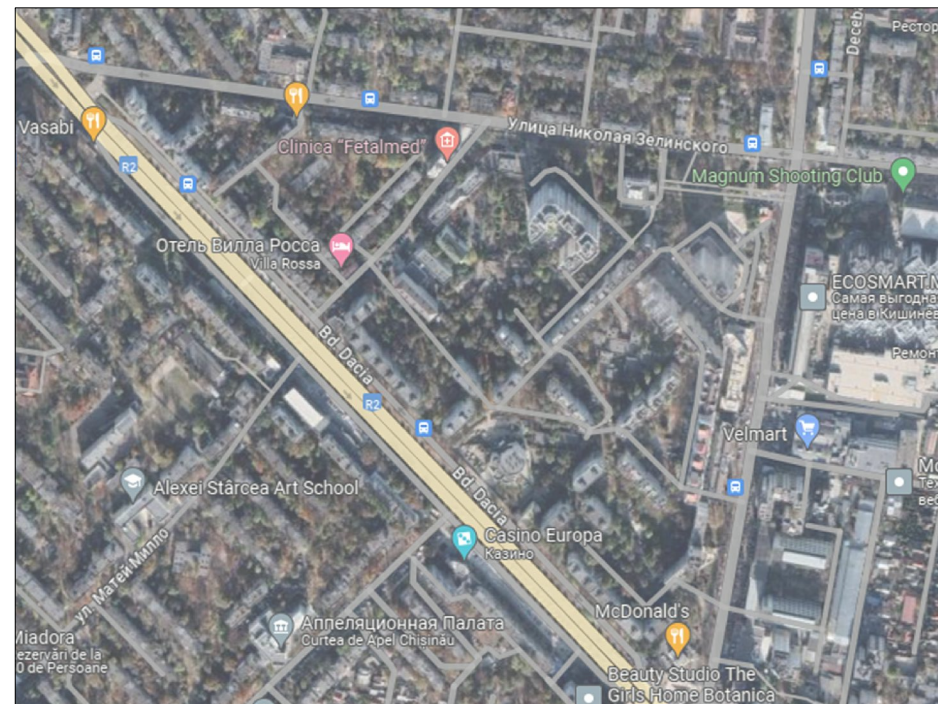


Beneficiar: **SC "IMVLADCONS" S.R.L.**  
Proiectant: **"MODULPROF" S.R.L.**

## **OBIECT NR. 25-2024-SJ**

# **STUDIU DE JUSTIFICARE**

in vederea fundamentarii initierii  
Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul  
strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier



Beneficiar: **SC "IMVLADCONS" S.R.L.**  
Proiectant: **"MODULPROF" S.R.L.**

**OBIECT NR. 25-2024-SJ**

# **STUDIU DE JUSTIFICARE**

in vederea fundamentarii initierii  
Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul  
strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier

Arhitect Sef Proiect

Sergiu CIOCHINA

CHISINAU 2024



## MEMORIU EXPLICATIV. INCEPUT

### I. INFORMATII PRIVIND TERENUL

#### Destinatia functionala

Zona de studiu cu suprafata de cca 4,7 ha este amplasata in orasul Chisinau, sectorul administrativ Botanica (a se vedea plansa 4 a prezentului studiu), la intersectia strazilor N. Zelinski si Fulgulesti, in interiorul zonei rezidentiale cu densitate medie si inalta. Zona de studiu cuprinde urmatoarele functiuni: - rezidentiala cu locuinta colectiva; de ocrotire a sanatatii; spatii verzi; terenul generator al studiului dat cu functiune nedeterminata la momentul actual (a se vedea plansa 5 a prezentului studiu).

Zona rezidentiala este alcatuita din - complex locativ cu multe nivele compus din 5 blocuri cu regim de inaltime 12-15 nivele (conform Regulamentului local de urbanism al or.Chisinau se afla sub actiunea codului de reglementare urbanistic S - de facto corespunde codului de reglementare urbanistic R7) si doua blocuri locative cu 9 nivele (unul - cod de reglementare urbanistic R6; al doilea - se afla in zona reglementata prin cod S), amplasate alaturi, formand o zona locativa unica cu suprafata de cca 2,13 ha.

Zona destinata ocrotirii sanatatii este alcatuita din doua obiective - complexul sanatorial Constructorul si Centrul medical Microchirurgia Ochiului. Suprafata acestei zone constituie cca 2,15 ha (cod de reglementare urbanistic S - destinatie speciala).

Zona spatiilor verzi, si anume o parte cu suprafata de cca 0,3 ha a scuarului din str. N. Zelinski (lot nr.1 ) a fost inclusa in zona de studiu (cod de reglementare urbanistic S - destinatie speciala). Conform informatiei de pe saitul oficial al I.M. Asociatia de Gospodarie a Spatiilor Verzi in gestiunea careia se afla, scuarul este alcatuit din lotul nr.1 cu suprafata de 0,88 ha si lotul nr.2 cu suprafata de 1,06 ha aprobate prin Decizia CMC nr.15/1-2, Anexa 1.6 din 05.07.2001. Suprafata totala constituie 1.94 ha.

Lotul care a generat studiul este constituit dintr-o parcela - **NC 0100105.360** cu suprafata de **0,12** ha este proprietate privata a solicitantului destinata pentru amenajat conform datelor din Registrul Bunurilor Imobile al RM (cod de reglementare urbanistic S - conform Regulamentului local de urbanism al or.Chisinau). Aceasta parcela a fost formata prin separarea din lotul sanatoriului *Constructorul*. Pe parcela este localizata o cladire cu un nivel, nefunctionala la momentul actual. Pe teritoriul parcelei se localizeaza retelele termice supraterane. In vecinatatea limitei sudice a parcelei se amplaseaza o cazangerie cu utilizarea gazelor naturale. In vecinatatea limitei estice a parcelei teritoriul este neamenajat, transformat intr-o gunoiste. Aici se localizeaza statia de transformare electrica TR-R 2 - PT 660 (Premier Energ); cladire tehnica degradata (Termoelectrica); cladire tehnica (S.A.ApacanalChisinau); cladire cu functie neclara degradata a unei persoane fizice si garaje din metal neinregistrate in Registrul Bunurilor Imobile.

Bilantul zonelor functionale din zona de studiu este aratat in tabel

#### BILANTUL TERITORIULUI. ZONE FUNCTIONALE EXISTENTE

Nr.	Denumire	suprafata, ha	%
	<b>Suprafata totala a teritoriului studiat</b>	<b>4,7</b>	<b>100</b>
1	Zona rezidentiala	2,13	45,3
2	Zona destinata ocrotirii sanatatii	2,15	45,7
3	Zona interes public	0,12	2,6
4	Zona spatii verzi	0,3	6,4

Vecinatatile zonei de studiu sunt: la nord si vest - zona rezidentiala cu densitate medie regim de inaltime 4-5 nivele (cod urbanistic R6); la sud-est - zona rezidentiala cu densitate medie regim de inaltime 9-10 nivele (cod urbanistic R6); la nord si est - spatii verzi si zona de interes public - cladiri administrative si de oficii.

#### Dotarile existente in adiacenta zonei de studiu

Zonele adiacente sunt dotate cu infrastructura sociala:

- institutii de educatie timpurie: Gradinita-cresa nr.216; Gradinita-cresa nr.17 Scufita Rosie; Gradinita de copii nr.91; Gradinita de copii nr.89 Rindunica;
- invatamant general: Liceul Teoretic cu Profil de Arte „Elena Alistar”;
- institutii de ocrotire a sanatatii: centrul medicilor de familie nr.3; centre medicale private; laborator de colectare analize medicale; farmacii;

- alte dotari: obiective de cult; centre comerciale; administrative (Judecatoria Chisinau sediul central); cafenele; magazine; restaurante; fitness centre; etc. Fostul bloc administrativ al uzinei Sigma, care nu mai exista, gazduieste o multime de functiuni, precum: oficii, birouri ale notarului, avocatului, de traduceri, scoala de limba engleza, studiouri pentru copii, studiouri foto, spatii si sho□ roomuri comerciale etc. (a se vedea plansa 5 a prezentului studiu).

#### Statutul juridic al terenurilor:

Pentru analiza statutului juridic al terenurilor au fost utilizate informatii ale Cadastrului bunurilor imobile (iulie 2023); Deciziei Consiliului Municipal al or. Chişinău nr. 11/ 52 din 23 decembrie 2014 "Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Botanica" și Seturilor de date spațiale din cadrul Administratiei Publice Locale a mun.Chişinău (gislocal.md).

Zona de studiu include loturi cu urmatoarele tipuri de proprietate (a se vedea plansa 6 a prezentului studiu):

- privata, care constituie 8.0 □ din suprafata studiului (0.3759 ha) inclusiv si lotul generator al studiului **NC 0100105.360** cu suprafata de 0.12 ha, care este detinut de catre SC "IMVLADCONS" S.R.L.

- de stat, domeniul public, care constituie 56.25 □ din suprafata studiului (2.644 ha), si cuprinde terenurile obiectivului de ocrotire a sanatatii si a catorva blocuri locative ;

- municipala, domeniu public cca 31.2 □ din suprafata studiului (cca 1.47 ha), care cuprinde terenurile cu destinatie pentru amenajat si spatii verzi (o parte din scuarul din str. N. Zelinski) ;

- municipala domeniu privat 4.5 □ din suprafata studiului (0.213 ha) destinat unui bloc locativ.

Vecinatatile zonei de studiu constituie preponderent terenuri municipale domeniu public destinate pentru amenajat si pentru constructii - spatii verzi, obiective de ocrotire a sanatatii, gradinita de copii.

### II. ANALIZA PRIVIND CONFIGURATIA SPATIAL-VOLUMETRICA A ZONEI

#### Analiza fondului construit

Fondul construit în zona de studiu este reprezentat prin: doua centre de ocrotire a sanatatii cu constructii aferente auxiliare; blocuri locative si obiective tehnice. Cladirile au fost clasificate dupa anul de constructie al acestora si materialelor folosite, precum si dupa regim de inaltime (a se vedea plansele 7-8 ale prezentului studiu).

Zona de ocrotire a sanatatii - Cladirile complexului sanatorial *Constructorul* sunt datate cu anii: 1985 - cladirea principala (sediul policlinicii) cu regim de inaltime 5 nivele; 1997 - cladirea administrativa si oficiul postal MD-2038 cu regim de inaltime 2 nivele; 1957-60 - constructii auxiliare cu 1 nivel. O constructie de acest tip este amplasata pe lotul generator al studiului, care a fost format prin separarea din lotul sanatoriului *Constructorul*. Toate cladirile sunt construite din piatra de calcar si se afla in stare satisfacatoare, conform reviziei vizuale. Cladirea Centrului de Microchirurgia ochiului este data cu a.2008 cu regim de inaltime 4 nivele.

Zona rezidentiala - Complexul locativ format din 5 blocuri cu regim de inaltime variabil P+11 - P+14 nivele a fost construit in a.2012. Doua blocuri din vecinatate cu 9 nivele dateaza cu anii 1978 si 2006.

Fondul construit din adiacenta zonei de studiu este compus preponderent din blocuri locative cu 9-10 nivele construite in anii 1974-75 si 1988 din piatra de calcar si panouri prefabricate si din obiective sociale, administrative si comerciale construite in anii 1980-90 cu regim de inaltime 2-3-4 nivele. Cladirea administrativa a fostei uzina Sigma are regim de inaltime 10 nivele. Constructii mai noi - blocuri locative si comerciale (construite dupa a.2006) sunt amplasate de-a lungul bdului Decebal.

Indici de baza calculati pentru zona de studiu:

- Suprafata construita la sol - cca **10325 m.p.**
- Suprafata desfasurata - cca **69498 m.p.**
- POT (procent de ocupare a terenului) - **22 %**
- CUT (coeficient de utilizare a terenului) - **1.48**
- Fond locativ existent - cca **37000 m.p.**
- Populatia - cca **1430 locuitori**

						OBIECT NR. 25-2024-SJ	BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL					
						STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - acces locale de cartier						
						STUDIU DE JUSTIFICARE			Faza	Plansa	Planse	
						Arh.princ.	S.Ciochina			SJ(PUZ)	2	
						Urbanist.	A.Trelea					
						MEMORIU EXPLICATIV. INCEPUT						"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău



## MEMORIU EXPLICATIV. SFARSIT

### III. ANALIZA PRIVIND INFRASTRUCTURA

#### Infrastructura de transport

Pentru compartimentul infrastructurii transportului în prezentul studiu de justificare s-a analizat zona cartierului cuprins între următoarele străzi: bd. Dacia, bd. Decebal și str. Nikolai Zelinski.

Zona stabilită pentru elaborarea studiului de justificare este localizată relativ în centrul cartierului, la intersecția străzilor Fulgulești cu str. Nikolai Zelinski (*a se vedea plansele 14-19 ale prezentului studiu*).

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

- 1) bd. Dacia - magistrală de interes urban;
- 2) bd. Decebal - magistrală de interes urban;
- 3) str. Nikolai Zelinski - stradă de interes local
- 4) str. Fulgulești - strada secundară

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

Nr.	Denumirea străzilor	Lățimea părții carosabile	Nr. de benzi și lățimea lor	Nr. de sensuri	Declivitatea	Starea structurii rutiere
1	bd. Dacia	39,5 m	10 x 3,75 m	2	minimă	satisfăcătoare
2	bd. Decebal	18,0 m	5 x 3,5 m	2	minimă	satisfăcătoare
3	str. N. Zelinski	7,0 m	2 x 3,5 m	1	minimă	satisfăcătoare
4	str. Fulgulești	5,5 m	2 x 2,75 m	2	minimă	satisfăcătoare

În prezent zilnic se înregistrează un trafic intens în special în orele de vârf pe bd. Dacia și bd. Decebal. Zona stabilită în vederea elaborării prezentului studiu de justificare, este localizată la intersecția străzilor Fulgulești (strada secundară cu lățimea părții carosabile de 5,5m) și Nikolai Zelinski (strada locală cu lățimea părții carosabile de 7m). Accesul în zona se efectuează din bd. Dacia prin str. Fulgulești, și str. Zelinski. Pe străzile Zelinski și Fulgulești sunt organizate parcuri deschise pentru staționarea autovehiculelor, care deservește obiectivele sociale din zona. Lotul generator al studiului este localizat în partea centrală a zonei de studiu. Accesul spre lot în prezent se efectuează din străzile Zelinski și Fulgulești prin terenurile privat și de stat domeniu public al obiectivelor adiacente.

#### Asigurarea cu transport public

Zona de studiu are legături comode cu alte sectoare administrative ale orașului și suburbiilor prin intermediul străzilor N. Zelinski, bd. Decebal și Dacia. Este asigurată cu 8 rute de troleibus - 1, 2, 4, 8, 17, 22, 30, 38 (inclusiv 2 suburbane); 7 rute de autobuz - 5, 19, 23, 33, 44, 49, 65 (inclusiv 4 suburbane); 6 rute de maxi-taxi - 103, 112, 157, 173, 174, 184 inclusiv suburbane. Stațiile de așteptare a transportului public se află la distanțe proximale față de zona studiată.

#### Locațiile rețelelor edilitare și amenajărilor aferente

În studiu a fost efectuată analiza infrastructurii tehnico-edilitare, bazându-se pe compartimentul respectiv al P.U.G. or. Chișinău (*a se vedea planșa 20 a prezentului studiu*). Schemele date reprezintă extrase din P.U.G. care arată că Zona de studiu este dotată cu rețele tehnico-edilitare deoarece este amplasată într-o zonă rezidențială construită. Locațiile rețelelor și amenajărilor aferente sunt următoarele:

- rețele de alimentare cu apă potabilă cu diametrul de 500 pe str. N.Zelinski
- rețele de canalizare gravitațională cu diametrul 500 pe str. N.Zelinski
- conducta de gaze naturale pe bd. Decebal
- punct de transformare a energiei electrice TR-R 2 - PT 660
- rețele termice și cazangeria cu utilizarea gazelor naturale amplasate nemijlocit în zona de studiu.

### IV. ANALIZA CONDIȚIILOR DE MEDIU

Condiții geomorfologice. În mod geomorfologic zona studiată este amplasată în zonele (*a se vedea planșa 21 a prezentului studiu*): **A** - favorabilă pentru construcții și **B** - condițional favorabilă pentru construcții din cauza dezvoltării solurilor de loess, sensibile la umezire, ce dispun de calități de terase (avantaj-tipul 2). În mod geomorfologic coincide cu unele terenuri separate ale cumpenelor apelor și cu spațiile adiacente la ele în limitele zonei A, indexul II-1-A, II-2-A. Apele freatice sunt stratificate la adâncime 10m și mai mult. În caz de amplasare a construcțiilor în limitele zonei remarcate este necesar de efectuat pregătirea tehnică a teritoriului pentru a preîntâmpina deformările restante după cutremurile de pământ (tasări seismice).

Zona de studiu se caracterizează prin relief linistit cu o înclinare ușoară de la bd.Dacia spre str. N.Zelinski, procese geologice periculoase nu se constată, nivelul apelor freatice constituie 10-15 m de la suprafața solului. Intensitatea seismică în conformitate cu harta microrăzării după condițiile seismice constituie 7 grade. (date, conform P.U.G. Chișinău - *audit - piese desenate*.)

Analiza densității spațiilor verzi existente: În interiorul zonei de studiu, pe teritoriul complexului sanatoriu *Constructorul* se localizează un spațiu de recreere înverzit, destul de îngrijit. În adiacența părții nordice a zonei studiate, de-a lungul str. N.Zelinski intersecție cu bd. Decebal este amplasat un scuar aflat în gestiunea I.M. Asociația de Gospodărire a Spațiilor Verzi cu suprafața de 1.94 ha, care a fost revitalizat recent. Lucrări de amenajare a spațiilor publice din adiacența zonei de studiu se efectuează și la momentul de față.

Analiza impactului construcției asupra mediului. Din punct de vedere al impactului asupra mediului adus de construcțiile noi, acesta va fi unul minimal, deoarece se propune amplasarea unei funcțiuni lipsite de impurități nocive - comercială de interes local și locativă, ceea ce este compatibil cu funcțiunile din zona studiată și din adiacențele acesteia.

### V. INTERFERENȚE FUNCȚIONAL-CONFIGURATIVE

Conform prevederilor PUG or. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007 zona de studiu este delimitată preponderent ca zonă spațiilor verzi, și o mică parte ca zonă rezidențială cu regim mediu de înălțime (*a se vedea planșa 22 a prezentului studiu*).

În Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău aprobat prin decizia CMC nr.22/40 din 25.12.2008 cu prevederi conform Dispoziției Primăriei municipiului Chișinău nr.480-d din 29 mai 2014, zona de studiu este reglementată prin codurile S (zona specială) și R6 (zona locuințelor colective cu densitate medie) ceea ce corespunde reglementărilor de zonare funcțională din PUG or. Chișinău (*a se vedea planșa 23 a prezentului studiu*).

La momentul actual în zona reglementată prin codul S se amplasează: complexul de ocrotire a sănătății *Constructorul*; Centrul de Microchirurgia ochiului, ceea ce corespunde codului de reglementare urbanistic S; complexul locativ format din 5 blocuri cu înălțime variabilă 12-15 nivele cu spații comerciale la parter, ceea ce corespunde codului de reglementare urbanistic R7 (zona locuințelor colective cu densitate înaltă); bloc locativ cu regim de înălțime 9 nivele, ceea ce corespunde codului de reglementare urbanistic R6 (zona locuințelor colective cu densitate medie); lotul cu **NC 0100105.360** cu suprafața de **0,12** ha, anume care este generatorul prezentului studiu. Solicitarea beneficiarului studiului este amplasarea unui obiectiv cu destinație mixtă - centru medical multifuncțional, oficii, locuințe. Reșind din acest fapt, și din analiza zonei în complex, sunt urmărite anumite probleme, care necesită soluționare la etapa următoare de elaborare a documentației de urbanism:

#### Probleme fixate în zona de studiu:

- Accesul complicat către parcelă, din cauza amplasării acesteia în interiorul cartierului, fiind înconjurată de loturile altor proprietari, diferenței cotelor reliefului, fondului construit existent. Organizarea acceselor va necesita acorduri cu proprietarii loturilor învecinate/stabilirea servitutilor sau alte modalități.
- Spațiu limitat pentru amenajarea dotărilor necesare funcționării unei zone locative, cum ar fi: terenuri pentru jocurile copiilor și odihnei maturilor; spațiilor înverzite; evacuării deșeurilor menajere; organizării parcarilor deschise de scurtă durată.
- Existența rețelelor termice supraterane care trec prin teritoriul lotului generator al studiului, ceea ce necesită stabilirea zonei de protecție pentru acestea sau stramutarea acestora.

