

Beneficiar: **SRL "Optim Invest"**
Proiectant: **IMP "CHISINAUPROIECT"**



OBIECT Nr. 3667

STUDIU DE JUSTIFICARE

IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII
PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL
CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA
ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII

Beneficiar: SRL "Optim Invest"
Proiectant: IMP "CHISINAUPROIECT"



OBIECT Nr. 3667

STUDIU DE JUSTIFICARE

IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII
PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL
CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA
ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII

ADMINISTRATOR INTERIMAR

ARHITECT SEF

Anatolie IZBÎNDA

Vitalie MUNTEANU



CHISINAU 2023



DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE: **OBIECT NR.3667** STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII

LOCALIZARE: Republica Moldova, Municipiul Chisinau, Sectorul Botanica

BENEFICIAR: SRL "Optim Invest"

PROIECTANT: IMP "CHISINAUPROIECT"

COLECTIV DE ELABORARE: Solutii urbanistice: Vitu E. (ASP);
Ilieva M. (sp. principal)
Infrastructura de transport: Sarghi M. (ing. coord.)

BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE

PLANSA	CONTINUTUL
1	Date de recunoastere a documentatiei. Borderoul planselor elaborate. Date generale.
2	Schema amplasarii in cadrul or.Chisinau
3	Situatia existenta. Zonificarea functionala a teritoriului. Disfunctionalitati. Sc. 1:4000
4	Situatia existenta. Analiza fondului construit dupa grad de uzura si regim de inaltime. Sc. 1:2000
5	Situatia existenta. Analiza dupa tip de proprietate asupra terenurilor. Sc. 1:2000
6-8	Analiza situatiei existente. Fotofixari
9	Situatia existenta. Analiza geomorfologica. (Extras din PUG or.Chisinau). Sc. 1:4000
10	Analiza compartimentului Transport. Studii de trafic conform PUG Chisinau. Situatie existenta
11	Analiza compartimentului Transport. Studii de trafic conform PUG Chisinau. Reglementari.
12	Schema infrastructurii de transport. Situatie existenta. Sc. 1:2000
12a	Profile transversale pentru strazile din preajma zonei de studiu
12b	Schema accesibilitatii la retelele de transport public. Sc. 1:2000
13	Infrastructura tehnico-edilitara (Extras din PUG or. Chisinau. Reglementari)
14	Zonarea functionala. (Extras din PUG or.Chisinau. Reglementari). Sc. 1:2000
15	Extras din Regulamentul local de urbanism al or. Chisinau. Sc. 1:2000
16	Elemente generatoare regulament. Concluzii ale studiului. Sc 1:2000

DATE GENERALE

Studiul de justificare in vederea fundamentarii initierii planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Cetatea Alba - Minsk - Plaiului - Diminetii, a fost elaborat in baza **Dispozitiei Primarului general al mun.Chisinau nr.39-d din 13.02.2023** "Cu privire la elaborarea studiului de fundamentare in vederea fundamentarii initierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Cetatea Alba - Minsk - Plaiului - Diminetii" si a solicitarii **beneficiarului studiului dat SRL "Optim Invest"**.

Scopul elaborării acestei documentatii este examinarea posibilitatii conversiei funcției urbane existente pentru parcela solicitantului si reglementarii zonificarii teritoriului in perimetrul mentionat cu examinarea în complex a zonei de studiu care se afla sub actiunea codurilor de reglementare urbanistica "C7, C2, C1, R6, R3, R2, S si Re".

Obiectivul general al proiectului constă în reglementarea funcțională a zonei de studiu, elaborarea soluțiilor de sistematizare spațială în vederea realizării funcțiilor locative cu dotari respective.

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

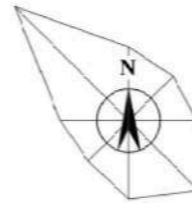
- analiza situației existente cu referire la condiții ecologice, social-economice, demografice, dezvoltarea infrastructurii sociale, edilitare și de transport, protecția patrimoniului construit și natural;
- studierea problemelor legate de impactul asupra infrastructurii tehnico-edilitare și de transport existente odată cu majorarea sarcinilor generate de construcțiile noi si recomandări de redresare a situației;
- viziunea de dezvoltare în corelare cu zona preconizată pentru elaborarea PUZ in conformitate cu strategia de dezvoltare a localitatii;
- beneficiile autorității publice locale și comunității ca urmare a realizării PUZ-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 Chisinau 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 Dispoziției Primăriei municipiului Chișinău nr.480-d din 29 mai 2014;
- NCM E.03.03-2014. Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor;
- Decizia CMC nr. 2/28 din 02.04.2021 Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea și prezentarea spre aprobare Consiliului Municipal Chișinău a planurilor urbanistice zonale și de detaliu.

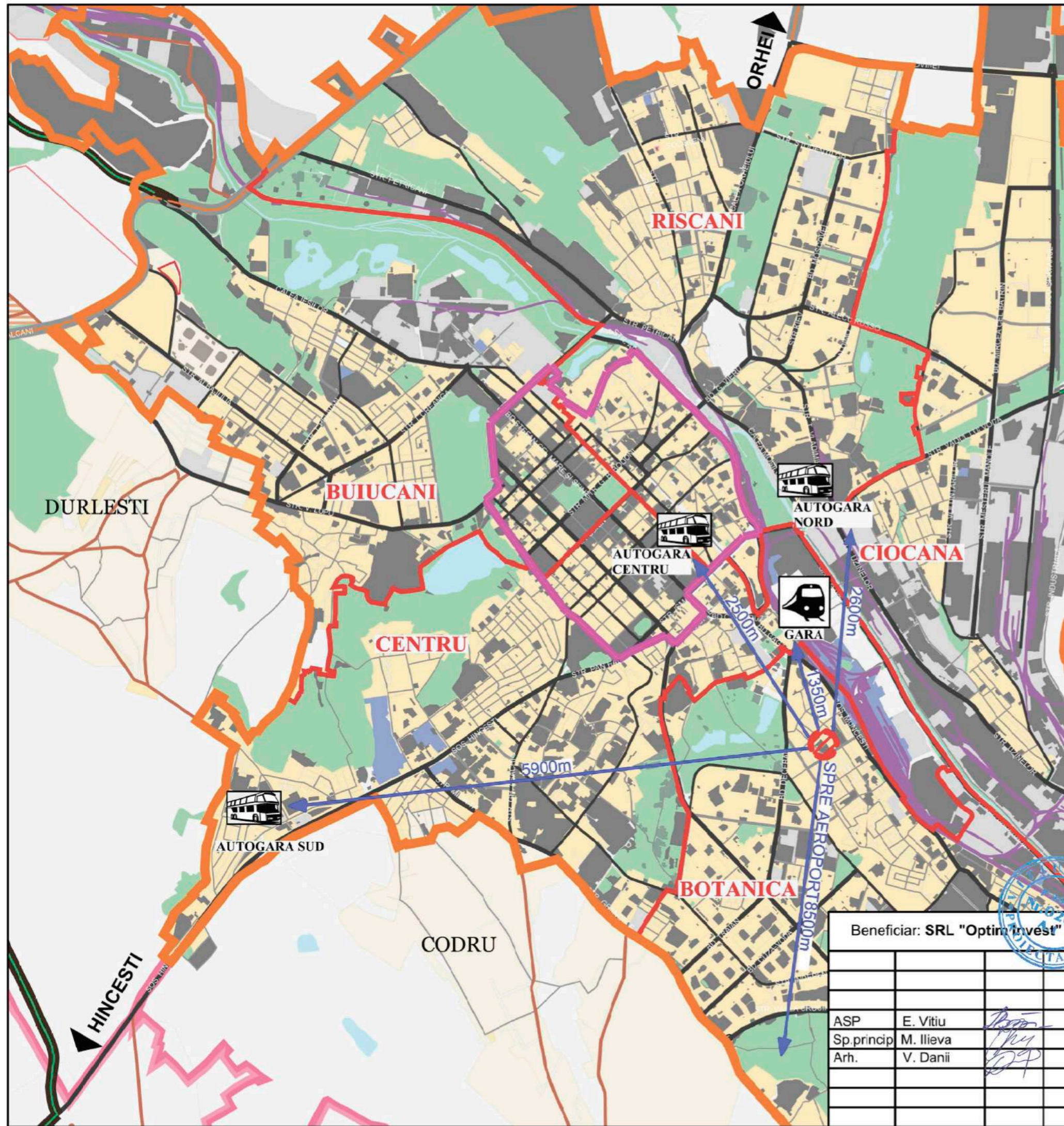
Beneficiar: SRL "Optim Invest"		OBIECT Nr 3667			
		STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII			
ASP	E. Vitu	DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI. BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE. DATE GENERALE	Faza	Plansa	Planse
Sp.princip	M. Ilieva		SJ	1	18
Arh.	V. Danii		IMP "CHISINAUPROIECT"		

**SCHEMA AMPLASARII
IN CADRUL OR.CHISINAU**

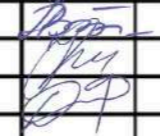


SEMNE CONVENTIONALE

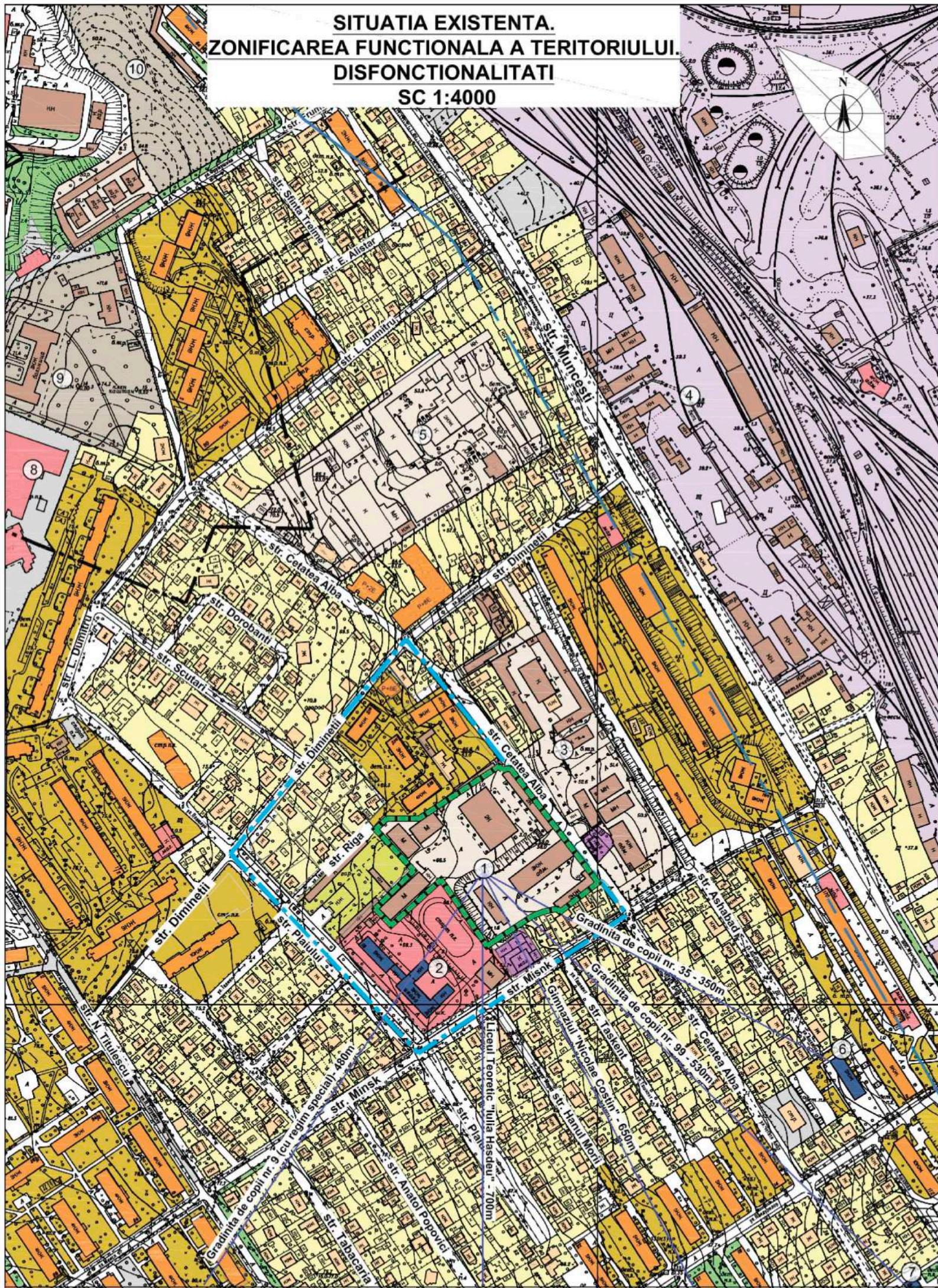
-  ZONA EXAMINATA
-  LIMITA MUNICIPIULUI CHISINAU
-  LIMITA INTRAVILAN OR.CHISINAU
-  LIMITA SECTOARELOR ADMINISTRATIVE DIN OR.CHISINAU
-  LIMITA CENTRULUI ISTORIC AL OR.CHISINAU
-  DRUMURI MAGISTRALE
-  DRUMURI REPUBLICANE
-  RETEAUA DE DRUMURI SI STRAZI EXISTENTE
-  ZONA REZIDENTIALA
-  ZONA DOTARILOR, DE EDUCATIE, COMUNALA
-  ZONA SPECIALA
-  ZONA INDUSTRIALA
-  SPATII VERZI



Zona de studiu este localizata in orasul Chisinau, in partea de Nord a Sectorului Botanica, la hotarul cu sectorul Centru. Zona de studiu cuprinde teritoriul dintre strazile Cetatea Alba, Misk, Plaiului si Diminetii cu suprafata totala de cca 6,5 ha.

