatari, oaspeti, comercial)	2260	
C	Suprafata terenului Zona R7 combinat cu Zona C2 (0,37 ha)	0,95	ha
1	Suprafata construita	4700,0	m ²
2	Suprafata desfasurata locativa	47250,0	m ²
3	Suprafata desfasurata comerciala	5800,0	m ²
4	POT (procentul de ocupare a terenului)	50	%
5	CUT (coeficientul de utilizare a terenului) R6	5,0	din terenul 0,95 ha
6	CUT (coeficientul de utilizare a terenului) C2	1,6	din terenul 0,37 ha
7	Regim de inaltime	P+9E-P+19E	
8	Nr. apartamente (S medie - 62,0 m.p.)	580	
9	Nr. locatari	1330	
10	Nr. parcuri auto (locatari, oaspeti, comercial)	600	
D	Suprafata terenului Zona Se	1,2	ha
1	Locuri in gradinita	360	
2	Locuri in scoala primara	380	

NOTA:

- SOLUTIA SPATIAL-VOLUMETRICĂ POATE FI MODIFICATĂ LA ETAPA PROIECTULUI DE EXECUȚIE CU CONDIȚIA RESPECTĂRII VALORILOR MAXIME A INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM ÎNĂLȚIME) STABILITE ÎN PREZENTUL P.U.Z. ȘI RESPECTĂREA ALTOR NORME ÎN VIGOARE PENTRU EXECUTAREA CONSTRUCTIILOR.
- NUMĂRUL NIVELURILOR SUBTERANE VA FI APREȚIAT ÎN PROCESUL PROIECTĂRII CU CONSIDERAREA CONDIȚIILOR GEOTEHNICE A TERENULUI.
- PARCAREA PENTRU REZIDENTII ANSAMBLULUI REZIDENTIAL VA FI AMPLASATĂ LA ETAJELE SUBTERANE.

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	06 / 24		
Studiu de fundamentare (justificare) pentru elaborarea Planului urbanistic zonal în limita teritoriului cuprins în perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Burebista - Gradina Botanica - Cetatea Alba - Padurii, sectorul Botanica, or. Chisinau						Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			06.24	SF	16	
ARH		Turcan V.			06.24			
ARH		Pinzaru D.			06.24			
Schema Planului general Sc 1 : 1000. Indici tehnico-economici						"TARCHITECTS GROUP" SRL		