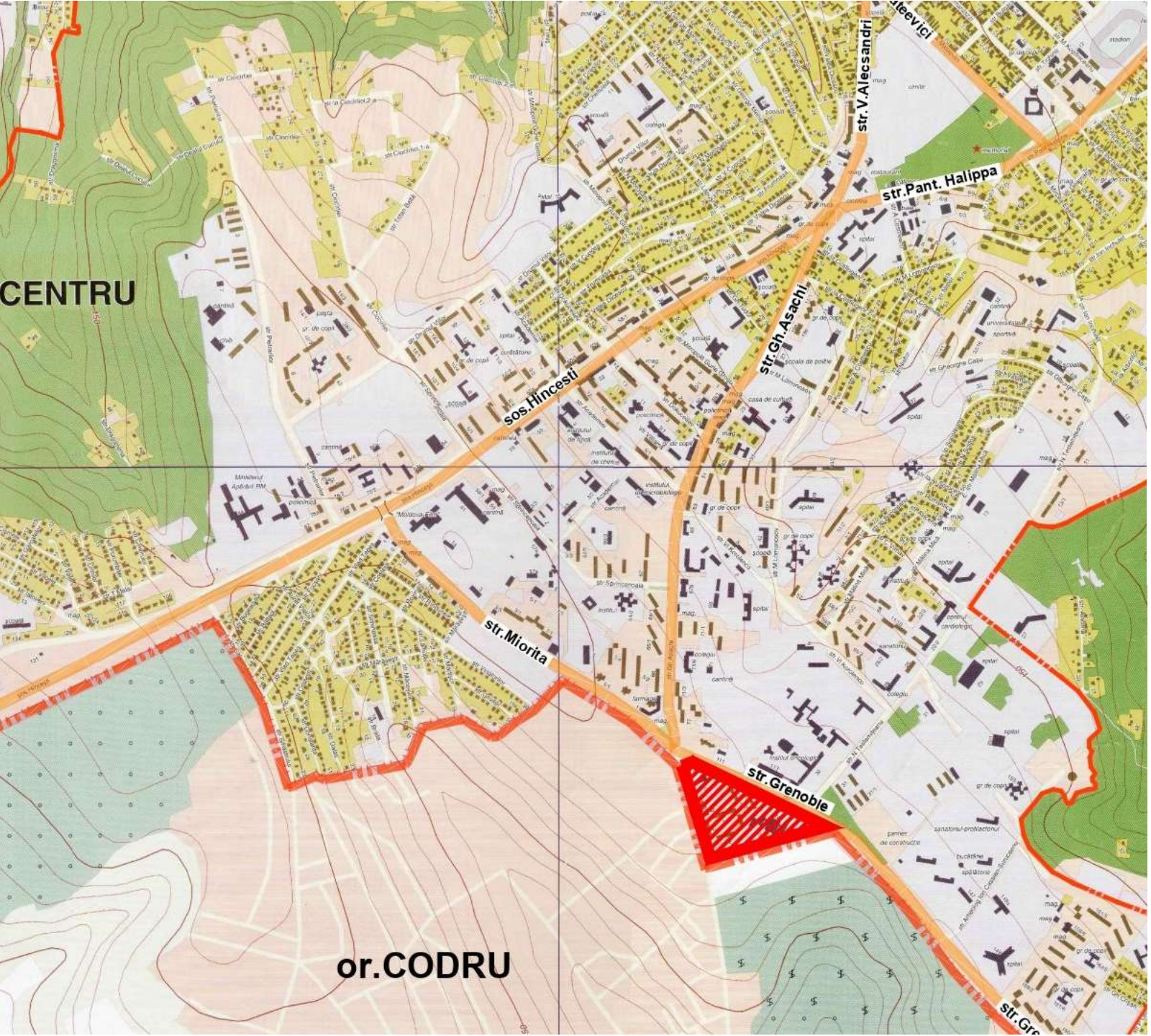


Beneficiar: **S.R.L. "DEVELCO"**  
Proiectant: **IMP "CHISINAUPROIECT"**





**OBIECT nr.3593**

**STUDIU DE JUSTIFICARE**  
IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII  
PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENUL  
CU NR. CADASTRAL **0100214.156**  
CUPRINS IN ZONA DE ACTIUNE A CODULUI URBANISTIC  
DE REGLEMENTARE "S", MUN. CHISINAU



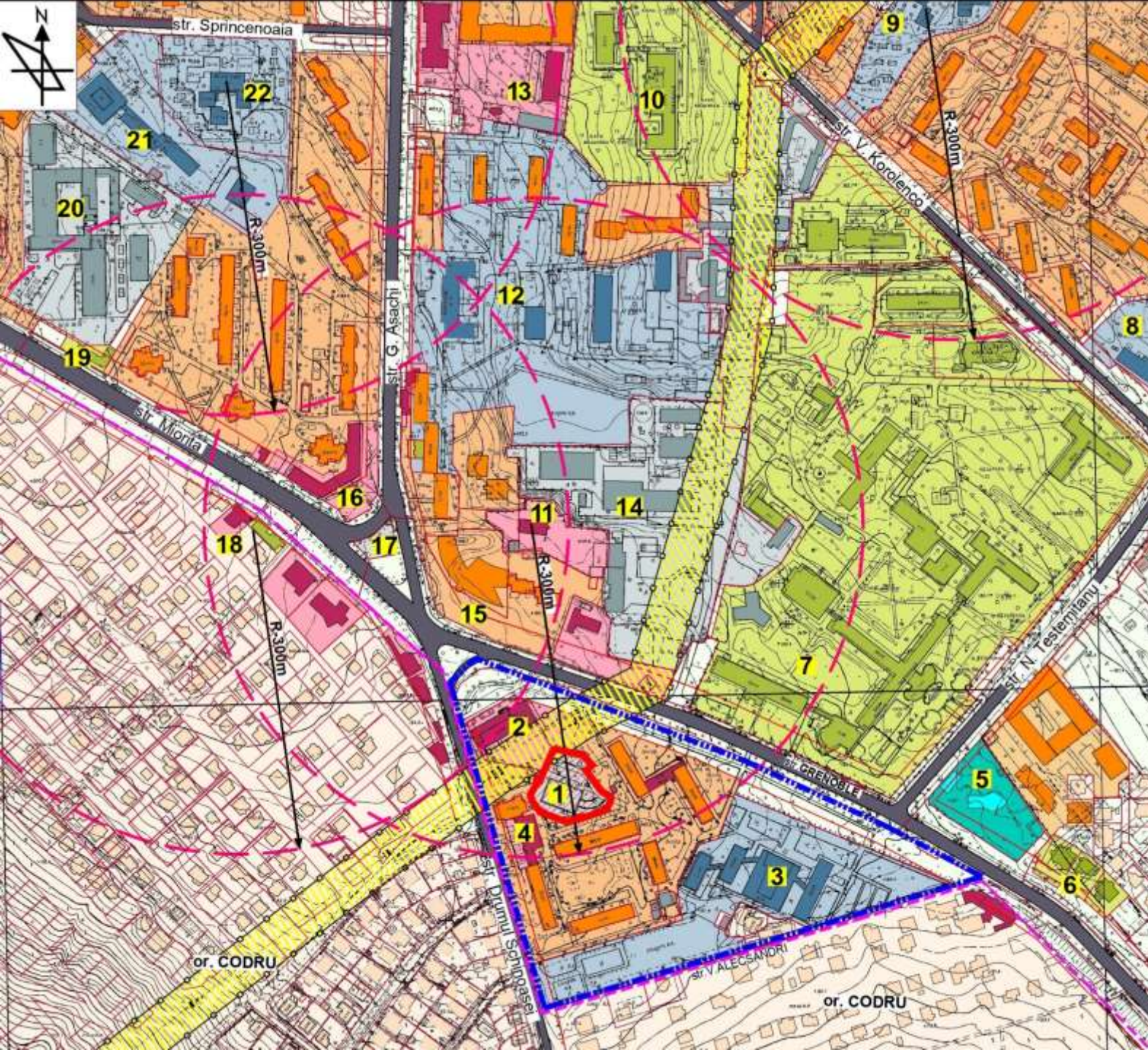
Schema amplasării în cadrul or. Chișinău