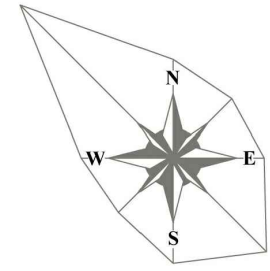
						OBIECT NR. 25-2024-SJ	BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL					
						STUDIU DE JUSTIFICARE în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Fulgulești - Nicolai Zelinski - acces locale de cartier						
						STUDIU DE JUSTIFICARE			Faza	Planșa	Planse	
						Arh.princ.	S.Ciochina			SJ(PUZ)	3	
						Urbanist.	A.Trelea					
						MEMORIU EXPLICATIV. SFARSIT						"MODULPROF" SRL Licența seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chișinău





**SCHEMA DE INCADRARE IN TERITORIU.**

**SC 1 : 12 500**



**SEMNE CONVENTIONALE**

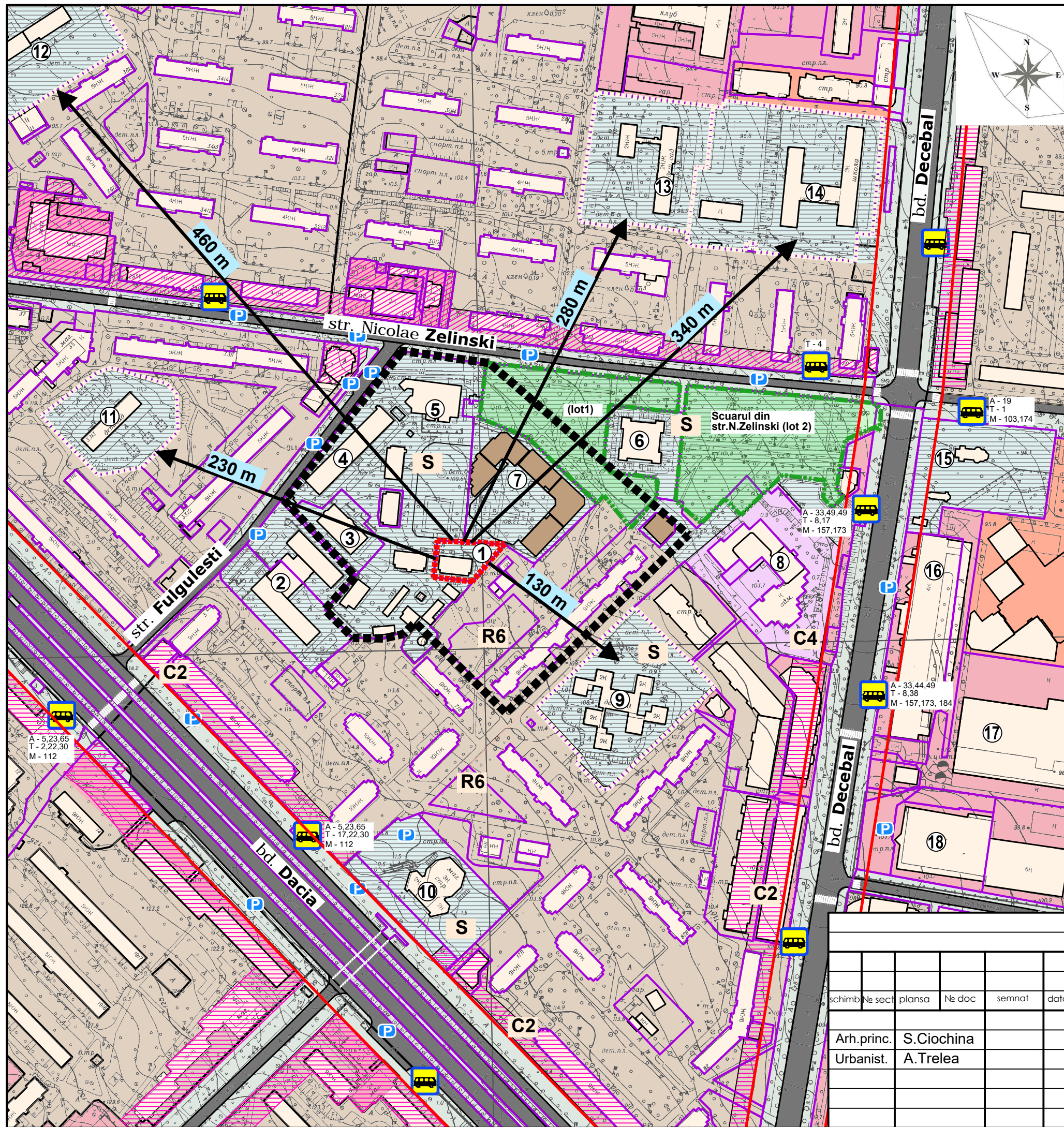
LIMITE	
	Limita orasului
	Limitele sectoarelor administrative ale orasului
	Limita zonei de studiu
ZONE SI OBIECTIVE	
	Blocuri locale
	Edificii administrative si infrastructuri sociale
	Obiective de medicina
	Obiective de educatie si invatamint
	Parcuri, paduri
	Lacuri

Zona examinata este localizata in intravilanul orasului Chisinau, sectorul Botanica. Zona de studiu este situata in cartierul localizat intre strazile: bd. Decebal, bd Dacia, str. Fulgulesti, str. N. Zelinski.

schimb	Ne sect	plansa	Ne doc	semnat	data
Arh.princ.		S.Ciochina			
Urbanist.		A.Trelea			

<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>	BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL		
STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - acces locale de cartier			
STUDIU DE JUSTIFICARE	<i>Faza</i>	<i>Plansa</i>	<i>Planse</i>
	SJ(PUZ)	4	
SCHEMA DE INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:12500		"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chisinau	





**SITUATIA EXISTENTA. DESTINATIA FUNCTIONALA. SC 1:3000**

**LEGENDA**

- |  |   |
|--|---|
| 1. Lot generator al studiului de justificare                     | 10. Complex crestin Sf. Treime                        |
| 2. Centrul medicilor de familie nr.3                             | 11. Gradinita-cresa nr.17                             |
| 3. Centru medical <i>Microchirurgia ochiului</i>                 | 12. Gradinita de copii nr.91                          |
| 4. Centru medical-sanatorial <i>Constructorul</i>                | 13. Gradinita de copii nr.89                          |
| 5. Bloc administrativ al CM Constructorul; oficiu postal MD-2038 | 14. Liceul Teoretic cu Profil de Arte "Elena Alistar" |
| 6. Judecatoria Chisinau sediul central                           | 15. Biserica Sf. Paraschiva                           |
| 7. Complex locativ   | 16. Centru Comercial <i>Elat</i>                      |
| 8. Cladire administrativa mixta <i>Sigma</i>                     | 17. <i>Kaufland</i> Botanica                          |
| 9. Gradinita-cresa nr.216  | 18. Centru Comercial <i>Plaza</i>                     |

**SEMNE CONVENTIONALE**

**LIMITE**

	Limita zonei de studiu - suprafata S=4.7ha
	Lot generator al studiului (NC 0100105.360 S=0.12 ha)
	Parcele cadastrale
	Spatii verzi - scuar din str.N. Zelinski (lot 1 - S=0.88 ha lot 2 - S=1.06 ha)
	Linii rosii conform PUG Chisinau

**ZONE FUNCTIONALE CONFORM REGULAMENTULU LOCAL DE URBANISM AL OR.CHISINAU**

	<b>C2</b> Zone comerciale amplasate la parter si etaj 1 al cladirilor
	<b>C4</b> Zone comerciale de interes orasenesc
	<b>R6</b> Locuinta colectiva, cladiri intre 4 si 10 etaje
	<b>S</b> Zone speciale de folosinta - institutii de educatie, justitie, sanatate, cult, spatii verzi s.a.

**ALTE**

	Cladiri existente
	Blocuri locative amplasate in zone functionale necorespunzatoare functiunii
	Spatii verzi in gestiunea I.M. Asociatia de Gospodarie a Spatiilor Verzi
	Strazi si accese
	Statii de asteptare a transportului public

**OBIECT NR. 25-2024-SJ**

BENEFICIAR:  
SC"IMVLADCONS"SRL

STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier

schimb	№ sect	plansa	№ doc	semnat	data
Arh.princ.		S.Ciochina			
Urbanist.		A.Trelea			

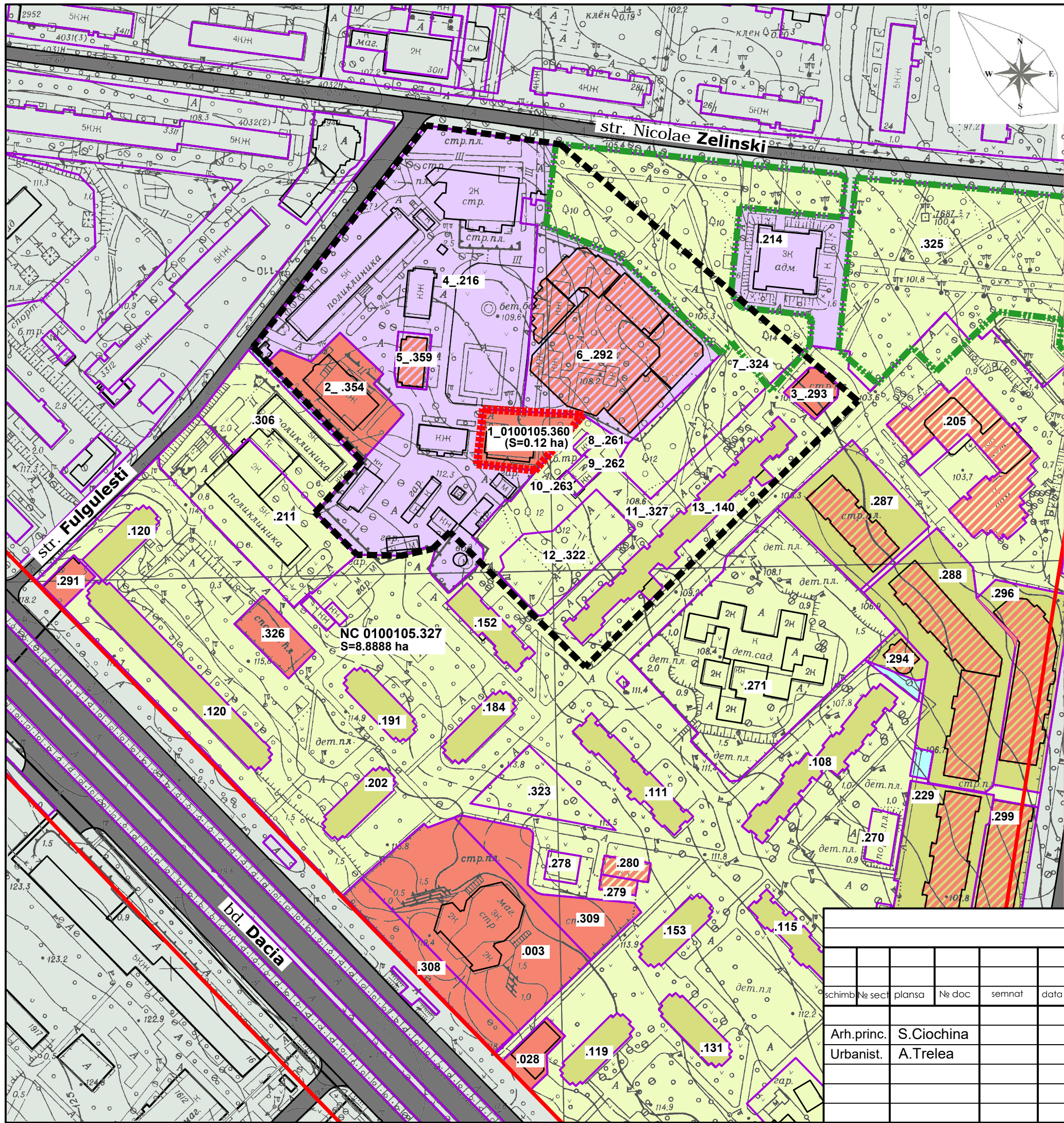
STUDIU DE JUSTIFICARE

Faza	Plansa	Planse
SJ(PUZ)	5	

SITUATIA EXISTENTA.  
DESTINATIA FUNCTIONALA  
SC. 1:3000

"MODULPROF" SRL  
Licenta seria A MMII Nr.035137  
din 03.08.2010 or. Chişinău





**SITUATIA EXISTENTA. REGIM JURIDIC AL TERENURILOR. SC 1:2000**

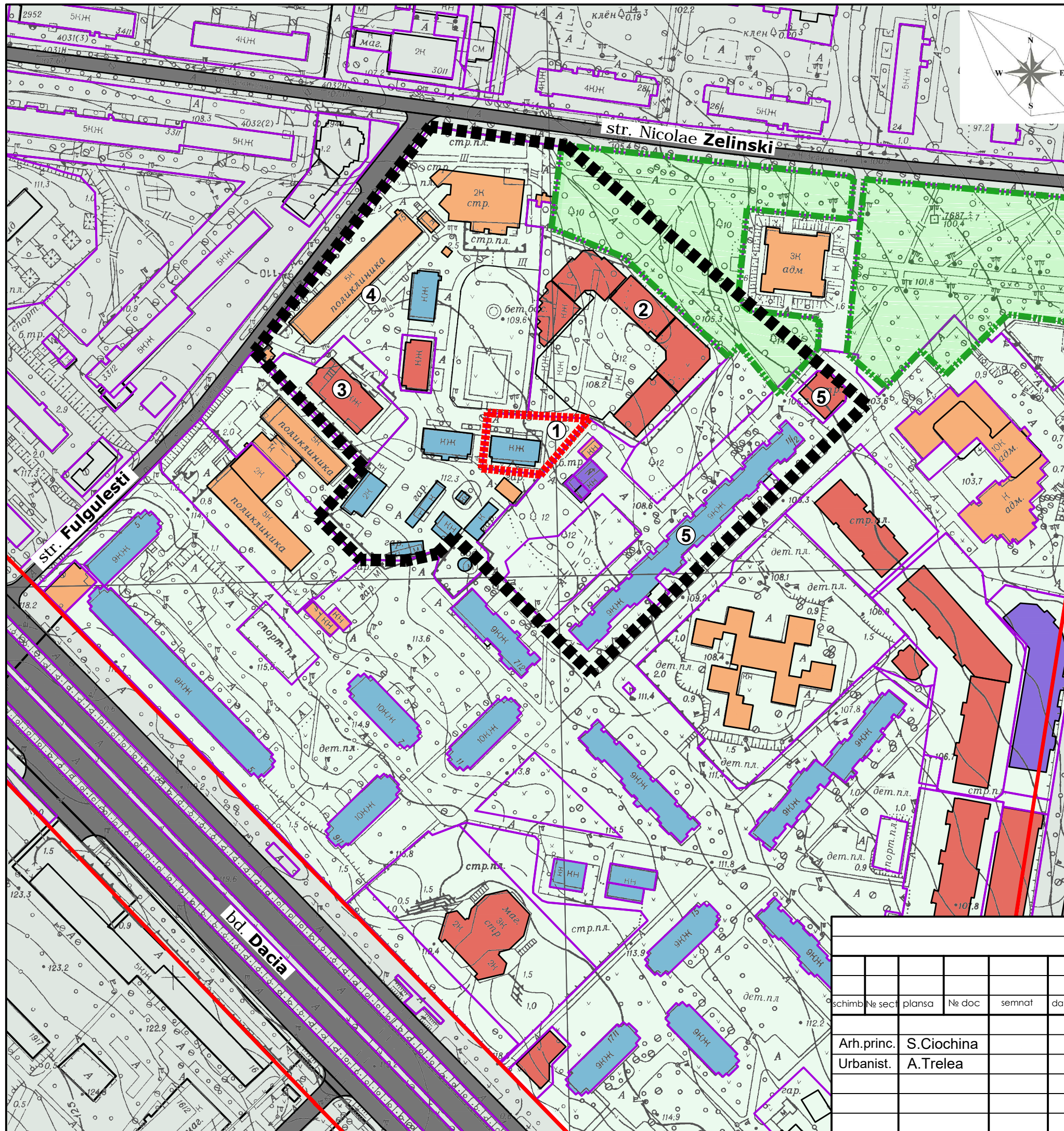
SEMNE CONVENTIONALE	
LIMITE	
■ ■ ■ ■	Limita zonei de studiu - suprafata S=4.7ha
—	Lot generator al studiului (NC 0100105.360 S=0.12 ha)
—	Parcele cadastrale
—	Spatii verzi - scuar din str.N. Zelinski (lot 1 - S=0.88 ha lot 2 - S=1.06 ha)
—	Linii rosii conform PUG Chisinau

TIP DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
■	Privata
■	De stat, domeniul public
■	Municipala, domeniul public
■	Municipala, domeniul privat
■	Nedeterminata
■	Cladire in proprietate privata

BORDEROU PARCELE CADASTRALE				
POZ. pe plan	nr. Cadastral al parcelei	Suprafata, ha	Tip de proprietate	Destinatie
1	0100105.360	0.12	privata	amenajat
2	0100105.354	0.212	privata	amenajat
3	0100105.293	0.0439	privata	pentru constructii
4	0100105.216	1.896	de stat, domeniul public	amenajat
5	0100105.359	0.0477	de stat, domeniul public	amenajat
6	0100105.292	0.7002	de stat, domeniul public	pentru constructii
7	0100105.324	partial	APL, domeniul public	amenajat
8	0100105.261	0.007	APL, domeniul public	neproductive
9	0100105.262	0.0145	APL, domeniul public	pentru constructii
10	0100105.263	0.0095	APL, domeniul public	pentru constructii
11	0100105.327	partial	APL, domeniul public	amenajat
12	0100105.322	0.2122	APL, domeniul public	amenajat
13	0100105.140	0.2130	APL, domeniul privat	pentru constructii

<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>		BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL		
STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier				
Arh.princ. S.Ciochina		STUDIU DE JUSTIFICARE		
Urbanist. A.Trelea		Faza SJ(PUZ)		Planse 6
SITUATIA EXISTENTA. REGIM JURIDIC AL TERENURILOR SC. 1:2000		"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău		





# SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPA PERIOADA CONSTRUCTIEI. SC 1:2000

## LEGENDA

1. Lot generator al studiului de justificare
2. Complex locativ
3. Centru medical *Microchirurgia ochiului*
4. Centru medical-sanatorial *Constructorul*
5. Bloc locativ

## SEMNE CONVENTIONALE

### LIMITE

	Limita zonei de studiu - suprafata S=4.7ha
	Lot generator al studiului (NC 0100105.360 S=0.12 ha)
	Parcele cadastrale
	Spatii verzi - scuar din str.N. Zelinski (lot 1 - S=0.88 ha lot 2 - S=1.06 ha)
	Linii rosii conform PUG Chisinau

### PERIOADA DE CONSTRUCTIE

	anii 1957 - 1979
	anii 1980 - 2005
	anii 2006 - 2012
	cladire nefinalizata / abandonata/ degradata

### ALTE

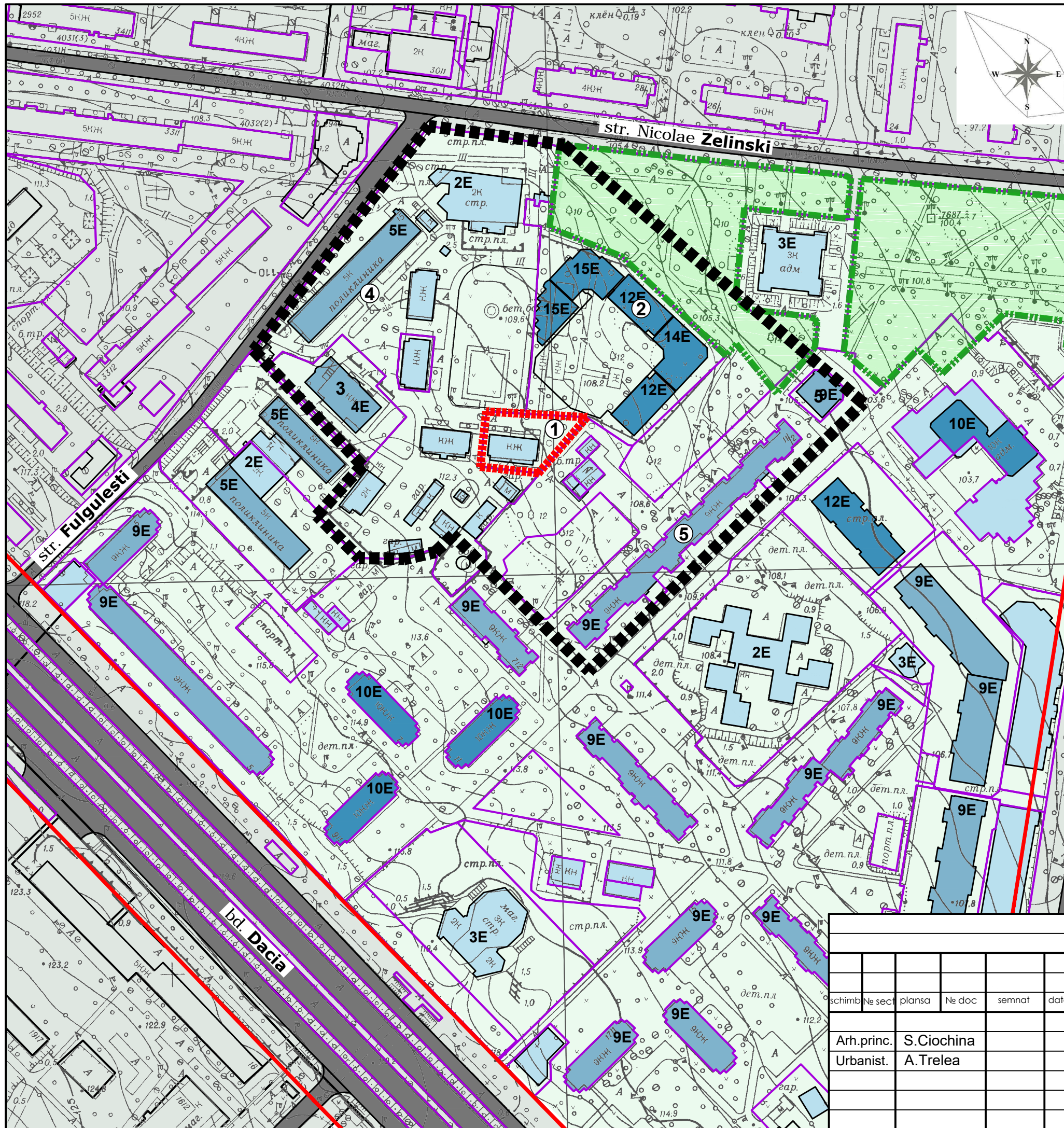
	Spatii verzi
	Strazi si accese

**Fondul construit** în zona de studiu este reprezentat prin: cladiri destinate ocrotirii sanatatii - doua centre cu constructii aferente; blocuri locative; cladiri tehnice.

