

Beneficiar: **S.R.L. "KITCORPORATION"**

Proiectant: **IMP "CHISINAUPROIECT"**



**OBIECT nr.3606**

## **STUDIU DE JUSTIFICARE**

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

Beneficiar: S.R.L. "KITCORPORATION"

Proiectant: IMP "CHISINAUPROIECT"

**OBIECT nr.3606**

## STUDIU DE JUSTIFICARE

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

ADMINISTRATOR INTERIMAR

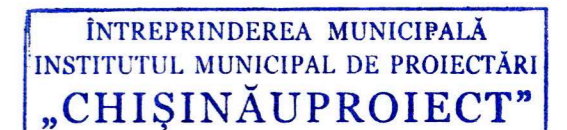


Anatolie IZBÎNDA

ARHITECT SEF



Vitalie MUNTEANU



**DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**DENUMIRE:** **OBIECT NR.3606** STUDIU DE JUSTIFICARE In vederea fundamentarii initierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Ion Nistor - Mihail Lomonosov - Ion Ganea, cuprins in zona de actiune a codurilor urbanistice de reglementare "S", "R2", "R3", "R4", "Re" mun. CHISINAU

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

**BENEFICIAR:** S.R.L. "KITCORPORATION"

**PROIECTANT:** IMP "CHISINAUPROIECT"

**COLECTIV DE ELABORARE**

Solutii urbanistice: Vitu E. (ASP); Ilieva M.(sef grupa)  
Infrastructura de transport: Sirghi M. (inginer coordonator)

**BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE**

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

**DATE GENERALE**

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

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

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

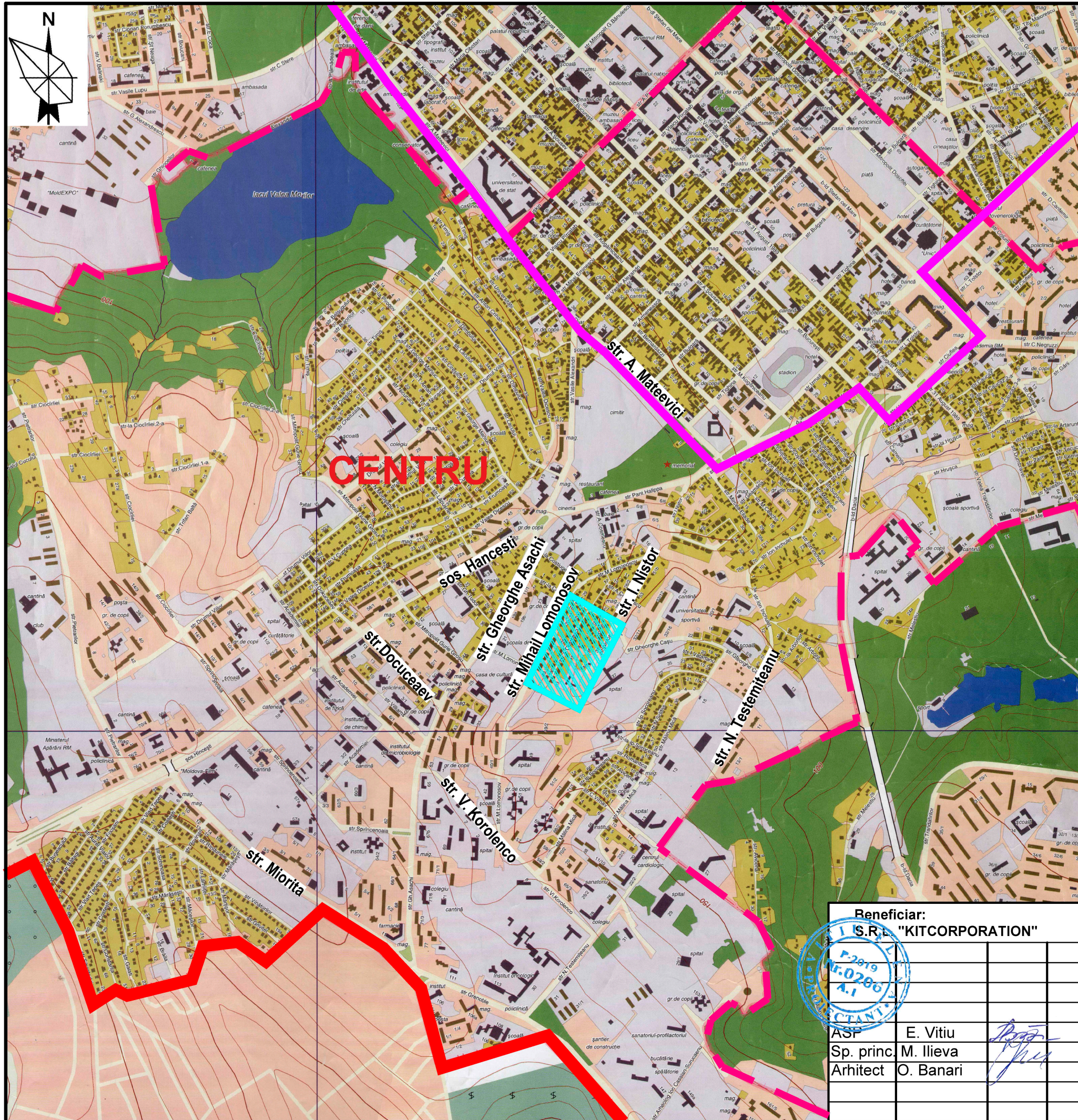
Principalele categorii de probleme care vor fi elucidate in studiul propus sunt urmatoarele:

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

**Cadru legislativ-normativ**

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

Beneficiar: S.R.L. "KITCORPORATION"		<b>OBIECT nr.3606</b>		
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU				
DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI. BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE. DATE GENERALE		Faza	Plansa	Planse
ASP	E. Vitu	SJ	1	18
Sef grupa	M. Ilieva			
Arhitect	O. Banari			
		IMP "CHISINAUPROIECT"		



## SCHEMA AMPLASARII IN CADRUL OR. CHISINAU

### SEMNE CONVENTIONALE

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

### INCADRARE IN LOCALITATE

Zona studiata cuprinsa in perimetrul strazilor: Mihail Lomonosov, I. Nistor, I. Ganea, este amplasata la Sud de Nucleul istoric al orasului Chisinau, in sectorul administrativ Centru. Suprafata zonei de studiu este cca. 9 ha. Parcela cadastrala cu nr. 0100213.262 care a generat studiul in cauza are suprafata de 0,687ha cu adresa: mun. Chişinău, sect. Centru str. Ion Nistor, 46.

Beneficiar:  
S.R.L. "KITCORPORATION"



ASP E. Vitu  
Sp. princ. M. Ilieva  
Arhitect O. Banari

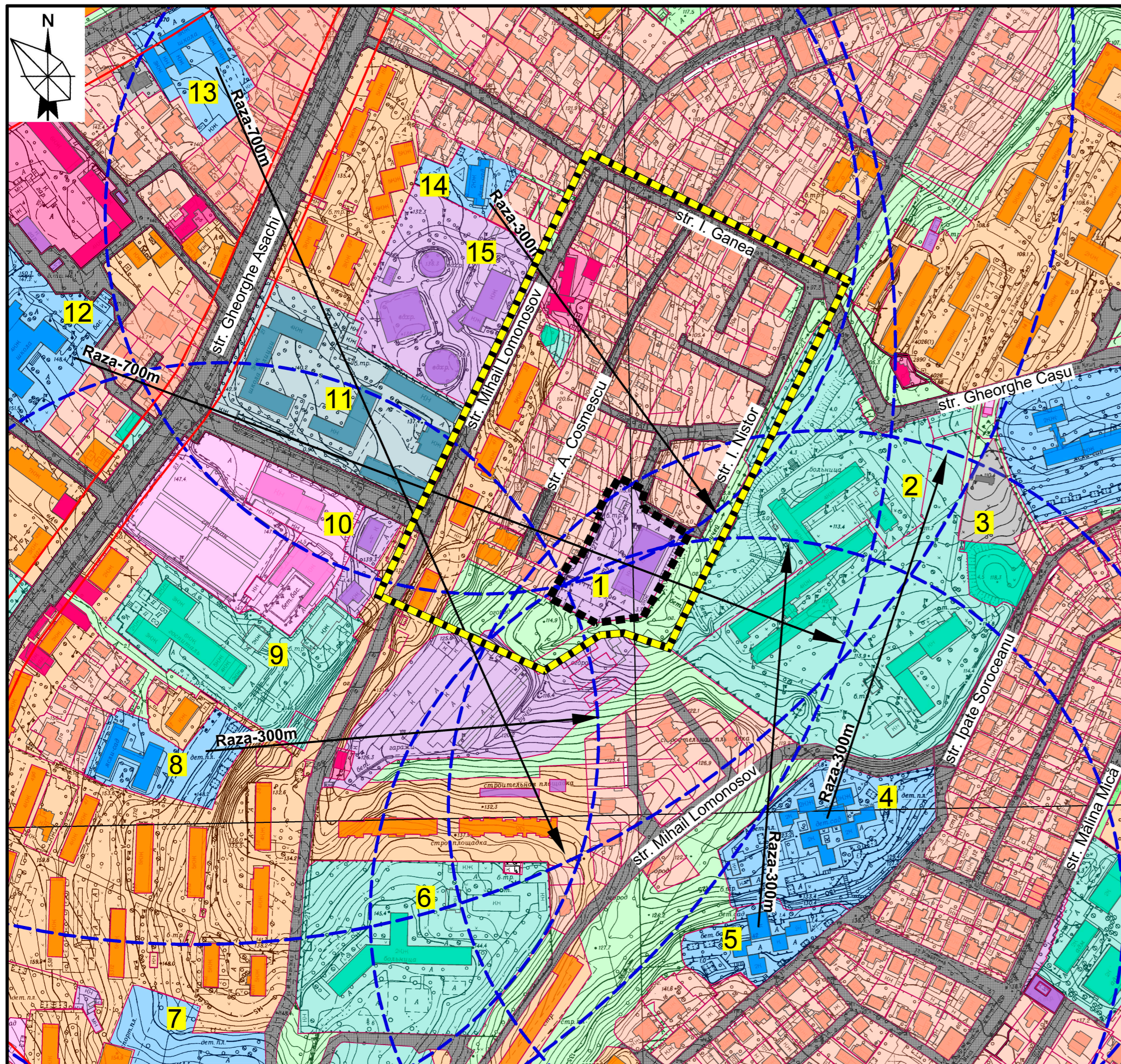
OBIECT nr.3606

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

SCHEMA AMPLASARII  
IN CADRUL OR. CHISINAU

Faza	Plansa	Planse
SJ	2	

IMP "CHISINAUPROIECT"



**SITUAȚIA EXISTENTĂ, DESTINAȚIA FUNCȚIONALĂ**  
SC 1:3000

**LEGENDA**

1. TEREN SISTEMATIZAT
2. SPITALUL CLINIC CENTRAL AL FERVIARILOR
3. BISERICA "SFINȚII DOCTORI FĂRĂ DE ARGINȚI COSMA ȘI DAMIAN"
4. GRĂDINIȚA DE COPII NR.7
5. GRĂDINIȚA DE COPII NR. 167 "ROMANIȚA"
6. SPITALUL CLINIC MUNICIPAL DE BOLI INFECȚIOASE PENTRU COPII
7. GIMNAZIUL AUXILIAR-INTERNAT NR.5
8. GRĂDINIȚA DE COPII NR.78
9. SPITALUL MILITAR REPUBLICAN AL MINISTERULUI AFACERILOR INTERNE
10. CENTRUL SPORTIV "DINAMO" MAI
11. ACADEMIA DE POLITIE "ȘTEFAN CEL MARE"
12. LICEUL TEORETIC "MIHAI VITEAZU"
13. LICEUL TEORETIC "TITU MAIORESCU"
14. GRĂDINIȚA DE COPII NR.15
15. STAȚIA DE POMPARE A APEI POTABILE "VALEA DICESCU"

**SEMNE CONVENTIONALE**

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

**INDICI TEHNICO-ECONOMICI DE BAZA PENTRU ZONA DE STUDIU (situatia existenta)**

N/O	DENUMIRE	Unit. de masura	Cantitate
1.	Suprafata zonei de studiu / de calcul	ha	9.0
2.	Suprafata construita la sol	m.p	15027
3.	Procentul de ocupare a teritoriului (POT)	%	16.7
4.	Coefficientul de utilizare a teritoriului (CUT)		0.26
5.	Fondul locativ total	m.p	11952
6.	Numarul de locuinte	unitati	177
7.	Numarul de locuitori	oamnei	530

**BILANTUL TERITORIULUI PENTRU ZONA DE STUDIU (situatia existenta)**

N/O	DENUMIRE	Unit. de masura	Cantitate
1.	Suprafata zonei de studiu	ha	9.0
2.	Zona locuintelor colective	ha	1.0
3.	Zona locuintelor individuale	ha	5.0
4.	Zona teren amenajat	ha	2.3
5.	Teren generator al studiului	ha	0.7