**SEMNE CONVENTIONALE**

-  LIMITA INTRAVILAN OR.CHISINAU
-  LIMITA SECTOR ADMINISTRATIV
-  ZONA DE STUDIU
-  BLOCURI LOCATIVE
-  EDIFICII ADMINISTRATIVE SI INFRASTRUCTURI SOCIALE
-  OBIECTIVE DE MEDICINA
-  OBIECTIVE DE EDUCATIE SI INVATAMINT
-  PARCURI, PADURI
-  LACURI

**Încadrarea în localitate**

Zona studiată este amplasată în sectorul administrativ Centru în partea de Sud a orașului Chișinău, la limita cu or. Codru. Suprafața zonei de studiu a fost determinată cca 8,0 ha. Parcela cu nr. cadastral 0100214.156 care a generat studiul în cauză, are suprafața de 0,306 ha și este situată pe adresa str. Grenoble, 106



## Situația existentă Destinația funcțională

### SEMNE CONVENZIONALE

DENUMIRE	SEMNE CONVENZIONALE
LIMITA INTRAVILAN OR. CHISINAU	[Pink dashed line]
LIMITA ZONEI DE STUDIU	[Blue dashed line]
LIMITA LOTULUI OBIECT DE STUDIU	[Red dashed line]
LINII ROSII CONFORM PUG	[Red solid line]
PARCELE CADASTRALE	[Black dashed line]
ZONA SERVICII PUBLICE SI ADMINISTRATIVE	[Pink area]
ZONA DE EDUCATIE SI INVATAMINT	[Blue area]
ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE	[Orange area]
ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE	[Light green area]
ZONA DE OCROTIRE A SANATATII	[Yellow-green area]
ZONA OBIECTIVELOR DE CULT	[Cyan area]
ZONA COMUNALA	[Grey area]
RAZA DE DESVRIRE A GRADINITEI-300m	[Red dashed line with arrows]
ZONA DE PROTECTIE SANITARA A LEA 110 kV	[Yellow dashed line]
DRUMURI SI STRAZI	[Black lines]

### LEGENDA

POZ.	DENUMIRE
1.	LOT OBIECT DE STUDIU
2.	BIROUL NATIONAL DE STATISTICA AL RM
3.	LICEUL TEORETIC CU PROFIL DE ARTE "NICOLAE SULAC"
4.	OFICIUL POSTAL MD-2019
5.	BISERICA "SFINTA TREIME"
6.	CENTRU MEDICAL "EXCELLENCE"
7.	INSTITUTUL ONCOLOGIC
8.	COLEGIUL NATIONAL DE MEDICINA SI FARMACIE
9.	GRADINITA PENTRU COPII NR. 174
10.	INSTITUTUL DE NEUROLOGIE SI NEUROCHIRURGIE
11.	FasTracKids - CENTRU INTERNATIONAL DE DEZVOLTAREA PRESCOLARA A COPIILOR
12.	CENTRUL DE EXCELENTA IN CONSTRUCTII
13.	SERVICIUL PROTECTIEI CIVILE SI SITUATIILOR EXCEPTIONALE
14.	CENTRALA TERMICA DE SUD (CAZANGERIA SUD)
15.	NAMU MARKET
16.	MAGAZIN "LINELLA"
17.	STATIE DE ALIMENTARE CU CARBURANTI "ROMPETROL"
18.	GRADINITA DE COPII PRIVATA
19.	CLINICA STOMATOLOGICA
20.	ASETH I.S (UZINA EXPERIMENTALA A A.S.M.(1963)
21.	LICEUL PENTRU COPII DOTATI AL A.S.M.
22.	GRADINITA NR.6 "ALBINUTA"

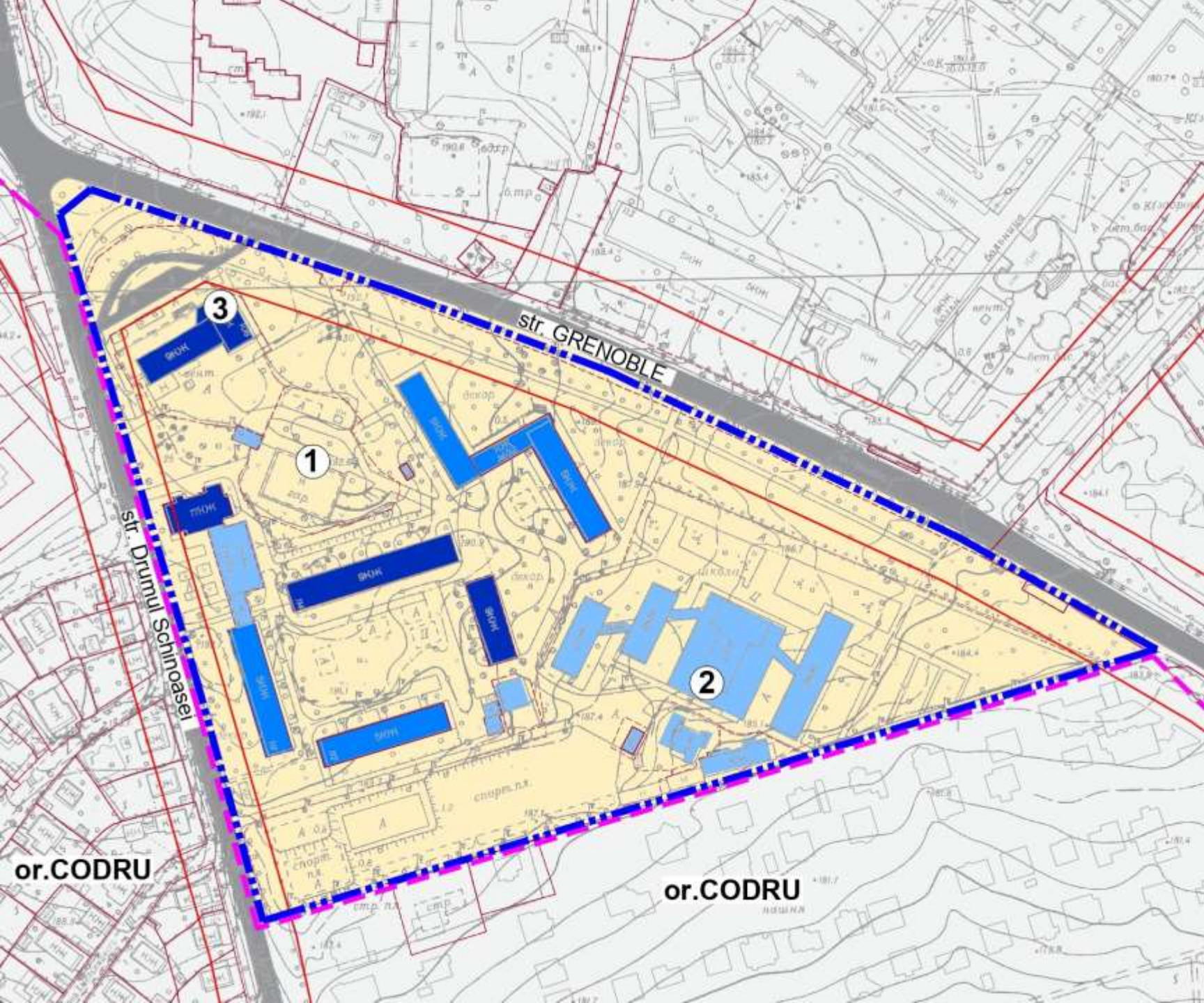
### INDICI TEHNICO-ECONOMICI DE BAZA PENTRU ZONA DE STUDIU (situatia existenta)