Beneficiar: SRL "Optim Invest"		OBIECT Nr. 3667		
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII				
ASP	E. Vitu		Faza	
Sp.princip	M. Ilieva		Plansa	Planse
Arh.	V. Danii		SJ	2
SCHEMA AMPLASARII IN CADRUL OR.CHISINAU			IMP "CHISINAU PROIECT"	

**SITUATIA EXISTENTA.
ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI.
DISFONCTIONALITATI**
SC 1:4000



LEGENDA

- 1 - Teren care a generat Studiul de Justificare
- 2 - Liceul "Tudor Vladimirescu"
- 3 - Depozite
- 4 - Teritoriul Caili Ferate Chisinau
- 5 - Fabrica de conserve demolata
- 6 - Gradinita cresa Nr. 35
- 7 - Gradinita de copii Nr. 99
- 8 - Centrul Comercial "Jumbo"
- 9 - Cimitirull militare Romanesc
- 10 - Cimitirul "Sfinta Treime"

Analiza tipurilor de functiuni pentru terenurile incluse in zona de studiu

In perimetrul zonei de studiu se disting cateva tipuri de zone functionale: zona rezidentiala cu locuinta multietajata cu regim de inaltime mediu P+4/8/E localizata in partea de Nord la intersectia strazilor Cetatea Alba si Diminetii. La intersectia strazilor Plaiului si Diminetii la Nord si de-a lungul strazii Minsk sunt amplasate case individuale de locuit. La intersectia strazilor Plaiului si Minsk in partea de Sud este amplasat Liceul Teoretic "Tudor Vladimirescu". In partea de Vest la intersectia strazilor Riga si Plaiului este amplasata o zona comunală.

Terenurile care au generat studiul de justificare cu Nr.C 0100106.174, 0100106.514 sunt localizate in parte centrala si de Est a zonei de studiu de-a lungul strazii Cetatea Alba. Aici sunt amplasate cladirile companiei Optim Invest SRL, care actulmente indeplinesc functii de depozitare si servicii tehnice care corespund codului de reglementare urbanistic C7. La solicitarea beneficiarului se analizeaza posibilitatea schimbarii destinatiei functionale a acestor terenuri din zona de productie si depozitare in zona locativa cu regim inalt de inaltime.

In adiacenta zonei de studiu sunt localizate cartiere locative locuinta colectiva si case individuale de locuit. In zona examinata sunt amplasate unele obiective industriale care nu activeaza. In partea de Est este prezenta zona cailor ferate ale Moldovei.

Zona de studiu se afla in raza de deservire a mai multor institutii de invatamint scolar.

Sunt evidentiate si unele disfonctionalitati:

- sunt prezente zone de depozitare care activeaza in preajma zonei de studiu;
- sunt absente institutii de invatamint prescolar in raza de accesibilitate;
- invelisul stradal degradat;
- nu sunt prezente parcuri amenajate;
- trotuarele sunt in stare avansata de degradare, inguste si in unele locuri greu accesibile;
- este prezent fond construit vechi cu terenuri neamenajate

SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENURILOR CARE A GENERAT STUDIUL CU Nr.C 0100106.174, 0100106.514
- PARCELE CADASTRALE
- ZONA LOCUINTELOR INALTE
- ZONA LOUINTELOR INDIVIDUALE
- ZONA CAII FERATE
- ZONA INSTITUTIILOR DE INVATAMINT
- ZONA DE PRODUCERE SI DEPOZITARE
- ZONA DE COMERCIALA
- ZONA COMUNALA
- PARTEA CAROSABILA.- STRAZI SI ACCESE
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE A CAII FERATE
- LIMITA ZONEI DE PROTECTIE SANITARA
- DIRECTII CATRE INSTITUTIILE DE INVATAMINT

BILANTUL TERITORIULUI

SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU	6.5 ha	100 %
SUPRAFATA ZONEI REZIDENTIALE INDIVIDUALE	1.21 ha	18.62 %
SUPRAFATA ZONEI REZIDENTIALE COLECTIVE	1.16 ha	17.85%
SUPRAFATA ZONEI DE PRODUCERE SI DEPOZITARE	1.76 ha	27.08 %
SUPRAFATA ZONEI COMUNALE	0.48 ha	7.38%
SUPRAFATA ZONEI COMERCIALE	0.1 ha	1.54 %
SUPRAFATA ZONEI DE INVATAMINT	1.10 ha	16.92 %
SUPRAFATA ZONEI CAILOR DE COMUNICATIE	0.69 ha	10.62 %

Beneficiar: SRL "Optim Invest"

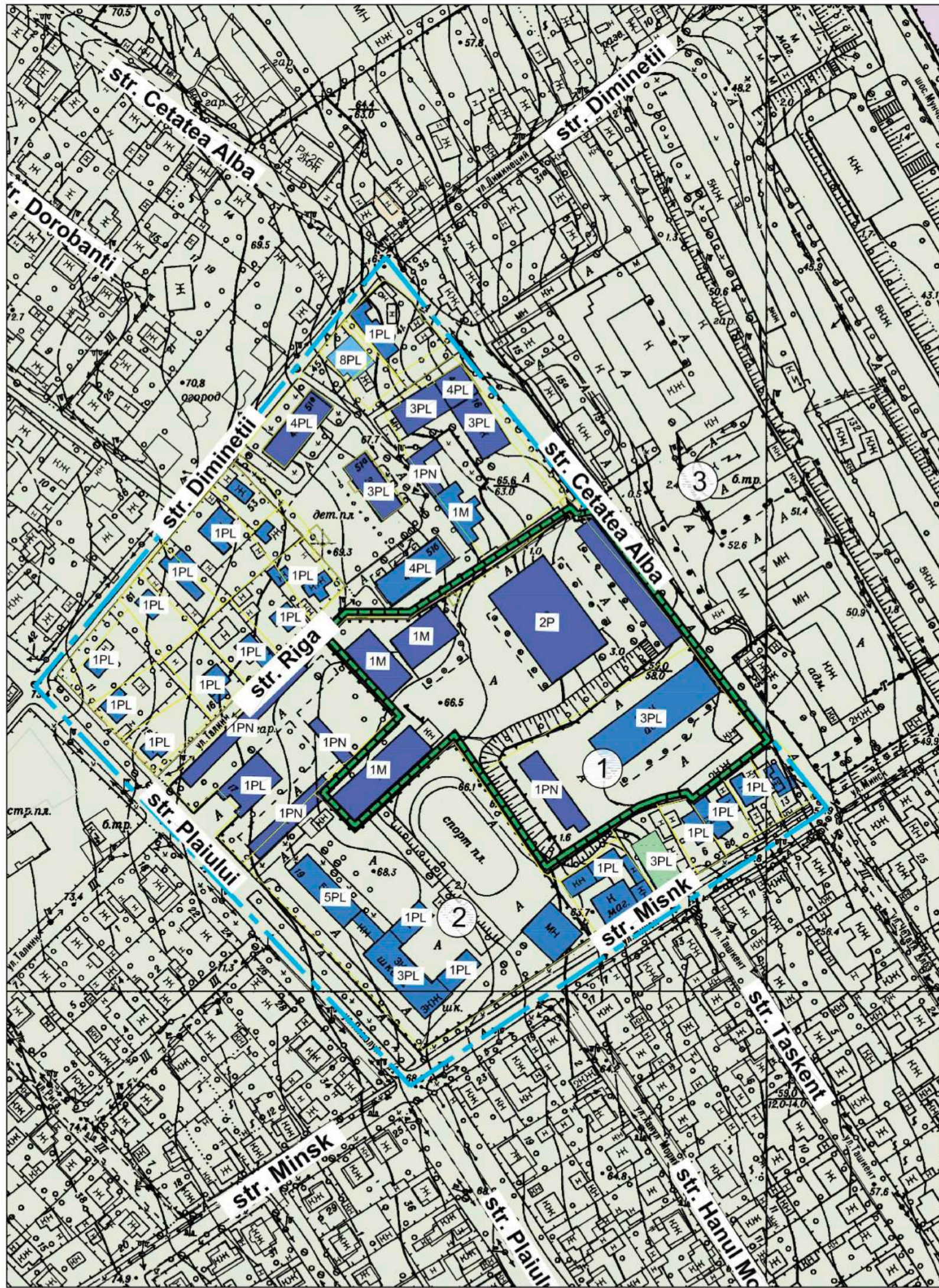
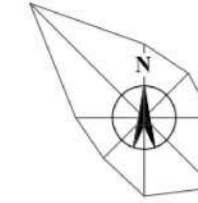
OBIECT Nr. 3667



STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII
PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR
CETATEA ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII

ASP	E. Vitu	SITUATIA EXISTENTA. ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI. DISFONCTIONALITATI	Faza	Planşa	Planşe
Sp.princip	M. Ilieva		SJ	3	
Arh.	V. Danii				
SC 1:4000			IMP "CHISINAU PROIECT"		

**SITUATIA EXISTENTA.
ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPA
GRAD DE UZURA SI REGIM DE INALTIME
SC 1:2000**



SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENURILOR CARE A GENERAT STUDIUL CU Nr.C 0100106.174, 0100106.514
- PARCELE CADASTRALE
- CLADIRE LA ETAPA DE CONSTRUCTIE
- CLADIRE NOUA
- CLADIRE CU GRAD DE UZURA PINA LA 50%
- CLADIRE CU GRAD DE UZURA MAI MARE DE 50%

LEGENDA

- 1 - Teren care a generat Studiul de Justificare
- 2 - Liceul "Tudor Vladimirescu"
- 3 - Depozite

IN CONSTRUCTIE	2%
CLADIRE NOUA	2%
CLADIRE CU GRAD DE UZURA PINA LA 50%	56%
CLADIRE CU GRAD DE UZURA MAI MARE DE 50%	40%
TOTAL	100%

Grad de uzura al cladirilor in zona de studiu

Cladiri nou construite sau la etapa de constructie constituie 4% din fondul construit in zona de studiu: un bloc locativ cu 8 nivele si unul cu 3 nivele. Aproape jumatate din fondul construit (40%) sunt cladiri cu grad de uzura mai mare de 50%. Acestea fac parte din fondul de productie si depozitare si din zona comuna. Cladirile din fondul locativ individual si cladirea liceului au un grad de uzura sub 50%.