**Zone functionale in teritoriul studiat**

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

**Dotari existente in adiacenta teritoriului studiat**

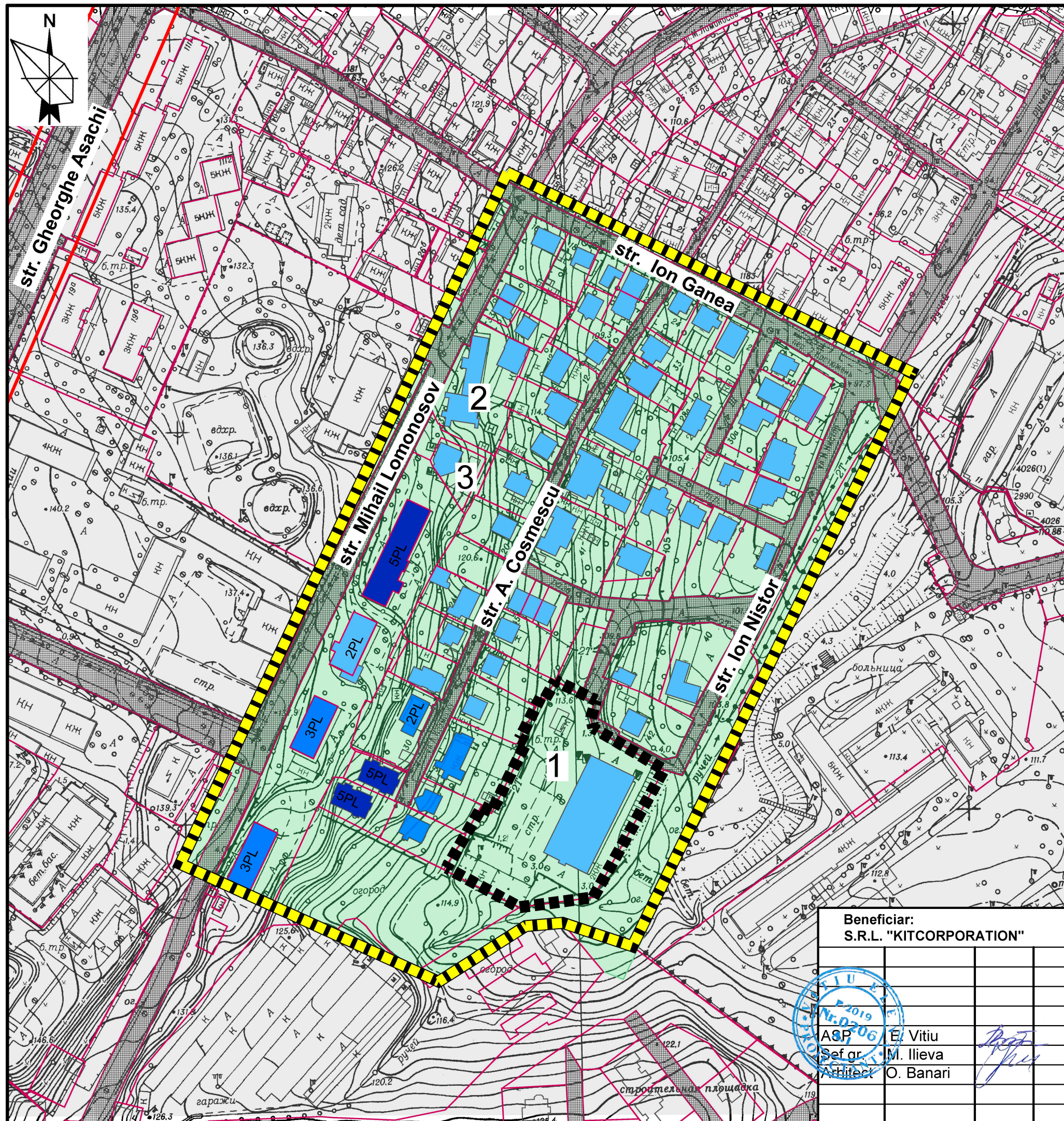
In adiacenta zonei studiate sunt amplasate urmatoarele obiective de interes public: Spitalul Clinic Central al Feroviarilor, Centrul Sportiv "DINAMO", Spitalul Militar Republican al Ministerului Afacerilor Interne, magazine, restaurante, cafelele, centre medicale, hoteluri.

**Obiectivele de educatie** sunt reprezentate prin

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

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

Beneficiar: S.R.L. "KITCORPORATION"		OBIECT nr.3606		
P-2019 nr.0206 A.1		STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU		
Sef gr. E. Vitu		SITUAȚIA EXISTENTĂ, DESTINAȚIA FUNCȚIONALĂ		
Arhitect M. Ilieva		Faza SJ		
Arhitect O. Banari		Planșa 3		
SC 1:3000		IMP "CHISINAU PROIECT"		



**ANALIZA DUPA REGIMUL DE INALTIME  
AL CLADIRILOR  
SC 1:2000**

**LEGENDA**

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

**SEMNE CONVENTIONALE**

	DENUMIRE
	Linii roșii conform P.U.G.
	Limita zonei de studiu
	Limita lot obiect al studiului
	Parcele cadastrale anul 2022
	Regim de inaltime 1-2 nivele
	Regim de inaltime 3-4 nivele
	Regim de inaltime ≥ 5 nivele

**Regim de inaltime al cladirilor in zona de studiu**

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

Beneficiar:  
S.R.L. "KITCORPORATION"

**OBIECT nr.3606**

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

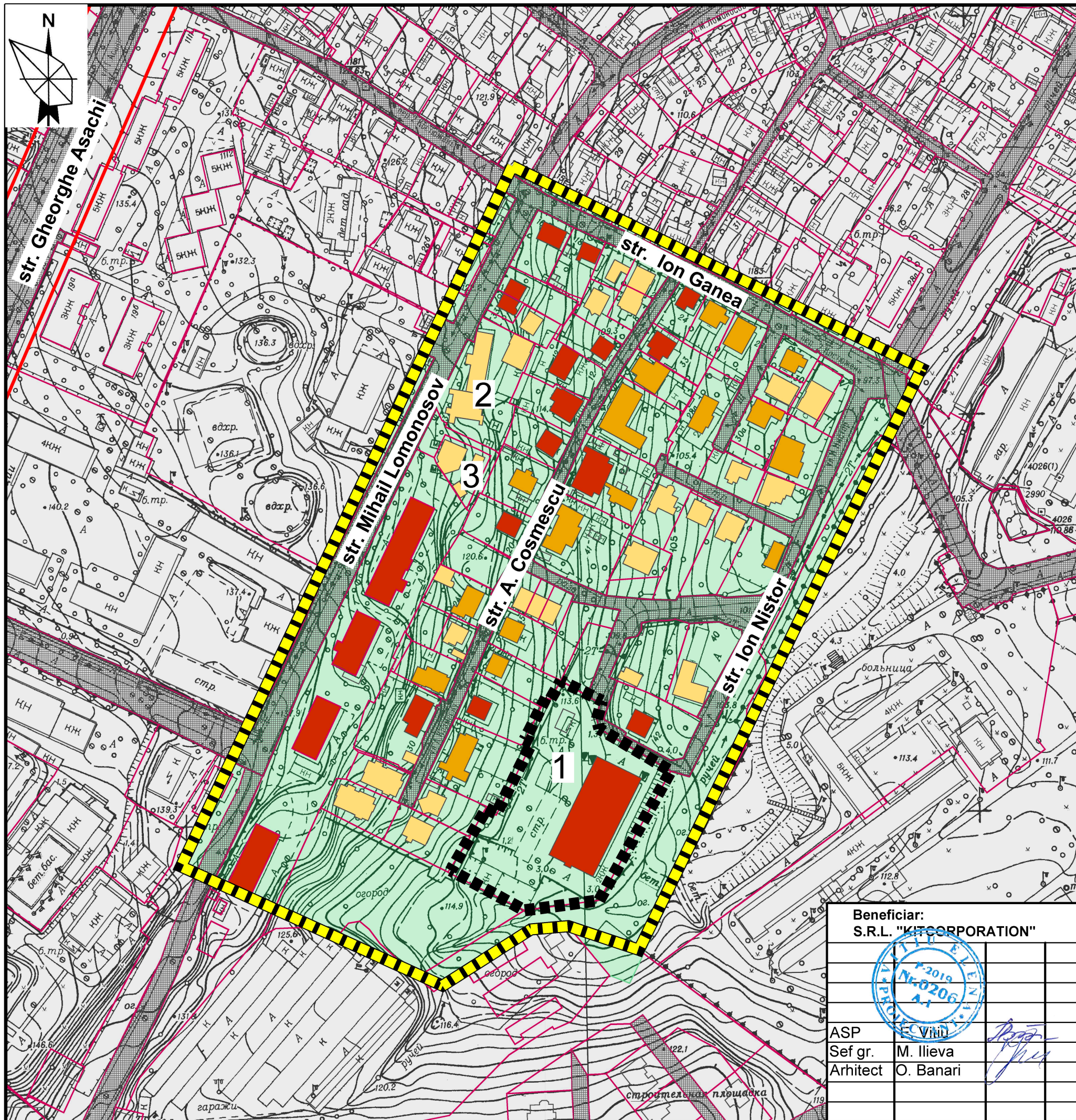
	ASP	E. Vitu
	Șef gr.	M. Ilieva
	Arhitect	O. Banari

SITUATIA EXISTENTA.  
ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT  
DUPA REGIM DE INALTIME

Faza	Plansa	Planse
SJ	4	

SC 1:2000

IMP "CHISINAUPROIECT"



## ANALIZA DUPA GRADUL DE UZURA AL CLADIRILOR SC 1:2000

### LEGENDA

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

### SEMNE CONVENTIONALE

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

### Gradul de uzura al cladirilor in zona se studiu

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

Beneficiar: S.R.L. "KITCORPORATION"	
ASP	M. Ilieva
Sef gr.	O. Banari
Arhitect	

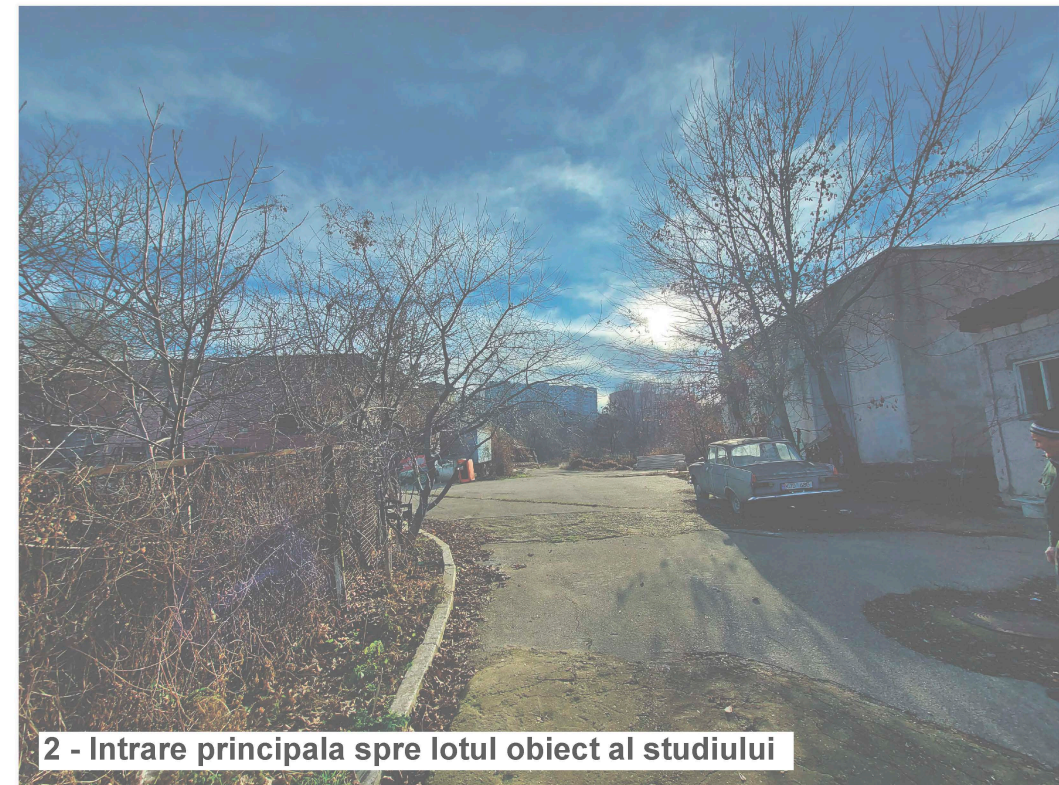
<b>OBIECT nr.3606</b>			
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU			
SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPA GRAD DE UZURA	<i>Faza</i> SJ	<i>Plansa</i> 5	<i>Planse</i>
SC 1:2000	IMP "CHISINAUPROIECT"		



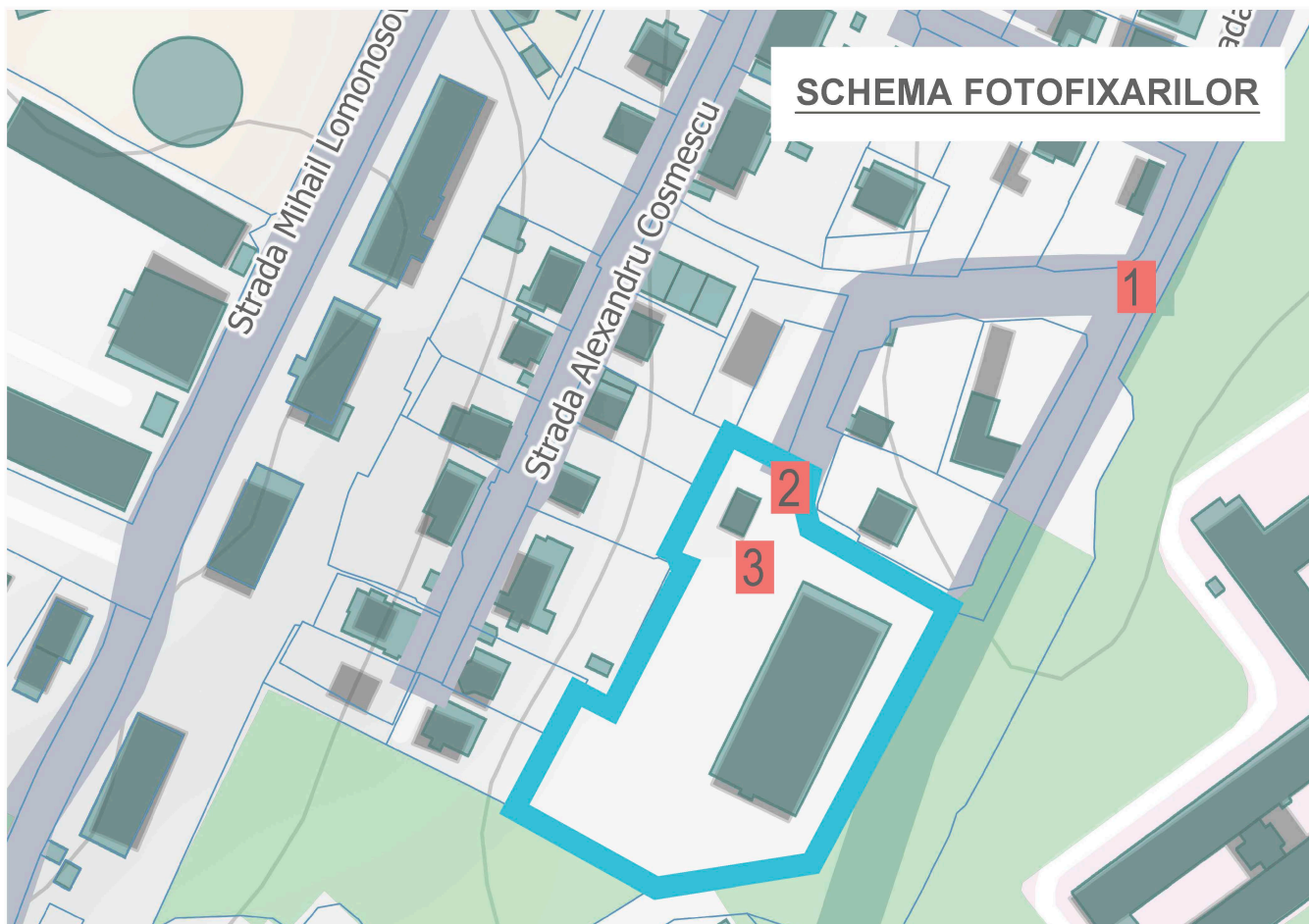
1 - Acces spre lot din str. Ion Nistor



3 - Vedere spre constructia de pe parcela de studiu

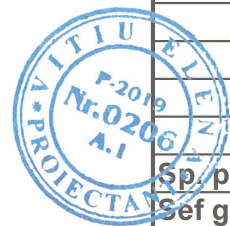


2 - Intrare principala spre lotul obiect al studiului



SCHEMA FOTOFIXARILOR

Beneficiar: S.R.L. "KITCORPORATION"		<b>OBIECT nr.3606</b>				
STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii Planului Urbanistic Zonal pe teritoriul cuprins in perimetrul strazilor: str. Ion Nistor - Mihail Lomonosov - Ion Ganea, cuprins in zona de actiune a codurilor urbanistice de reglementare "S", "R2", "R3", "R4" si "Re" mun. CHISINAU						
Sp. princ. E. Vitu Sef gr. M. Ilieva Arhitect O. Banari		FOTOFIXARI		Faza	Plansa	Planse
				SF	6	
		IMP "CHISINAUPROIECT"				