N/O	DENUMIRE	UNIT. DE MASURA	CANTITATE
1.	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU	ha	8.0
2.	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	m.p.	11260
3.	PROCENTUL DE OCUPARE A TERITORIULUI (POT)	%	14
4.	COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)		0.65
5.	FOND LOCATIV TOTAL	m.p.	27840
6.	NUMARUL DE APARTAMENTE	unitati	530
7.	NUMARUL DE LOCUITORI	osm.	1220

### BILANȚUL TERITORIULUI PENTRU ZONA DE STUDIU (situatia existenta)

N/O	DENUMIRE	UNIT. DE MASURA	CANTITATE
	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU, inclusiv:	ha	8.0
1.	ZONA SERVICII PUBLICE SI ADMINISTRATIVE	ha	0.56
2.	ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE	ha	3.4
3.	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	ha	0.17
4.	ZONA DE INVATAMANT	ha	2.43
5.	ZONA SPECIALA (lot obiect al studiului)	ha	0.3
6.	ALTE TERITORII	ha	1.14

Situația existentă. Analiza fondului construit după regimul de înălțime



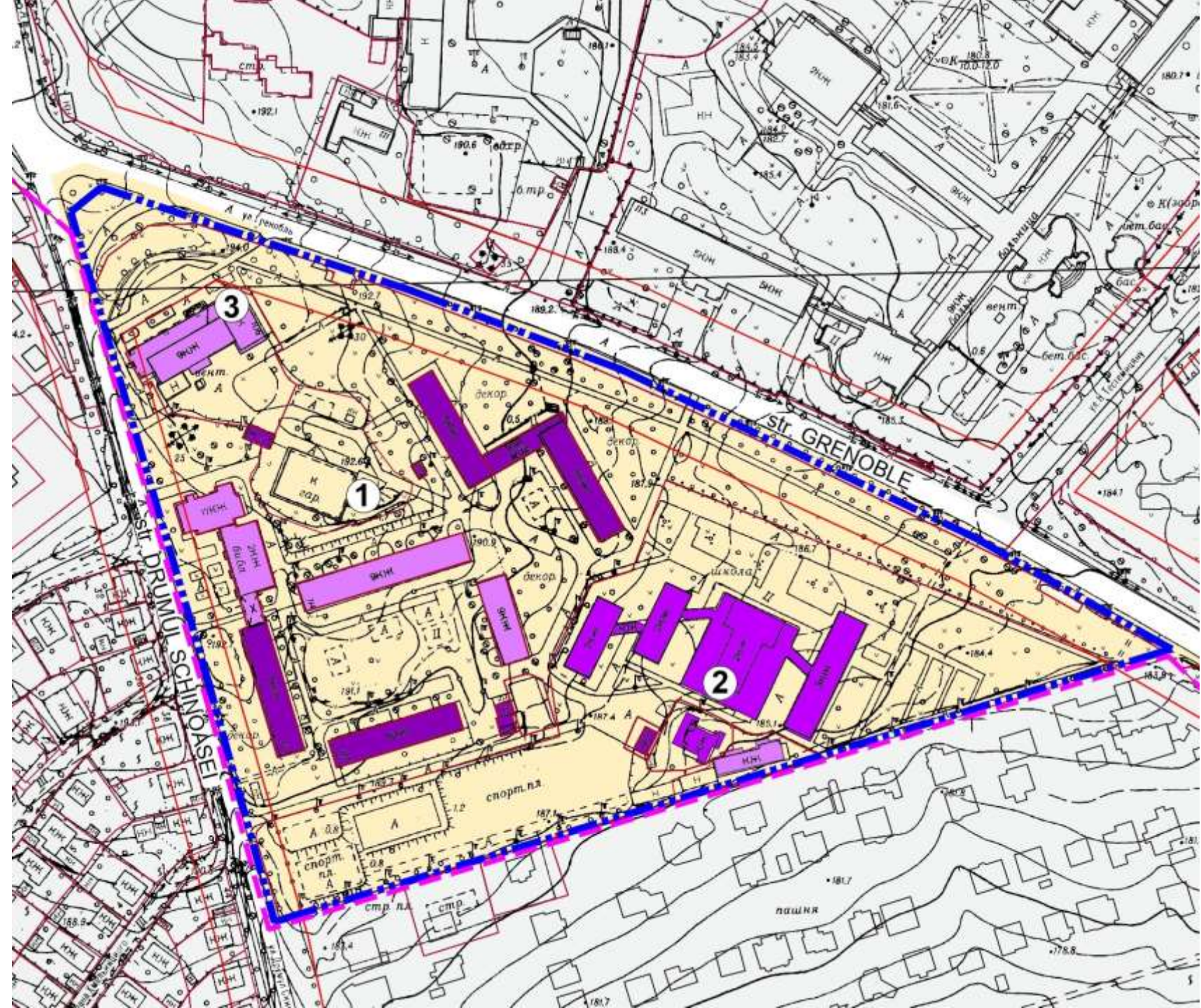
LEGENDA

Nr	DENUMIRE
1.	LOT OBIECT DE STUDIU
2.	LICEUL TEORETIC CU PROFIL DE ARTE "NICOLAE SULAC
3.	BIROUL NATIONAL DE STATISTICA

SEMNE CONVENTIONALE

	DENUMIRE
	LIMITA INTRAVILAN ORASUL CHISINAU
	LIMITA ZONEI DE STUDIU
	LINII ROSII CONFORM PUG
	PARCELE CADASTRALE
	REGIM DE INALTIME 1-3 NIVELE
	REGIM DE INALTIME 4-6 NIVELE
	REGIM DE INALTIME >9 NIVELE

Situația existentă. Analiza fondului construit după gradul de uzură a clădirilor



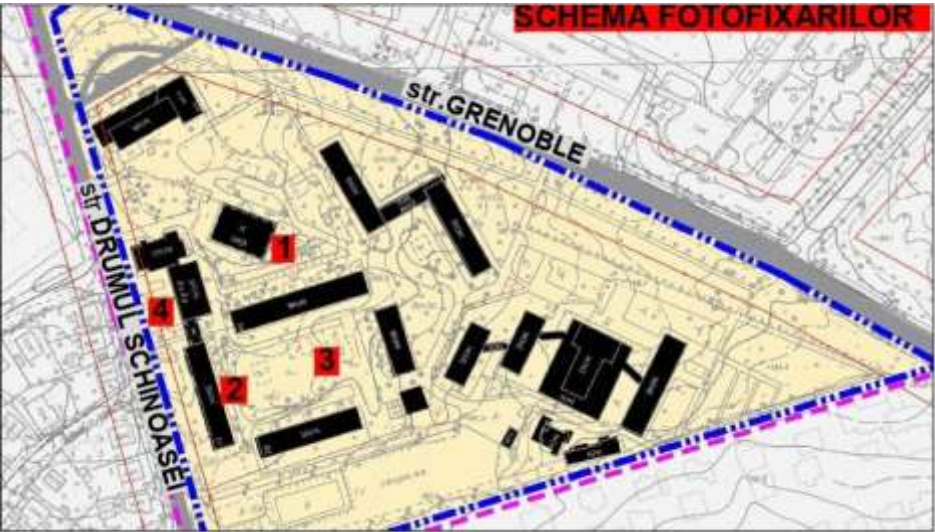
LEGENDA

Nr	DENUMIRE
1.	LOT OBIECT DE STUDIU
2.	LICEUL TEORETIC CU PROFIL DE ARTE "NICOLAE SULAC"
3.	BIROUL NATIONAL DE STATISTICA