Regim de inaltime a cladirilor in zona de studiu

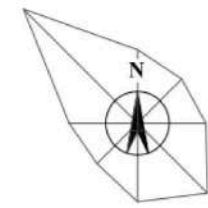
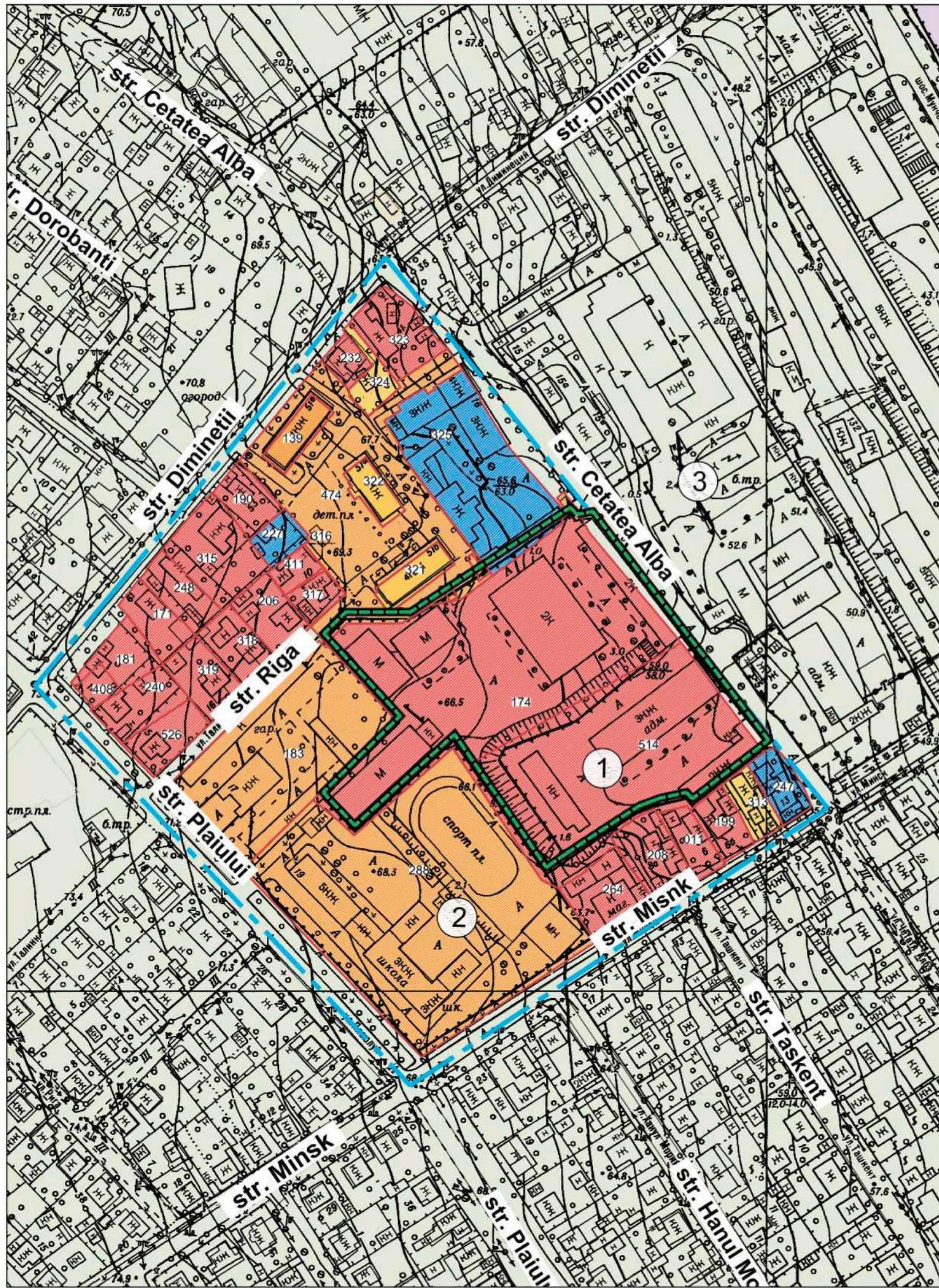
Majoritatea cladirilor din zona de studiu sunt cladiri cu regim mic de inaltime. Acestea sunt casele individuale de locuit si constructiile comunale si cladirile de pe terenurile beneficiarului. Cladiri cu regim mediu de inaltime sunt casele de locuit colective si cladirea Liceului teoretic "Tudor Vladimirescu".

Beneficiar: SRL "Optim Invest"



OBIECT Nr. 3667

		STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII			
ASP	E. Vitiu	SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPA GRAD DE UZURA SI REGIM DE INALTIME	Faza	Plansa	Planse
Sp.princip	M. Ilieva		SJ	4	
Arh.	V. Danii				
		SC 1:2000	IMP "CHISINAUPROIECT"		



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

SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENURILOR CARE A GENERAT STUDIUL CU Nr.C 0100106.174, 0100106.514
- PARCELE CADASTRALE
- NUMAR CADASTRAL
- PROPRIETATE DE STAT
- PROPRIETATE MUNICIPALA DOMENIUL PRIVAT
- PROPRIETATE MUNICIPALA DOMENIUL PUBLIC
- PROPRIETATE PRIVATA

LEGENDA

- 1 - Teren care a generat Studiul de Justificare
- 2 - Liceul "Tudor Vladimirescu"
- 3 - Depozite

BILANTUL TIPURILOR DE PROPRIETATE

REGIM JURIDIC	SUPRAFATA	%
PROPRIETATE PRIVATA	2,95 ha	45,4
PROPRIETATE MUNICIPALA DOMENIUL PRIVAT	0,122 ha	1,9
PROPRIETATE MUNICIPALA DOMENIUL PUBLIC	2,295 ha	35,3
PROPRIETATE DE STAT	0,437 ha	6,7
ZONA STRAZILOR SI PROPRIETATE NEDERMINATA	0,695 ha	10,7
TOTAL	6,5 ha	100

BORDEROU PARCELE CADASTRALE			
NUMAR CADASTRAL AL PARCELEI	SUPRAFATA (ha)	TIP DE PROPRIETATE	DESTIANTIE
0100106.408	0,0167	Privat	Pentru constructii
0100106.181	0,0633	Privat	Locativa
0100106.178	0,058	Privat	Locativa
0100106.248	0,06	Privat	Locativa
0100106.315	0,1291	Privat	Locativa
0100106.190	0,054	Privat	Locativa
0100106.227	0,0376	De Stat	Locativa
0100106.411	0,0301	Privat	Locativa
0100106.317	0,0336	Privat	Locativa
0100106.206	0,0681	Privat	Locativa
0100106.318	0,066	Privat	Locativa
0100106.319	0,071	Privat	Locativa
0100106.240	0,074	Privat	Locativa
0100106.527	0,0208	Privat	Locativa
0100106.526	0,0417	Privat	Locativa
0100106.474	0,6106	Municipal/Public	Uz public
0100106.139	0,045	Municipal	Locativa
0100106.322	0,038	Municipal/Privat	Locativa
0100106.321	0,0459	Municipal/Privat	Locativa
0100106.316	0,004	Municipal	Nelocativa
0100106.232	0,0292	Privat	Locativa
0100106.324	0,0384	Municipal/Privat	Locativa
0100106.325	0,352	De Stat	Locativa
0100106.323	0,0946	Privat	Locativa
0100106.327	0,003	Municipal	Nelocativa
0100106.183	0,4775	Municipal/Public	Pentru constructii
0100106.288	1,094	Municipal/Public	Instituti de invatamint
0100106.264	0,1	Privat	Comert
0100106.208	0,0806	Privat	Locativa
0100106.011	0,047	Privat	Locativa
0100106.199	0,05	Privat	Locativa
0100106.313	0,044	Municipal	Locativa
0100106.247	0,047	De Stat	Locativa
0100106.174	1,0128	Privat	Pentru constructii
0100106.514	0,7508	Privat	Pentru constructii

Date privind statutul juridic al terenurilor din zona de studiu
 In zona de studiu (cca 6.5 ha), aproape jumatate din parcele sunt proprietate privata - 2,95 ha (45,4 %); parcele proprietate de stat constituie 0,437 ha (6,7 %); proprietatea municipala (domenii public/privat) constituie 2,417 ha (37,2 %); proprietate nedeterminata (nu este informatie) reprezinta 0,695 ha (10,7 %). Loturile generatoare a studiului Nr.C 0100106.174, 0100106.514 cu suprafata de 1,764ha se afla in proprietate privata a "Optim Invest" S.R.L.



Beneficiar: SRL "Optim Invest"

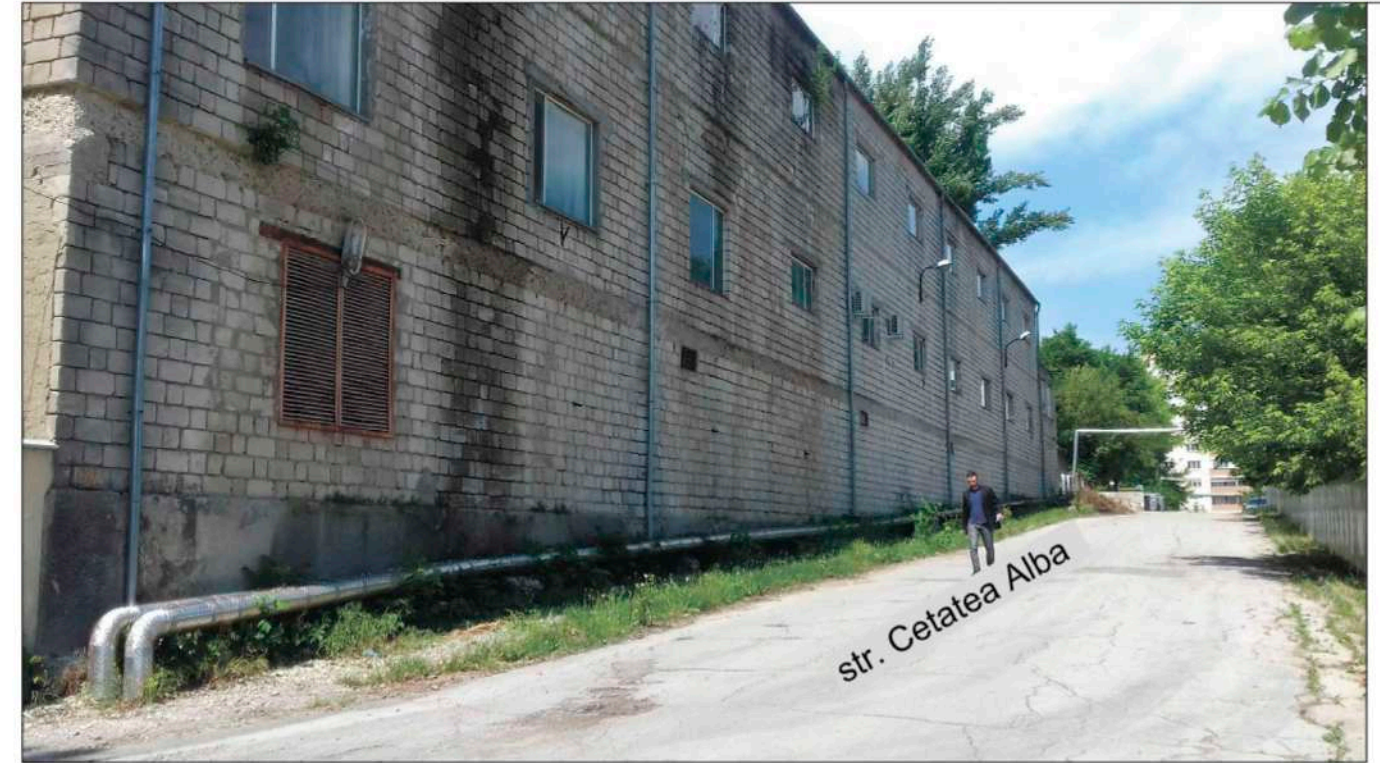
OBIECT Nr. 3667

STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII						
ASP	E. Vitu		SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA DUPA TIP DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.	Faza	Plansa	Planse
Sp.princip	M. Ilieva			SJ	5	
Arh.	V. Danii					
			SC 1:2000	IMP "CHISINAUPROIECT"		