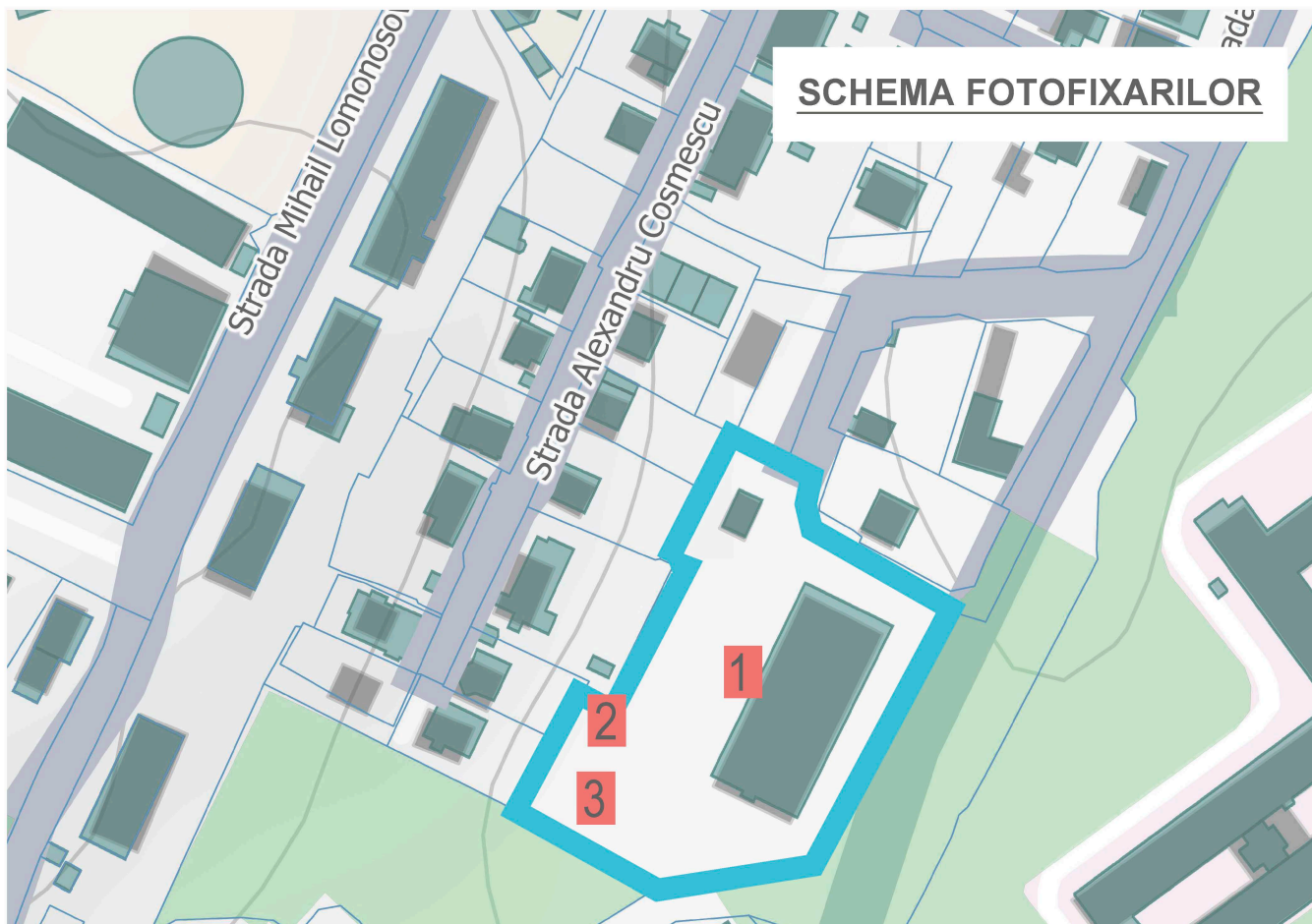
1 - Vedere spre constructia de pe lotul studiat



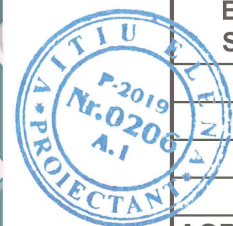
2 - Vedere de pe lotul studiat



3 - Vedere de pe lotul studiat



SCHEMA FOTOFIXARILOR



Beneficiar: S.R.L. "KITCORPORATION"			<b>OBIECT nr.3606</b>						
STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii Planului Urbanistic Zonal pe teritoriul cuprins in perimetrul strazilor: str. Ion Nistor - Mihail Lomonosov - Ion Ganea, cuprins in zona de actiune a codurilor urbanistice de reglementare "S", "R2", "R3", "R4" si "Re" mun. CHISINAU									
ASP Sef gr. Arhitect			E. Vitu M. Ilieva O. Banari		FOTOFIXARI		Faza	Plansa	Planse
							SF	7	
IMP "CHISINAUPROIECT"									



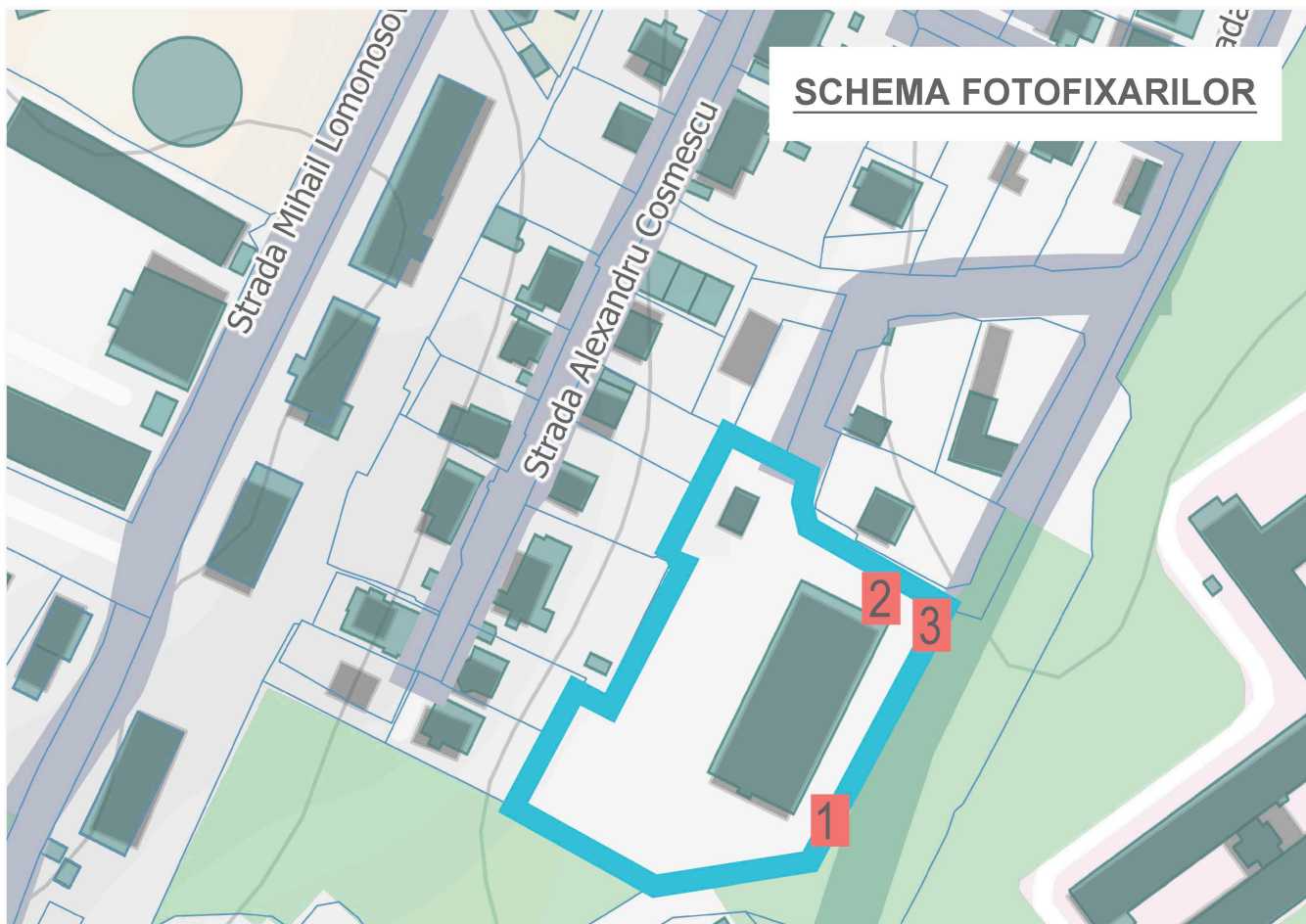
1 - Vedere spre constructia de pe lotul studiat



2 - Vedere de pe lotul studiat



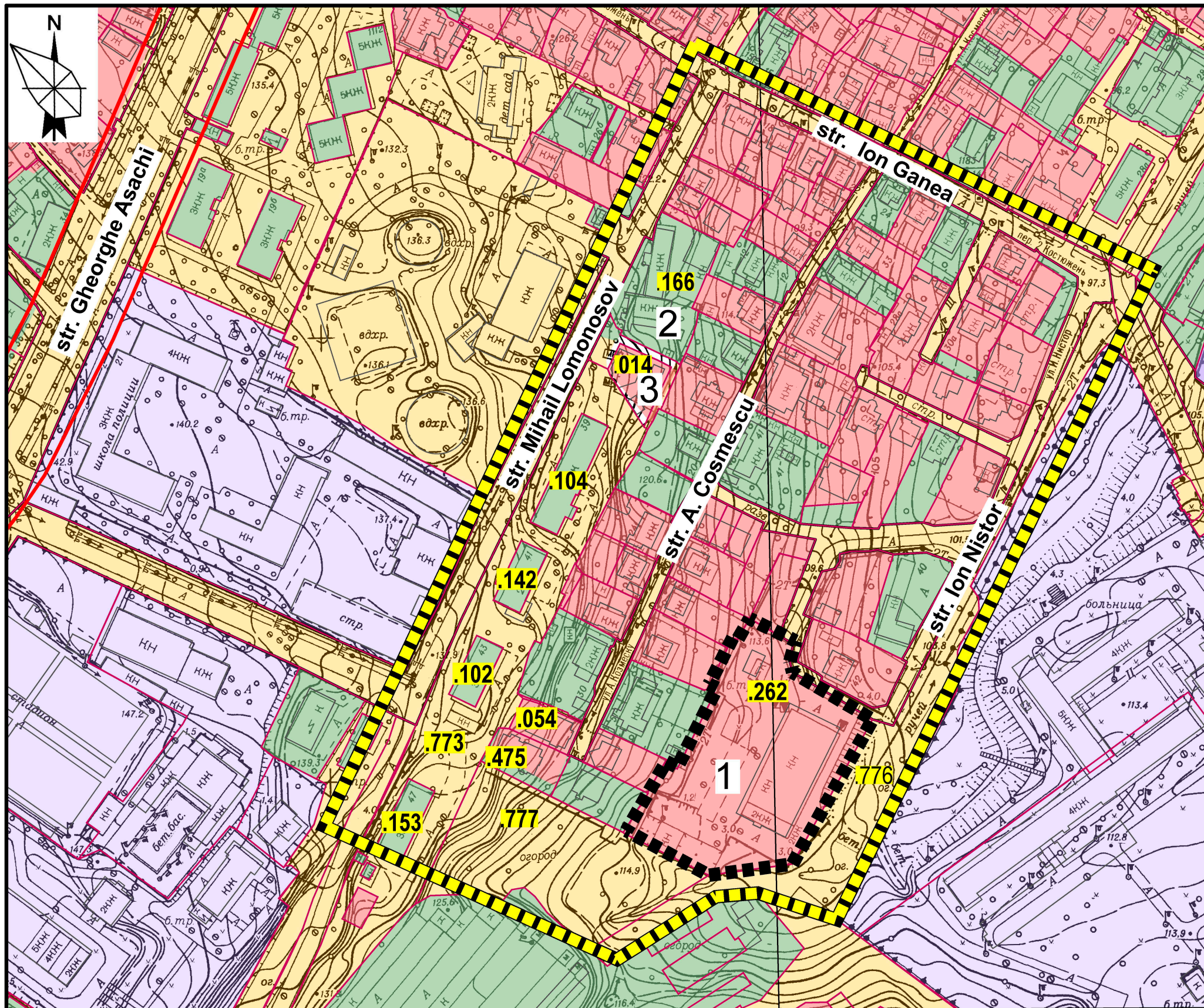
3 - Vedere spre Spitalul Clinic Central al Feroviarilor