SEMNE CONVENTIONALE

	DENUMIRE
	LIMITA INTRAVILAN ORASUL CHISINAU
	LIMITA ZONEI DE STUDIU
	LINII ROSII CONFORM PUG
	PARCELE CADASTRALE
	NOU/RENOVAT
	GRAD DE UZURA 30-50 %
	GRAD DE UZURA >50 %

**SCHEMA FOTOFIXARILOR**



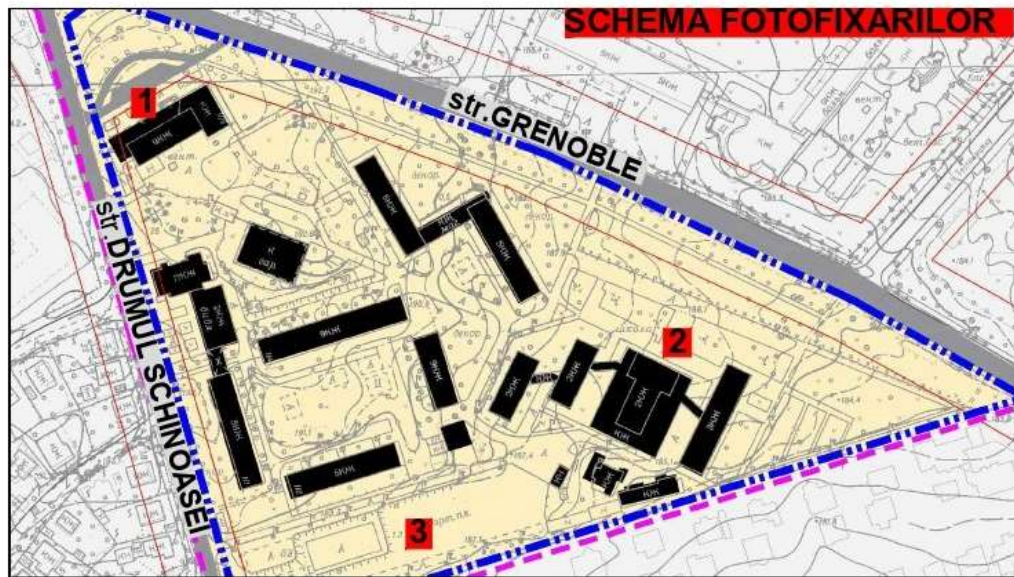
**3 - TERENUL SPORTIV AL LICEULUI TEORETIC "NICOLAE SULAC"**



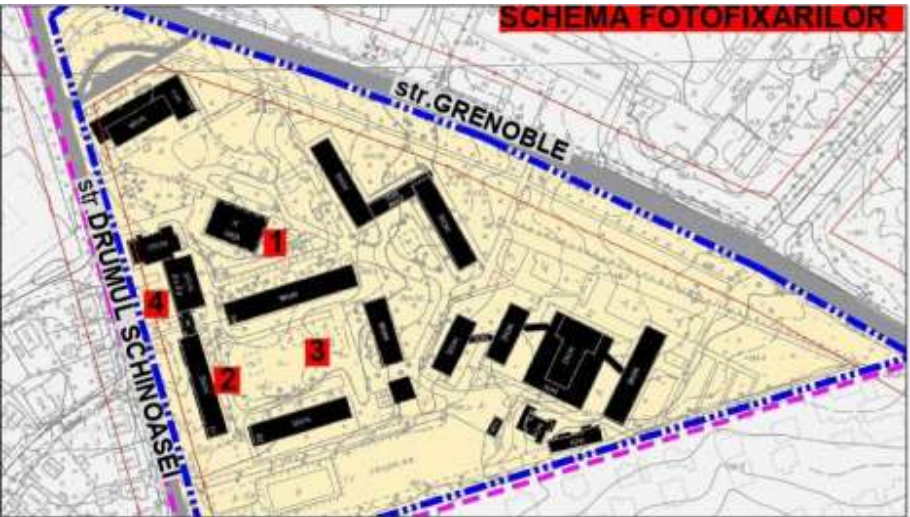
**1 - LOT OBIECT AL STUDIULUI**



**1 - LOT OBIECT AL STUDIULUI**



**SCHEMA FOTOFIXARILOR**



**3 - TERENUL SPORTIV AL LICEULUI TEORETIC "NICOLAE SULAC"**



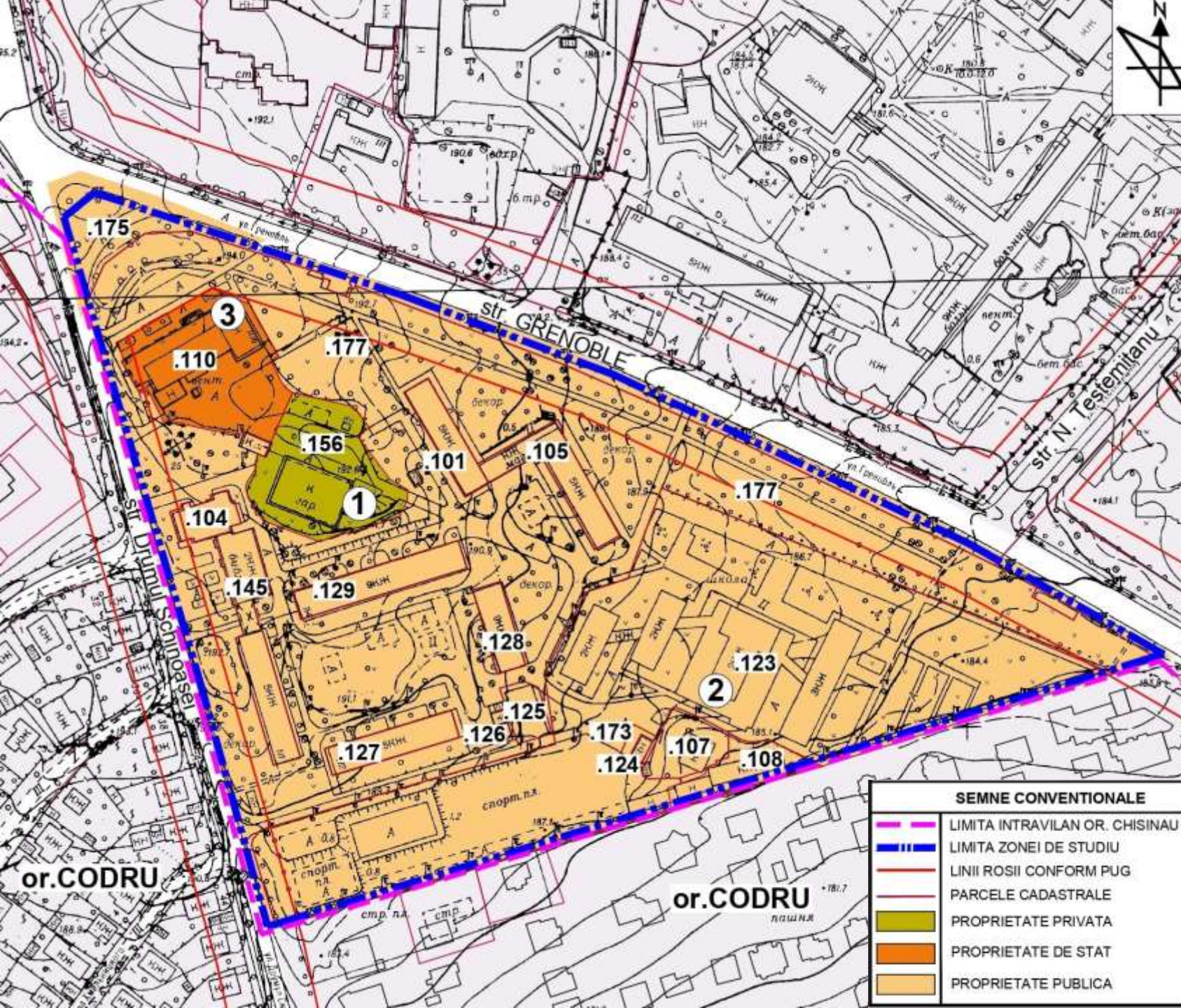
**2 - LICEUL TEORETIC "NICOLAE SULAC"**



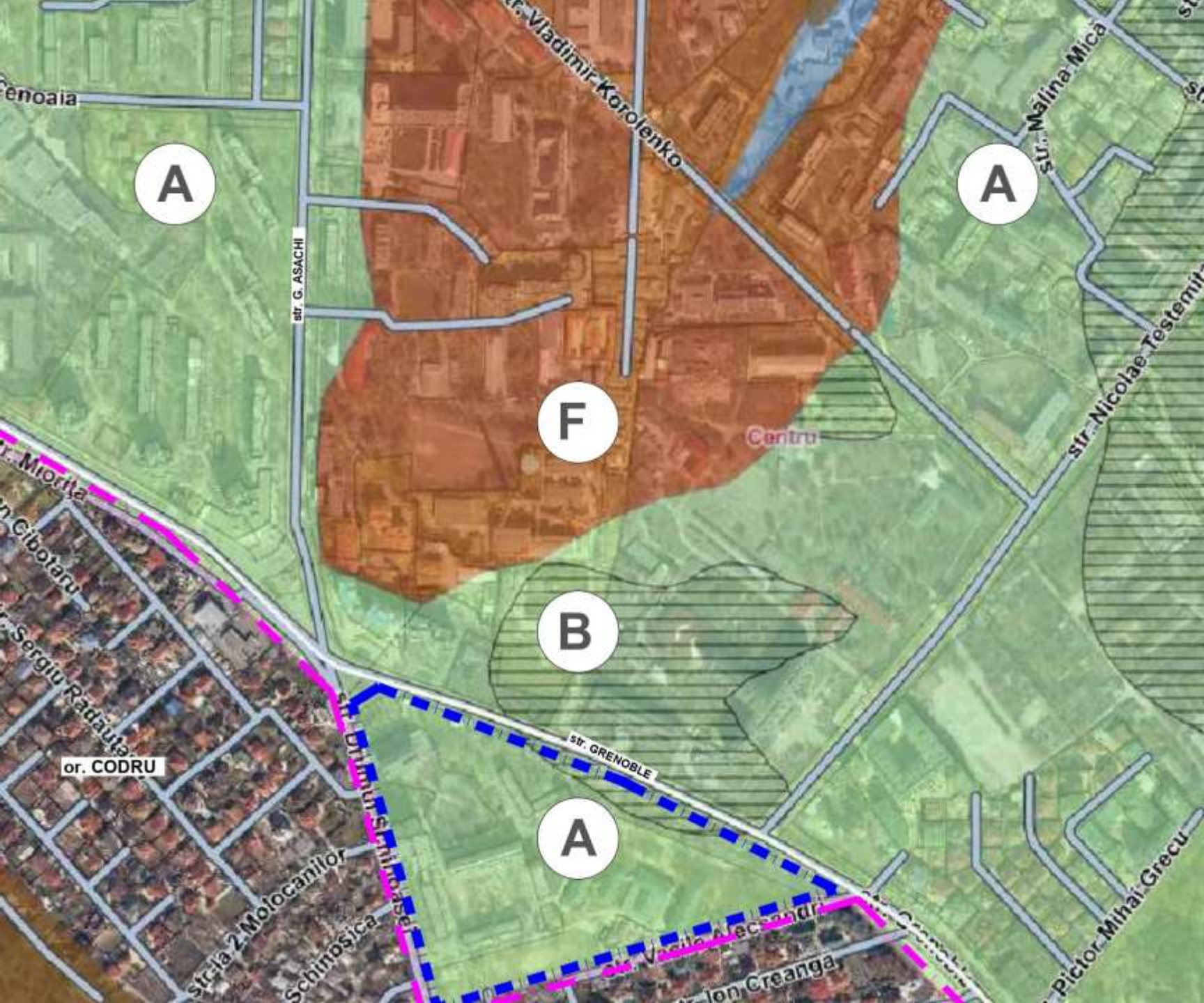
**2 - LICEUL TEORETIC "NICOLAE SULAC"**



## Analiza după tip de proprietate asupra terenurilor



NUMAR CADASTRAL	ADRESA	FORMA DE PROPRIET.	UTILIZAREA TERENULUI	SUPR. (ha)
0100214.156	mun. Chișinău, sect. Centru str. Grenoble, 106	Privata	Industrial	0.306
0100214.110	mun. Chișinău, sect. Centru str. Grenoble, 106	De stat	Comerciala	0.343
0100214.104	mun. Chișinău, sect. Centru str. Grenoble, 106/4	Publica	P/u constructii	0.046
0100214.145	mun. Chișinău, sect. Centru str. Drumul Schinoasei, 1/1	Publica	P/u constructii	0.140
0100214.127	mun. Chișinău, sect. Centru str. Drumul Schinoasei, 1/2	Publica	P/u constructii	0.074
0100214.128	mun. Chișinău, sect. Centru str. Drumul Schinoasei, 1/3	Publica	P/u constructii	0.051