<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>		BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL		
STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier				
STUDIU DE JUSTIFICARE		<i>Faza</i>	<i>Plansa</i>	<i>Planse</i>
		SJ(PUZ)	7	
SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPA PERIOADA CONSTRUCTIEI SC. 1:2000		"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău		

schimb	Ne sect	plansa	Ne doc	semnat	data
Arh.princ.	S.Ciochina				
Urbanist.	A.Trelea				





## SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPA REGIM DE INALTIME AL CLADIRILOR. SC 1:2000

### LEGENDA

1. Lot generator al studiului de justificare
2. Complex locativ
3. Centru medical *Microchirurgia ochiului*
4. Centru medical-sanatorial *Constructorul*
5. Bloc locativ

### SEMNE CONVENTIONALE

#### LIMITE

	Limita zonei de studiu - suprafata S=4.7ha
	Lot generator al studiului (NC 0100105.360 S=0.12 ha)
	Parcele cadastrale
	Spatii verzi - scuar din str.N. Zelinski (lot 1 - S=0.88 ha lot 2 - S=1.06 ha)
	Linii rosii conform PUG Chisinau

#### REGIM DE INALTIME AL CLADIRILOR

	Cladiri cu regim de inaltime 1-3 nivele
	Cladiri cu regim de inaltime 4-9 nivele
	Cladiri cu regim de inaltime 10 nivele si mai inalt

#### ALTE

	Spatii verzi
	Strazi si accese

Fondul construit în zona de studiu este reprezentat prin: cladiri destinate ocrotirii sanatatii - doua centre cu constructii aferente; blocuri locative; obiective tehnice.

schimb	№ sect	plansa	№ doc	semnat	data
Arh.princ.		S.Ciochina			
Urbanist.		A.Trelea			

OBIECT NR. 25-2024-SJ

BENEFICIAR:  
SC"IMVLADCONS"SRL

STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier

STUDIU DE JUSTIFICARE

Faza	Plansa	Planse
SJ(PUZ)	8	

SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPA REGIM DE INALTIME AL CLADIRILOR SC. 1:2000

"MODULPROF" SRL  
Licenta seria A MMII Nr.035137  
din 03.08.2010 or. Chişinău



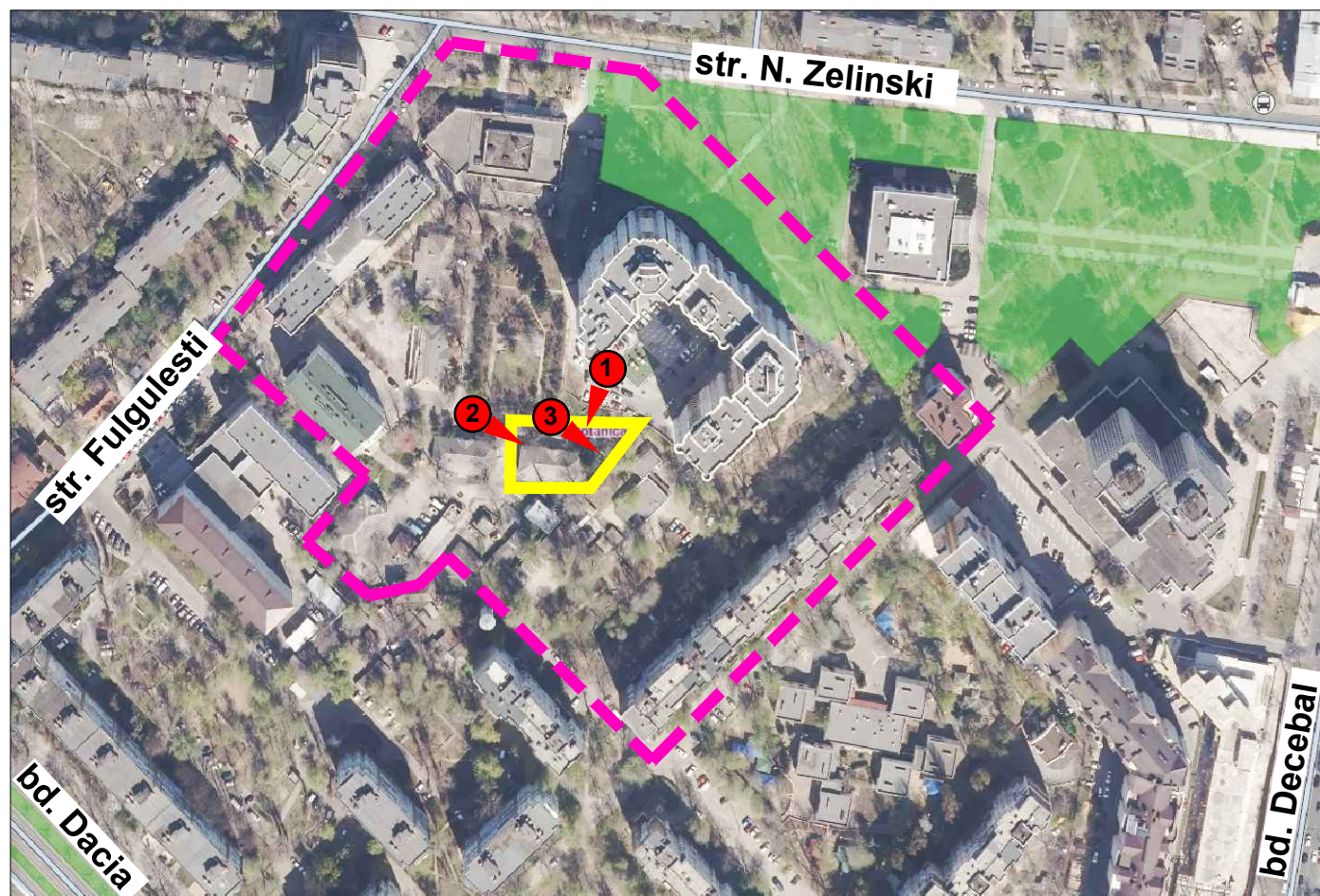
**FOTOFIXARI. SITUATIA EXISTENTA.**



**1** TEREN GENERATOR AL STUDIULUI



**2** TEREN GENERATOR AL STUDIULUI



— Limita zonei de studiului  
— Limita teren generator al studiului



**3** RETELE TERMICE PE TEREN GENERATOR AL STUDIULUI

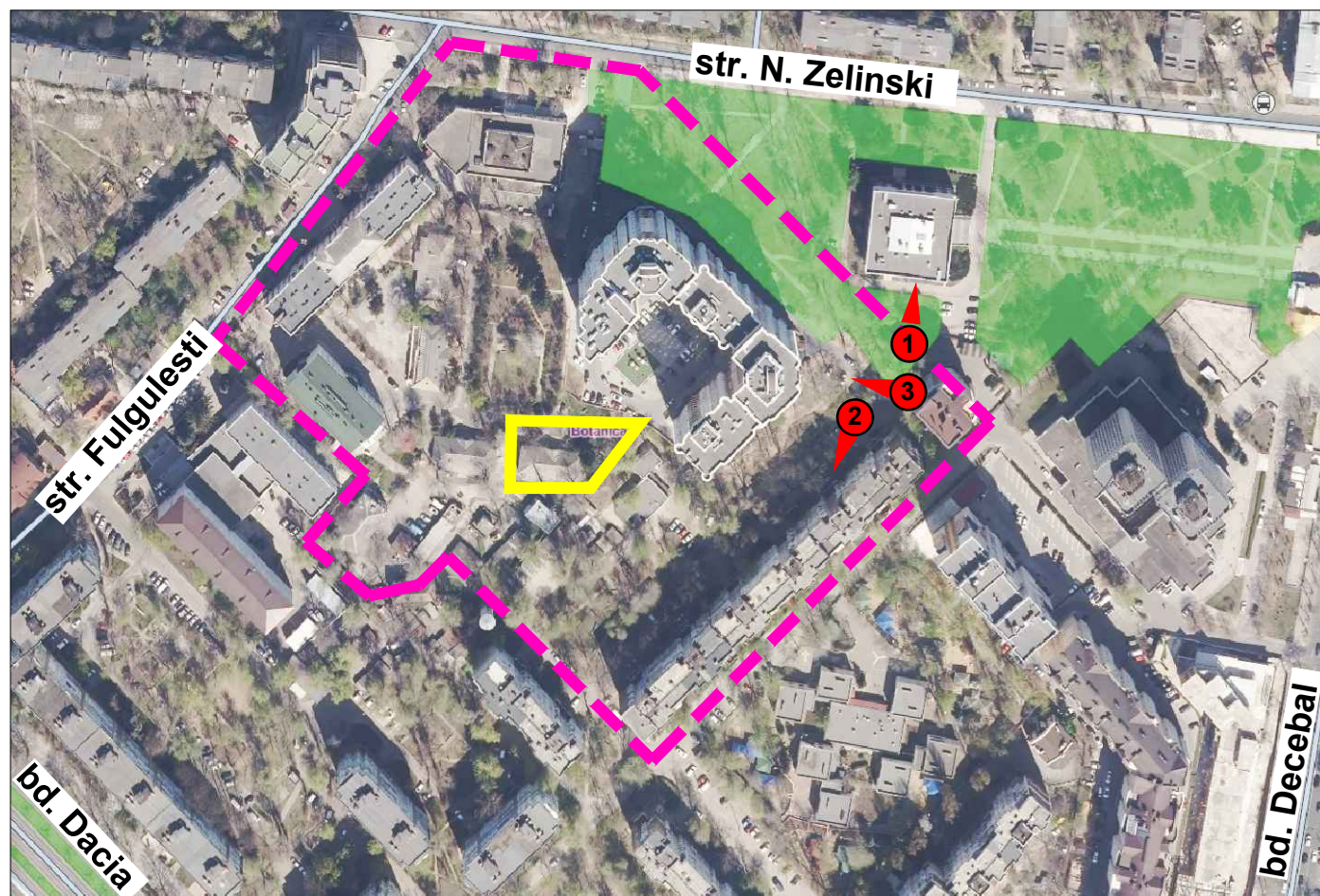
						<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>	BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL				
						STUDIUL DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier					
						STUDIUL DE JUSTIFICARE			<i>Faza</i>	<i>Planasa</i>	<i>Planse</i>
									SJ(PUZ)	9	
						FOTOFIXARI. SITUATIA EXISTENTA			"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chisinau		
schimb	Ne sect	plansa	Ne doc	semnat	data						
Arh.princ.	S.Ciochina										
Urbanist.	A.Trelea										



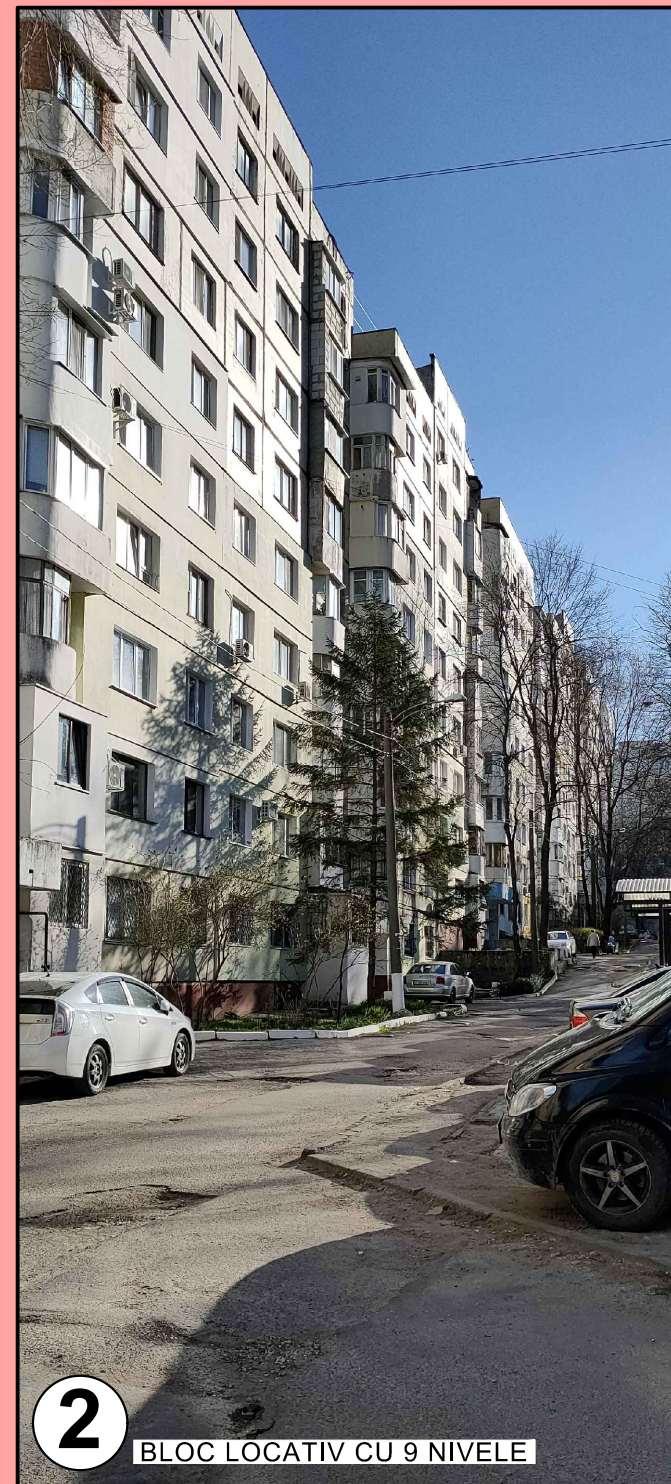
**FOTOFIXARI. SITUATIA EXISTENTA.**



**1** JUDECATORIA CHISINAU SEDIUL CENTRAL



— Limita zonei de studiului  
— Limita teren generator al studiului



**2** BLOC LOCATIV CU 9 NIVELE

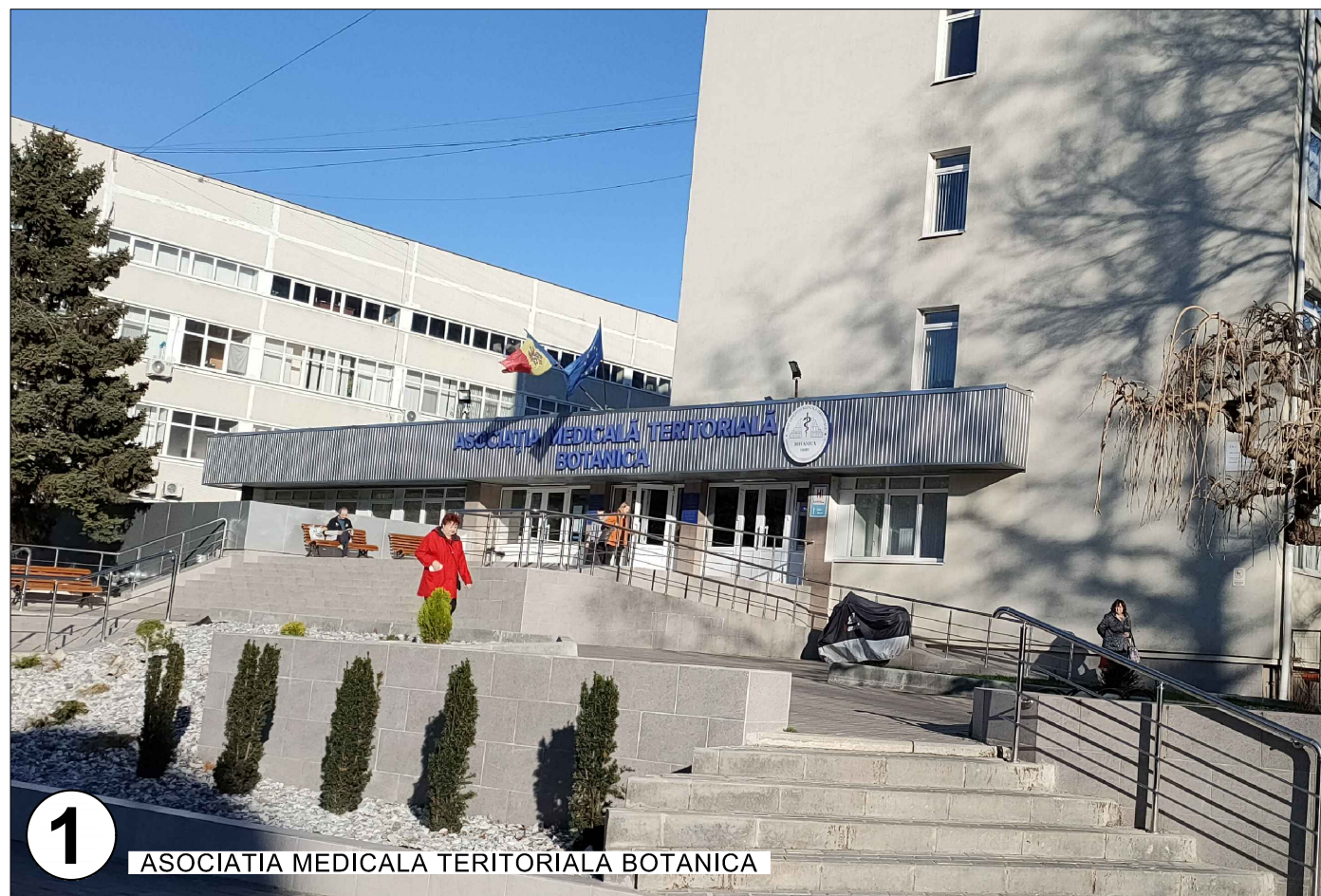


**3** COMPLEX LOCATIV P+14E

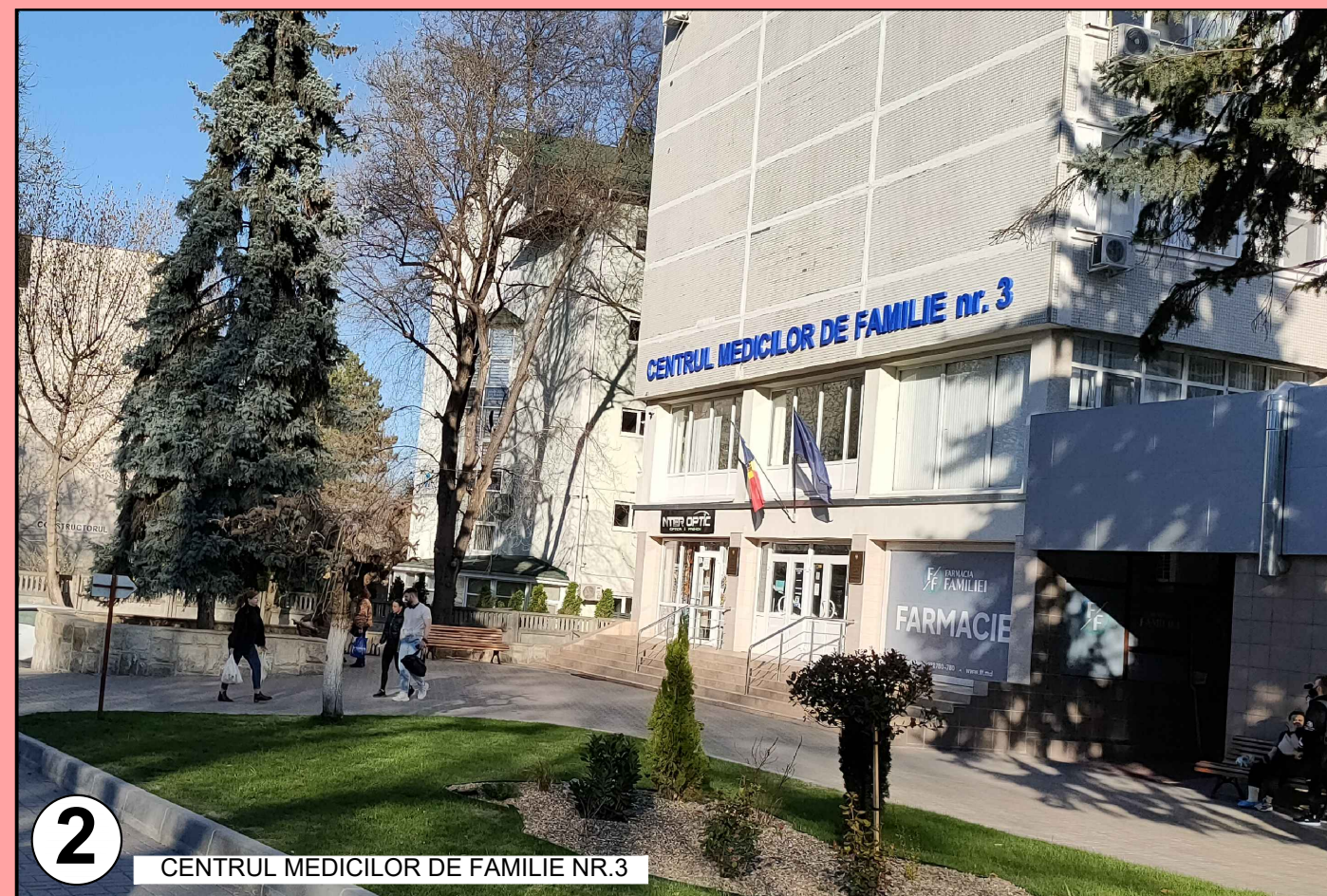
						<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>	BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL				
						STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier					
						STUDIU DE JUSTIFICARE			<i>Faza</i>	<i>Plansa</i>	<i>Planse</i>
									SJ(PUZ)	10	
						FOTOFIXARI. SITUATIA EXISTENTA			"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chisinau		
schimb	Ne sect	plansa	Ne doc	semnat	data						
Arh.princ.	S.Ciochina										
Urbanist.	A.Trelea										