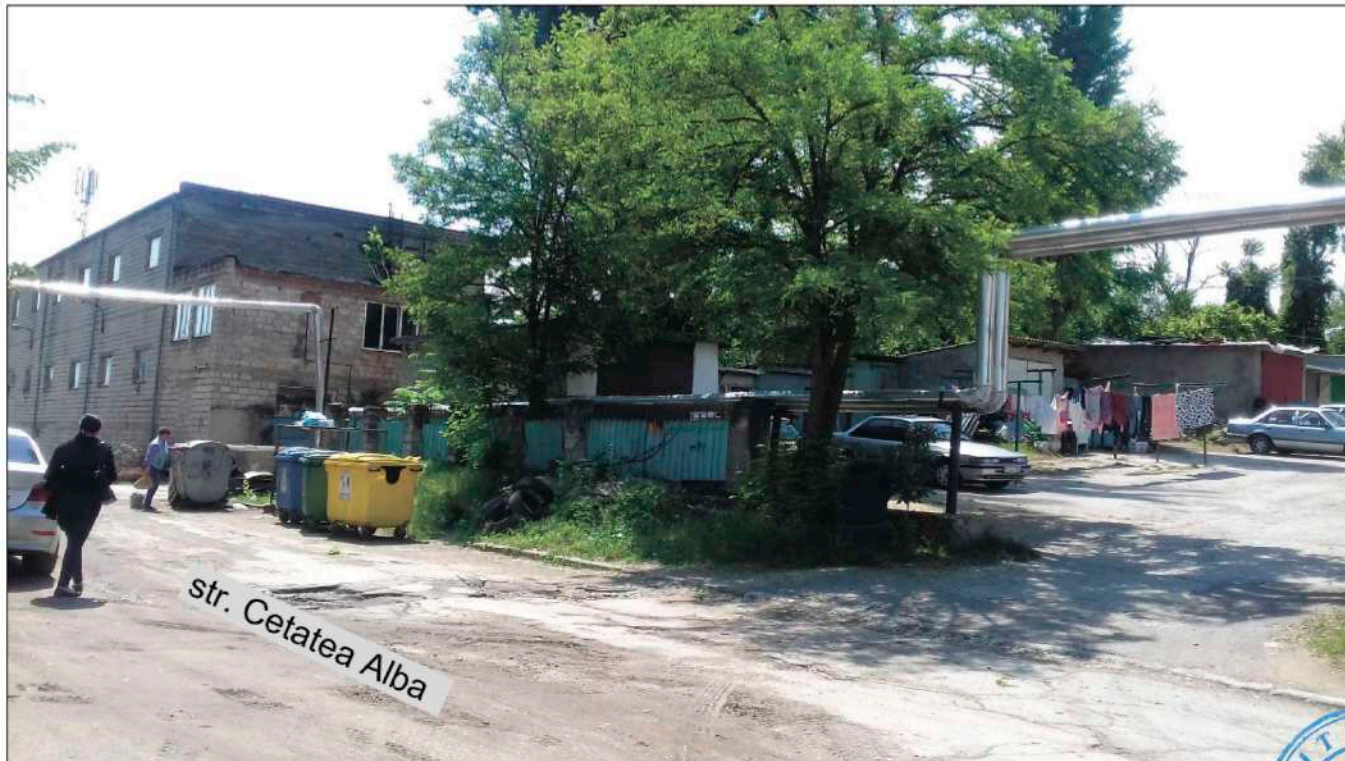
ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE. FOTOFIXARI



Vedere str. Cetatea Alba spre terenul obiect al Studiului



Vedere str. Cetatea Alba spre terenul obiect al Studiului



Vedere str. Cetatea Alba spre terenul obiect al Studiului



Vedere str. Cetatea Alba spre terenul obiect al Studiului



Beneficiar: SRL "Optim Invest"

OBIECT Nr 3667

STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII
PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR
CETATEA ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII

ASP	E. Vitu		ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE. FOTOFIXARI	Faza	Plansa	Planse
Sp.princip	M. Ilieva			SJ	6	
Arh.	V. Danii			IMP "CHISINAUPROIECT"		

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE. FOTOFIXARI



Vedere str. Talin din interiorul cartierului



Vedere str. Diminetii



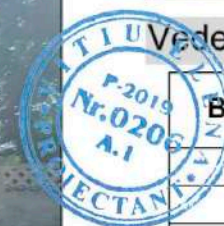
Vedere de pe str. Minsk inrersectie cu str. Plaiului



Vedere de pe str. Plaiului inrersectie cu str. Riga



Vedere de pe str. Plaiului spre Liceul T. Vladimiresu



Beneficiar: SRL "Optim Invest"

OBIECT Nr 3667

STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII
PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR
CETATEA ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII

ASP	E. Vitu	<i>[Signature]</i>
Sp.princip	M. Ilieva	
Arh.	V. Danii	

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE.
FOTOFIXARI

Faza	Plansa	Planse
SJ	7	

IMP "CHISINAUPROIECT"

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE. FOTOFIXARI



Vedere str. Diminetii



Vedere str. Minsk constructie locativa nefinalizata



Vedere str. Miskn



Vedere str. Cetatea Alba



Vedere inrersectie str. Diminetiicu str. Cetatea Alba





Beneficiar: SRL "Optim Invest"			OBIECT Nr 3667			
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII						
ASP	E. Vitiu		ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE. FOTOFIXARI	Faza	Plansa	Planse
Sp.princip	M. Ilieva			SJ	8	
Arh.	V. Danii			IMP "CHISINAUPROIECT"		

SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA GEOMORFOLOGICA.

(extras din P.U.G. or.Chisinau)

SC 1:4000

SEMNE CONVENTIONALE

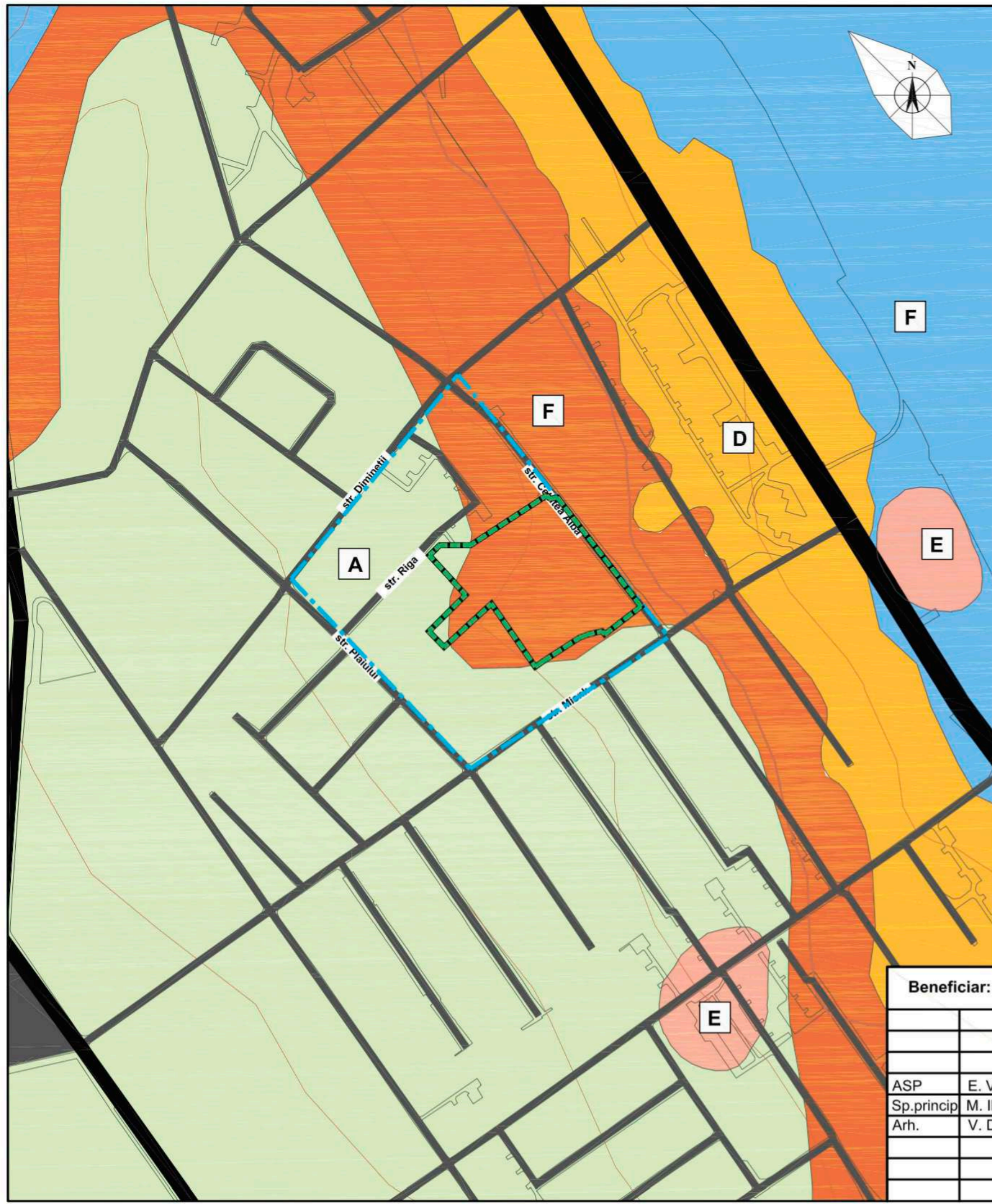
-  LIMITA ZONEI DE STUDIU
-  LIMITA TERENURILOR CARE A GENERAT STUDIUL CU Nr.C 0100106.174, 0100106.514