0100214.129	mun. Chișinău, sect. Centru str. Drumul Schinoasei, 1/4	Publica	P/u constructii	0.102
0100214.101	mun. Chișinău, sect. Centru str. Grenoble, 106/B	Publica	P/u constructii	0.067
0100214.105	mun. Chișinău, sect. Centru str. Grenoble, 106/A	Publica	P/u constructii	0.103
0100214.123	mun. Chișinău, sect. Centru str. Grenoble, 108	Publica	P/u constructii	2.433
0100214.124	mun. Chișinău, sect. Centru str. Grenoble, 108/2	Publica	Industrial	0.007
0100214.107	mun. Chișinău, sect. Centru str. Grenoble, 108/A	Publica	Industrial	0.082
0100214.108	mun. Chișinău, sect. Centru str. Grenoble, 108/B	Publica	P/u constructii	0.090
0100214.125	mun. Chișinău, sect. Centru str. Drumul Schinoasei, 1/6	Publica	Comerciala	0.041
0100214.177	mun. Chișinău, sect. Centru	Publica	Amenajat	3.780
0100214.175	mun. Chișinău, sect. Centru	Publica	Amenajat	0.335



## ANALIZA CONDITIILOR DE MEDIU

### SEMNE CONVENTIONALE

- - - LIMITA INTRAVILAN OR. CHISINAU
- - - LIMITA ZONEI DE STUDIU



### ZONE GEOMORFOLOGICE

**ZONA A** - favorabila pentru constructii in mod geomorfologic

**ZONA B** - conditonal 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 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 caz de amplasare a constructiilor noi este necesar de a efectua calculul stabilitatii de echilibru a coastelor, de a executa in volum deplin actiunile contra alunecarilor si eroziunilor ce pot garanta stabilitatea coastelor.