SCHEMA FOTOFIXARILOR



Beneficiar: S.R.L. "KITCORPORATION"		<b>OBIECT nr.3606</b>		
STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii Planului Urbanistic Zonal pe teritoriul cuprins in perimetrul strazilor: str. Ion Nistor - Mihail Lomonosov - Ion Ganea, cuprins in zona de actiune a codurilor urbanistice de reglementare "S", "R2", "R3", "R4" si "Re" mun. CHISINAU				
ASP Sef gr. Arhitect		E. Vitu M. Ilieva O. Banari		Faza
				Plansa
FOTOFIXARI			Planse	8
IMP "CHISINAUPROIECT"				



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

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

**SEMNE CONVENTIONALE**

SEMNE	DENUMIRE
	Linii roşii conform P.U.G.
	Limita zonei de studiu
	Limita lot obiect al studiului
	Parcele cadastrale anul 2022
	APL domeniu privat
	APL domeniu public
	De stat, domeniu public
	Proprietate privata

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

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

Beneficiar:  
**S.R.L. "KITCORPORATION"**

 ASR Set gr. Arhitect	E. Vitiu	
	M. Ilieva	
	O. Banari	

**OBIECT nr.3606**

STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU			
ANALIZA DUPA TIP DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	Faza	Plansa	Planse
	SJ	9	
SC 1:2000	IMP "CHISINAU PROIECT"		

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



**SEMNE CONVENTIONALE**

DENUMIRE	
	Limita zonei de studiu
	Limita lot obiect al studiului

**Analiza conditiilor geomorfologice**

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

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


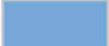
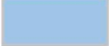



**ZONE GEOMORFOLOGICE**


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



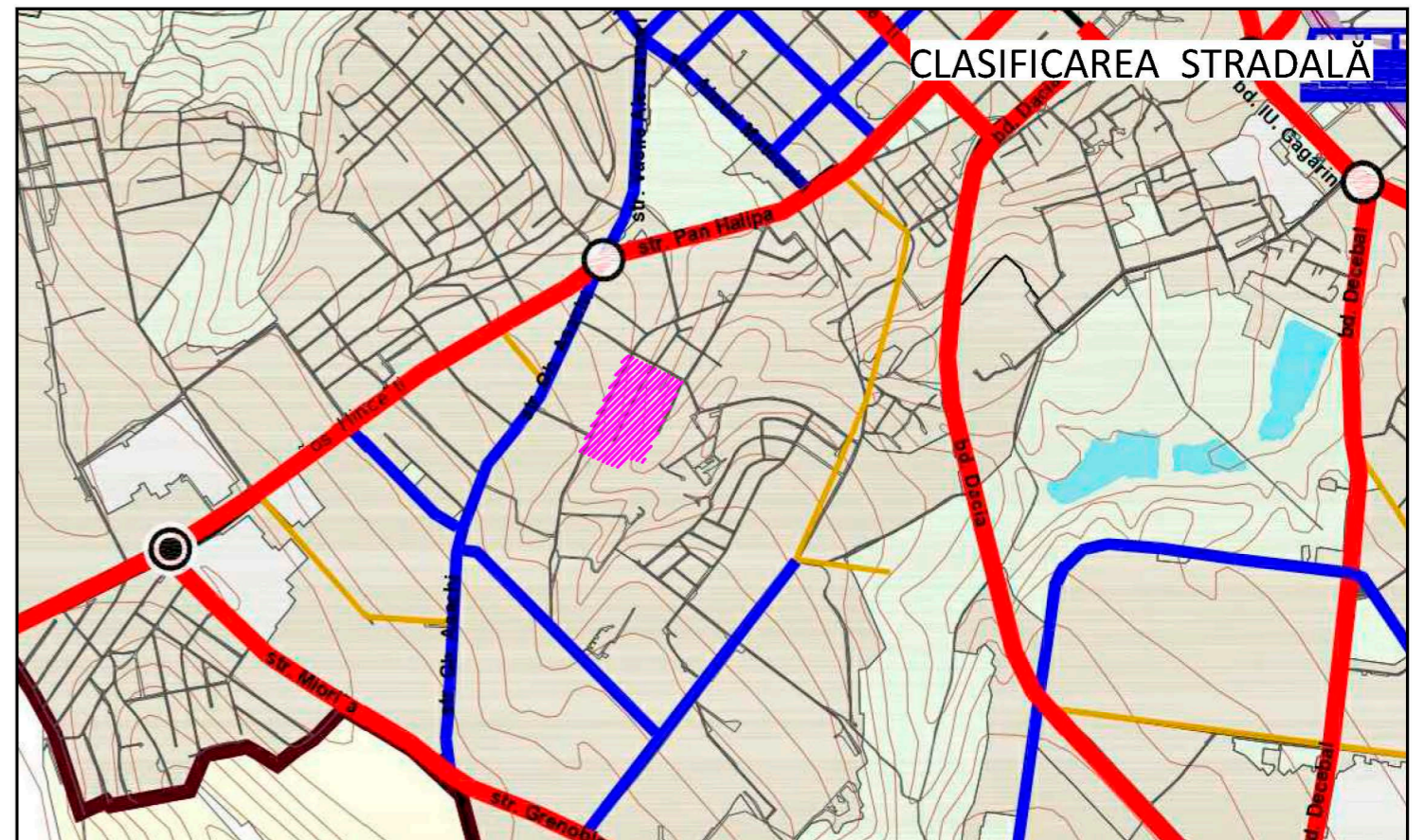
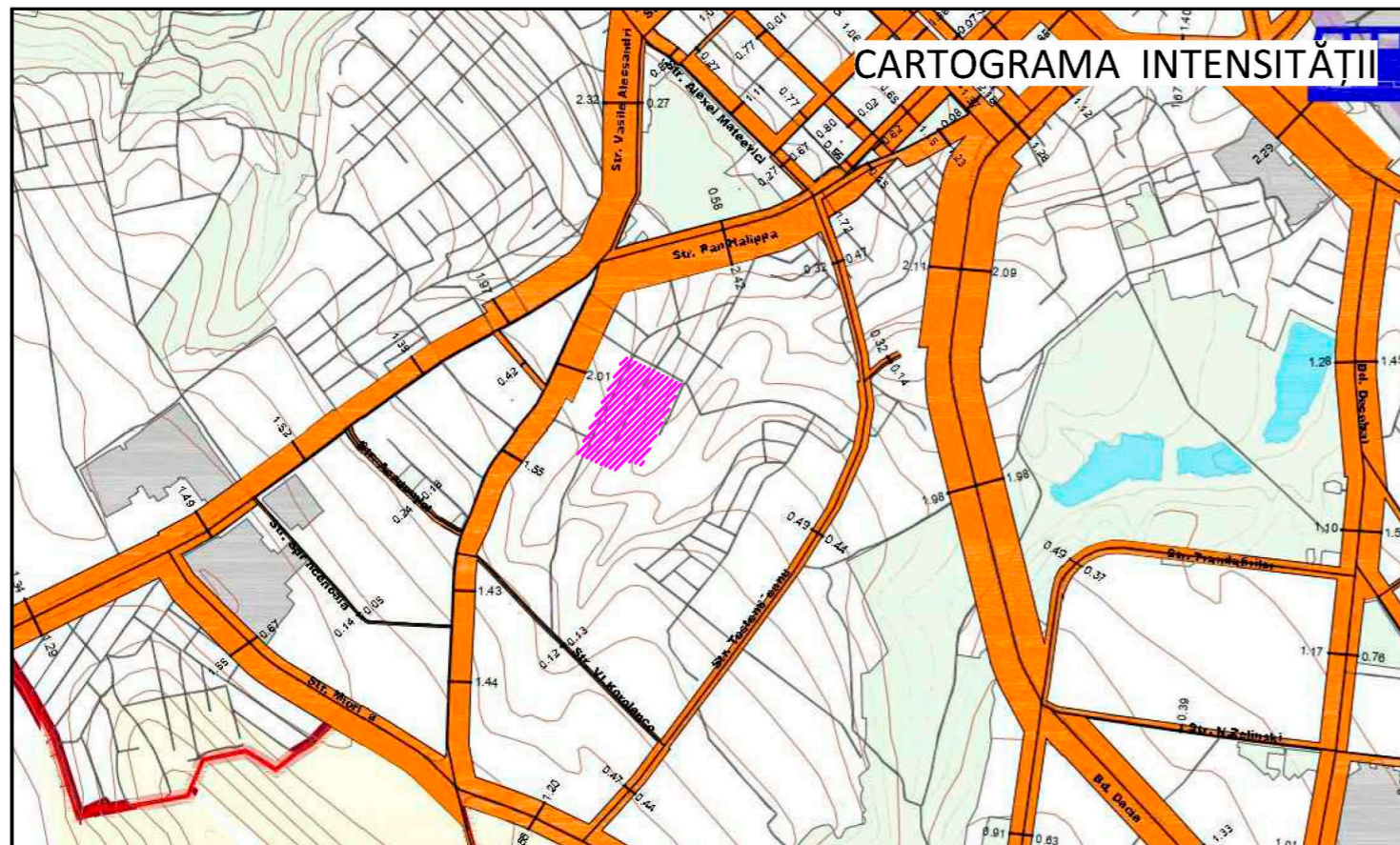
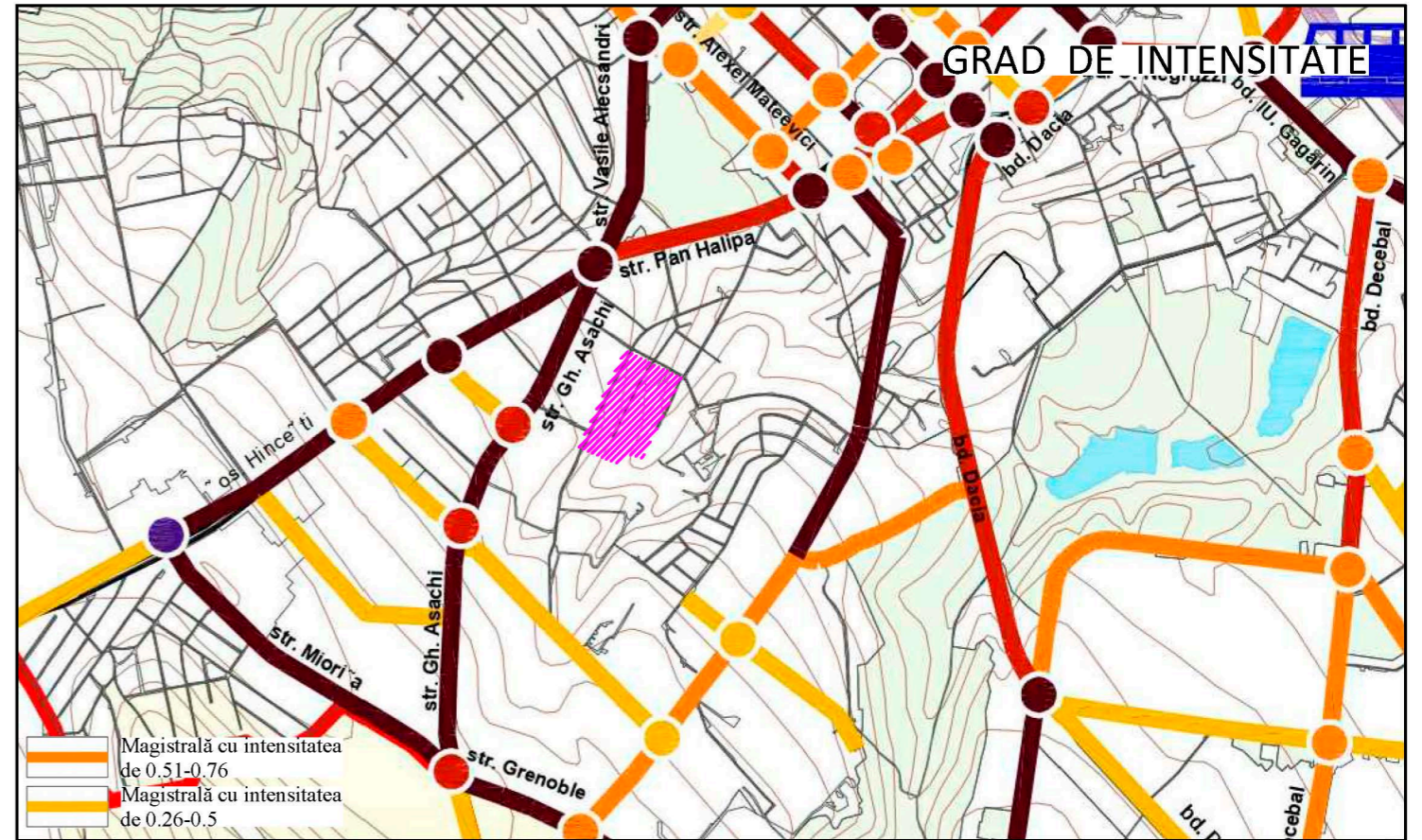
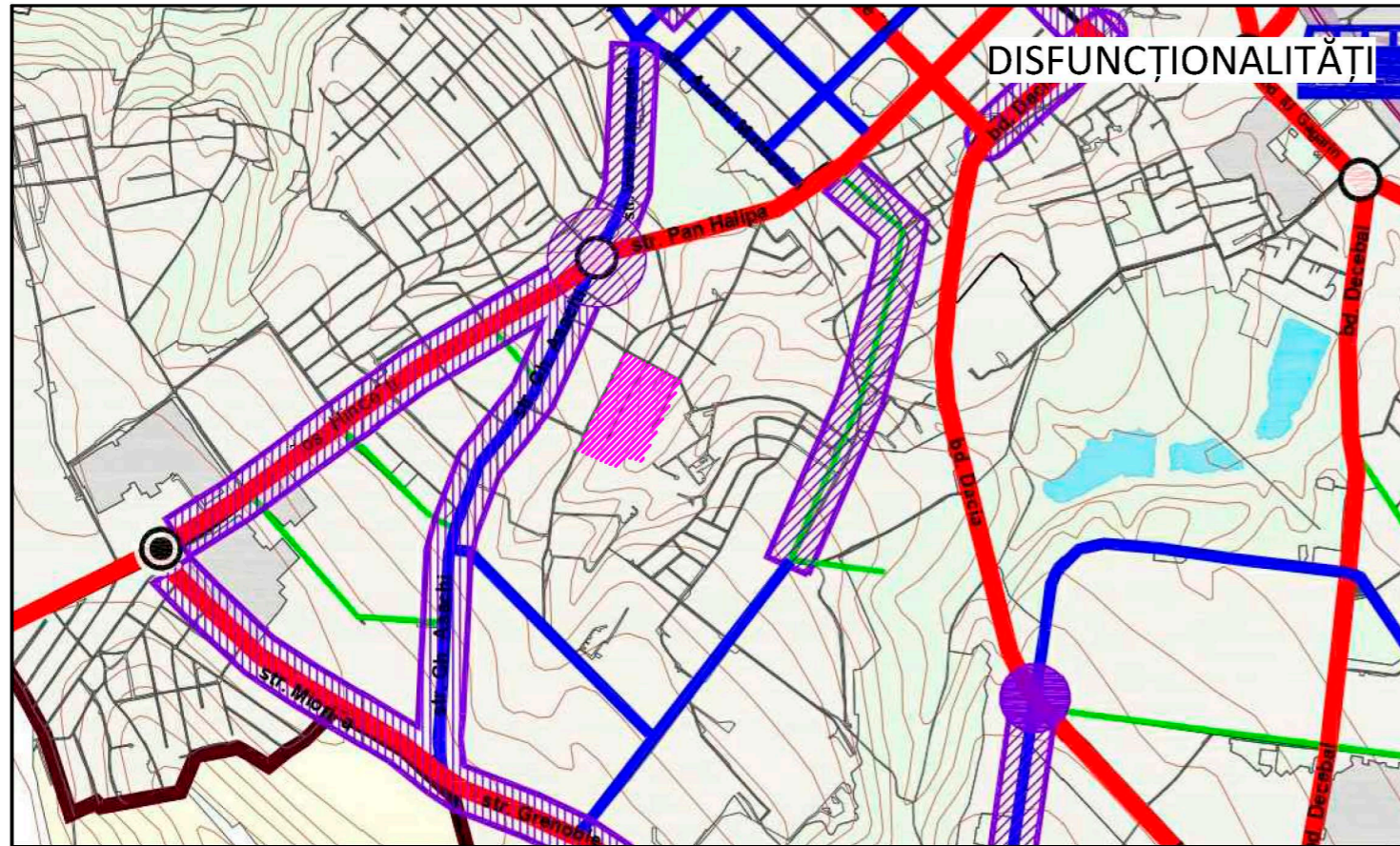
**ZONE SUBINUNDARI - INUNDARI**