ZONE GEOMORFOLOGICE

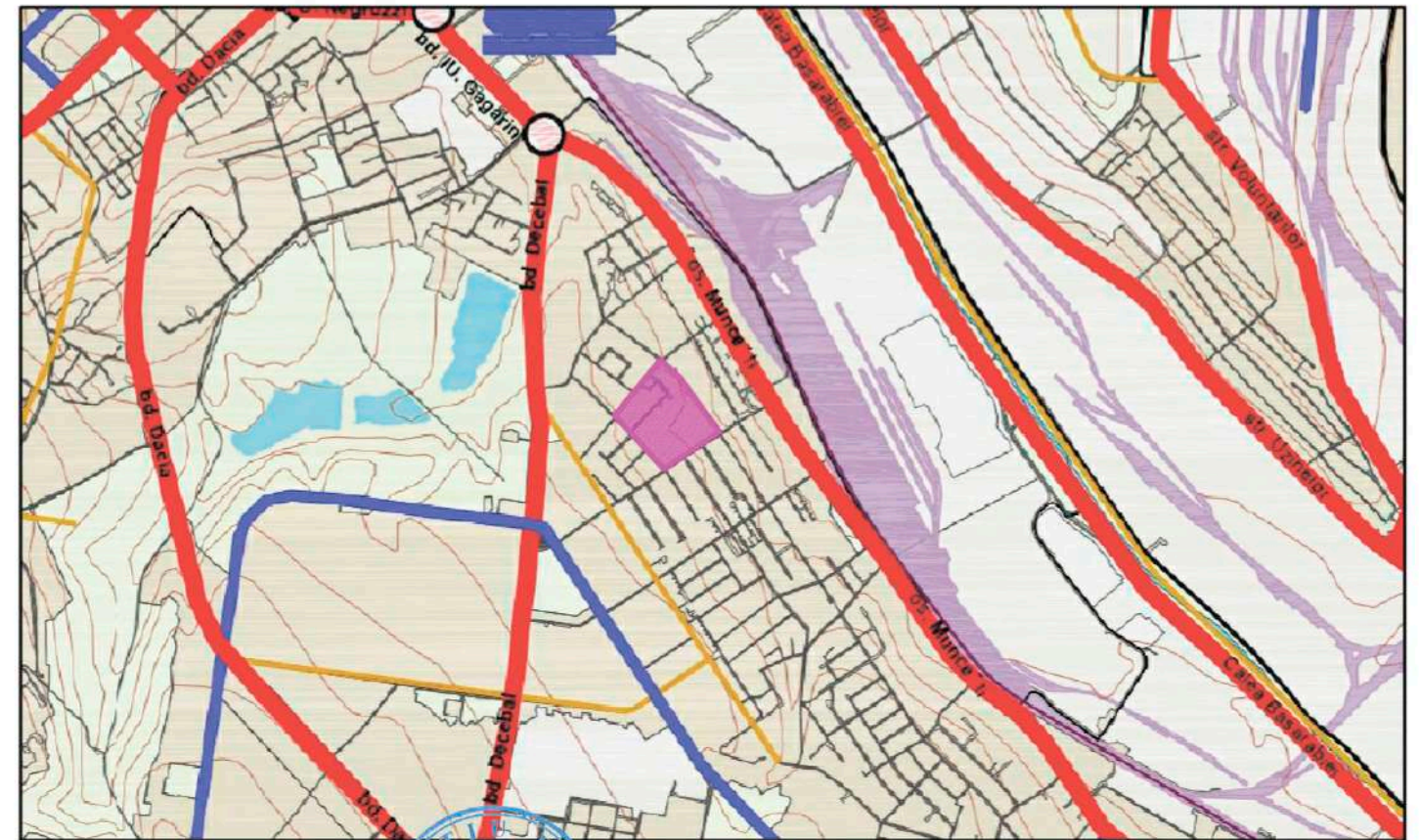
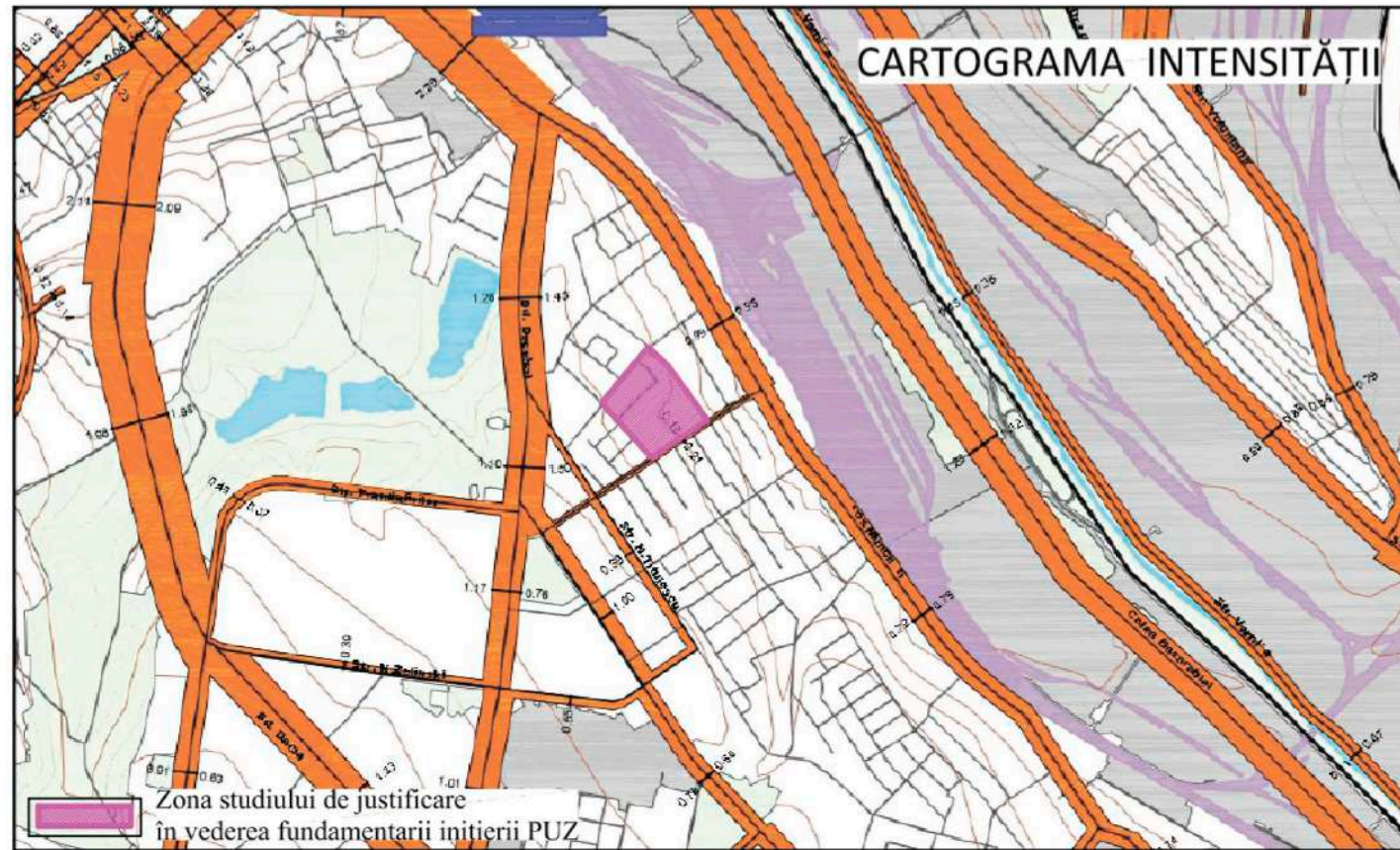
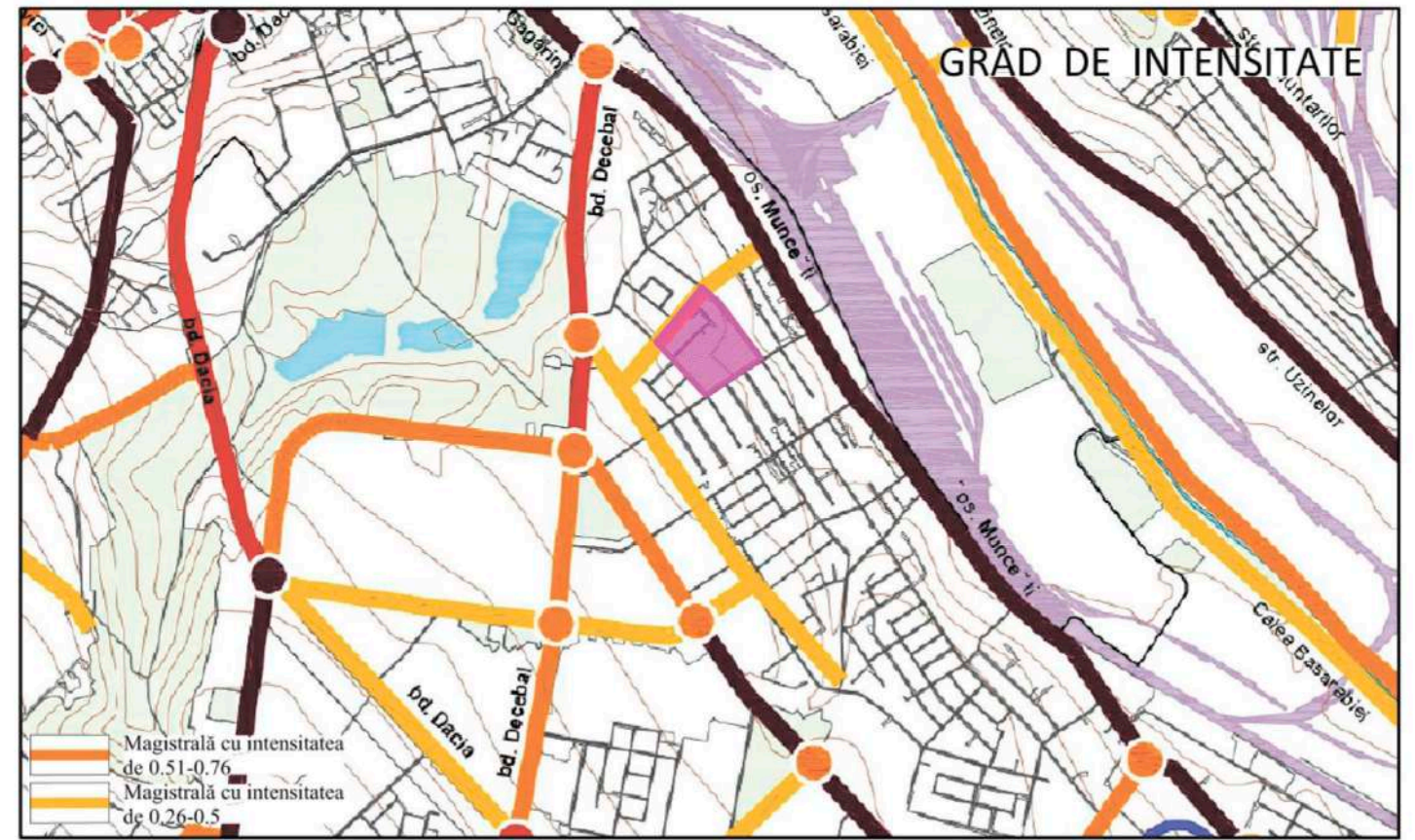
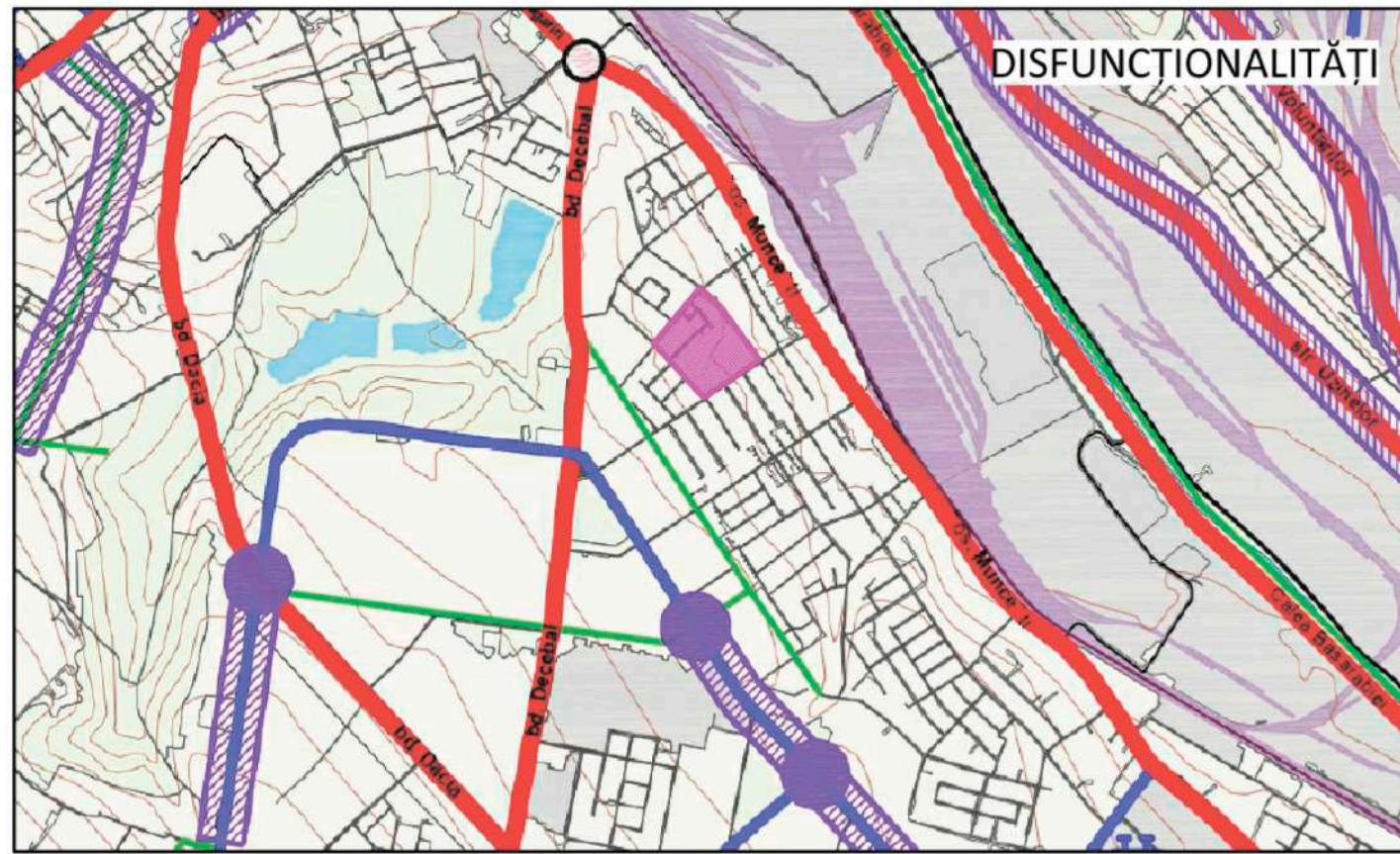
- zona A** - favorabilă pentru construcții în mod geomorfologic, coincide cu suprafețele de sol ale cumpenelor de ape și cu terenurile în pantă ușoară cu declivitate mai puțin de 6°. Apele freactice sunt stratificate la adâncimea ce depășește 5m. Seismicitatea în conformitate cu harta microraiunii după condițiile seismice constituie 7 grade. Procese periculoase nu s-au constatat, în caz de amplasare a construcțiilor noi este necesar de efectuat prospecțiuni ingineresti de detaliu sub fiecare obiectiv amplasat concret.
- zona C** - condițional favorabilă din cauza nivelului sporit al apelor freactice(0-5m)de la suprafața solului; posibilitati de inundare cu scurgelilr torentiale de suprafața; s.a.
- zona F** - nefavorabilă pentru construcții din cauza derogării coastelor de alunecări de teren (contemporane, vechi și străvechi), potențialului de alunecări, dezvoltării eroziunilor de coastă și fund. În mod geomorfologic coincide cu coastele erozionale cu pantă abruptă mai mult de 6°, derogate de alunecări la diverse etape de dezvoltare a lor, cu terenurile de coastă potențial periculoasă de alunecări și cu teritoriile încrestate de văgăuni și râpe. În caz de amplasare a construcțiilor noi în limitele zonei menționate este necesar de a efectua calculul stabilității de echilibru a coastelor, de a executa în volum deplin acțiunile contra alunecărilor și eroziunilor ce pot garanta stabilitatea coastelor.
- zona E** - condițional favorabilă, coincide cu terenurile unde se întilnesc rambleuri de sol cu grosimea de 2m, indexul IV-1. La efectuarea prospecțiunilor ingineresti de detaliu sub obiective concrete e necesar de a ține cont ca aceste soluri dispun de condiții geotehnice eterogene și solicită cercetări suplimentare
- zona D** - condițional favorabilă pentru construcții din cauza stratificării de mică adâncime a nivelului apelor freactice de la suprafața solului (2-5m). Prezența în partea superioară a secțiunii transversale a solurilor aluviale puțin saturate cu ape, bogate în organică seismicității sporite (8grade). În mod geomorfologic coincide cu terasa 1 superioară a luncii inundabile a râului Bâc și a afluenților lor laterali. În caz de proiectare și amplasare a construcțiilor noi, este necesar de a ține cont de factorii enumerați mai sus și după posibilitate de a exclude sau de a reduce influența lor negativă.