**Conditii geomorfologice:** Zona studiata este situata in partea de S-W a or. Chisinau la hotar cu or. Codru. In mod geomorfologic zona studiata este amplasata in **zona A** - favorabila pentru constructii, cu o mica portiune aflata in zona B.

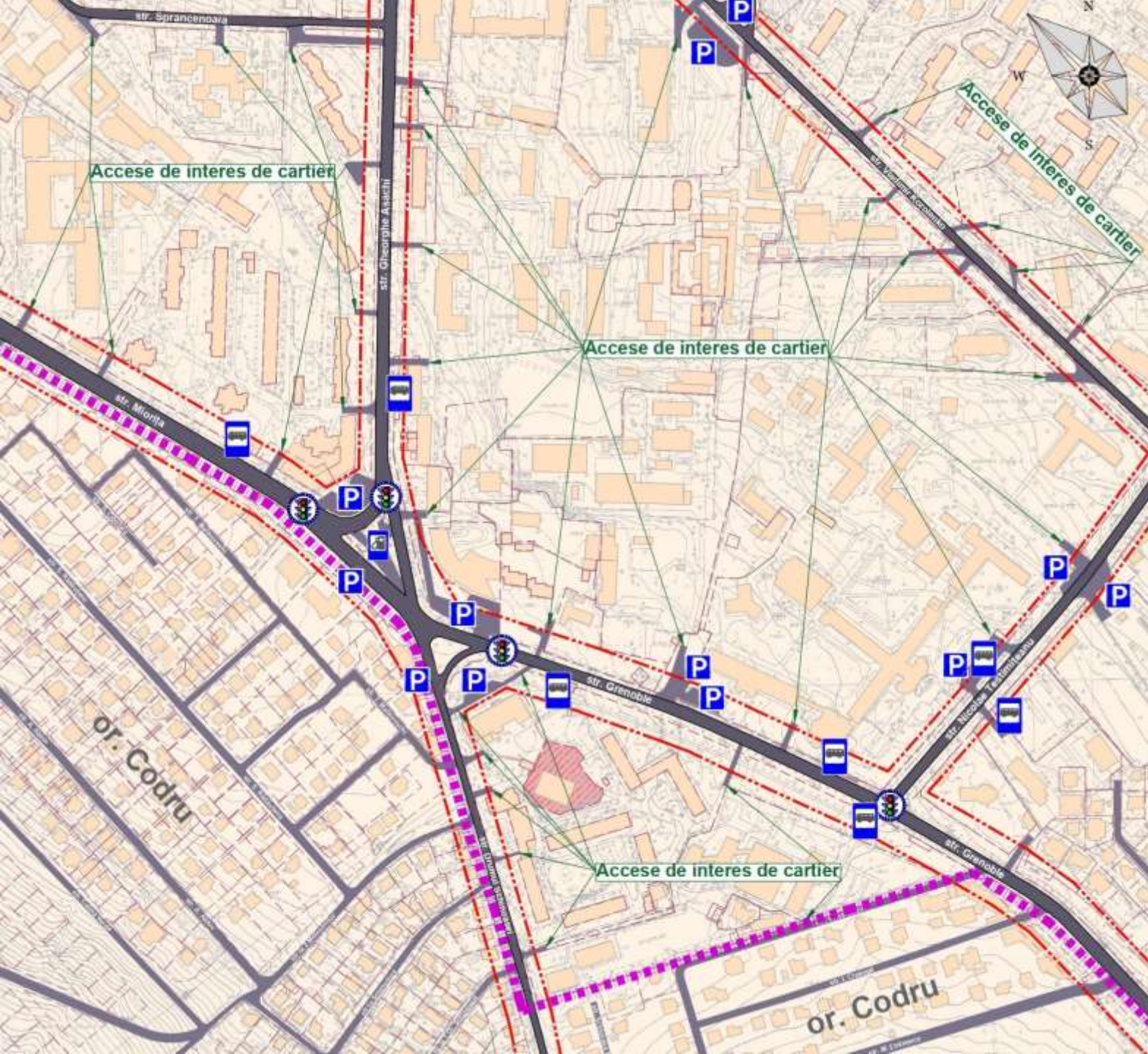
Procese geologice periculoase nu se constata. Nivelul apelor freatice constituie 10 m de la suprafata solului. Zona se caracterizeaza prin relief linistit. Intensitatea seismica in conformitate cu harta microraiunii dupa conditiile seismice constituie 7 grade. (date, conform P.U.G. Chisinau - *audit - piese desenate.*)

**Analiza densitatii spatiilor verzi existente:** Zona de studiu nu dispune de spatii verzi tip parcuri sau scuaruri. In interiorul curtilor blocurilor locale sunt teritorii inverzite care necesita imbunatatire cu amenajari respective pentru recreere/sport. Zona dispune si de alte teritorii libere care ar putea fi amenajate.


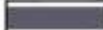





#### **Analiza impactului constructiei asupra mediului**

Din punct de vedere al impactului asupra mediului adus de constructiile noi, acesta va fi unul minimal, deoarece se propune amplasarea unei functiuni lipsite de impuritati nocive - functiune locale, ceea ce corespunde cu functia dominanta in zona de studiu. Impactul se va minimaliza si datorita faptului ca transportul individual al rezidentilor se va amplasa in parcare subterana.

## Schema infrastructurii de transport



### SEMNE CONVENȚIONALE:

-  Linii roșii a străzilor conform PUG mun. Chișinău
-  Partea carosabilă. Străzi principale
-  Străzi și accese de interes de cartier
-  Limita administrativă a or. Chișinău și a or. Codru
-  Parcele cadastrale
-  Parcela generatoare a studiului
-  Construcții existente