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



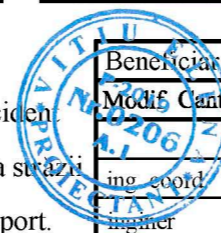
<b>Beneficiar:</b> S.R.L. "KITCORPORATION"		<b>OBIECT nr.3606</b>			
		STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU			
ASP	E. Vitu		<i>Faza</i>	<i>Plansa</i>	<i>Planse</i>
Sef gr.	M. Ilieva		SJ	10	
Arhitect	O. Banari				
		<b>IMP "CHISINAU PROIECT"</b>			

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



**Semne convenționale**

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

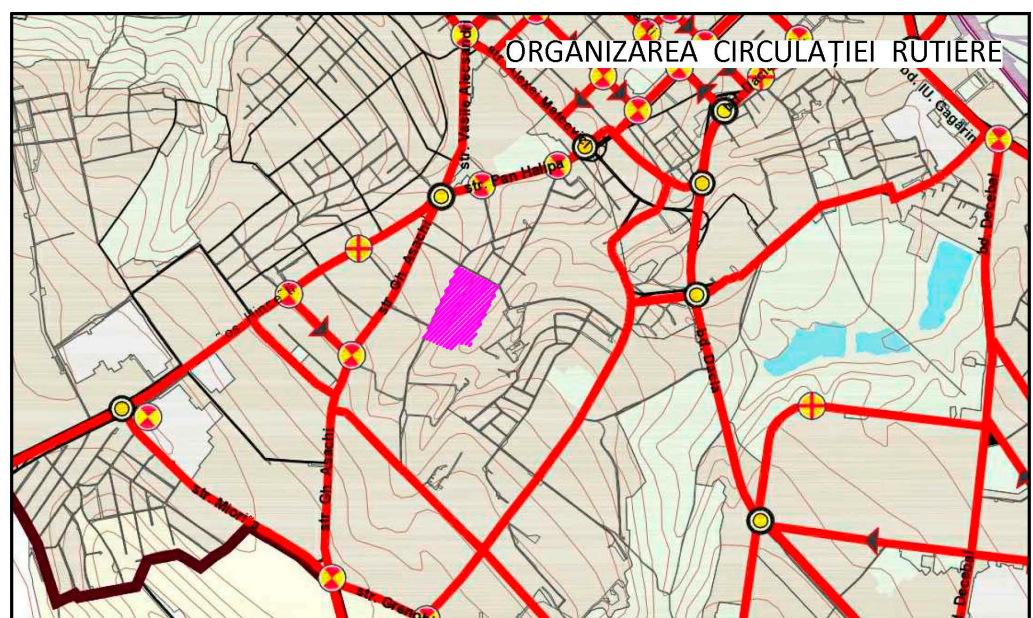
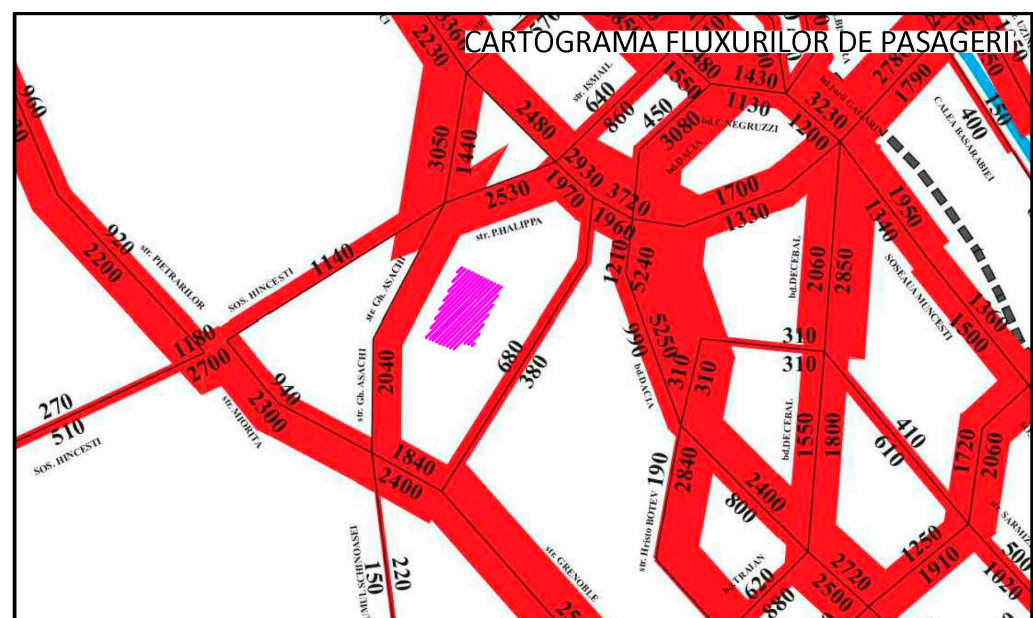
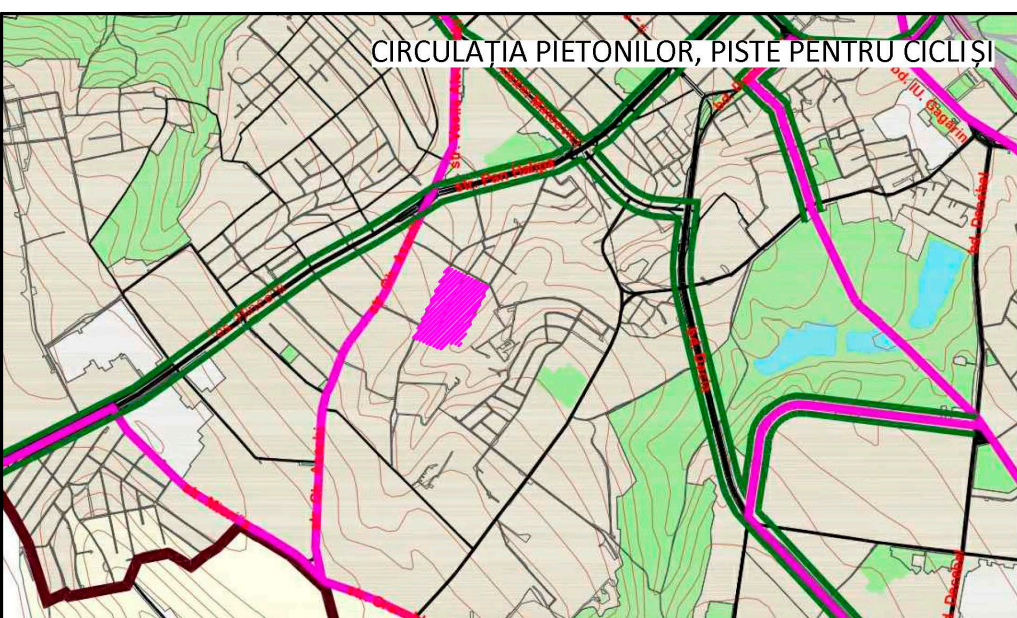
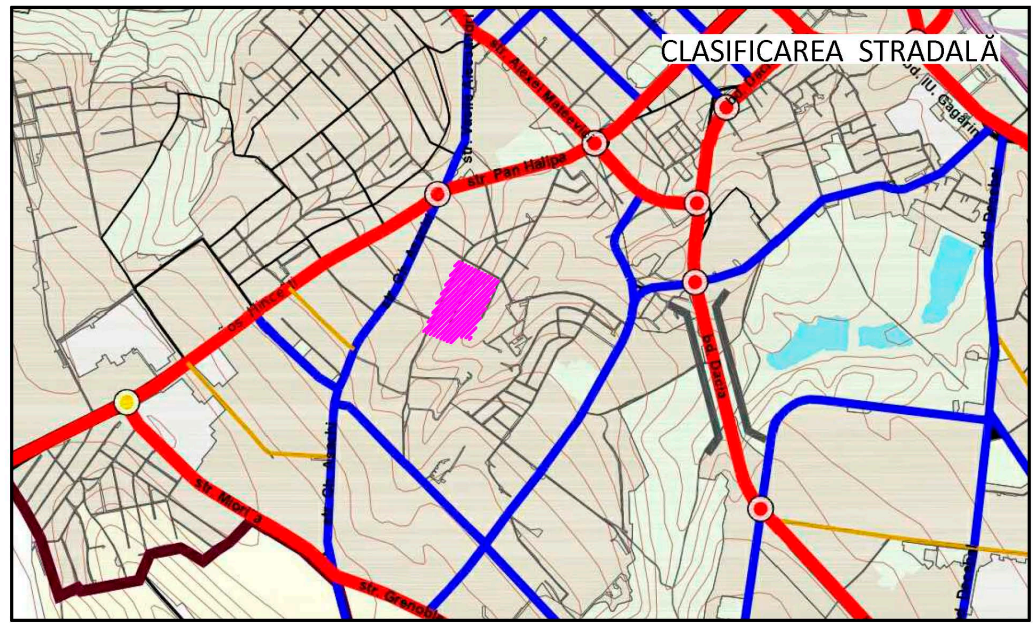
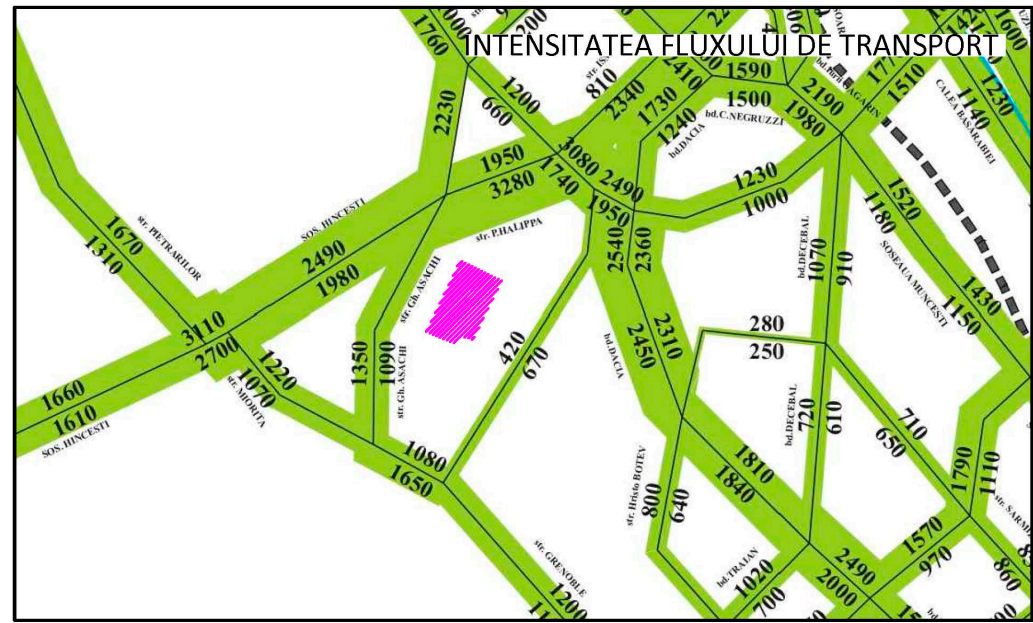
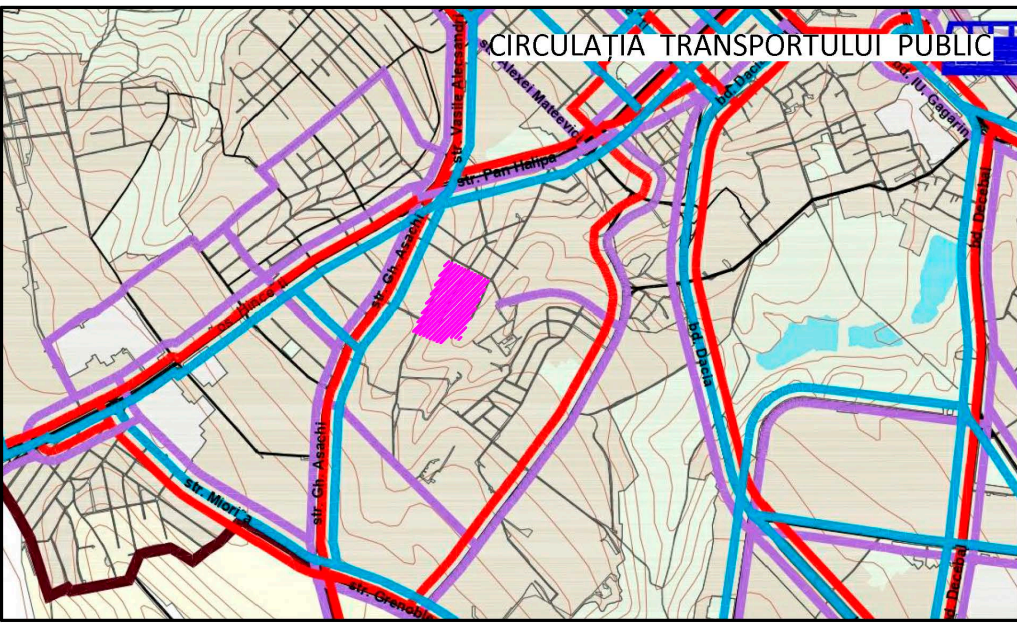