CONDITII GEOMORFOLOGICE: Terenul cu relief înclinat moderat de la str. Plaiului spre str. Cetatea Alba. Intensitatea seismică, în conformitate cu harta microraiunii după condițiile seismice, constituie 8 grade conform P.U.G. CHISINAU - Audit - Piese desenate. Apele freactice se afla la adâncimea de 2-5m de la suprafața solului. Majoritatea suprafeței zonei de studiu se afla în Zona A favorabila în mod geomorfologic. Terenurile care au generat studiul de justificare se afla în Zona F - nefavorabilă pentru construcții din cauza derogării coastei alunecărilor de teren, potențialului pericol de alunecari, dezvoltarii eroziunilor de coasta și fund, în caz de amplasare a construcțiilor noi este necesar de efectuat calculul stabilității de echilibru a coastei. La efectuarea prospecțiunilor ingineresti de detaliu sub obiective concrete e necesar de a tine cont ca aceste soluri dispun de conditii geotehnice eterogene și solicita cercetari suplimentare.

Beneficiar: SRL "Optim Invest"		OBIECT Nr. 3667					
STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII							
ASP	E. Vitiu		SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA GEOMORFOLOGICA. (extras din P.U.G. or.Chisinau)	Faza	Planșa	Planse	
Sp.princip	M. Ilieva				SJ	9	
Arh.	V. Danii						
			SC 1:4000	IMP "CHISINAUPROIECT"			



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 accident |
| 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: SRL "Optim Invest" **OBIECT Nr. 3667**

STUDIUL DE JUSTIFICARE ÎN VEDEREA FUNDAMENTĂRII ÎNȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII

ing. coord.	M. SÎRGIHI	Faza	Planșa	Planșe
inginer	S. ISTRATE	SF	10	
ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT STUDIUL DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU SITUAȚIA EXISTENTĂ				IMP "CHIȘINĂU PROIECT"

**SCHEMA INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT
SITUAȚIA EXISTENTĂ SC. 1 : 2 000**

DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

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

Zona stabilită pentru elaborarea studiului de justificare este localizată la periferiile cartierului studiat, adiacent cu str. Minsk, această zonă este cuprinsă între străzile Minsk - Cetatea Albă - Dimineții - Plaiului.

În conformitate cu clasificarea stradală din cadrul *Analizei compartimentului de transport - Studiu de trafic conform P.U.G. mun. Chișinău*, situația existentă cele mai importante străzi din zonă se clasifică:

- 1) bd. Decebal - magistrală de interes urban;
- 3) șos. Muncești - magistrală de interes urban;
- 4) str. Sarmizegetusa - magistrală de interes raional;
- 5) str. Trandafirilor - magistrală de interes raional

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. Decebal	18,0 m	5 x 3,5 m	2	minimă	satisfăcătoare
2	șos. Muncești	7,5 m	2 x 3,75 m	2	minimă	satisfăcătoare
3	str. Sarmizegetusa	9,0 m	3 x 3,0 m	1	minimă	satisfăcătoare
4	str. Trandafirilor	11,0 m	4 x 2,75 m	2	minimă	satisfăcătoare

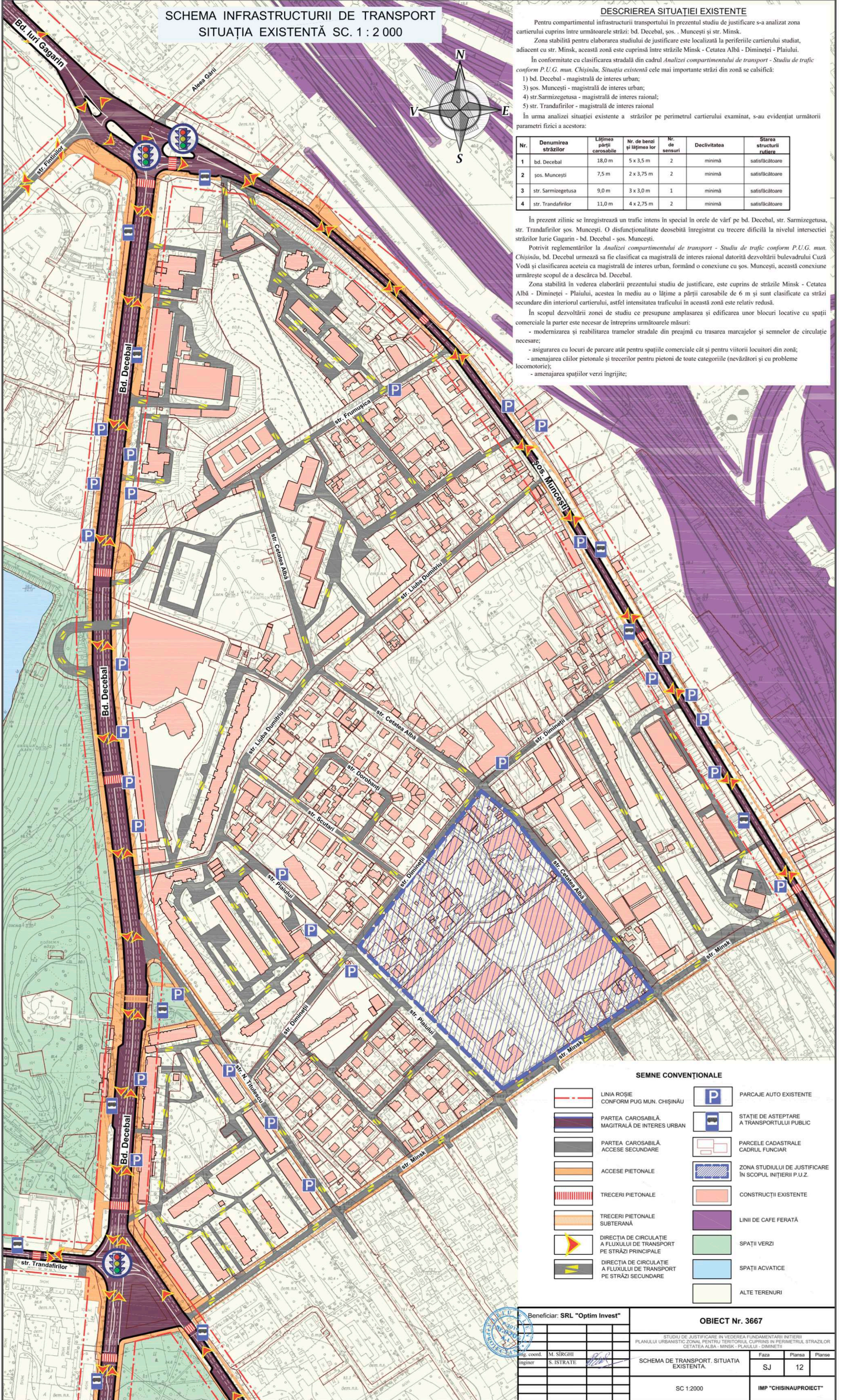
În prezent zilnic se înregistrează un trafic intens în special în orele de vârf pe bd. Decebal, str. Sarmizegetusa, str. Trandafirilor șos. Muncești. O disfuncționalitate deosebită înregistrată cu trecere dificilă la nivelul intersecției străzilor Iurie Gagarin - bd. Decebal - șos. Muncești.

Potrivit reglementărilor la *Analiza compartimentului de transport - Studiu de trafic conform P.U.G. mun. Chișinău*, bd. Decebal urmează să fie clasificat ca magistrală de interes raional datorită dezvoltării bulevardului Cuză Vodă și clasificarea acesteia ca magistrală de interes urban, formând o conexiune cu șos. Muncești, această conexiune urmărește scopul de a descărca bd. Decebal.

Zona stabilită în vederea elaborării prezentului studiu de justificare, este cuprinsă de străzile Minsk - Cetatea Albă - Dimineții - Plaiului, acestea în mediu au o lățime a părții carosabile de 6 m și sunt clasificate ca străzi secundare din interiorul cartierului, astfel intensitatea traficului în această zonă este relativ redusă.

În scopul dezvoltării zonei de studiu se presupune amplasarea și edificarea unor blocuri locative cu spații comerciale la parter este necesar de întreprins următoarele măsuri:

- modernizarea și reabilitarea tramvelor stradale din preajmă cu trasarea marcărilor și semnelor de circulație necesare;
- asigurarea cu locuri de parcare atât pentru spațiile comerciale cât și pentru viitorii locuitori din zonă;
- amenajarea căilor pietonale și trecerilor pentru pietoni de toate categoriile (nevăzători și cu probleme locomotorie);
- amenajarea spațiilor verzi îngrijite;