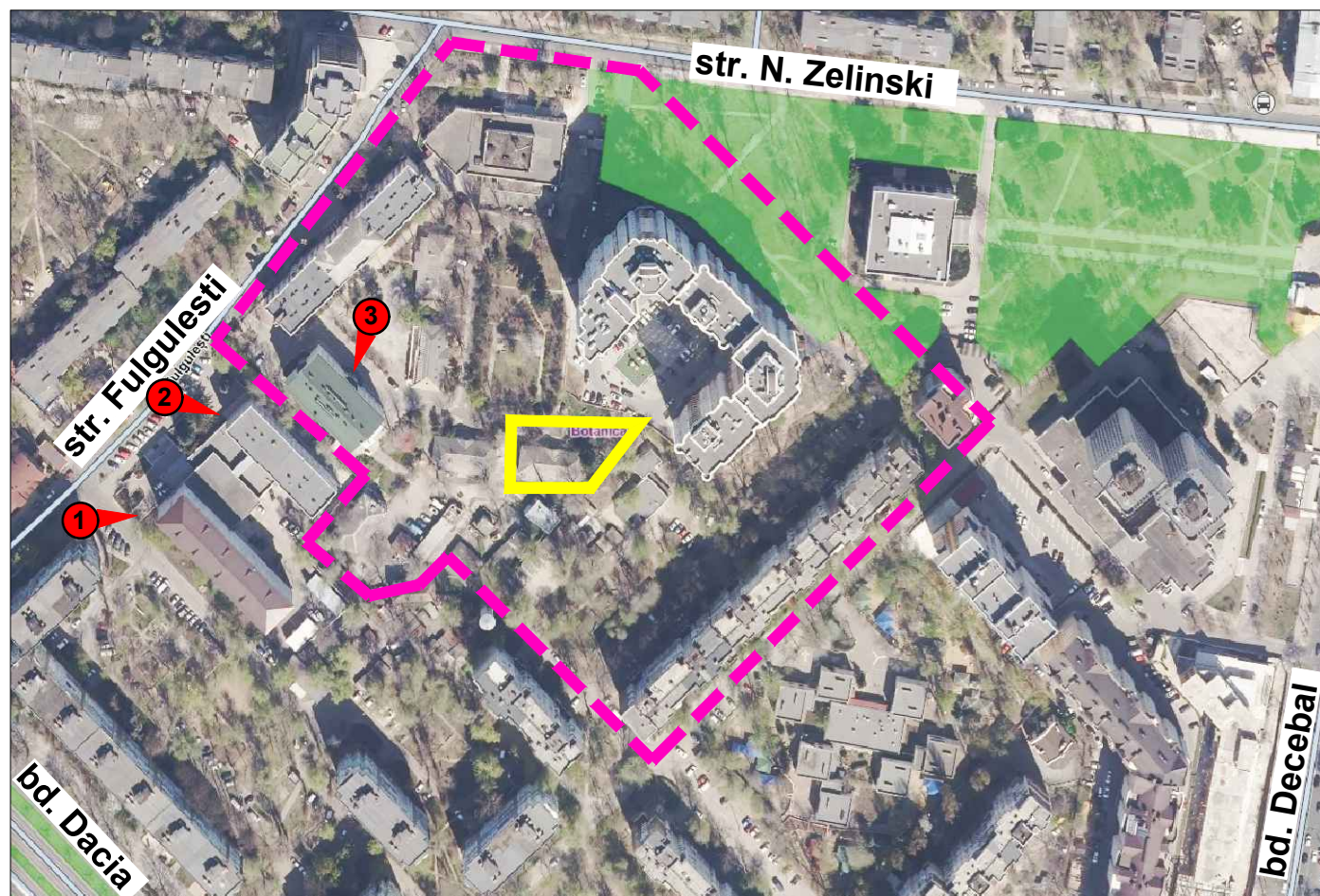
**FOTOFIXARI. SITUATIA EXISTENTA.**



**1** ASOCIATIA MEDICALA TERITORIALA BOTANICA



**2** CENTRUL MEDICILOR DE FAMILIE NR.3



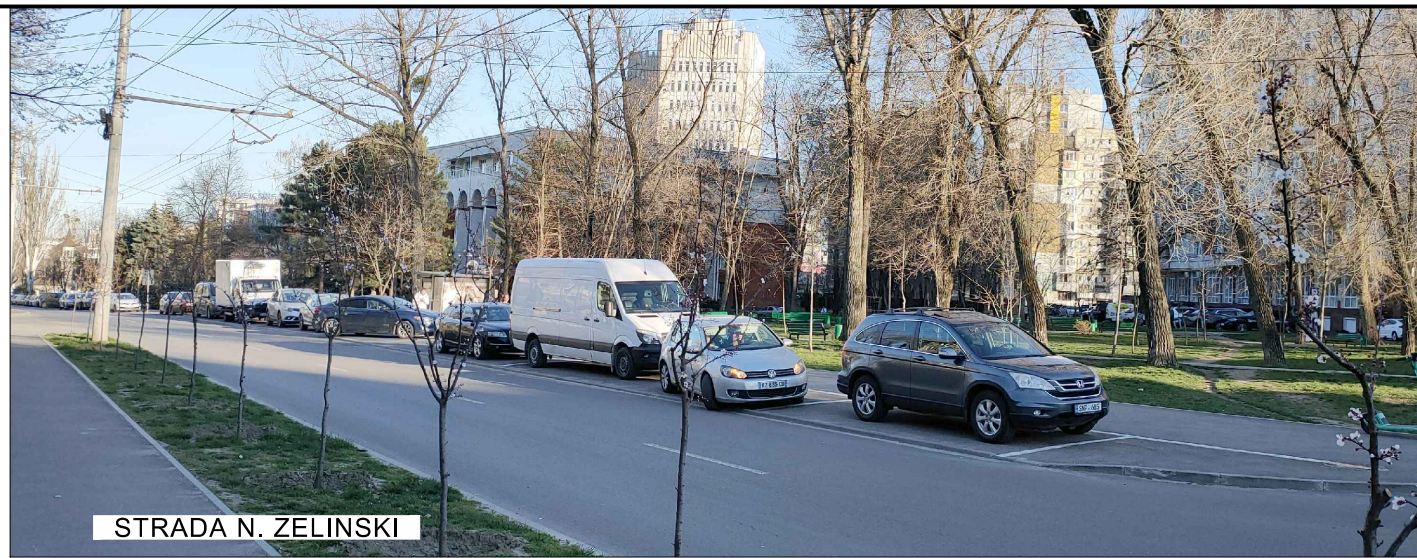
— Limita zonei de studiului  
— Limita teren generator al studiului



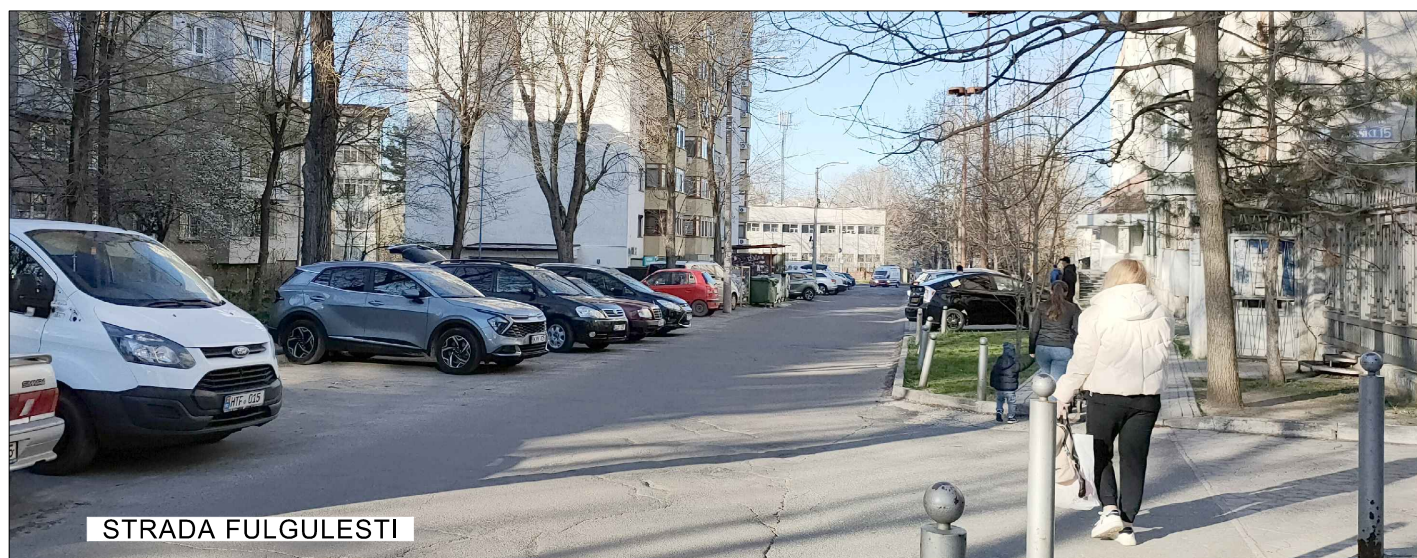
**3** CENTRU MEDICAL MICROCHIRURGIA OCHIULUI

						<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>	BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL				
						STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier					
						STUDIU DE JUSTIFICARE			<i>Faza</i>	<i>Planasa</i>	<i>Planse</i>
									SJ(PUZ)	11	
						FOTOFIXARI. SITUATIA EXISTENTA			"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău		
schimb	Ne sect	plansa	Ne doc	semnat	data						
Arh.princ.	S.Ciochina										
Urbanist.	A.Trelea										

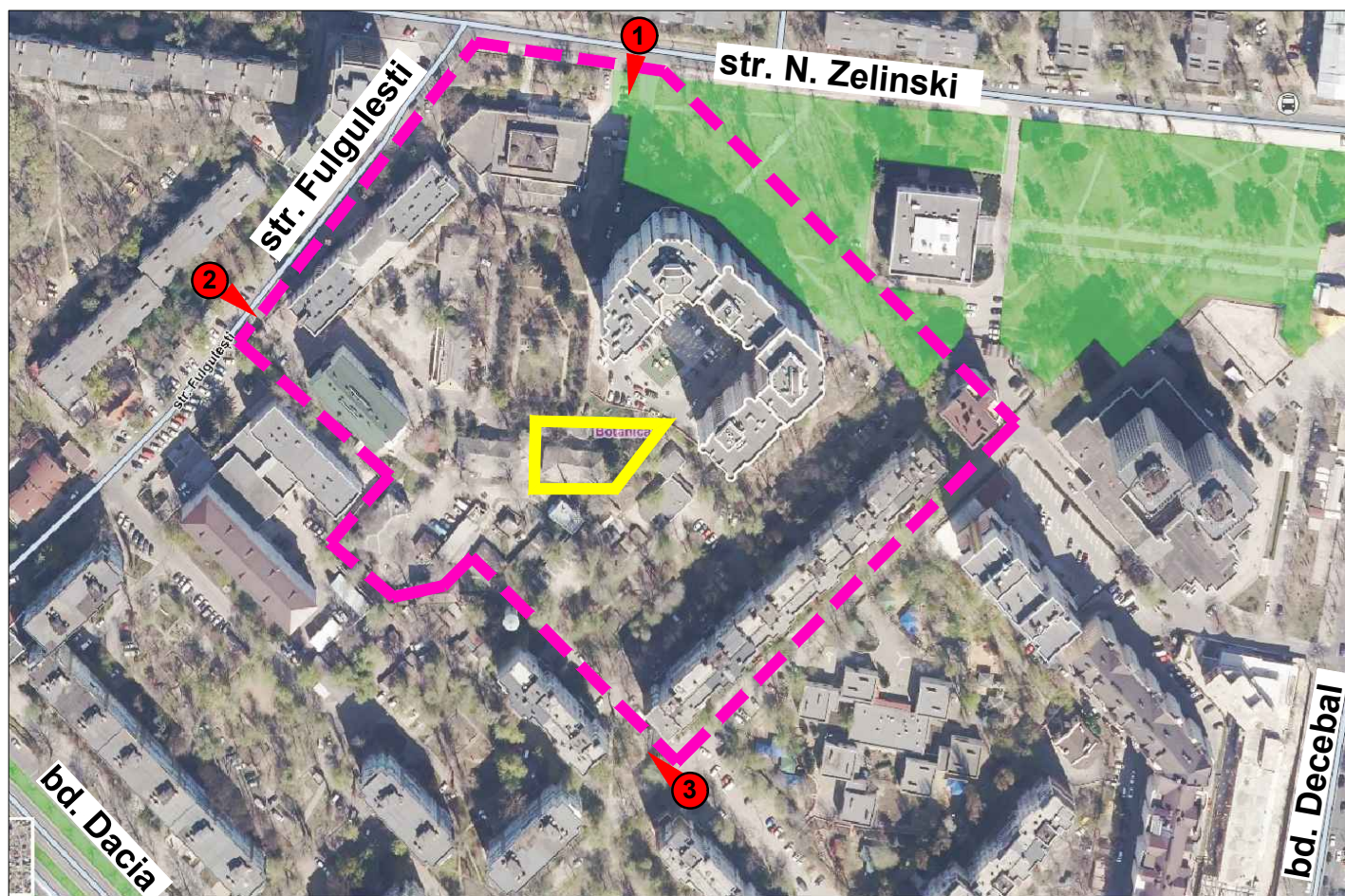




STRADA N. ZELINSKI

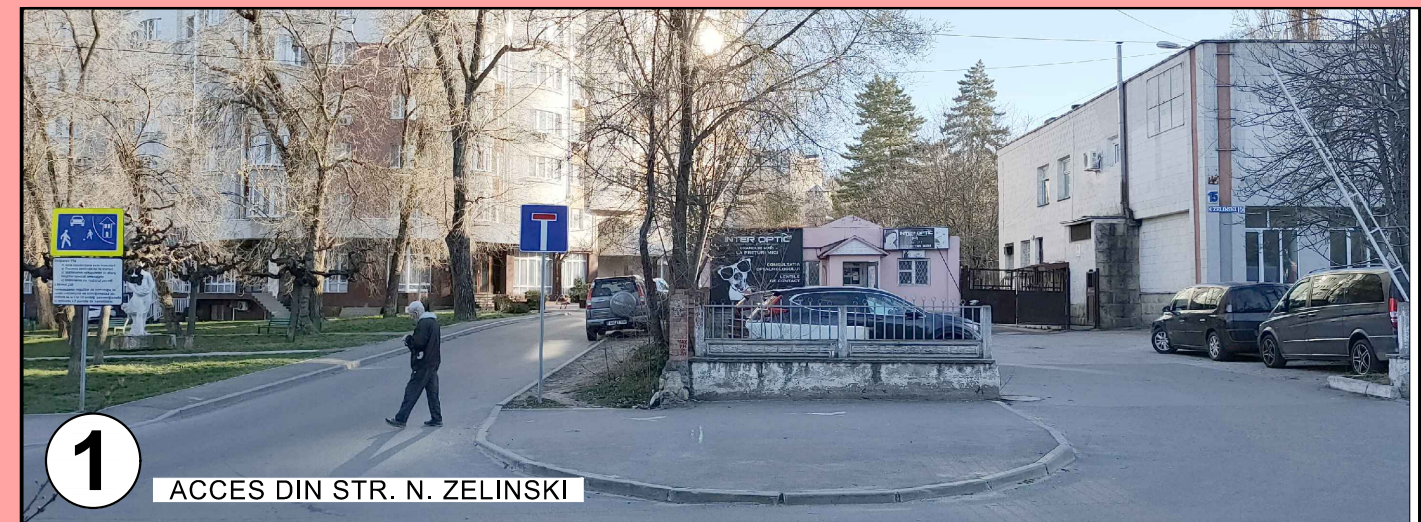


STRADA FULGULESTI



Limita zonei de studiului      Limita teren generator al studiului

**FOTOFIXARI. SITUATIA EXISTENTA.**



**1** ACCES DIN STR. N. ZELINSKI



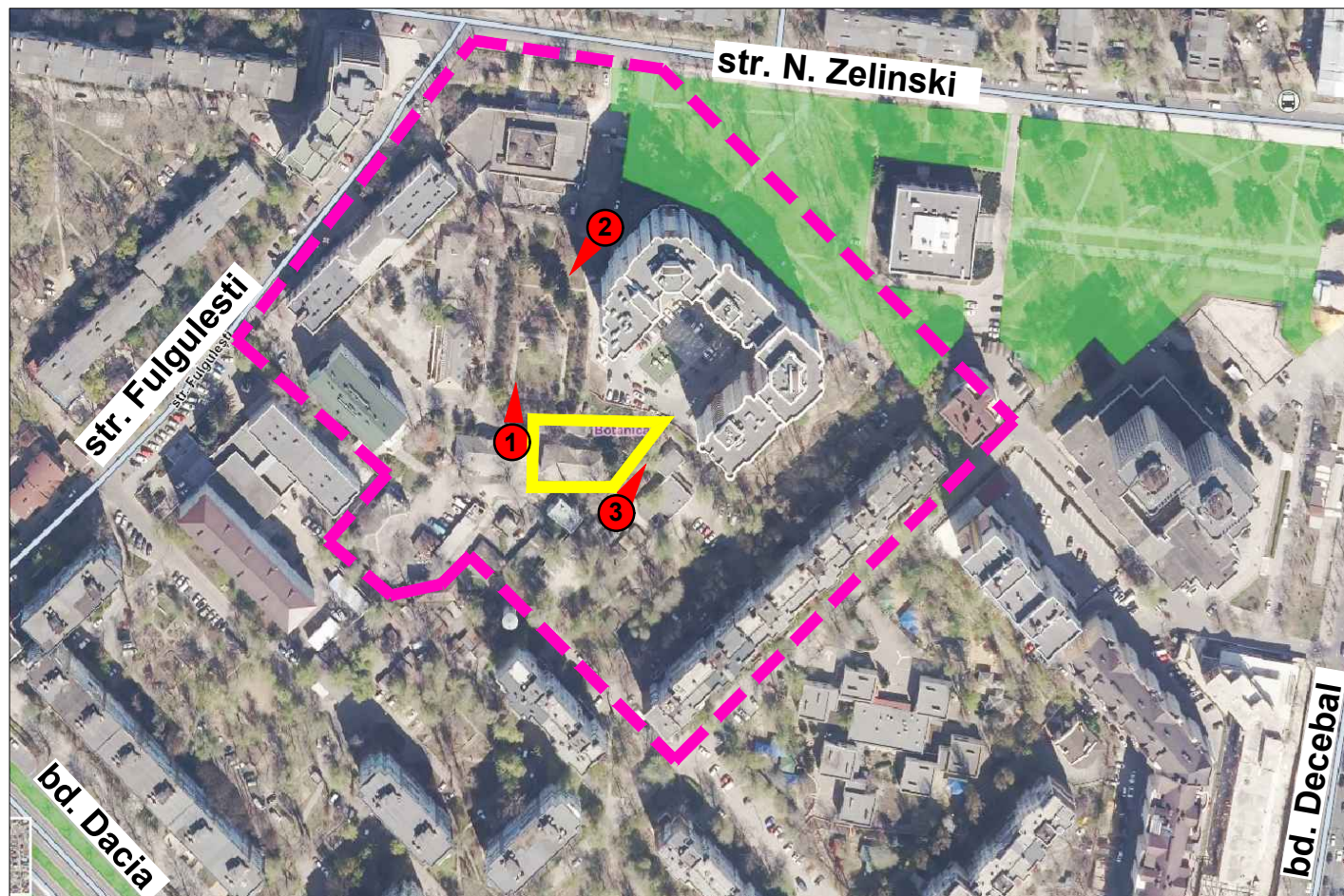
**2** ACCES DIN STR. FULGULESTI



**3** ACCES DIN STR. DECEBAL PRIN ACCES INTRACARTIER

						<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>		BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL			
						STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier					
						STUDIU DE JUSTIFICARE			Faza	Plansa	Planse
									SJ(PUZ)	12	
						FOTOFIXARI. SITUATIA EXISTENTA			"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chisinau		
schimb	Ne sect	plansa	Ne doc	semnat	data						
Arh.princ. S.Ciochina											
Urbanist. A.Trelea											