Beneficiar:	S.R.L. "KITCORPORATION"			
Modif. Cant.	Planșa	No. doc.	Semnăt.	Data
ing. coord.	M. ȘIRGHII			
inginer	A. ZMUNCILĂ			

**OBIECT Nr. 3606**

STUDIU DE JUSTIFICARE ÎN VEDEREA FUNDAMENTĂRII ÎNȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS ÎN ZONA DE ACȚIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHIȘINĂU			
ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU SITUAȚIA EXISTENTĂ	Faza SJ	Planșa 11	Planșe
IMP "CHIȘINĂU PROIECT"			

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



**Semne convenționale**

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





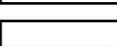







Beneficiar: <b>S.R.L. "KITCORPORATION"</b>				OBIECT Nr. 3606			
Modif.	Cant.	Planșa	Nr. doc.	Semnăt.	Data	STUDIU DE JUSTIFICARE ÎN VEDEREA FUNDAMENTĂRII ÎNȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS ÎN ZONA DE ACȚIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHIȘINĂU	
ing. coord.		M. SÎRGIHI					
inginer		A. ZMUNCILĂ					
ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT					Faza	Planșa	Planșe
STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU. REGLEMENTARI					SJ	12	
					IMP "CHIȘINĂU PROIECT"		

# SCHEMA INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT.

## SITUAȚIA EXISTENTĂ

### SC. 1 : 2 000

#### SEMNE CONVENȚIONALE

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

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

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

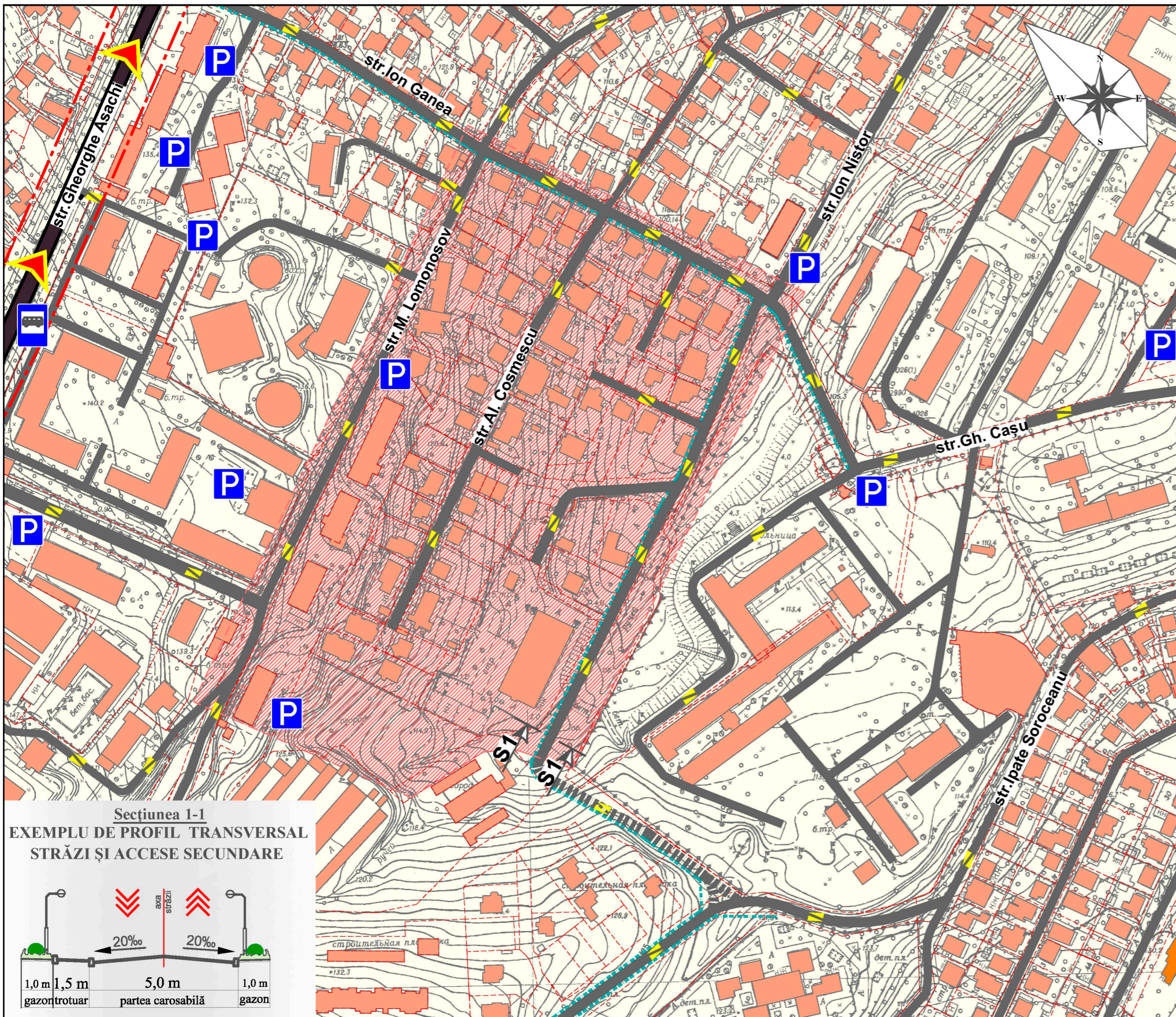
- 1) str. Mihail Lomonosov - stradă secundară de interes de cartier, fluxul de transport este organizat în două benzi de circulație cu sensuri opuse, acestea are ieșire către str. Vladimir Korolenko.
- 2) str. Ion Ganea - stradă secundară de interes de cartier, fluxul de transport este organizat în două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

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

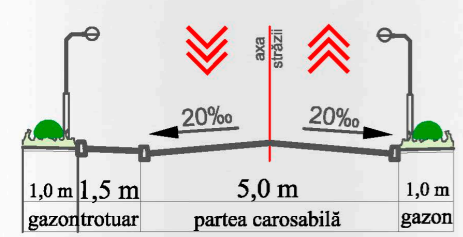
Nr.	Denumirea străzilor	Lățimea părții carosabile	Nr. de benzi și lățimea lor	Nr. de sensuri	Declivitatea	Starea structurii rutiere
1	Mihail Lomonosov	5,5 m	2 x 2,75 m	2	minimă	satisfăcătoare
2	Ion Ganea	6,0 m	2 x 3,0 m	2	o porțiune de drum are o declivitate accesibilă, pentru alte porțiuni minimă	satisfăcătoare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

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

Este necesară dezvoltarea tramei stradale cu extindere spre str. Ipate Soroceanu și reabilitarea părții carosabile existente, amenajarea unor spații verzi și organizarea acceselor pietonale completate cu treceri pietonale în locurile necesare. Realizarea devoltării segmentului de drum prin extindere până la str. Ipate Soroceanu este strict necesară în vederea asigurării acceselor spre blocul locativ propus, totodată facilitează și conexiunea mai rapidă cu alte regiuni ale orașului, efect ce nu va crea ambuteiaje în zonă, este necesar amenajarea locurilor speciale destinate staționării temporare și/sau parcării a automobilelor.

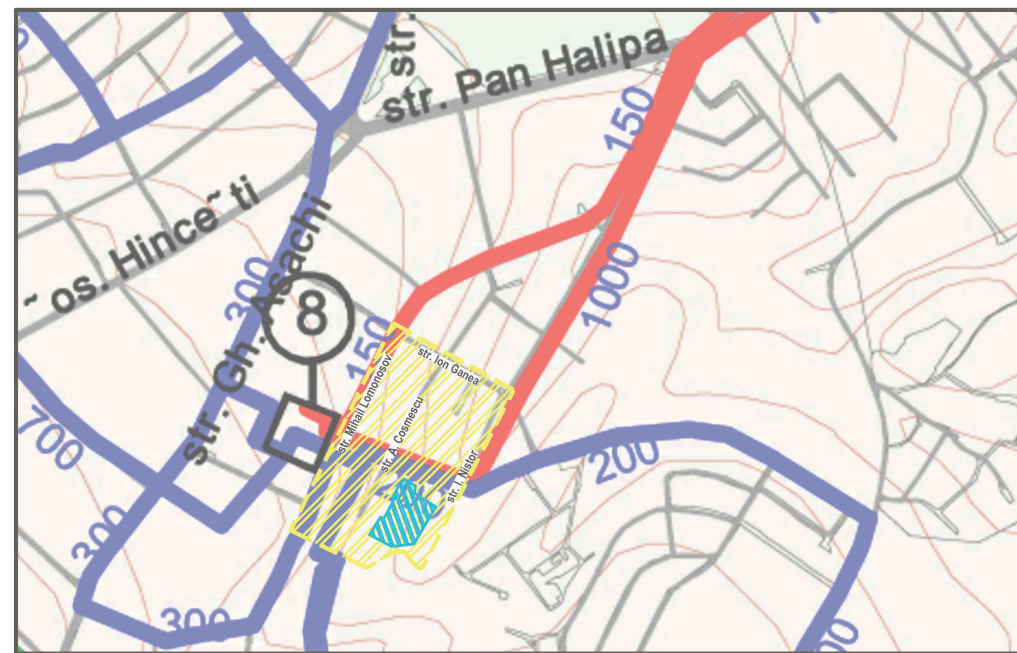


Secțiunea 1-1  
EXEMPLU DE PROFIL TRANSVERSAL  
STRĂZI ȘI ACESE SECUNDARE

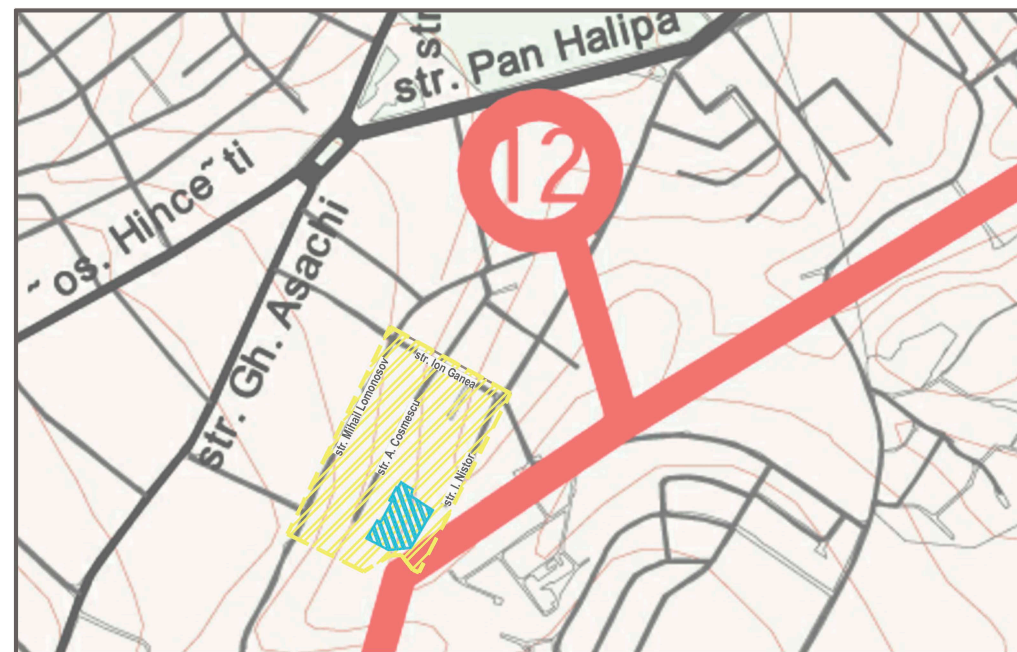


Beneficiar: S.R.L. "KITCORPORATION"						OBIECT Nr. 3606		
STUDIUL DE JUSTIFICARE ÎN VEDEREA FUNDAMENTĂRII ÎNȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS ÎN ZONA DE ACȚIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHIȘINĂU						Faza	Plansa	Planse
schimb	sec	plansa	№ doc	semnal	data	SJ	13	
ing. coord. Sîrghi M.						SCHEMA INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT. SITUAȚIA EXISTENTĂ		
ing. Zmuncilă Al.						Sc. 1 : 2 000		
						IMP "CHISINAUPROIECT"		

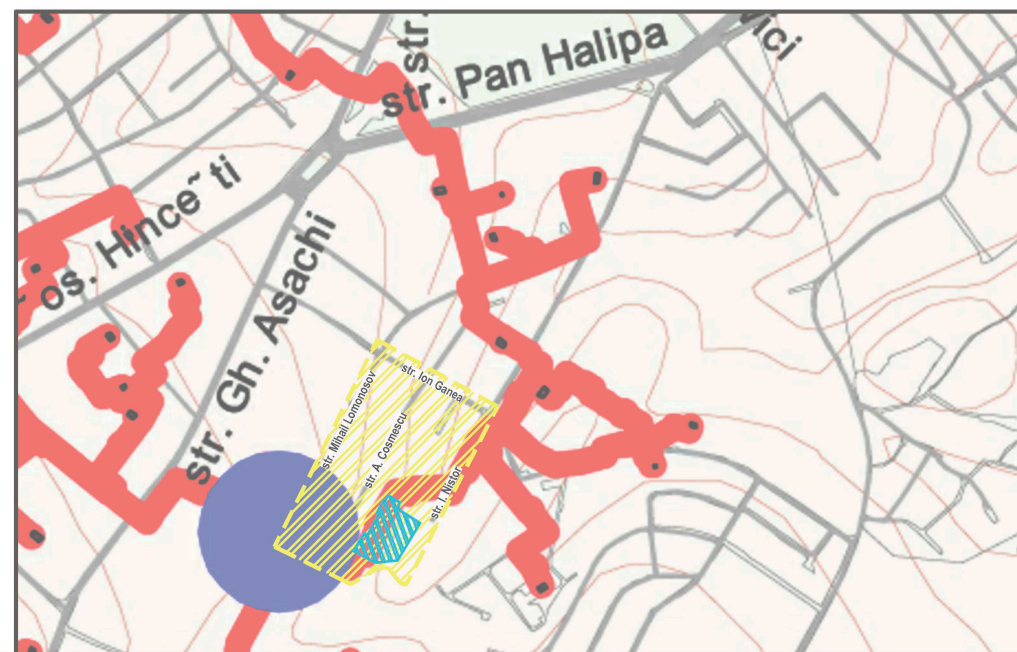
SCHEMA RETELELOR DE ALIMENTARE CU APA POTABILA