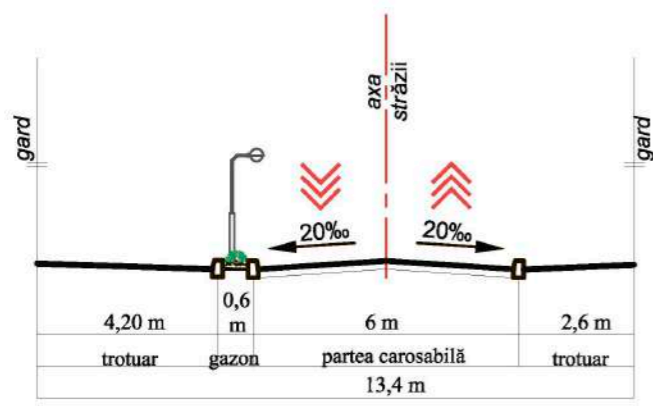


SEMNE CONVENȚIONALE

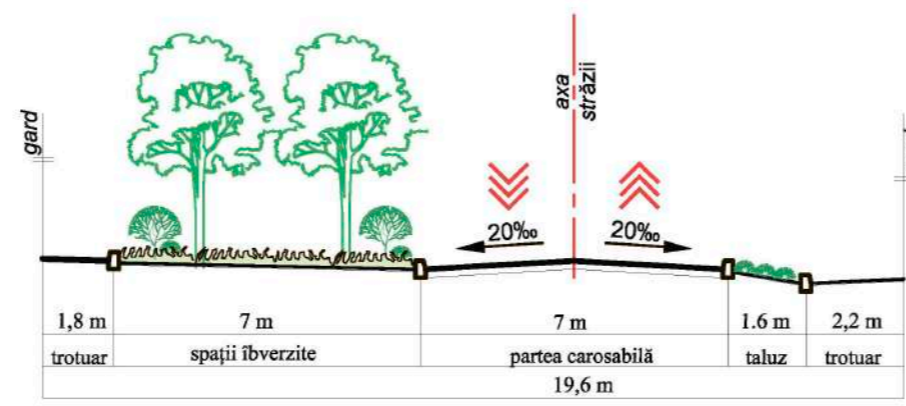
	LINIA ROȘIE CONFORM PUG MUN. CHIȘINĂU		PARCAJE AUTO EXISTENTE
	PARTEA CAROSABILĂ, MAGISTRALĂ DE INTERES URBAN		STAȚIE DE AȘTEPTARE A TRANSPORTULUI PUBLIC
	PARTEA CAROSABILĂ, ACCESE SECUNDARE		PARCELE CADASTRALE CADRUL FUNCİAR
	ACCESSE PIETONALE		ZONA STUDIULUI DE JUSTIFICARE ÎN SCOPUL ÎNȚERII P.U.Z.
	TRECERI PIETONALE		CONSTRUCȚII EXISTENTE
	TRECERI PIETONALE SUBTERANĂ		LINII DE CAPE FERATĂ
	DIRECȚIA DE CIRCULAȚIE A FLUXULUI DE TRANSPORT PE STRĂZI PRINCIPALE		SPAȚII VERZI
	DIRECȚIA DE CIRCULAȚIE A FLUXULUI DE TRANSPORT PE STRĂZI SECUNDARE		SPAȚII ACVATICE
			ALTE TERENURI

Beneficiar: SRL "Optim Invest"		OBIECT Nr. 3667			
STUDIUL DE JUSTIFICARE ÎN VEDEREA FUNDAMENTARII ÎNȚERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA ALBĂ - MINSK - PLAIULUI - DIMINEȚII					
Fig. coord.	M. SIRGHII	SCHEMA DE TRANSPORT. SITUAȚIA EXISTENTĂ.	Faza	Planșa	Planșe
Inginer	S. ISTRATE		SJ	12	
SC 1:2000			IMP "CHISINAUPROIECT"		

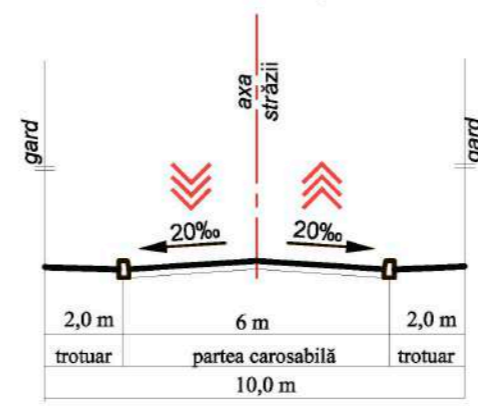
**PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT
str. Minsk**



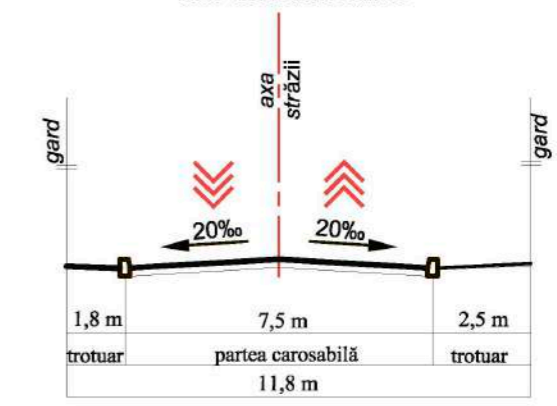
**PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT
str. Plaiului**



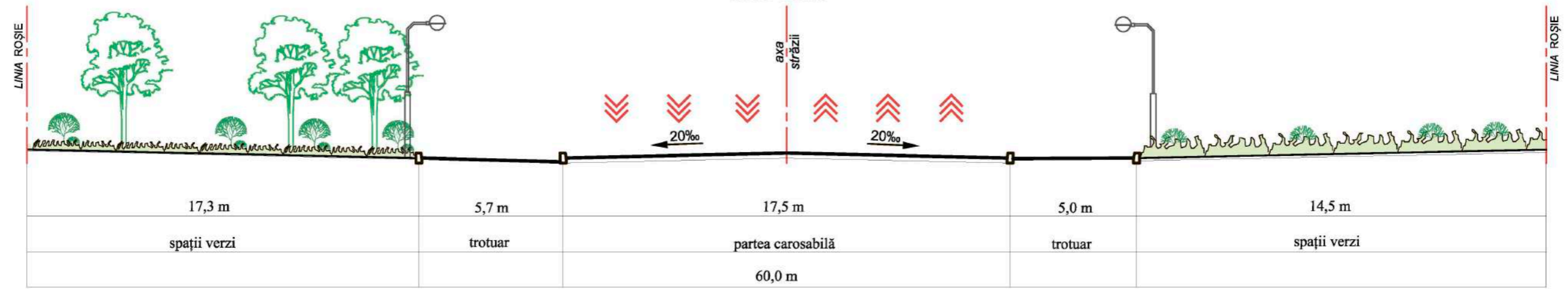
**PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT
str. Dimineții**



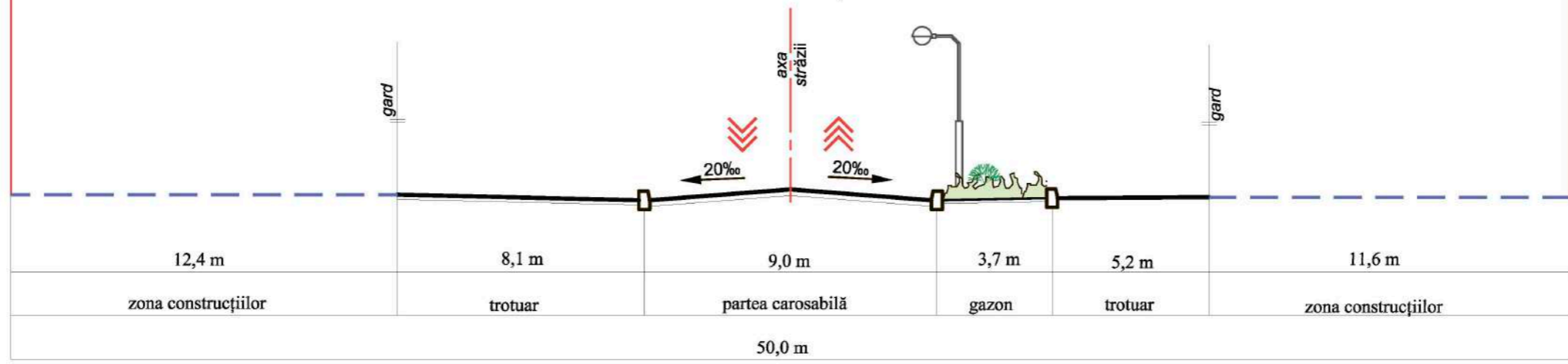
**PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT
str. Cetatea Albă**



**PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT
bd. Decebal**



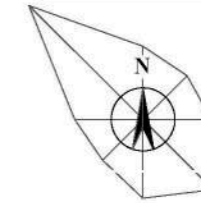
**PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT
str. Muncești**








BENEFICIAR: SRL "Optim Invest"			OBIECT Nr. 3667			
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII						
ing. coord	SÎRGHI M.		PROFILUL TRANVERSALE PENTRU STRĂZILE DIN PRAJMA ZONEI DE STUDIU	FAZA	PLANȘA	PLANȘE
				SJ	12 a	
				IMP "CHISINAUPROIECT"		

SCHEMA ACCESIBILITATII LA RETELELE DE TRANSPORT PUBLIC

SC 1:2000

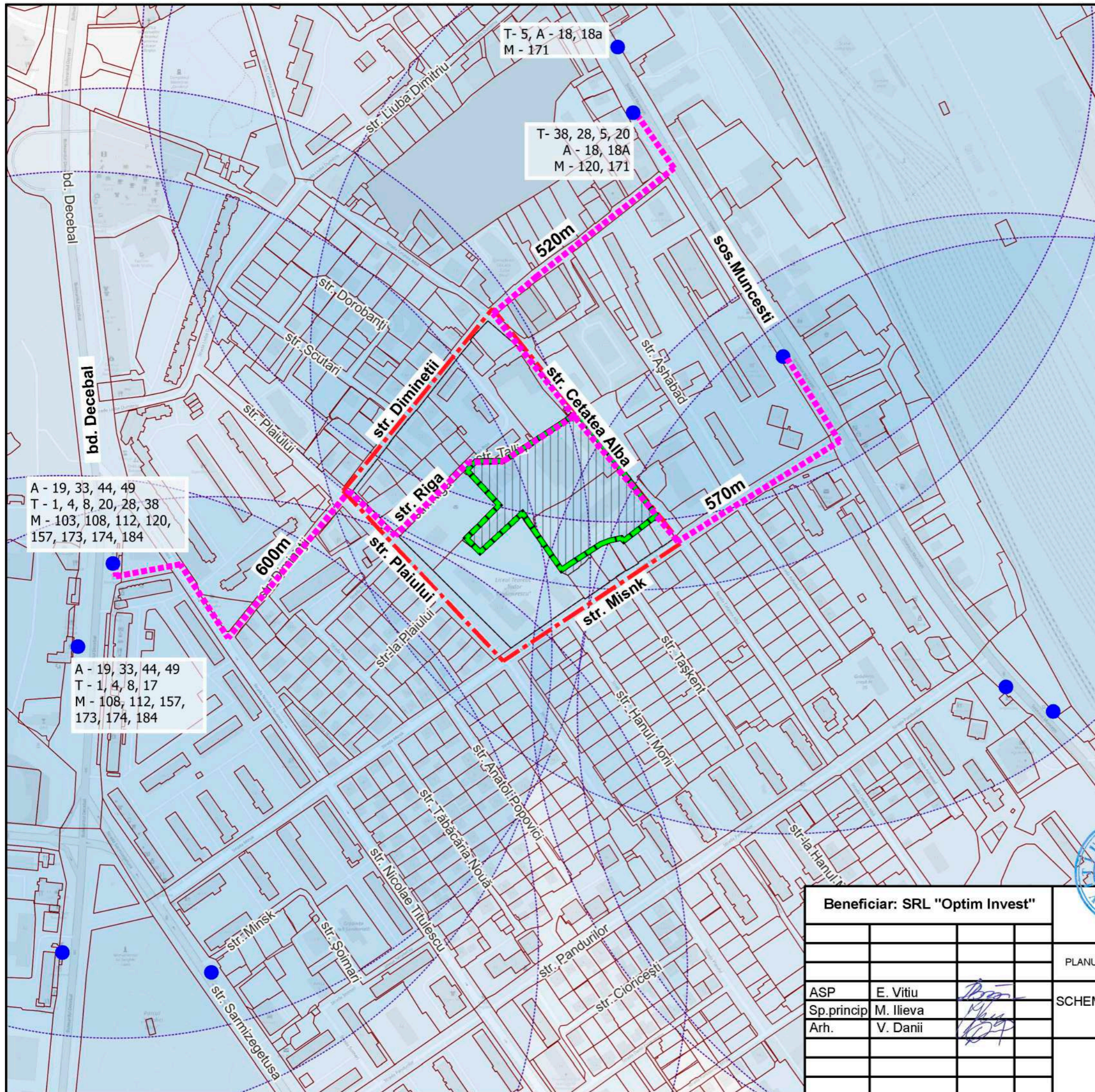


SEMNE CONVENTIONALE

-  LIMITA ZONEI DE STUDIU
-  LIMITA TERENURILOR CARE A GENERAT STUDIUL CU Nr.C 0100106.174, 0100106.514
-  ZONA DE DESERVIRE A STATIILOR DE TRANSPORT PUBLIC (RAZA 500M)
-  TRASEU PIETONAL PINA LA STATIILE DE TRANSPORT PUBLIC
-  STATIE DE TRANSPORT PUBLIC

Nota:

Zona de studiu este situata in raza de deservire de 500m a mai multor statii de transport public (troleibuze, autobuze si maxitaxi) de pe strazile Muncesti si Decebal. Cele mai apropiate statii de transport se afla la distanta maxima de 600m din centrul zonei de studiu, ce presupune un timp de accesibilitate pietonala de 7-10 minute. In conditiile de relief inclinat accesibilitatea pietonala catre statiile de transport public nu depaseste 15 minute.