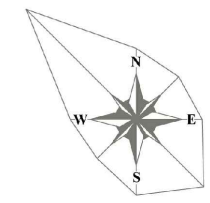
**FOTOFIXARI. SITUATIA EXISTENTA.**

- Limita zonei de studiului
- Limita teren generator al studiului

						<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>	BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL				
						STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier					
						STUDIU DE JUSTIFICARE			<i>Faza</i>	<i>Plansa</i>	<i>Planse</i>
									SJ(PUZ)	13	
						FOTOFIXARI. SITUATIA EXISTENTA			"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău		
schimb	Ne sec	plansa	Ne doc	semnat	data						
Arh.princ.	S.Ciochina										
Urbanist.	A.Trelea										

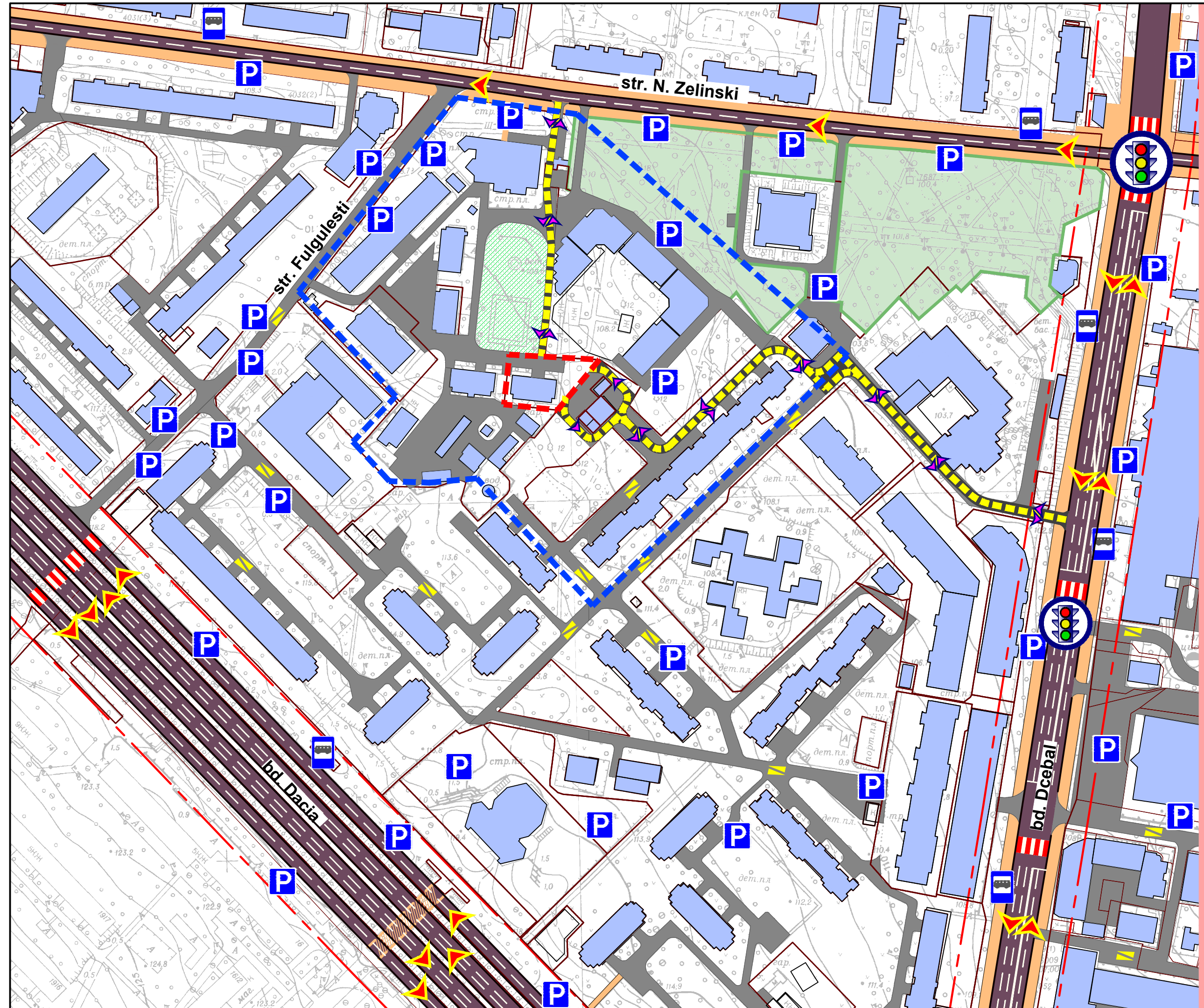


**SITUATIA EXISTENTA. SCHEMA INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT.  
SC 1:2000**



**SEMNE CONVENTIONALE**

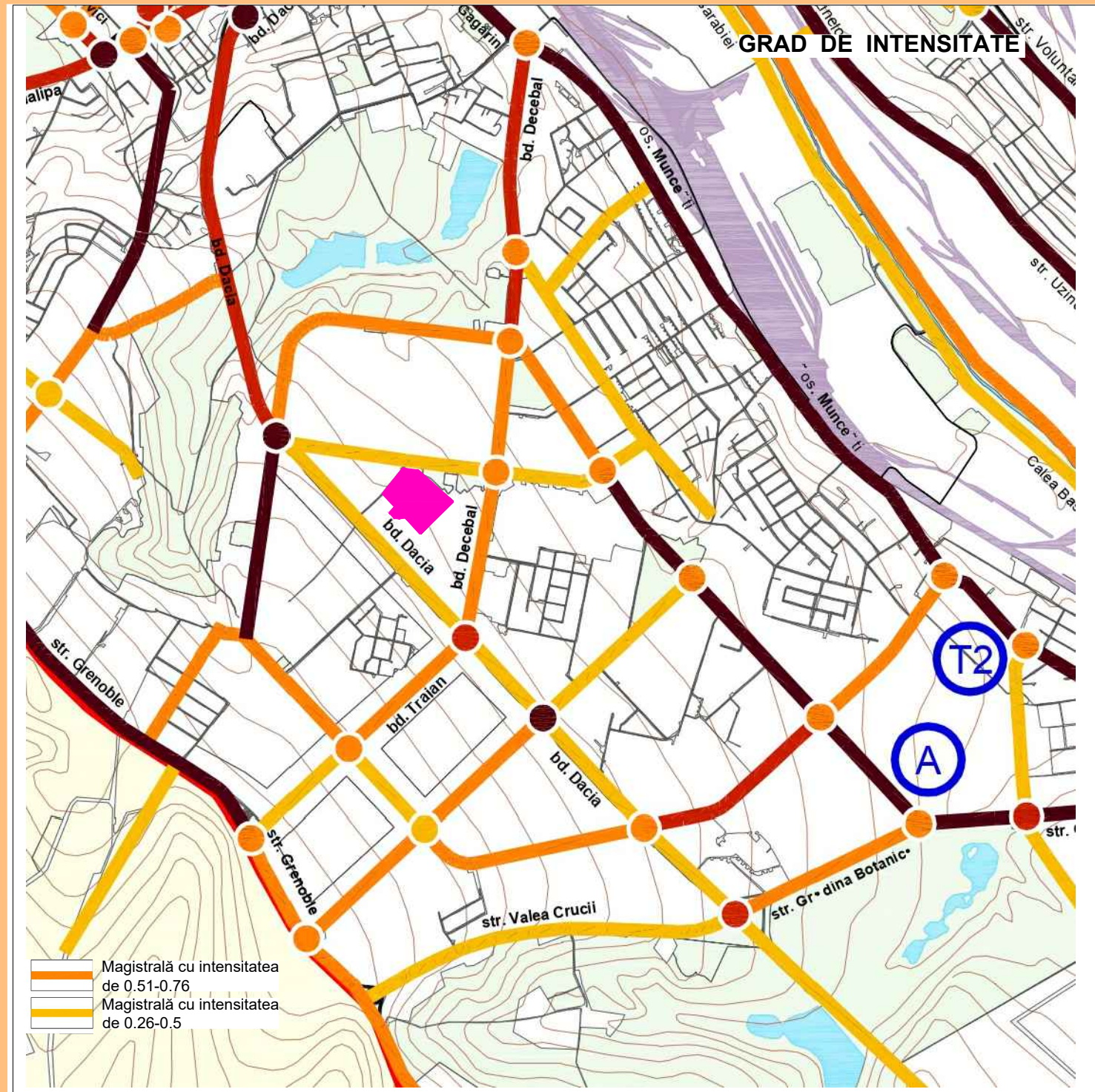
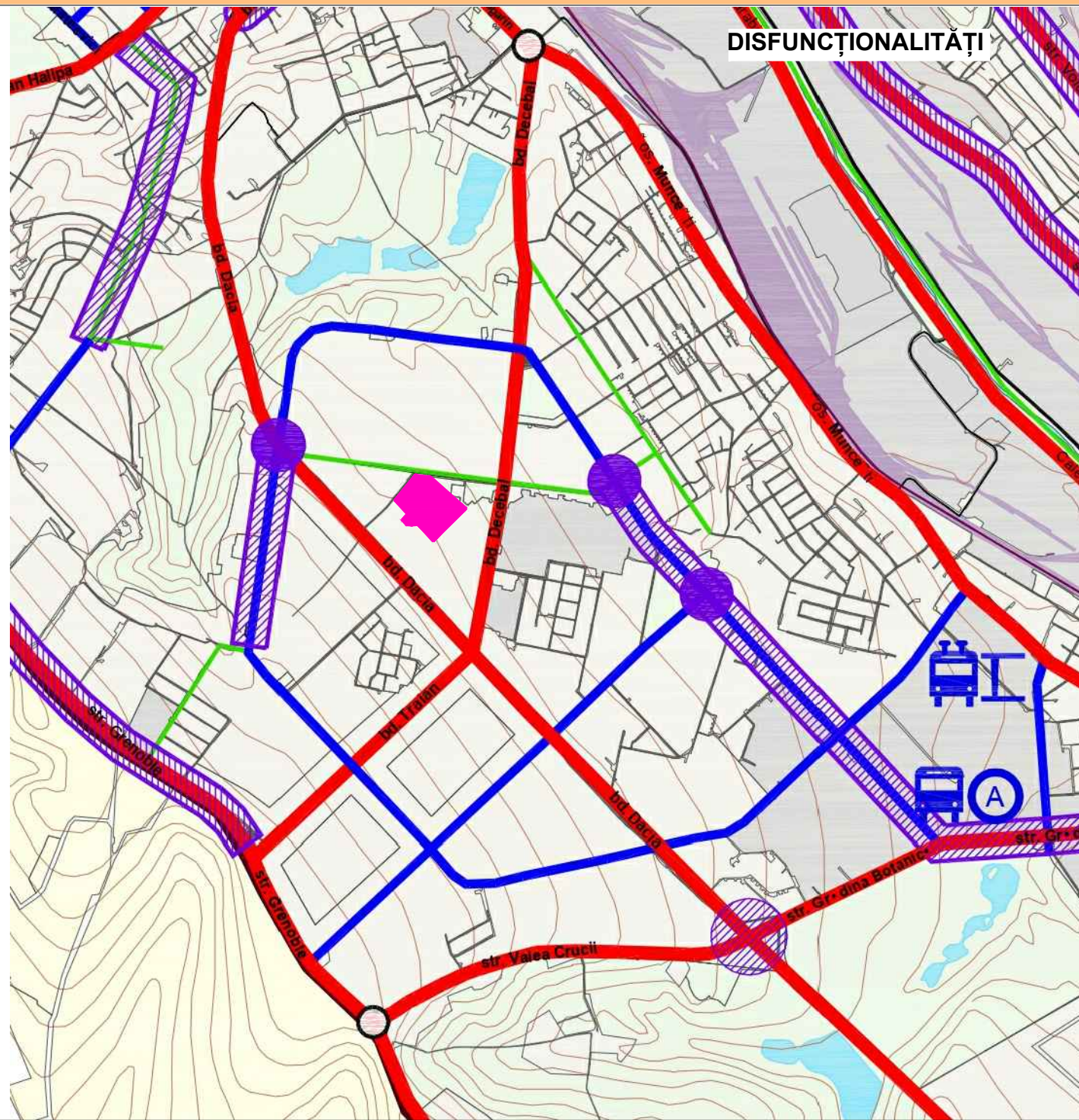
LIMITE	
	Limita zonei de studiu
	Limita teren generator al studiului
	Linia rosie conform PUG
	Parcele cadastrale
STRAZI SI ACCESE	
	Partea carosabilă. Magistrală de interes urban
	Partea carosabilă. Accese secundare
	Accese pietonale
	Treceri pietonale subterana
	Treceri pietonale
	Posibilele accese catre lotul generator al studiului
ALTE	
	Constructii existente
	Spatii verzi
	Spatii inverzite - scuar
	Direcția de circulație a fluxului de transport pe străzi principale
	Direcția de circulație a fluxului de transport pe străzi secundare



					<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>		BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL			
					STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier					
					STUDIU DE JUSTIFICARE			<i>Faza</i>	<i>Plansa</i>	<i>Planse</i>
					SJ(PUZ)			14		
					SITUAȚIA EXISTENTĂ SCHEMA INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT SC 1:2000					
					"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chișinău					
schimb	№ sect	plansa	№ doc	semnat	data					
Arh.princ.	S.Ciochina									
Urbanist.	A.Trelea									



**ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT. STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHISINAU  
SITUATIA EXISTENTA**



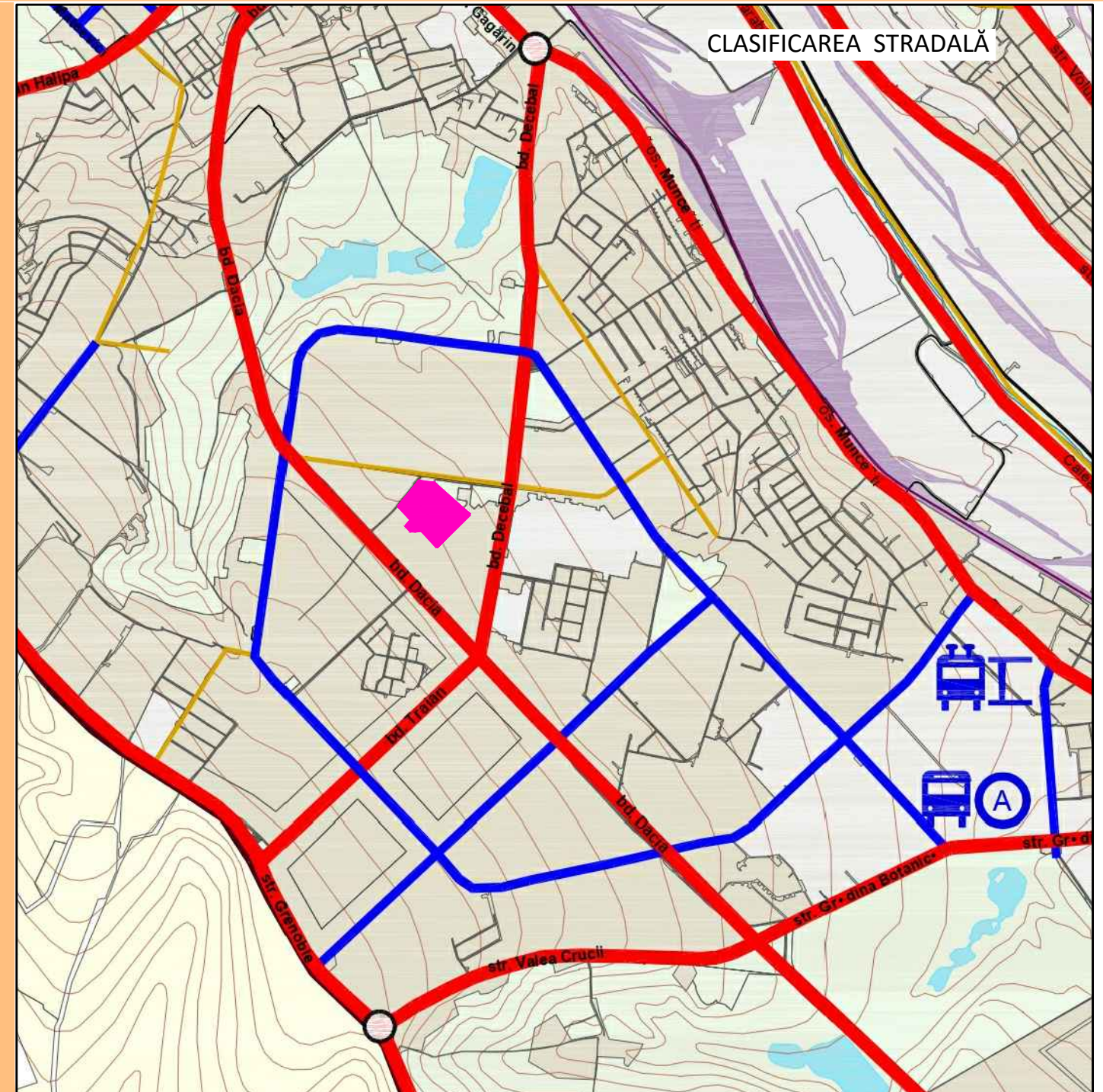
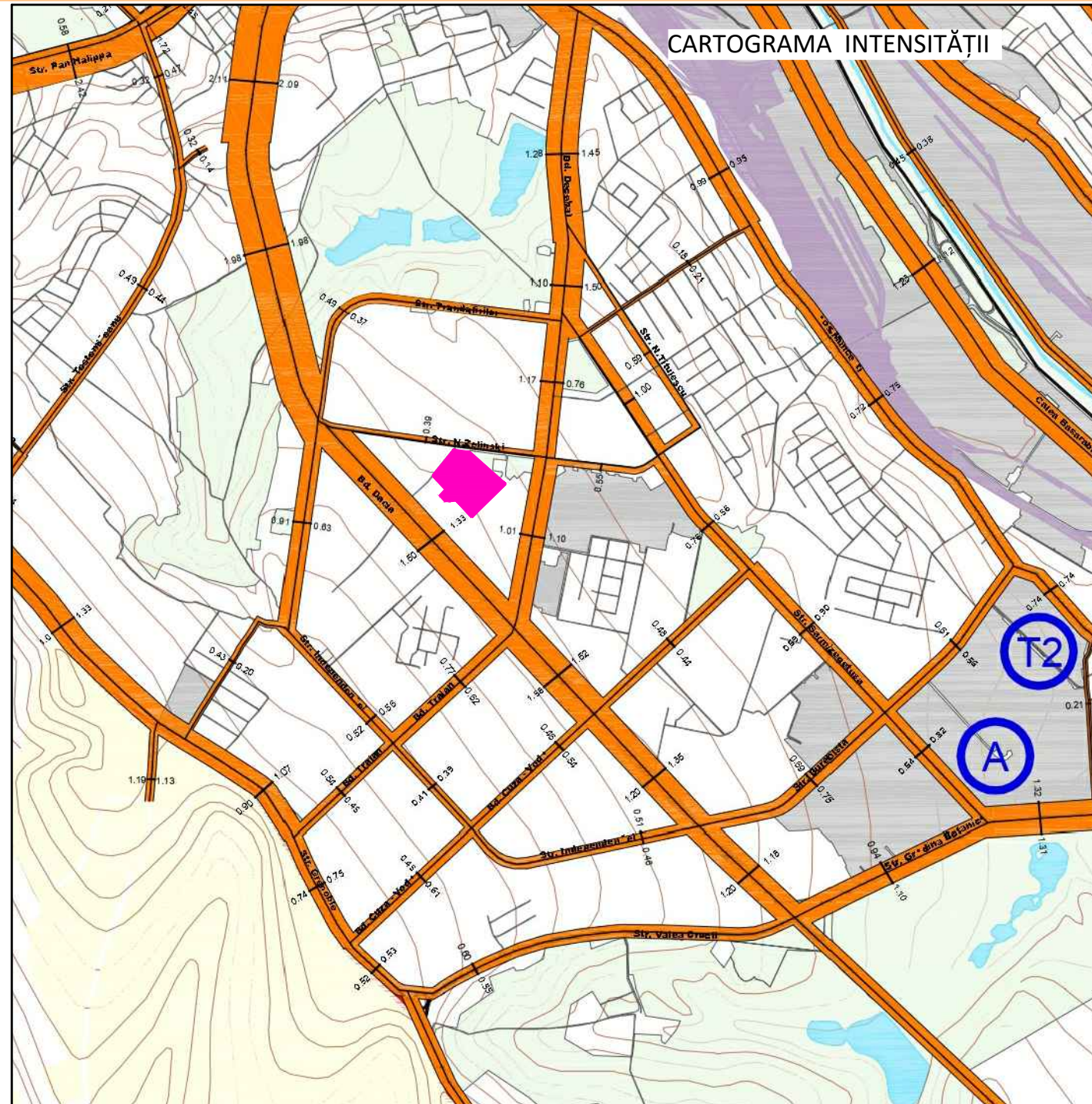
**SEMNE CONVENTIONALE**

- |  |                               |  |   |
|--|-------------------------------|--|---|
|  | Zona de studiu                |  | Intersecție denivelată                            |
|  | Drumuri Naționale             |  | Intersecție cu rondou                             |
|  | Magistrale de interes urban   |  | Nod de transport cu segment de stradă cu probleme |
|  | Magistrală de interes raional |  | Segment de stradă cu probleme                     |
|  | Stradă de interes local       |  | Intersecție cu probleme                           |
|  | Străzi secundare              |  | Intersecție cu pericol de accident                |