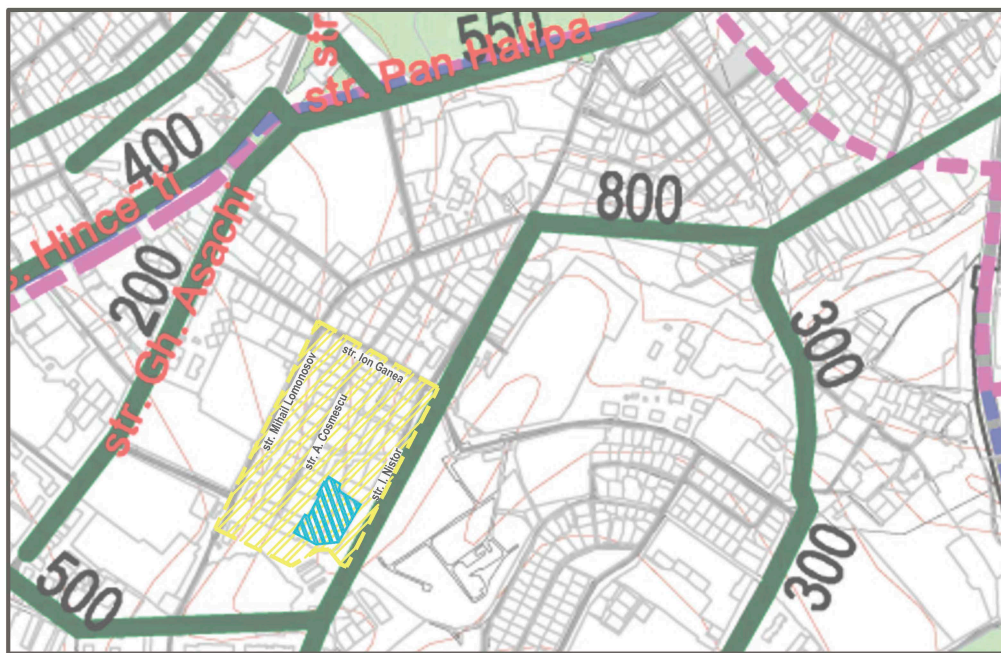
SCHEMA LINIILOR ELECTRICE



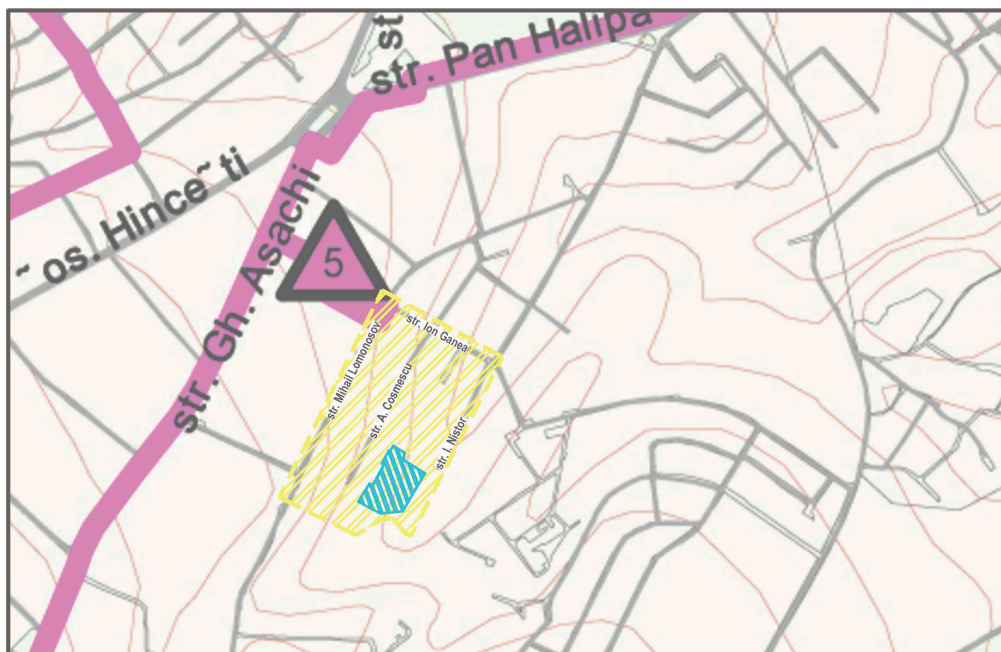
SCHEMA RETELELOR TERMICE



SCHEMA RETELELOR DE CANALIZARE



SCHEMA RETELELOR DE GAZ NATURAL



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

**SEMNE CONVENTIONALE**

LIMITE	
	Limita zonei de studiu
	Limita lot care a generat studiu
RETELE	
	Linie 110 kV
	PDC 110 kV
	Retele de canalizare gravitacionala / diametrul 800
	Retele de canalizare sub presiune / diametrul 500
	Statie de pompare a apelor uzate
	Zona II
	Zona III
	8
	Statie de pompare
	Conducta de gaze
	Punct de reglare a gazelor
	Retele termice
	Statie de pompare

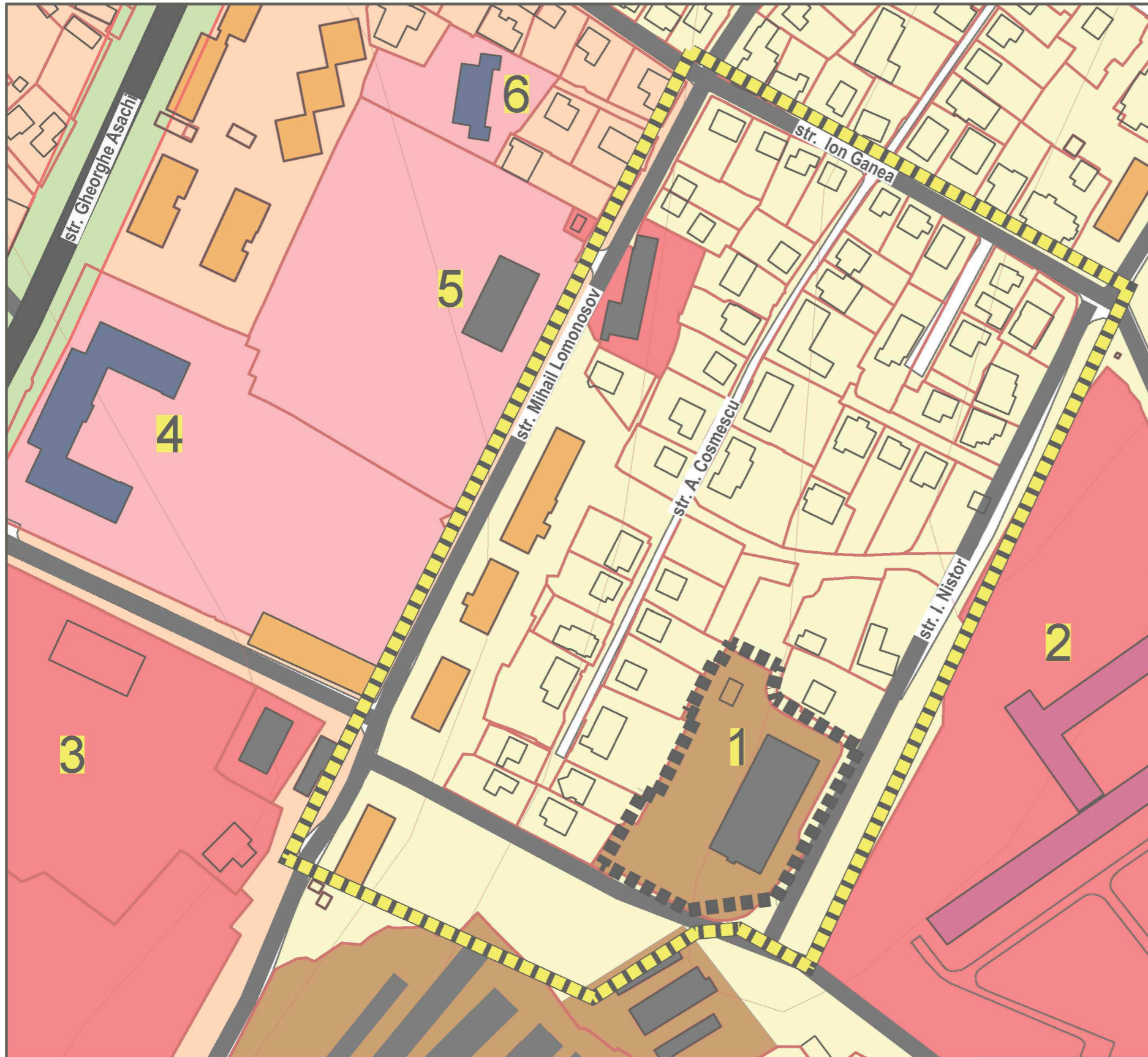
**Locatiile retelelor edilitare si amenajarilor aferente**

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

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

Beneficiar: S.R.L. "KITCORPORATION"		<b>OBIECT nr.3606</b>		
		STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU		
		ANALIZA INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARE (EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU)	Faza SJ	Plansa 14
Ser gr. E. Vitiu Arhitect M. Ilieva O. Banari		IMP "CHISINAU PROIECT"		





**ZONARE FUNCTIONALA**  
(EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU.  
REGLEMENTARI)

**LEGENDA**

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

**SEMNE CONVENTIONALE**

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

**Incadrarea in strategia de dezvoltare urbana:**

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

Beneficiar:  
S.R.L. "KITCORPORATION"



Asp. E. Vitiu  
Sef gr. M. Ilieva  
Arhitect O. Banari

**OBIECT Nr.3606**

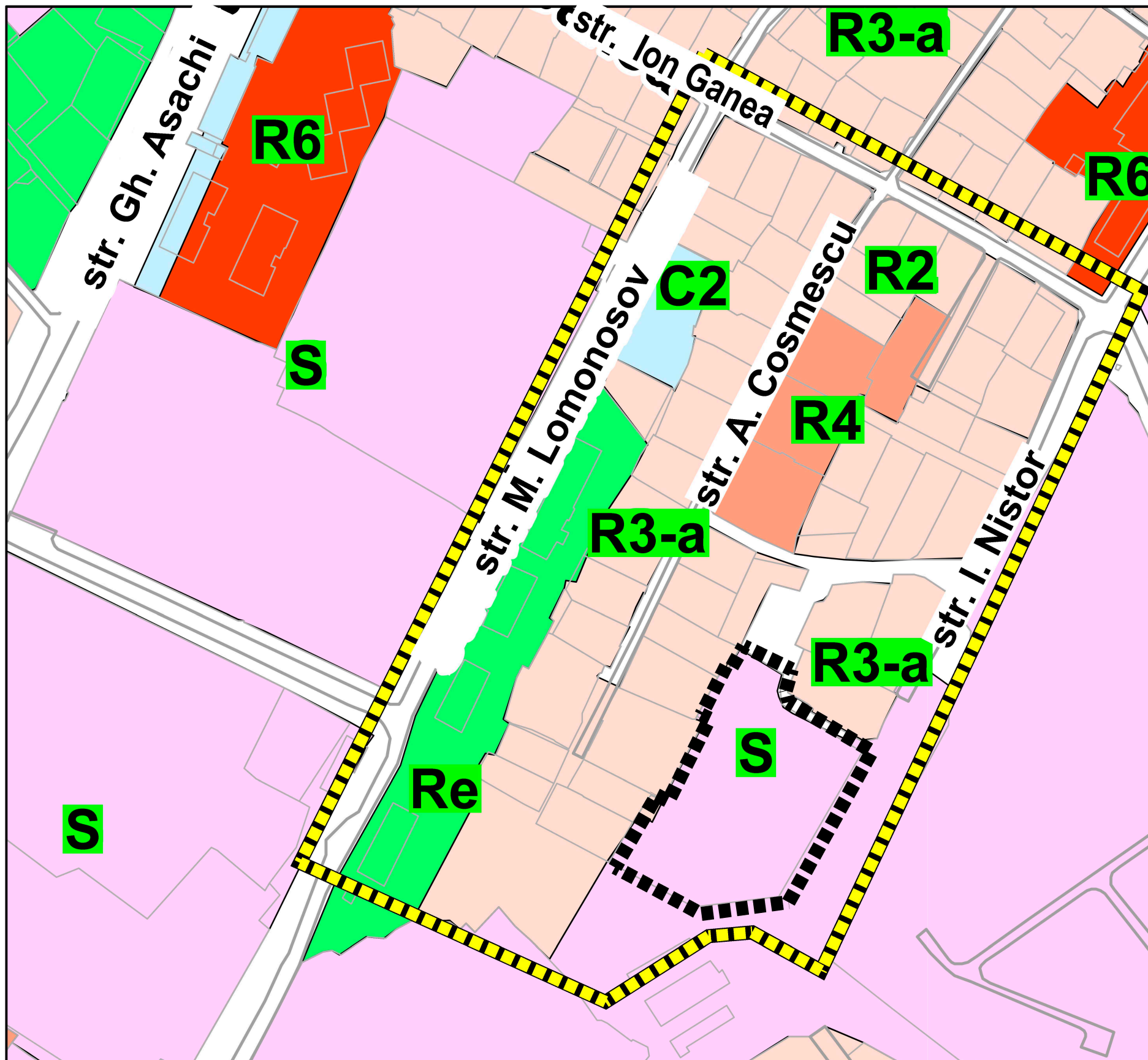
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU

**ZONARE FUNCTIONALA**  
(EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU.  
REGLEMENTARI)

Faza	Plansa	Planse
SJ	15	

SC 1:2000

IMP "CHISINAU PROIECT"



**EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL  
DE URBANISM OR. CHISINAU**



**SEMNE CONVENTIONALE**



Limita zonei de studiu



Limita lot al zonei de studiu



cod S - ZONA SPECIALA, ACCEPTATA PENTRU UN TIP DE FOLOSIRE A TERENULUI A CARUI CARACTERISTICA NU PERMITE CLASIFICAREA IN ZONE DE LOCUIRE, COMERCIALE ORI INDUSTRIALE.



cod C2 - ZONA CUPRINDE FUNCTII CARE ASIGURA O GAMA LARGA DE SERVICII MAI RAR FRECVENTATE



cod R2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI/SAU CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUIE P+1E, P+2E



cod R3-a - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE IZOLATE P+1E, P+2E



cod R4 - SUBZONA LOCUINTELOR CUPLATE SI/SAU INSIRUIE P+1E, P+2E CU DENSITATE SPORITA. REGIM DE INALTIME P, P+1E SI P+2E



cod R6 - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+3E-P+9E



cod Re - ZONA DE REVITALIZARE

**Elemente generatoare de urbanism:**

Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău aprobat prin decizia CMC nr.22/40 din 25.12.2008 cu prevederi conform Dispozitiei Primariei municipiului Chisinau nr.480-d din 29 mai 2014 lotul obiect al studiului se afla sub influenta codului urbanistic S, ceea ce nu corespunde functiunii exercitate de facto - depozitare. Celelalte coduri de reglementare urbanistice in Zona de studiu sunt urmatoarele: R3-a; R4; C2 si Re. Zona Re, de facto, este ocupata cu constructii locative care reprezinta locuinta colectiva cu regim mediu de inaltime.