GRAD DE INTENSITATE

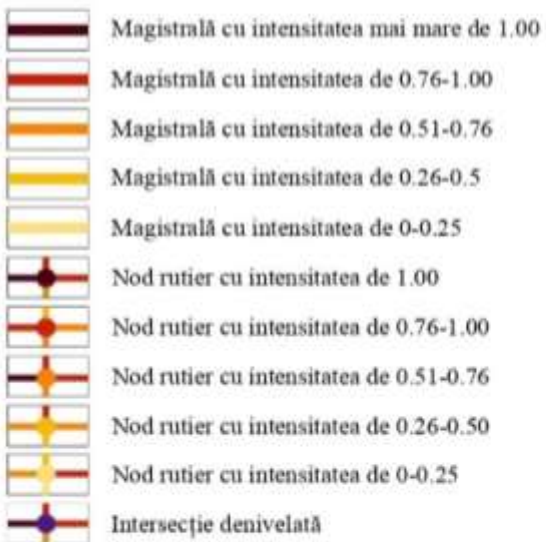


SCHEMA TRANSPORTULUI PUBLIC

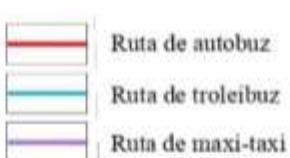


Analiza compartimentului transport – Studii de trafic conform P.U.G. Chișinău

LEGENDĂ



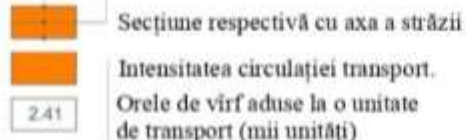
LEGENDĂ



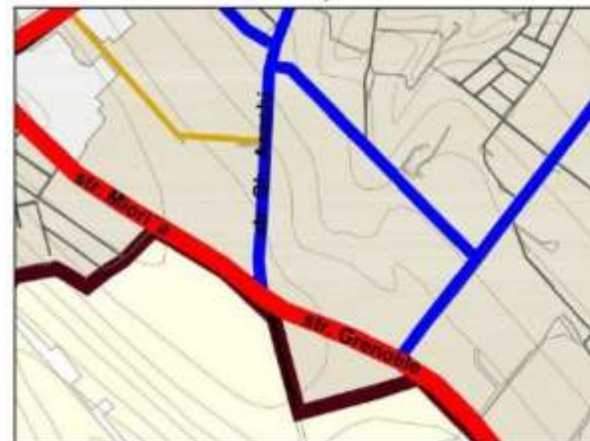
CARTOGRAMA INTENSITĂȚII TRANSPORTULUI AUTO



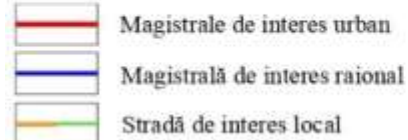
LEGENDĂ



CLASIFICAREA REȚELEI STRADALE



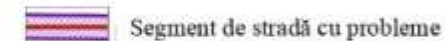
LEGENDĂ



DISFUNȚIONALITĂȚI



LEGENDĂ



SCHEMA RETELOR DE GAZ NATURAL

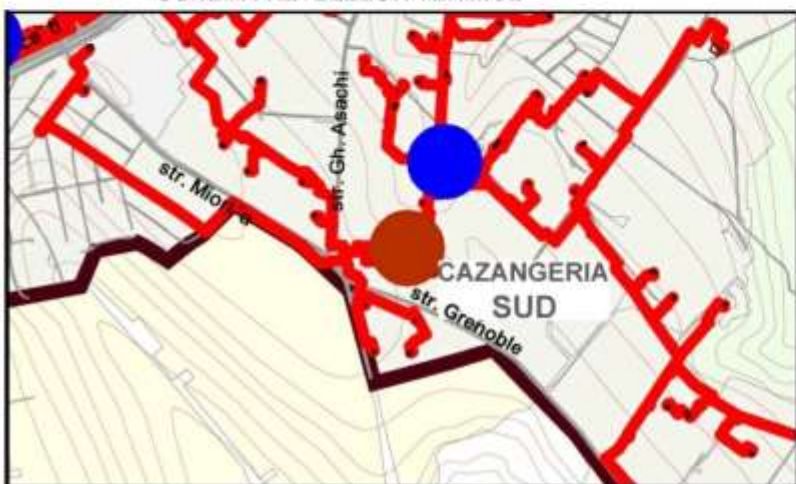


SCHEMA RETELOR DE ALIMENTARE CU APA POTABILA



Analiza infrastructurii tehnico-edilitare  
(extras din P.U.G. Or. Chișinău)

SCHEMA RETELOR TERMICE



SCHEMA RETELOR DE CANALIZARE



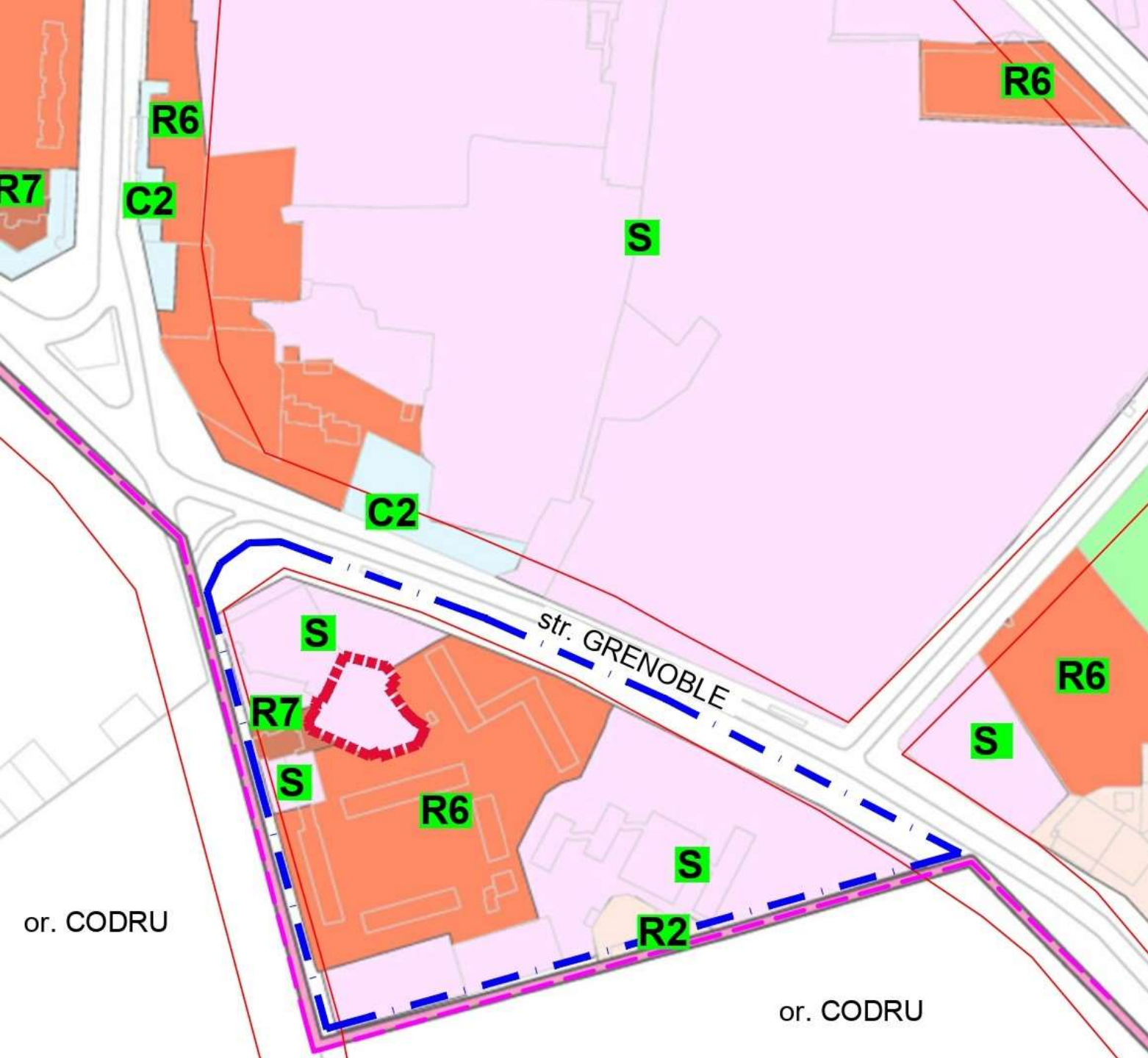
SCHEMA LINIILOR ELECTRICE





Notă:

În studiu a fost efectuată analiza infrastructurii tehnico-edilitare, bazându-se pe compartimentul respectiv al P.U.G. or. Chișinău. Schemele date reprezintă extrase din P.U.G. care arată că Zona de studiu este dotată cu rețele tehnico-edilitare deoarece este o zonă rezidențială construită.