						<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>		BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS" SRL			
						STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initerii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier					
schimb	Ne sect	plansa	Ne doc	semnat	data	STUDIU DE JUSTIFICARE			<i>Faza</i>	<i>Plansa</i>	<i>Planse</i>
Arh.princ.	S.Ciochina					SJ(PUZ)			15		
Urbanist.	A.Trelea					ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT. STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU. SITUAȚIA EXISTENTĂ. DISFUNCȚIONALITĂȚI, GRAD DE INTENSITATE					
						"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chișinău					



**ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT. STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHISINAU**  
**SITUATIA EXISTENTA**



**SEMNE CONVENTIONALE**

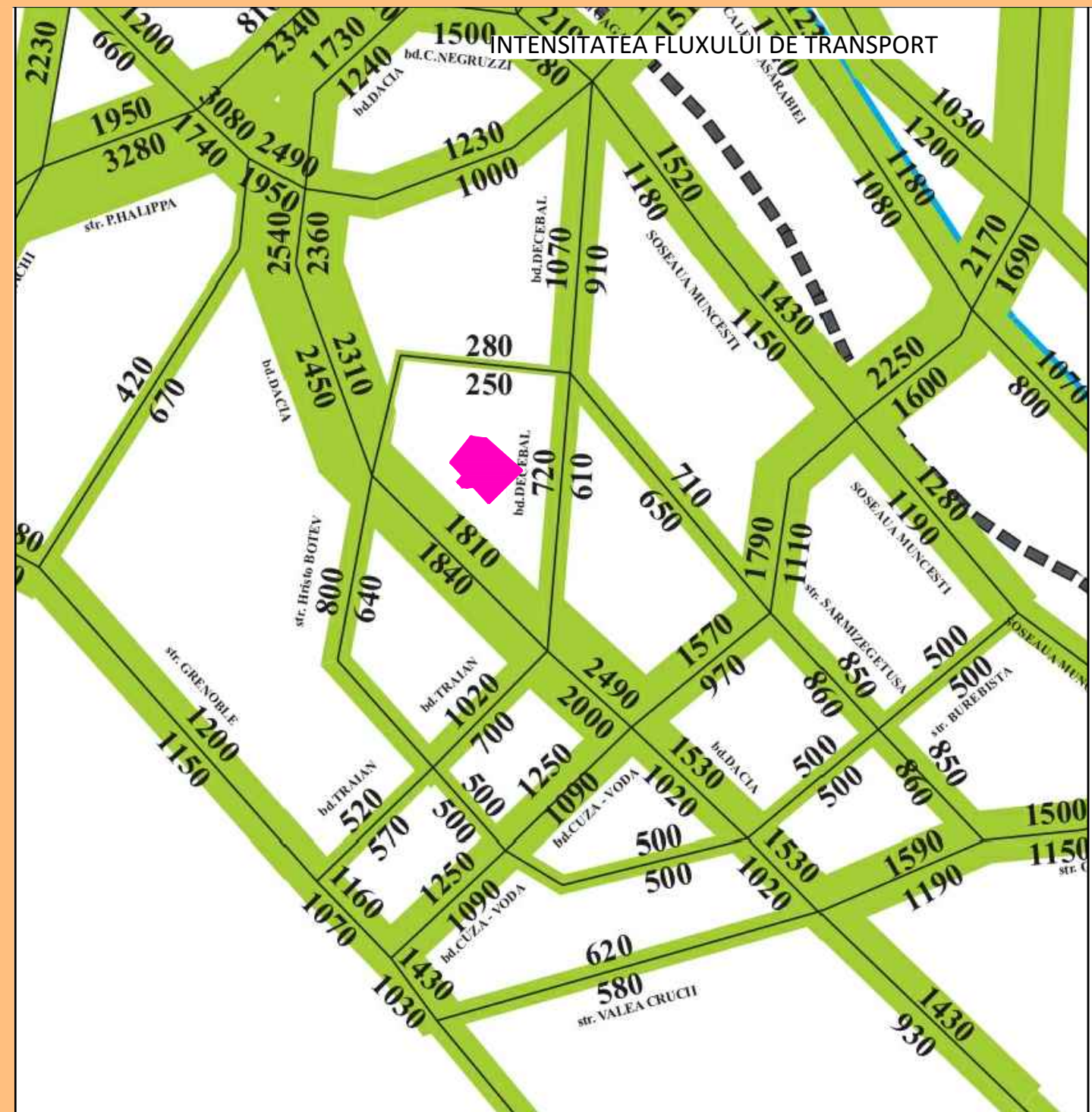
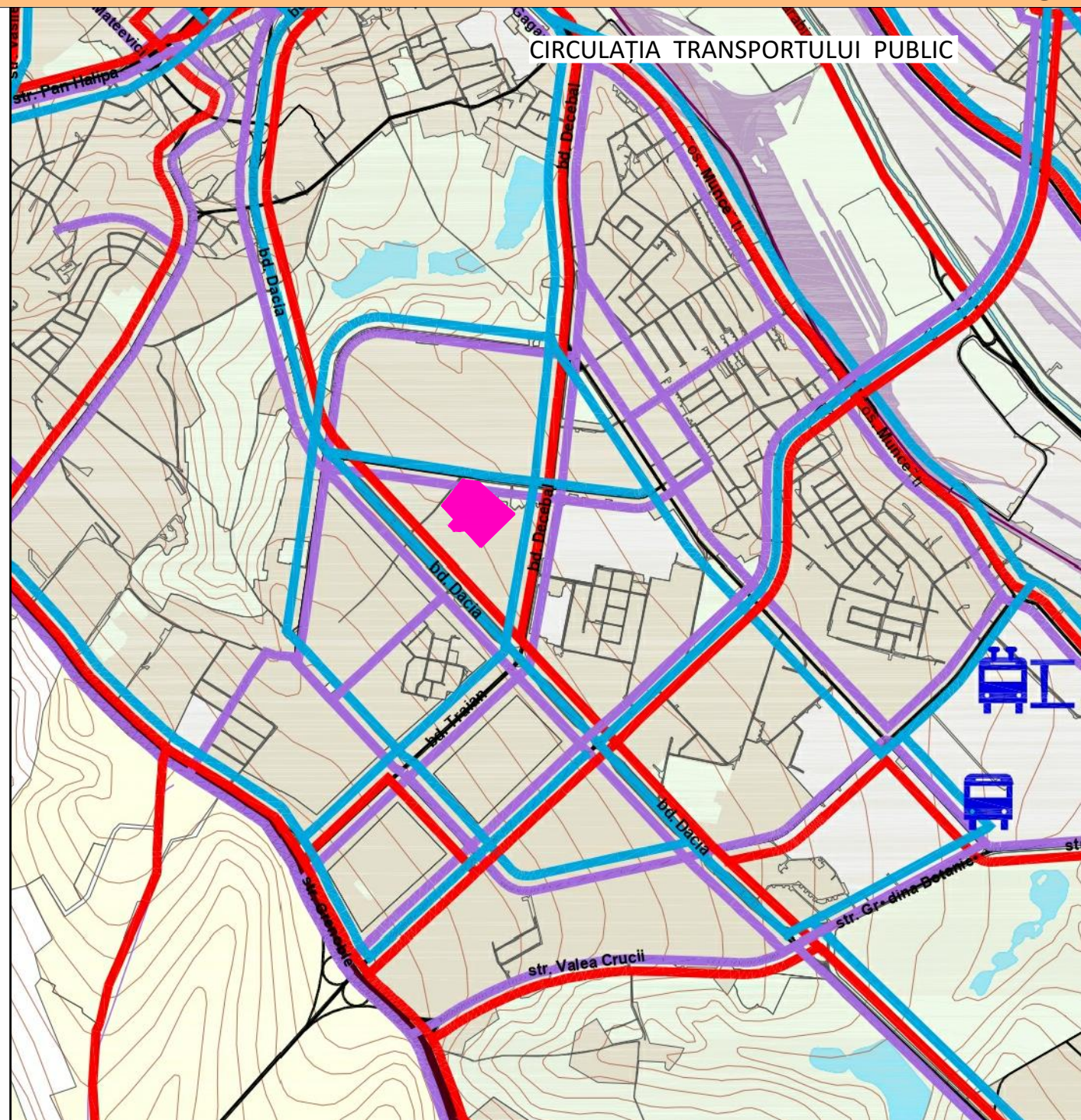
- Zona de studiu
- Magistrale de interes urban
- Magistrală de interes raional
- Stradă de interes local
- Străzi secundare
- Secțiune respectivă cu axa a străzi
- Intensitatea circulației transport.
- 2.41 Orele de vîrf aduse la o unitate de transport (mii unități)

						<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>			BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL		
						STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier					
						STUDIU DE JUSTIFICARE			<i>Faza</i>	<i>Plansa</i>	<i>Planse</i>
						Arh.princ. S.Ciochina Urbanist. A.Trelea			SJ(PUZ)	16	
						ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU SITUAȚIA EXISTENTĂ. CARTOGRAMA INTENSITĂȚII.CLASIFICAREA STRADALĂ					
						"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chișinău					








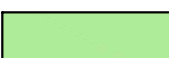


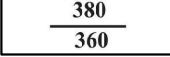


# ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT. STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHISINAU.

## REGLEMENTARI



### SEMNE CONVENTIONALE

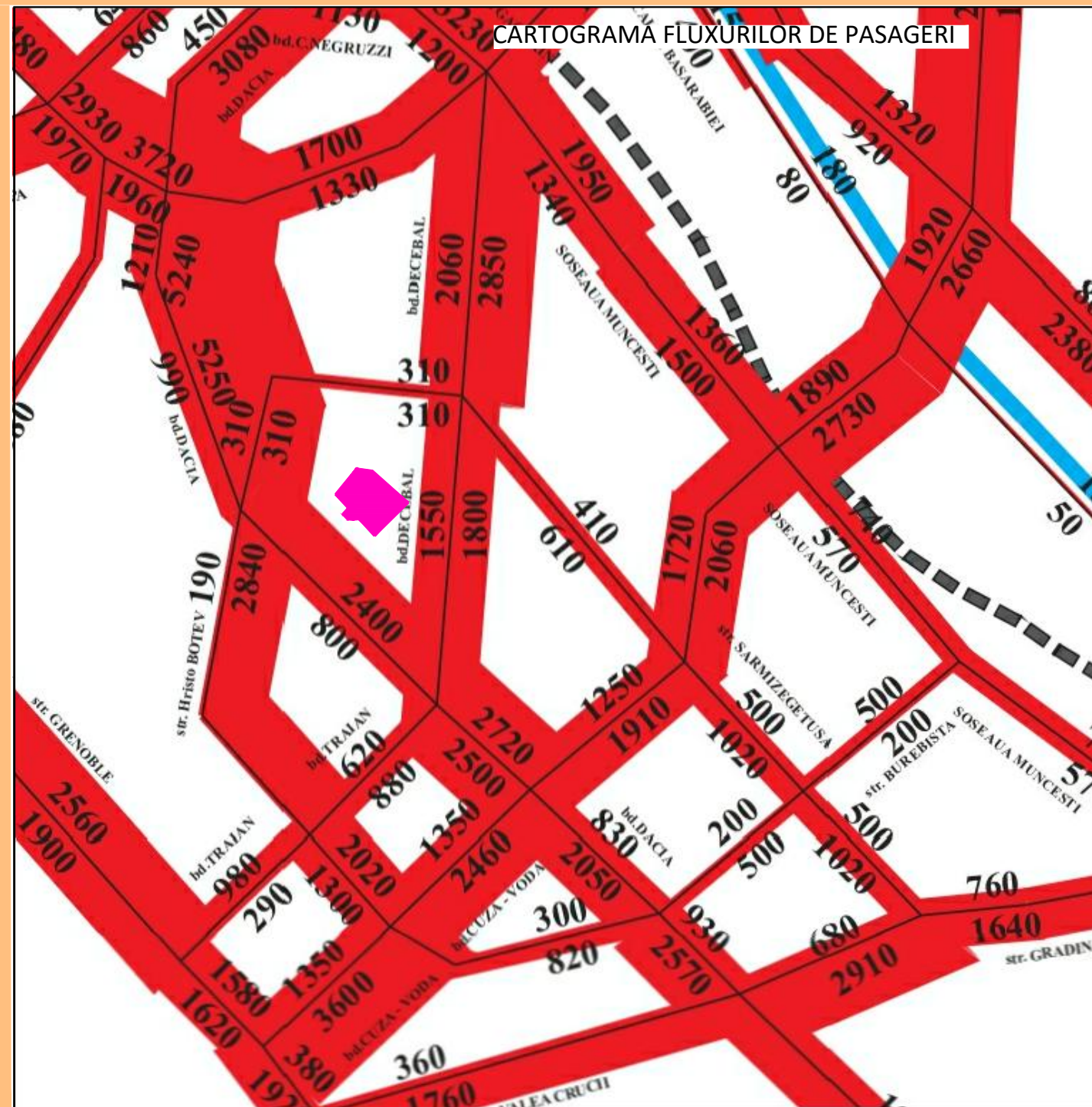
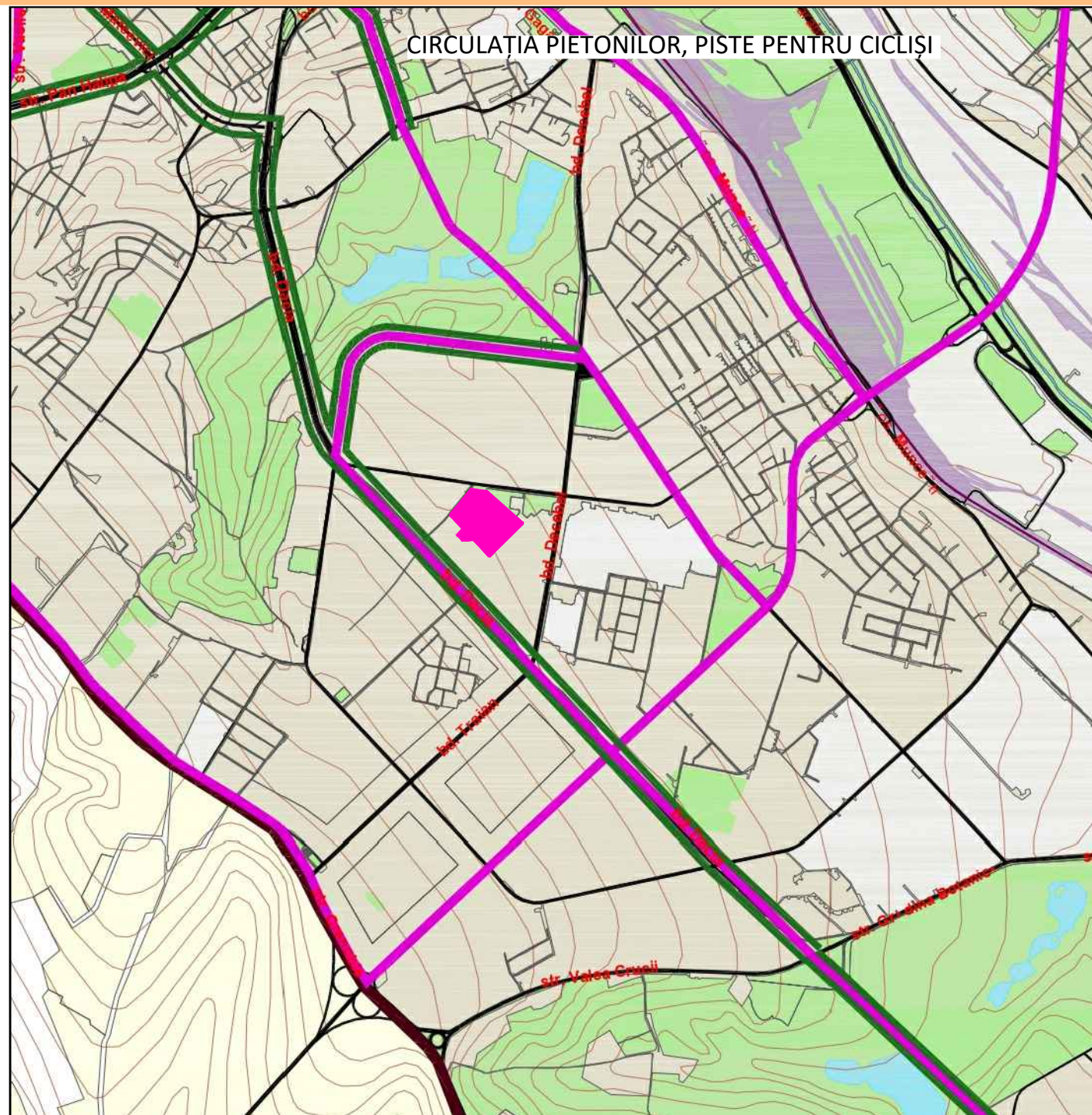
- |   |  |  |                           |
|---|--|--|---------------------------|
|  | Zona de studiu   |  | Parc de troleibuze        |
|  | Ruta de autobuz  |  | Parc de autobuze          |
|  | Ruta de troleibuz  |  | Zona rezidențială         |
|  | Ruta de maxi-taxi  |  | Spații verzi, de recreere |
|  | Intensitatea fluxului de transport (transp. de mărfuri și de pasageri) |  | Suprafețe acvatice        |
|  | Unități de transport transformate în autovehicole etalon               |  |                           |

						<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>		BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL	
						STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - acces locale de cartier			
schimb						Ne sect		plansa	
						Ne doc		semnat	
						data			
Arh.princ. S.Ciochina						STUDIU DE JUSTIFICARE		Faza	
Urbanist. A.Trelea								Plansa	
								Planse	
						SJ(PUZ)		17	
						ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT. STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHISINAU. REGLEMENTARI. CIRCULAȚIA TRANSPORTULUI PUBLIC. INTENSITATEA FLUXULUI DE TRANSPORT.			
						"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chișinău			



**ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT. STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHISINAU.**