Beneficiar:  
S.R.L. "KITCORPORATION"

**OBIECT Nr.3606**



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

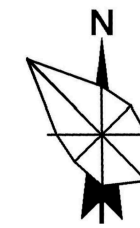
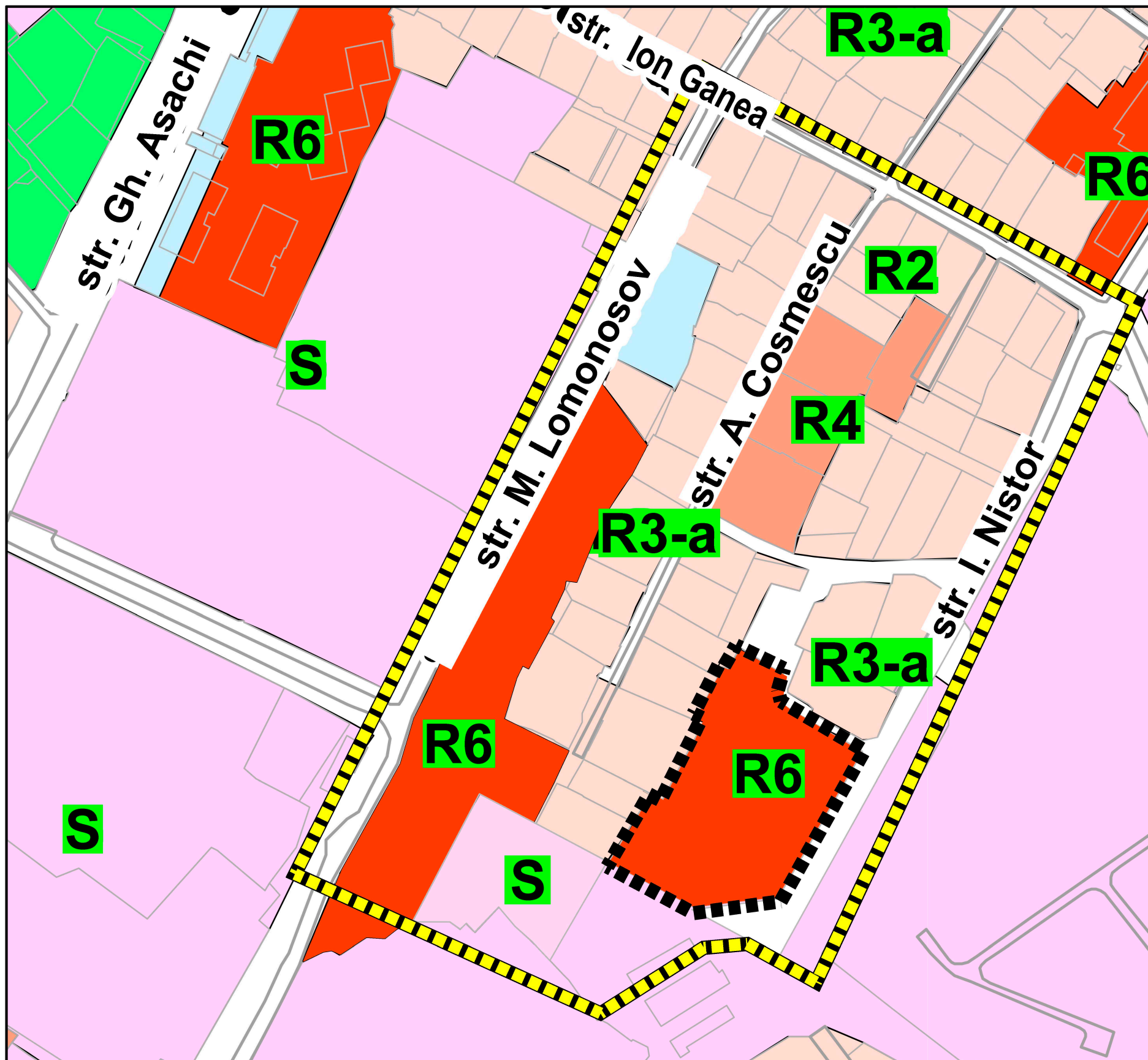
STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU

EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL  
DE URBANISM OR. CHISINAU

Faza	Plansa	Planse
SJ	16	

SC 1:2000

IMP "CHISINAUPROIECT"



**ELEMENTE GENERATOARE  
REGULAMENT**

**SEMNE CONVENTIONALE**

- Limita zonei de studiu
- Limita lot obiect al studiului
- cod **S** - ZONA SPECIALA, ACCEPTATA PENTRU UN TIP DE FOLOSIRE A TERENULUI A CARUI CARACTERISTICA NU PERMITE CLASIFICAREA IN ZONE DE LOCUIRE, COMERCIALE ORI INDUSTRIALE.
- cod **C2** - ZONA CUPRINDE FUNCTII CARE ASIGURA O GAMA LARGA DE SERVICII MAI RAR FRECVENTATE
- cod **R2** - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI/SAU CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE P+1E, P+2E
- cod **R3-a** - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE IZOLATE P+1E, P+2E
- cod **R4** - SUBZONA LOCUINTELOR CUPLATE SI/SAU INSIRUITE P+1E, P+2E CU DENSITATE SPORITA. REGIM DE INALTIME P, P+1E SI P+2E
- cod **R6** - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+3E-P+9E

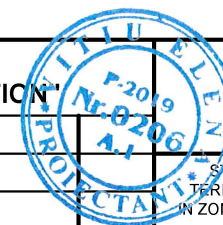
**Elemente generatoare de urbanism:**

Pentru lotul cu nr. cadastral 0100213.262 care a generat studiul se propune modificarea codului S in cod R6, deasemenea pentru zona Re se propune cod R6.

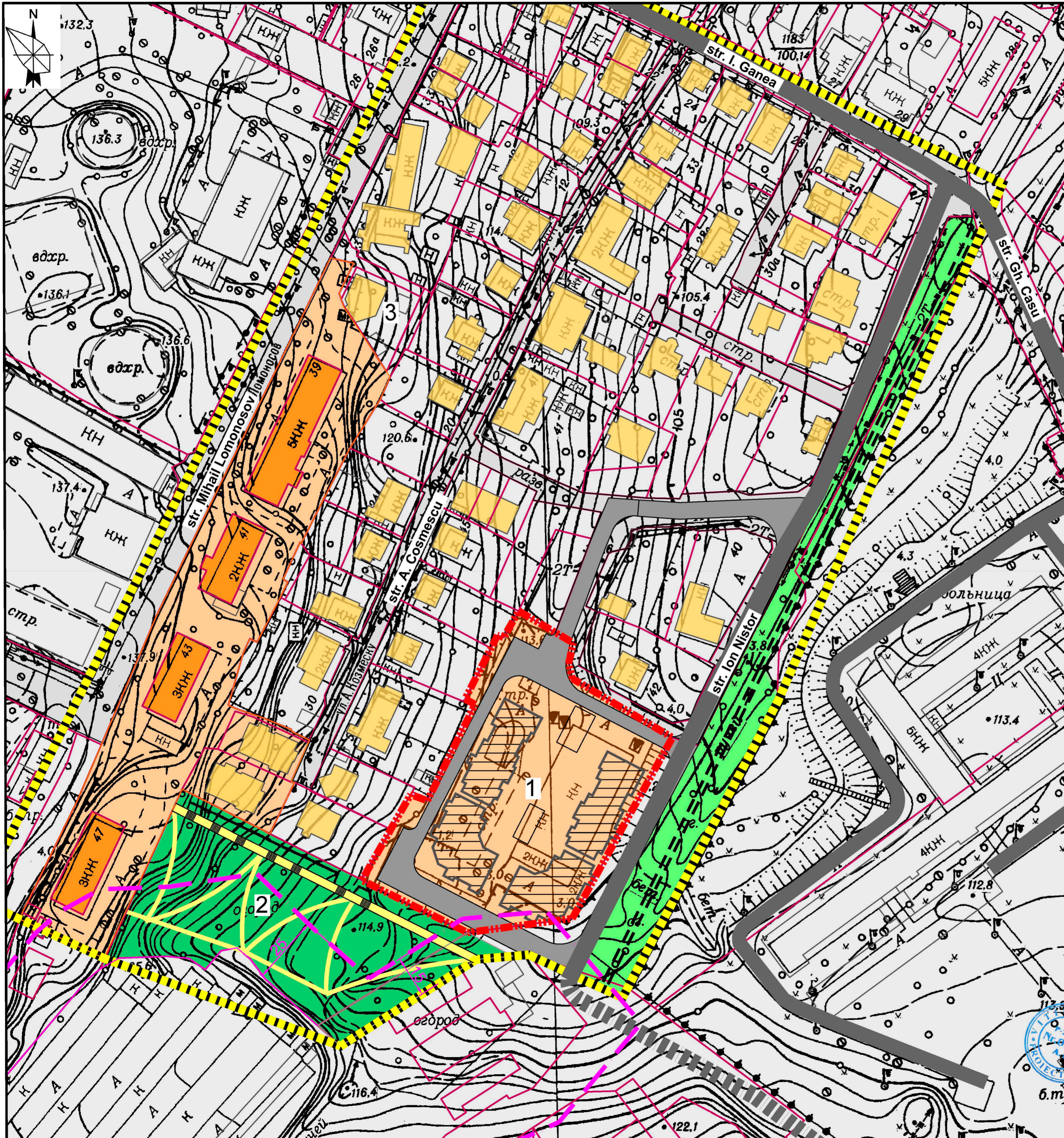
Indici normativi pentru cod R6  
 POT parcela maxim = 60-65%  
 CUT parcela maxim = 2.0 - 3.0

Beneficiar:  
 S.R.L. "KITCORPORATION"

**OBIECT Nr.3606**



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



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

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

Deoarece lotul este amplasat intr-o zona construita inestrata cu dotarile respective de infrastructura tehnico-edilitara si social-culturala in vecinatatea zonei rezidentiale cu locuinte individuale si colectiva cu regim de inaltime mediu, concluziile studiului sunt urmatoarele:  
pe lotul cu nr. cadastral 0100213.262, cu suprafata de cca 0.7 ha este posibil de a amplasa blocuri locative cu indicii urbanistici caracteristici pentru zona rezidentiala cu cod urbanistic R6 conform Regulamentului local de urbanism al orasului Chisinau:

**R6 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+3E pana la P+9E**

**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
  - POT parcela maxim = 60 - 65%, pentru o parcela de front;
  - POT parcela maxim = 80%, pentru o parcela de colt.
2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
  - CUT parcela maxim = 2.0 - 3.0.

Indici urbanistici propusi pentru lotul obiect al studiului:

SUPRAFATA LOTULUI	0,6870 ha
ARIA CONSTRUITA	cca 2060 m.p
POT parcela	30 %
CUT parcela	3.0

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

Pe doua parcele adiacente cu nr. cadastrale 0100213.054 si 0100213.475 (actual codul R3-a) sunt amplasate doua blocuri locative cu regim de inaltime mediu pentru care se propune modificarea codului actual in cod de reglementare urbanistic R6.

Parcela cu nr. cadastral 0100213.777 cu destinatie pentru amenajat, avand un relief abrupt este lasat in paragina. Beneficiarul studiului dat propune amenajarea din cont propriu, a unui scuar public pentru locuitorii zonei. Deoarece o parte a parcelei se afla sub actiunea codului R3-a se propune modificarea acestuia in cod S. Se pot remarca unele disfunctionalitati in zona aratate pe schema de dezvoltare:

1. Lipsa acceselor pietonale catre obiectivele de deservire sociale (gradinite de copii) pe str. Ion Ganea;
  2. Existenta cooperativei de garaje in adiacenta zonei (zona sanitara conform NCM B.01.05.2019);
  3. Lipsa sistemului de canalizare pluviala;
  4. Lipsa accesului suplimentar pentru autospeciala catre parcela care a generat studiul.
- Beneficiarul a fost familiarizat cu necesitatea eliminarii disfunctionalitatilor date.

**LEGENDA**

No	Descriere
1.	TEREN OBIECT AL STUDIULUI
2.	SCUAR PROPOS
3.	CLINICA CHIRURGIE ESTETICA "NEOGEN" existenta

**SEMNE CONVENTIONALE**

DENUMIRE	
	Linii roșii conform P.U.G.
	Limita zonei de studiu
	Limita lot obiect al studiului
	Parcele cadastrale anul 2022
	Constructii existente
	Constructii propuse spre renovare
	Constructii propuse
	Scuar propus
	Zona sanitara de la cooperativa de garaje
	Acces auto necesar p/u asigurarea legaturilor in zona
	Colector canalizare pluviala necesar p/u functionarea zonei

Beneficiar:  
S.R.L. "KITCORPORATION"

**OBIECT nr.3606**

STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR ION NISTOR - MIHAIL LOMONOSOV - ION GANEA, CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODURILOR URBANISTICE DE REGLEMENTARE "S1", "R2", "R3", "R4", "RE" MUN. CHISINAU

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

CONCLUZIILE STUDIULUI. PROPUNERI DE DEZVOLTARE.	Faza	Plansa	Planse
	SJ	18	

SC 1:1000

IMP "CHISINAUPROIECT"