Extras din regulamentul local de urbanism  
al or. Chişinău

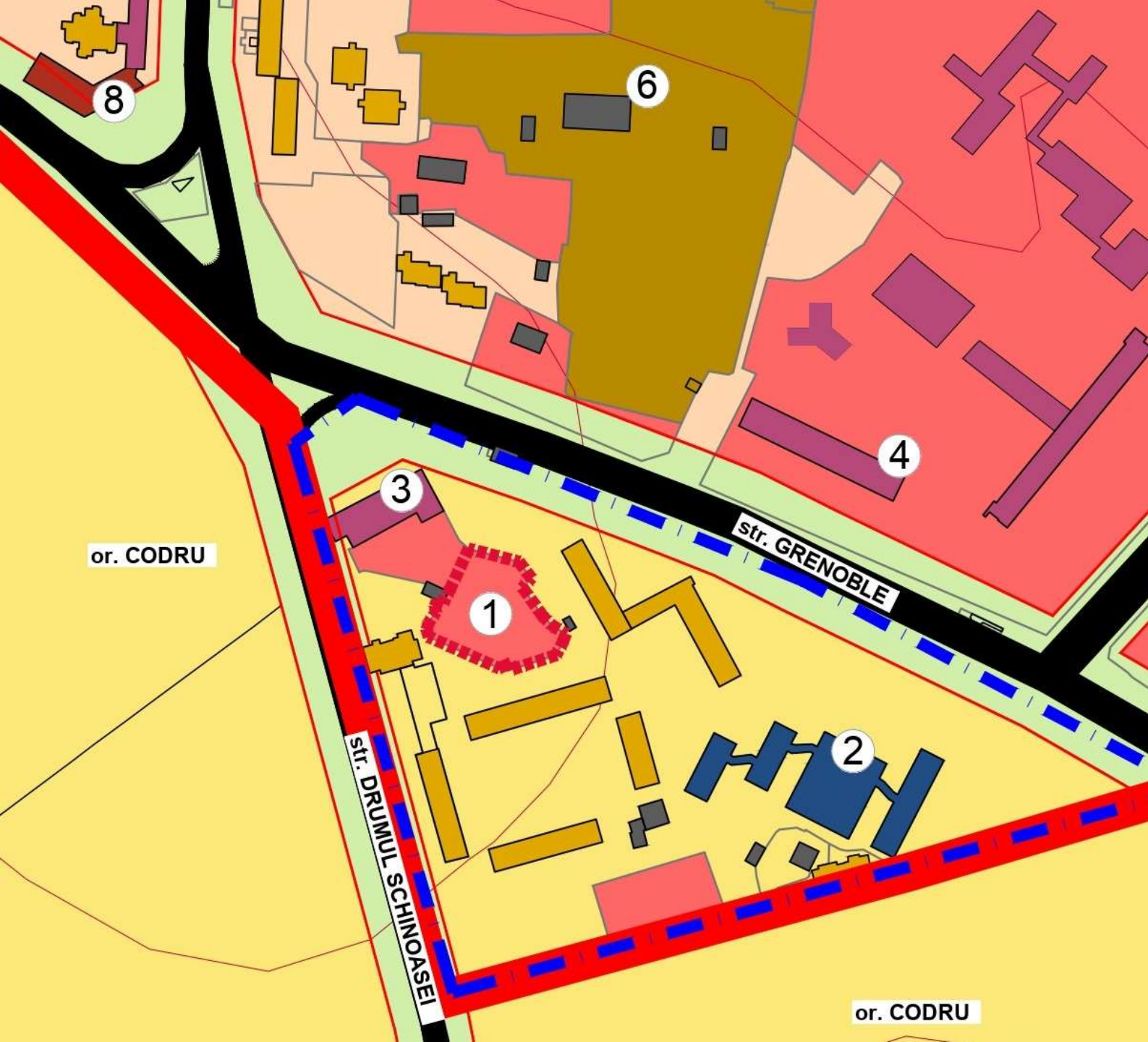


SEMNE CONVENTIONALE

-  LIMITA INTRAVILAN ORASUL CHISINAU
-  LIMITA ZONEI DE STUDIU
-  LINII ROSII CONFORM PUG
-  **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** - ZONA LOCUINTELOR REZIDENTIALE, CU DENSITATE REDUSA, LOCUINTE UNIFAMILIALE, IZOLATE P- P+1E
-  **cod R6** - SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+3E - P+9E
-  **cod R7** - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+9E SI MAI INALTE

or. CODRU

or. CODRU



Zonificarea funcțională a teritoriului  
(extras din P.U.G. Or. Chișinău)



LEGENDA

POZ	DENUMIRE
1.	LOT OBIECT AL STUDIULUI
2.	LICEUL TEORETIC CU PROFIL DE ARTE <i>NICOLAE SULAC</i>
3.	BIROUL NATIONAL DE STATISTICA
4.	INSTITUTUL ONCOLOGIC
5.	BISERICA ORTODOXA
6.	CENTRALA TERMICA DE SUD
7.	COLEGIUL DE CONSTRUCTII
8.	MAGAZIN <i>LINELLA</i>

SEMNE CONVENTIONALE

-  LIMITA INTRAVILAN OR. CHISINAU
-  LIMITA ZONEI DE STUDIU
-  LIMITA LOTULUI OBIECT AL STUDIULUI
-  LINII ROSII CONFORM P.U.G. OR.CHISINAU
-  PARCELE CADASTRALE
-  ZONA SERVICII PUBLICE SI COMERCIALE, ADMINISTRATIVE
-  ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU INALTIME MEDIE
-  ZONA LOCUINTELOR IN REGIM MIC DE INALTIME
-  ZONA COMUNALA
-  INTRAVILAN LOCALITATI SUBURBII

## Proгноза de compoziție urbană

### Justificarea posibilului coeficient de utilizare a terenului (CUT) și procentul de ocupare a terenului (POT), înălțimea construcțiilor

Solicitarea beneficiarului studiului constă în analizarea posibilității de amplasare a unui bloc locativ, reșind din regimul și indicii urbanistici în conformitate cu Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului CMC nr. 22/40 din 25.12.2008 (cu concretizări conform dispoziției nr. 480-d din 29.05.2014).

La momentul actual lotul obiectul studiului dat se referă la zona cu destinație specială S. La nord lotul este parțial afectat de zona de protecție a LEA 110 kV care traversează zona de studiu, ocupând o suprafață de 162 m.p. din lotul dat. Reieșind din rezultatele analizei situației existente, mării și configurației parcelei solicitantului, regimului de înălțime a blocurilor existente din vecinătate și a distanței de amplasare a acestora au fost analizate două variante de reglementare urbanistică pentru lotul obiectul studiului: atribuirea codului R6 sau codului R7. Pentru ambele au fost efectuate calcule reșind din posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, care au demonstrat că ambele se înscriu în indicii urbanistici normativi.

**Concluzie:** Beneficiile pentru zona de studiu sunt vizibile - amplasarea unei construcții cu funcție locativă va avea un impact pozitiv pentru îmbunătățirea imaginii și ameliorarea mediului zonei în întregime.