**REGLEMENTARI**



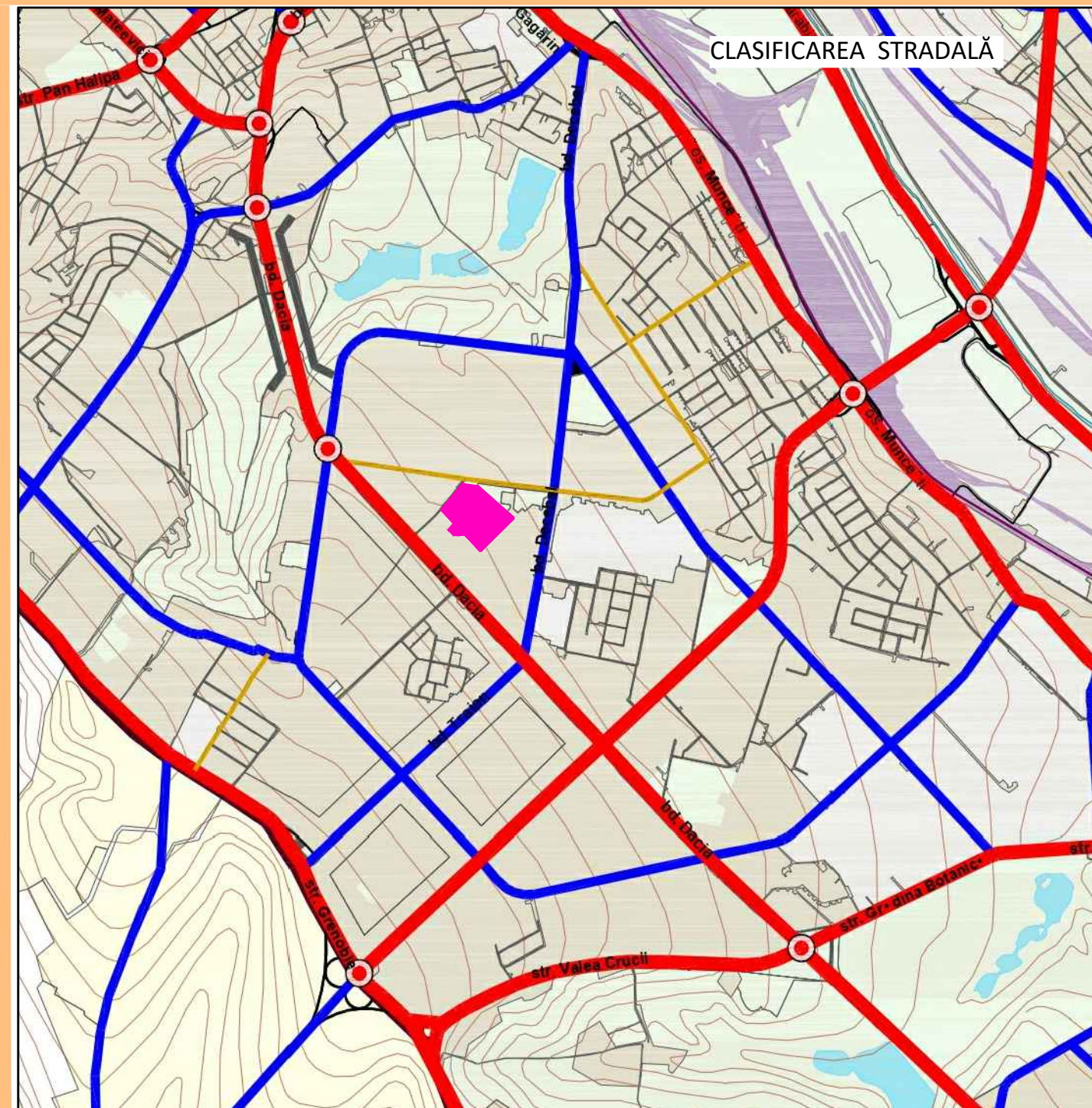
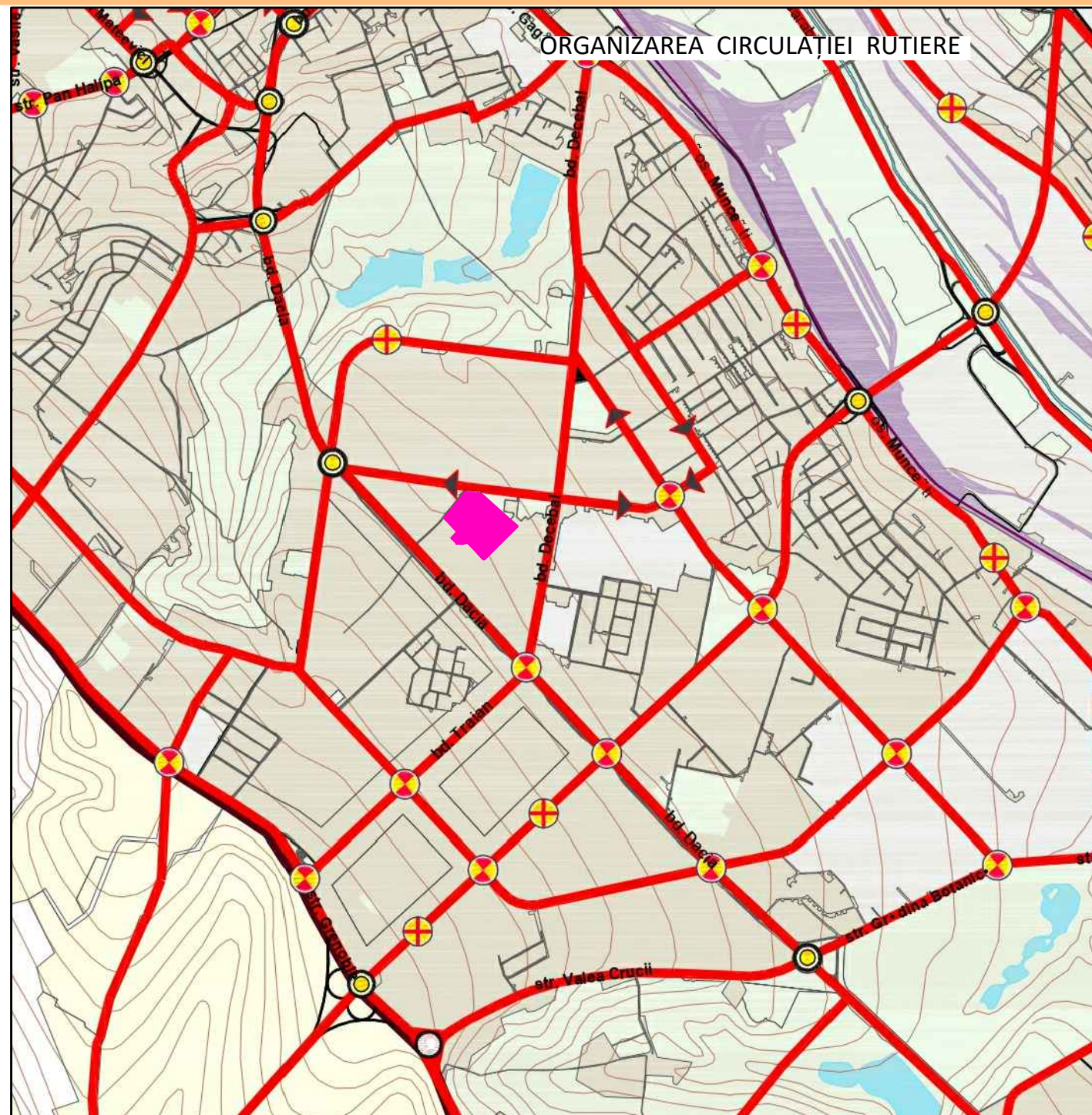
**SEMNE CONVENTIONALE**

- Zona de studiu
- Străzi înzestrate cu piste pentru biciclete
- Străzi principale cu legături pietonale
- Transportul public de pasageri cu nr. total de călători
- Zona rezidențială
- Spații verzi, de recreere
- Suprafețe acvatice


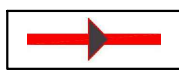



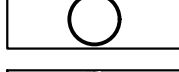

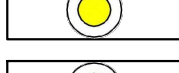
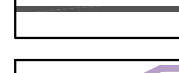
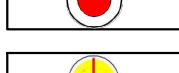

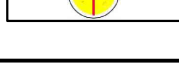
						<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>		BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL		
						STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - acces locale de cartier				
						STUDIU DE JUSTIFICARE		<i>Faza</i>	<i>Plansa</i>	<i>Planse</i>
						Arh.princ. S.Ciochina Urbanist. A.Trelea		SJ(PUZ)	18	
						ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT. STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU. REGLEMENTARI. CIRCULAȚIA PIETONILOR, PISTE PENTRU CICLIȘI. CARTOGRAMA FLUXURILOR DE PASAGERI.				
						"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chișinău				



**ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT. STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHISINAU.  
REGLEMENTARI**



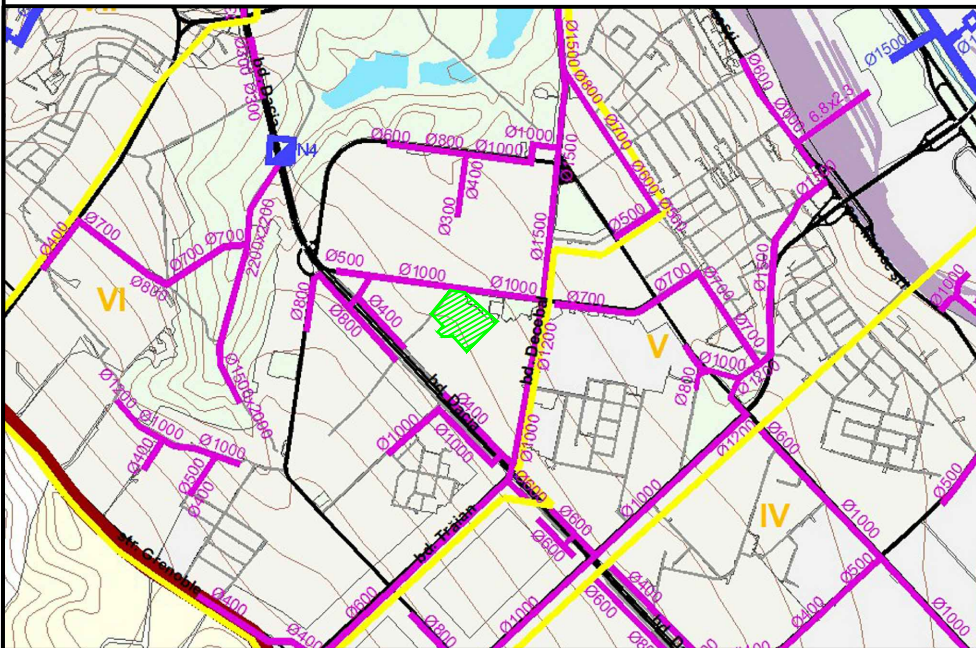
**SEMNE CONVENTIONALE**

- |   |                               |   |   |
|---|-------------------------------|---|---|
|  | Zona de studiu                |  | Magistrale și străzi cu circulația în sens unic |
|  | Magistrale de interes urban   |  | Intersecție cu circulația reglată de semafor    |
|  | Magistrală de interes raional |  | Intersecție cu rondou                           |
|  | Stradă de interes local       |  | Intersecție denivelată existentă                |
|  | Străzi secundare              |  | Intersecție denivelată propusă                  |
|  | Calea ferată                  |  | Intersecție cu circulația reglată de indicator  |

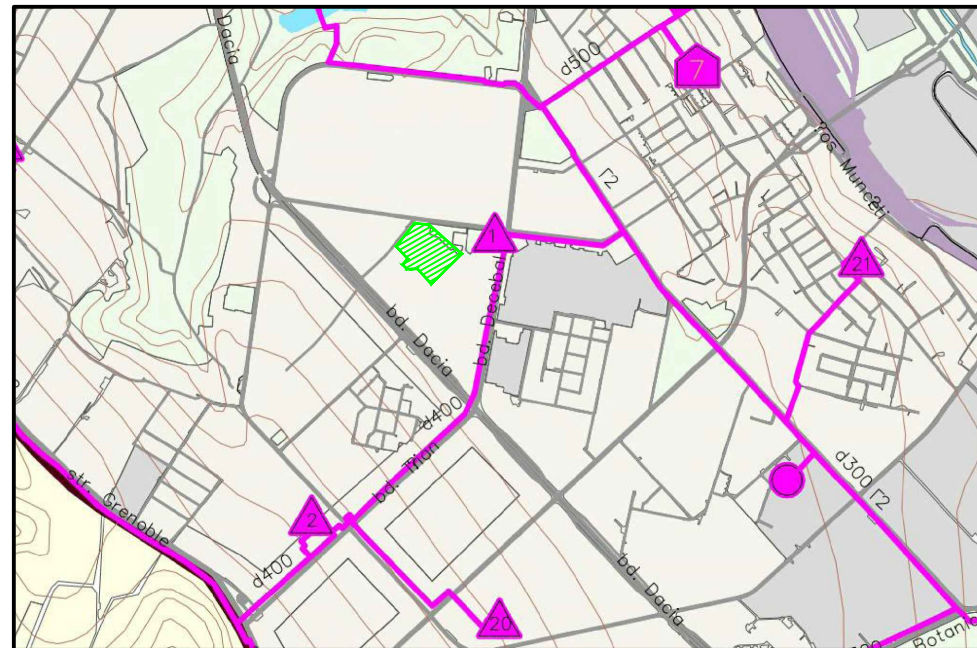
						<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>		BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL		
						STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier				
schimb	№ sect	plansa	№ doc	semnat	data	STUDIU DE JUSTIFICARE		Faza	Plansa	Planse
Arh.princ.	S.Ciochina					SJ(PUZ)		19		
Urbanist.	A.Trelea					"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chișinău				
						ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT. STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU. REGLEMENTARI. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE. CLASIFICAREA STRADALĂ.				



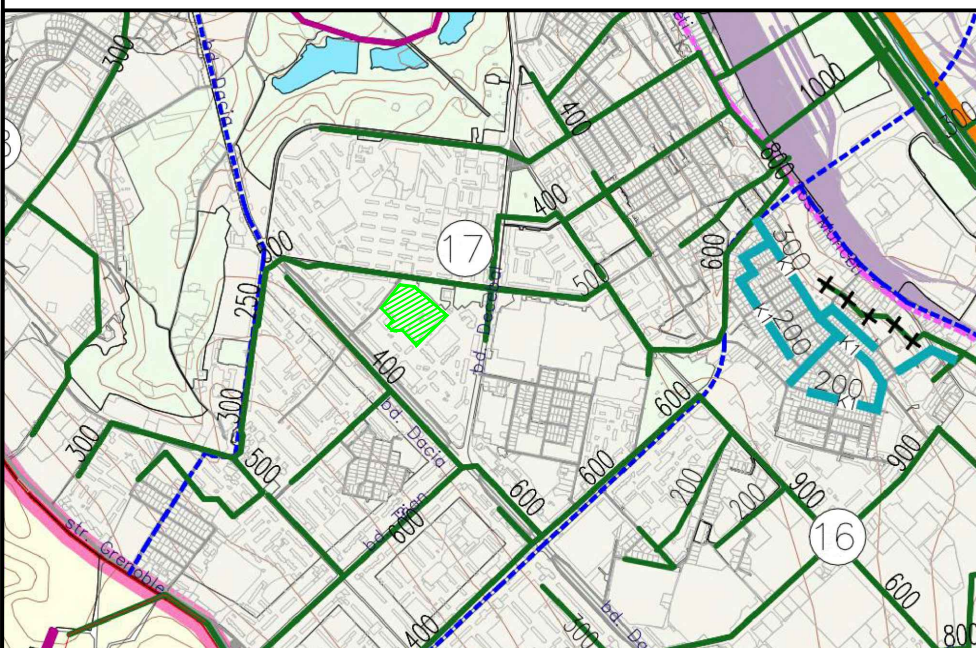
**SCHEMA RETELELOR DE CANALIZARE PLUVIALA**



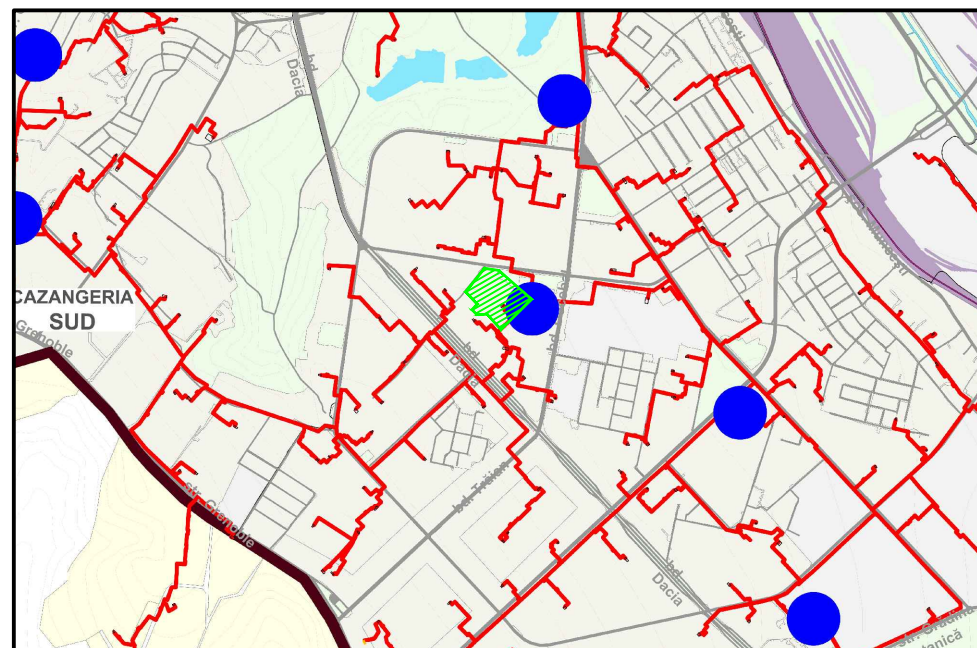
**SCHEMA RETELELOR DE GAZ NATURAL**



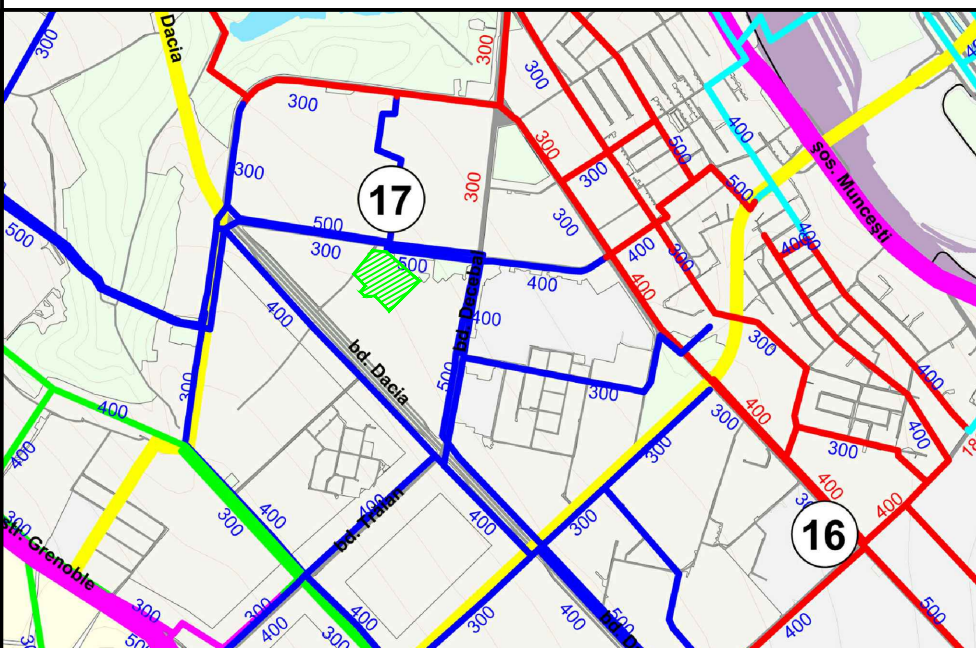
**SCHEMA RETELELOR DE CANALIZARE**



**SCHEMA RETELELOR TERMICE**



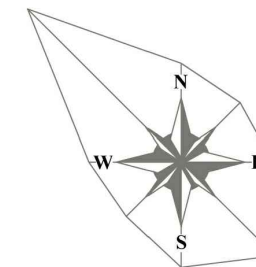
**SCHEMA RETELELOR DE ALIMENTARE CU APA POTABILA**



**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.

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



**SEMNE CONVENTIONALE**

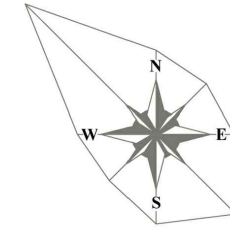
	ZONA DE STUDIU
<b>RETELE DE CANALIZARE PLUVIALA</b>	
	Retele de canalizare pluviala existente
	Hotarul bazinelor de acumulare a apelor pluviale
	Instalatii de epurare a apelor pluviale
<b>RETELE DE CANALIZARE</b>	
	Retea de canalizare gravitationala - Existenta
	Limita unitatii teritoriale de referinta mixta
	Unitate teritoriala de referinta
<b>RETELE DE ALIMENTARE CU APA POTABILA</b>	
	Zona II / Diametrul
	Zona III / Diametrul
	Zona IV / Diametrul
	Apeduct propus
	Statie de pompare "Botanica"
<b>RETELE TERMICE</b>	
	Retele termice
	Statia de pompare
<b>RETELE DE GAZ NATURAL</b>	
	Conducta de gaze
	Centrul de reglare a gazelor
	Conducta de gaze propusa
	Consumator industrial □ □ 1000m <sup>3</sup> /h

schimb	№ sect	plansa	№ doc	semnat	data
Arh.princ.	S.Ciochina				
Urbanist.	A.Trelea				

<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>		BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL		
STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier				
STUDIU DE JUSTIFICARE		Faza	Plansa	Planse
		SJ(PUZ)	20	
ANALIZA INFRASTRUCTURII TEHNICO - EDILITARE (EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU - REGLEMENTARI )		"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău		




**EVALUARI HIDROGEOTEHNICE SI MORFOLOGICE  
(EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU)  
SC 1:5000**

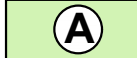
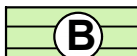
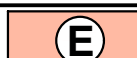


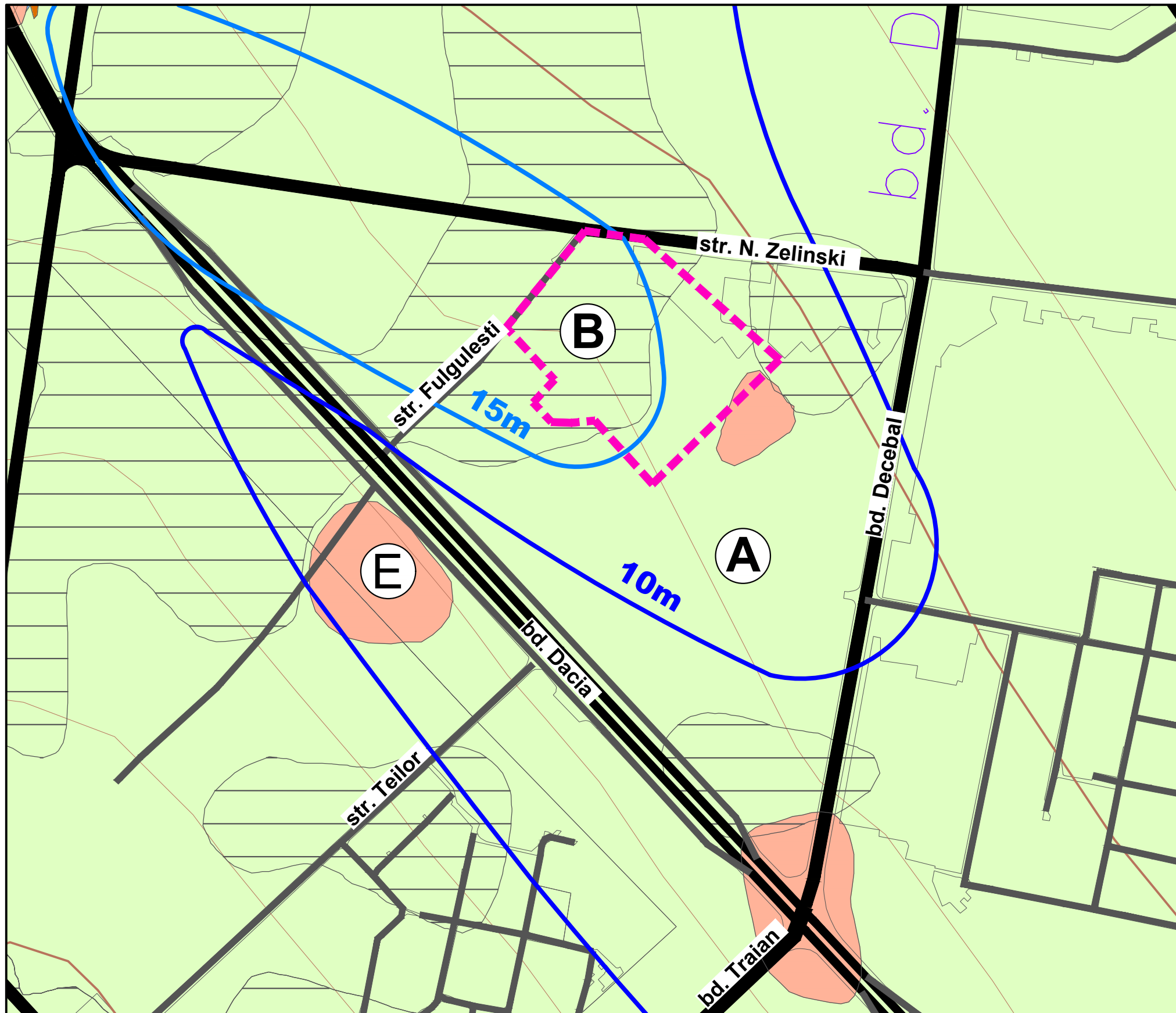
**SEMNE CONVENTIONALE**

**LIMITE**

 Limita zonei de studiu

**ZONE GEOMORFOLOGICE**

-  **Zona A** - favorabila pentru constructii in mod geomorfologic
-  **Zona B** - conditional favorabila pentru constructii din cauza dezvoltarii solurilor de loess, sensibile la umerire, ce dispun de calitati de terase (avantaj-tipul 2). In mod geomorfologic coincide cu unele terenuri separate ale cumpenelor apelor si cu spatiile adiacente la ele in limitele zonei A, indexul II-1-A, I-2-A. Apele freatice sunt stratificate la adincime 10m si mai mult. In caz de amplasare a constructiilor in limitele zonei remarcate este necesar de efectuat aminuntit pregatirea tehnica a teritoriului pentru a preintampina deformatiilor restante dupa cutremurile de pamint (tasari seismice).
-  **Zona E** - conditional favorabila, coincide cu terenurile unde se intilnesc rambleuri de sol cu grosimea de 2m, indexul iv-1. In caz de 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

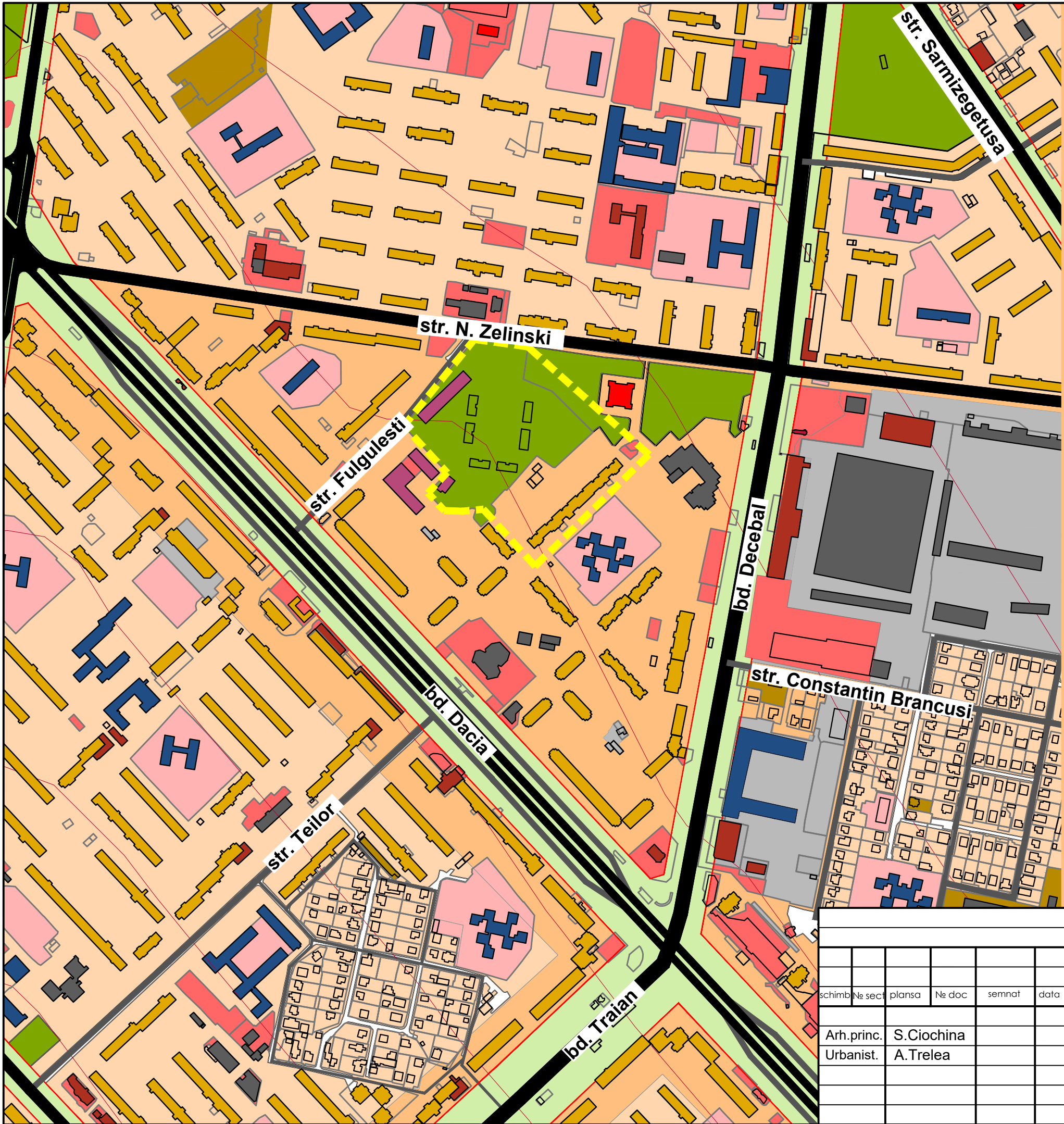


**IN MOD GEOMORFOLOGIC** zona studiata este amplasata in zona **A** - favorabila pentru constructii si zona **B** - conditional favorabila pentru constructii din cauza dezvoltarii solurilor de loess, sensibile la umerire, ce dispun de calitati de terase (avantaj-tipul 2).  
**NIVELUL APELOR FREATICE** constituie **10-15 m** de la suprafata solului.  
**INTENSITATEA SEISMICA** constituie **7 grade**.

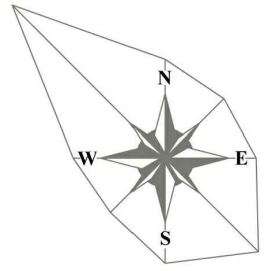
schimb	№ sect	plansa	№ doc	semnat	data
Arh.princ.		S.Ciochina			
Urbanist.		A.Trelea			

<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>	BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL		
STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier			
STUDIU DE JUSTIFICARE	<i>Faza</i>	<i>Plansa</i>	<i>Planse</i>
	SJ(PUZ)	21	
EVALUARI HIDROGEOTEHNICE SI MORFOLOGICE (EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU) SC 1:5000		"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău	





**ZONAREA FUNCTIONALA  
(EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU -  
REGLEMENTARI). Sc 1:5000**



**SEMNE CONVENTIONALE**

**LIMITE**

	Limita zonei de studiu
	Linia rosie conform PUG
	Parcele cadastrale

**ZONE FUNCTIONALE**

	Zona servicii publice si comerciale, administrative
	Zona obiecte educatie
	Zona locuintelor colective multietajate
	Zona locuintelor colective de inaltime medie
	Zona industriala
	Zona comunala
	Spatii verzi

**OBIECT NR. 25-2024-SJ**

BENEFICIAR:  
SC"IMVLADCONS"SRL

STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii  
Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor  
Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier

schimb	№ sect	plansa	№ doc	semnat	data
Arh.princ.		S.Ciochina			
Urbanist.		A.Trelea			

STUDIU DE JUSTIFICARE

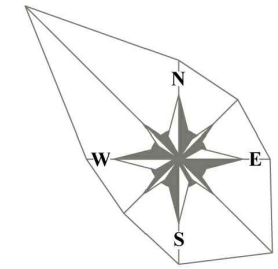
	Faza	Plansa	Planse
SJ(PUZ)		22	

ZONAREA FUNCTIONALA (EXTRAS DIN P.U.G.  
or. CHISINAU - REGLEMENTARI)  
SC 1:5000

"MODULPROF" SRL  
Licenta seria A MMII Nr.035137  
din 03.08.2010 or. Chişinău



**EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL  
DE URBANISM AL OR. CHISINAU  
Sc 1:2000**



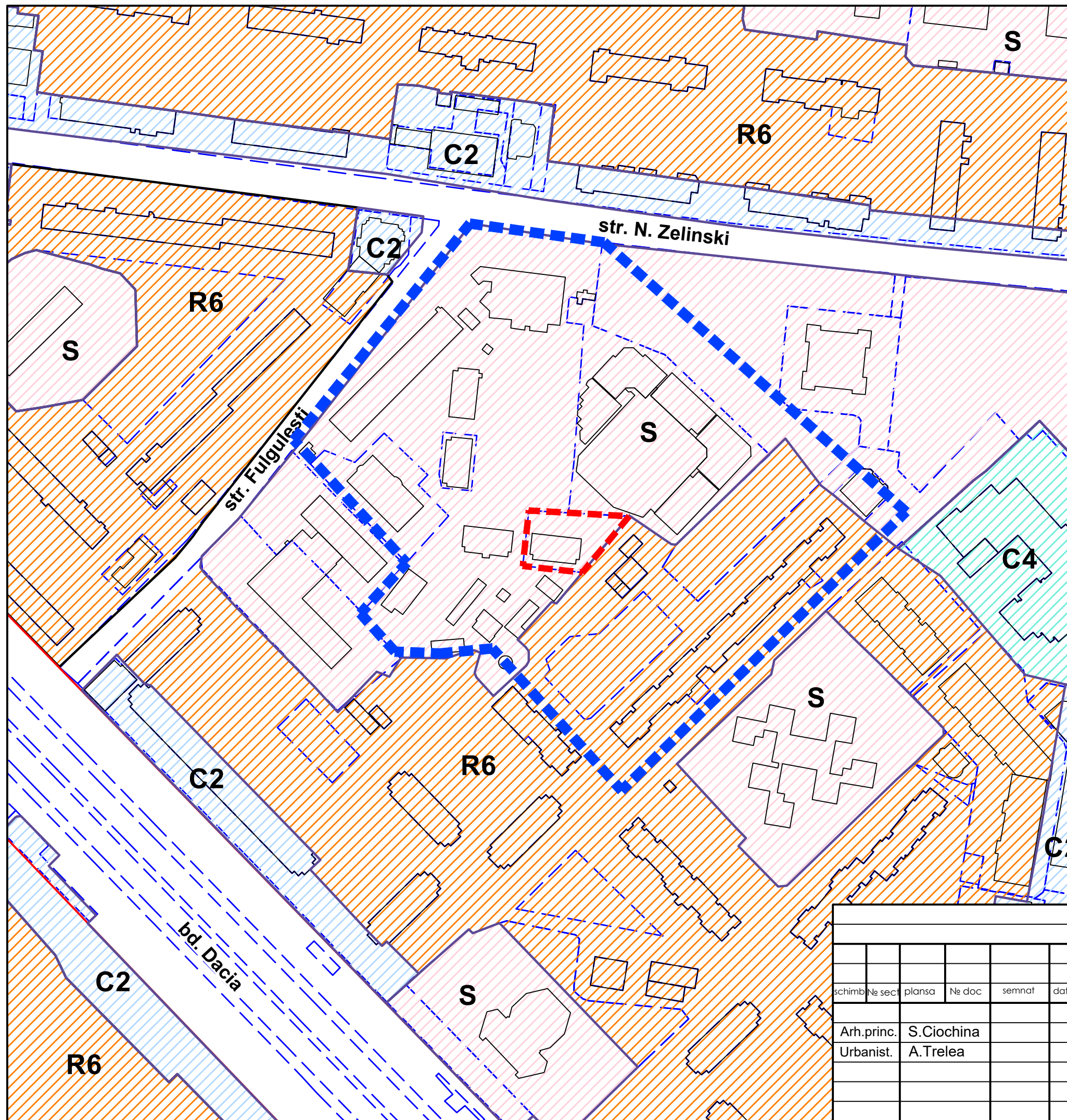
**SEMNE CONVENTIONALE**

**LIMITE**

	Limita zonei de studiu
	Limita teren generator al studiului
	Linia rosie conform PUG
	Parcele cadastrale

**ZONE FUNCTIONALE ORGANIZATE PE CODURI DE TIP**

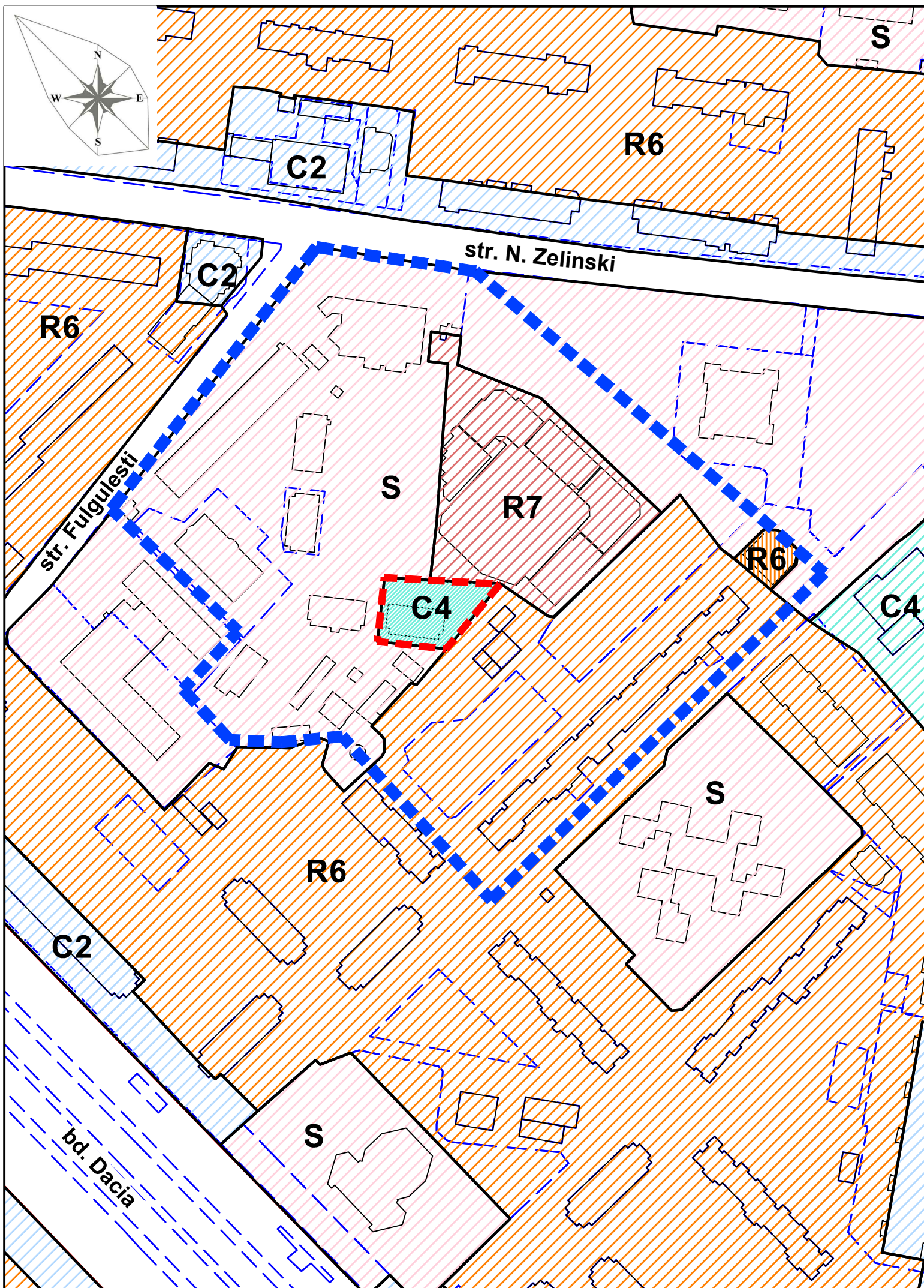
	Zona acceptata pentru un tip de folosire a terenului a carui caracteristica nu permite clasificarea in zone de locuire, comerciale ori industriale
	Subzona locuintelor colective cu densitate medie situate in ansambluri preponderent rezidentiale p+3e - p+9e
	Zona cuprinde functiuni care asigura o gama larga de servicii mai rar frecventate
	Zona comerciala cu restrictii, cuprinde cladirile de birouri, marile magazine si functiunile conexe acestora, amplasate in zonele centrale de afaceri si care servesc intregul oras. zona cuprinde si functiuni manufacturiere, nepoluante, aflate in legatura cu activitatile comerciale en detail.



schimb	№ sec	plansa	№ doc	semnat	data
Arh.princ.		S.Ciochina			
Urbanist.		A.Trelea			

<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>	BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS" SRL		
STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier			
STUDIU DE JUSTIFICARE	Faza	Plansa	Planse
	SJ(PUZ)	23	
EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL OR. CHISINAU SC 1:2000		"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău	





**ELEMENTE GENERATOARE REGULAMENT**  
Sc 1:2000

**SEMNE CONVENTIONALE**

LIMITE		ZONE FUNCTIONALE ORGANIZATE PE CODURI DE TIP	
	Limita zonei de studiu		Zona acceptata pentru un tip de folosire a terenului a carui caracteristica nu permite clasificarea in zone de locuire, comerciale ori industriale - existenta
	Limita teren generator al studiului		Subzona locuintelor colective inalte situate in ansambluri preponderent rezidentiale P+9E si mai inalte - de facto
	Linia rosie conform PUG		Subzona locuintelor colective cu densitate medie situate in ansambluri preponderent rezidentiale P+3E - P+9E - existenta/de facto
	Parcele cadastrale		Zona cuprinde functiuni care asigura o gama larga de servicii mai rar frecventate - existenta
			Zona comerciala cu restrictii, cuprinde cladirile de birouri, marile magazine si functiunile conexe acestora, amplasate in zonele centrale de afaceri si care servesc intregul oras. Zona cuprinde si functiuni manufacturiere, nepoluante, aflate in legatura cu activitatile comerciale en detail - existenta/propusa

**Concluziile studiului**

Analiza situatiei existente a aratat ca lotul generator al studiului este localizat intr-o zona cu multe avantaje pentru amplasarea unui obiectiv cu destinatie mixta - in mijlocul zonei rezidentiale inzestrate cu toate dotarile necesare de infrastructura sociala, inginereasca, comerciala, de recreere. Pentru ca solicitarea beneficiarului studiului privind amplasarea unei functiuni mixte - centru medical multifunctional, oficii si locuinte (cod de reglementare urbanistic C4) sa devina executabila este necesar de solutionat problemele identificate in prezentul studiu. Masurile necesare se refera la:

- obtinerea acordurilor detinatorilor terenurilor adiacente pentru organizarea acceselor catre lotul dat;
- solutionarea problemei de organizare a dotarilor complementare cum ar fi - terenuri pentru jocurile copiilor si odihnei maturilor; evacuarii deseurilor menajere, reesind din marimea mica a parcelei;
- asigurarea cu locuri de parcare pentru viitorii locuitori ai blocului preconizat;
- organizarea procesului de deservire a functiunilor nominalizate-servicii medicale/ oficii/ locuinte;
- modernizarea și reabilitarea acceselor rutiere si pietonale in zona de studiu;
- stramutarea in subteran a retelelor termice supraterane care trec prin teritoriul lotului generator al studiului, ocupand un spatiu considerabil;
- reabilitarea spatiului inverzit amplasat pe teritoriul complexului *Constructorul*;
- amenajarea teritoiului adiacent limitei estice a lotului, care la momentul actual prezinta un dezastru - pur si simplu o gunoiste.

Ultimele doua masuri reprezinta un beneficiu pentru locuitorii din zona si vor facilita atat imaginea estetica, cat si de sanatate fizica si morala a locuitorilor din zona data.

Posibilitatile de amplasare a blocului solicitat se vor determina la etapa de elaborare a PUZ, care se vor incadra in indicii normativi pentru codul de reglementare urbanistic C4: **POT - 70%, CUT - 7**

						<b>OBIECT NR. 25-2024-SJ</b>		BENEFICIAR: SC"IMVLADCONS"SRL			
						STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Fulgulesti - Nicolai Zelinski - accese locale de cartier					
schimb	Ne sect	plansa	Ne doc	semnat	data	STUDIU DE JUSTIFICARE			Faza	Plansa	Planse
Arh.princ.	S.Ciochina					SJ(PUZ)			24		
Urbanist.	A.Trelea					ELEMENTE GENERATOARE REGULAMENT SC 1:2000			"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chisinau		