Beneficiar: SRL "Optim Invest"			OBIECT Nr. 3667			
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII						
ASP	E. Vitu	<i>[Signature]</i>	SCHEMA ACCESIBILITATII LA RETELELE DE TRANSPORT PUBLIC	Faza	Plansa	Planse
Sp.princip	M. Ilieva			SJ	12b	
Arh.	V. Danii					
			SC 1:2000	IMP "CHISINAU PROIECT"		

INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA (EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU. REGLEMENTARI)

SCHEMA LINIILOR ELECTRICE



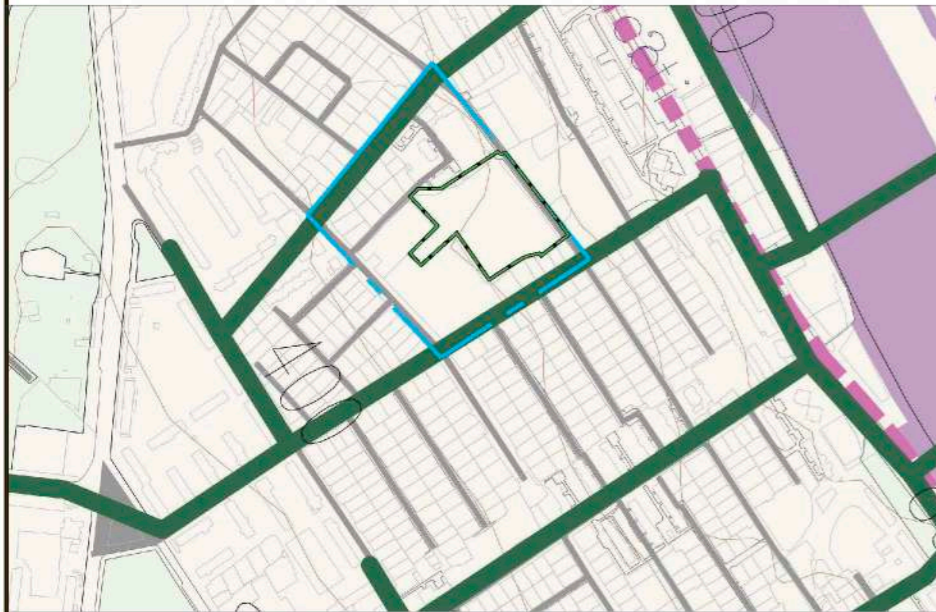
SCHEMA RETELELOR TERMICE



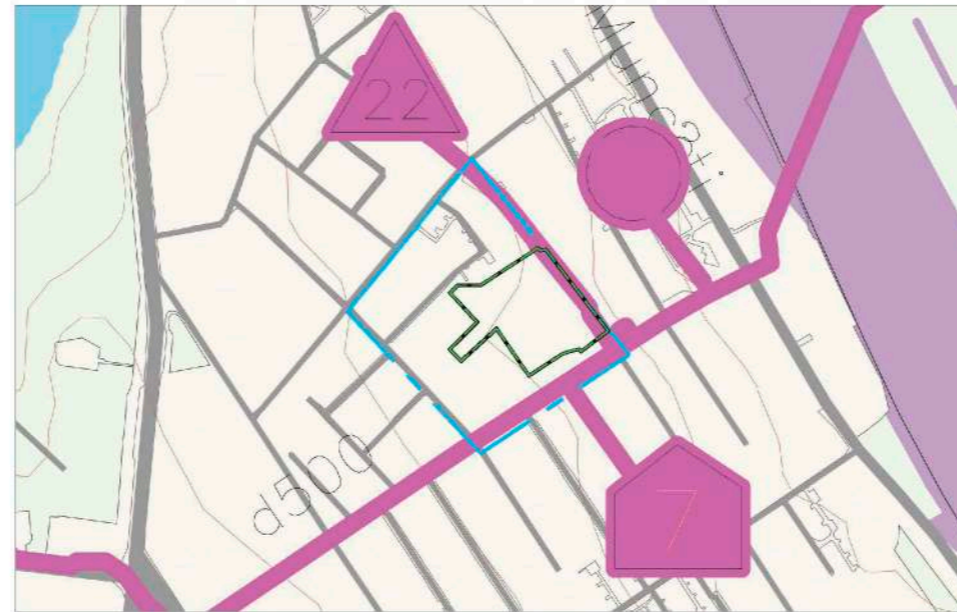
SCHEMA RETELELOR DE CANALIZARE PLUVIALA



SCHEMA RETELELOR DE CANALIZARE MENAGERA



SCHEMA RETELELOR DE GAZ NATURAL



SEMNE CONVENTIONALE

	ZONA DE STUDIU
	TEREN GENERATOR AL STUDIULUI
RETELE DE CANALIZARE	
	300 Retea de canalizare gravitationala - Existenta
RETELE DE ALIMENTARE CU APA POTABILA	
	400 Zona I / Diametrul
	500 Zona III / Diametrul
RETELE TERMICE	
	Retele termice
	Statie de pompare
RETELE DE GAZ NATURAL	
	Conducta de gaze
	Centrul de reglare a gazelor
	Statie-compresor de alimentare a automobilelor cu gaze. Propusa.
	Consumator industrial
RETELE DE CANALIZARE PLUVIALA	
	Retea de canalizare pluviala - Existenta
	Hotarul bazinelor de acumulare a apelor pluviale

SCHEMA RETELELOR DE ALIMENTARE CU APA POTABILA



Locatiile retelelor edilitare si amenajerilor aferente

In studiul a fost efectuata analiza infrastructurii tehnico-edilitare, bazandu-se pe compartimentul respectiv a P.U.G. or. Chisinau.

Schemele date reprezinta extrase din P.U.G., care arata, ca Zona de studiu este dotata cu retele tehnico-edilitare, deoarece este amplasata in zona construita. Locatiile retelelor si amenajerilor aferente sunt urmatoarele:

- retele de alimentare cu apa potabila cu diametrul de 300 pe str. Plaiului si 250 pe str. Muncesti;
- retele de canalizare gravitationala cu diametrul 400 pe strazile Minsk si Diminetii;
- conducta de gaze naturale cu diametru 500 pe str. Minsk;
- retele termice, care alimenteaza zona de studiu, sunt trasate pe strazile Plaiului si Cetatea Alba;
- conform P.U.G or. Chisinau LEA110kV (existente sau propuse), situate in vecinatatea zonei de studiu nu sunt prezente.
- conform P.U.G or. Chisinau zona de studiu se afla in bazinul de acumulare a riului Bic. Conectarea la riu se face prin conducta de pe str. Muncesti.



Beneficiar: SRL "Optim invest"

OBIECT Nr. 3667

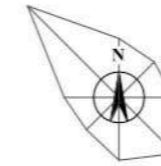
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII

ASP	E. Vitu		INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA (EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU) REGLEMENTARI	Faza	Plansa	Planse
Sp.princip	M. Ilieva			SJ	13	
Arh.	V. Danii					

IMP "CHISINAU PROIECT"

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

SC 1:2 000

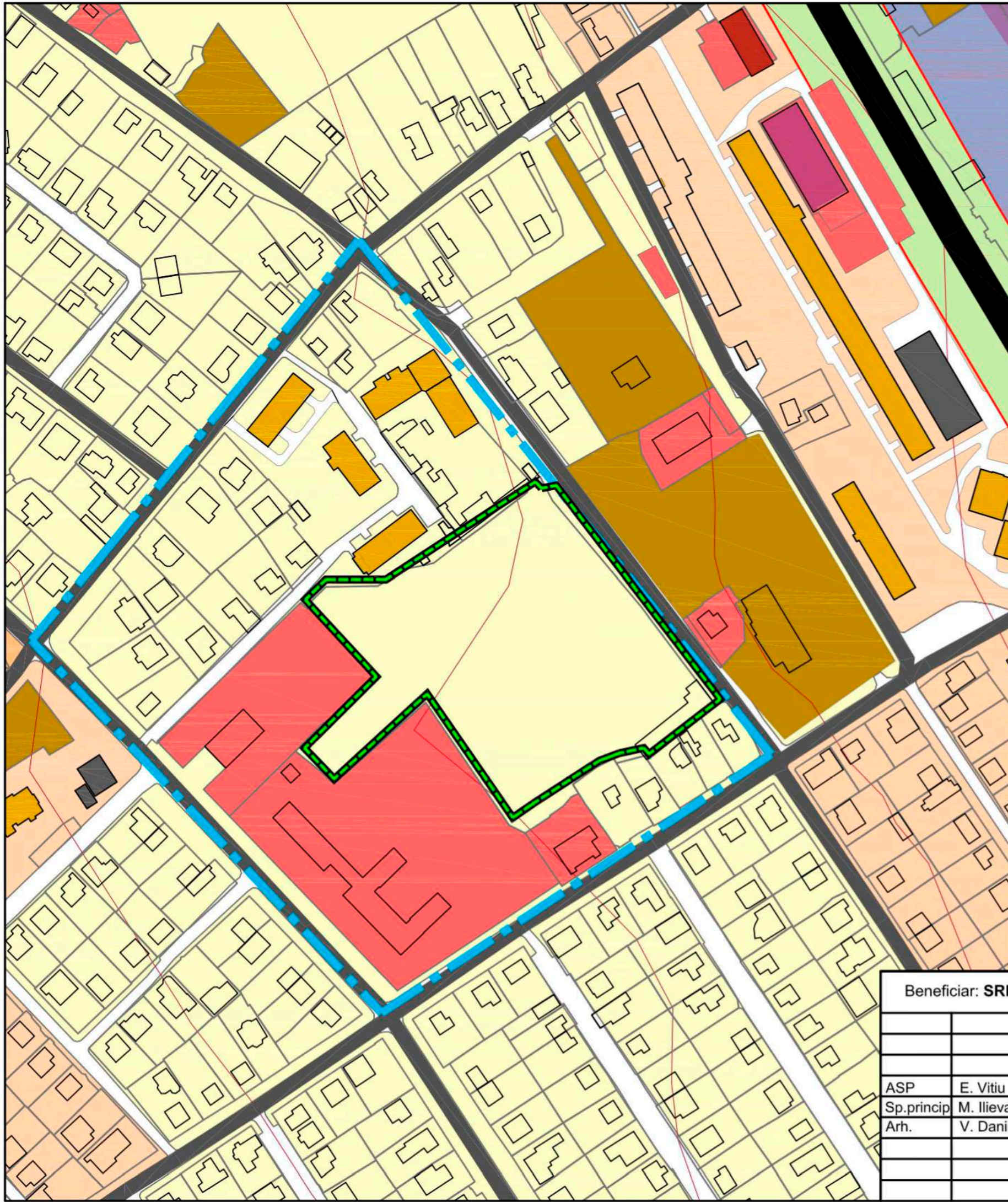


SEMNE CONVENTIONALE

-  LINII ROSII CONFORM P.U.G. OR.CHISINAU
-  LIMITA ZONEI DE STUDIU
-  LIMITA TERENURILOR CARE A GENERAT STUDIUL CU Nr.C 0100106.174, 0100106.514
-  PARCELE CADASTRALE
-  ZONA SERVICIILOR PUBLICE SI COMERCIALE, ADMINISTRATIVE
-  ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE
-  ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE DE INALTIME MEDIE
-  ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE DE INALTIME MARE
-  INTRAVILAN LOCALITATI
-  ZONA INDUSTRIALA
-  ZONA COMUNALA
-  ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
-  SPATII VERZI

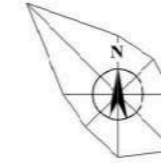
Conform PUG or. Chisinau aprobat terenurile analizate se supun zonei locuintelor individuale si zone serviciilor publice, comerciale si administrative cu locuinte colective multietajate in partea de Nord a zonei de studiu la intersectia strazilor Cetatea Alba si Diminetiei. Terenurile beneficiarului sunt incluse in zona caselor individuale de locuit.

Zona de studiu es invecineaza cu zona rezidentiala a caselor individuale de locuit. La Este este amplasata zona comunala cu depozite.



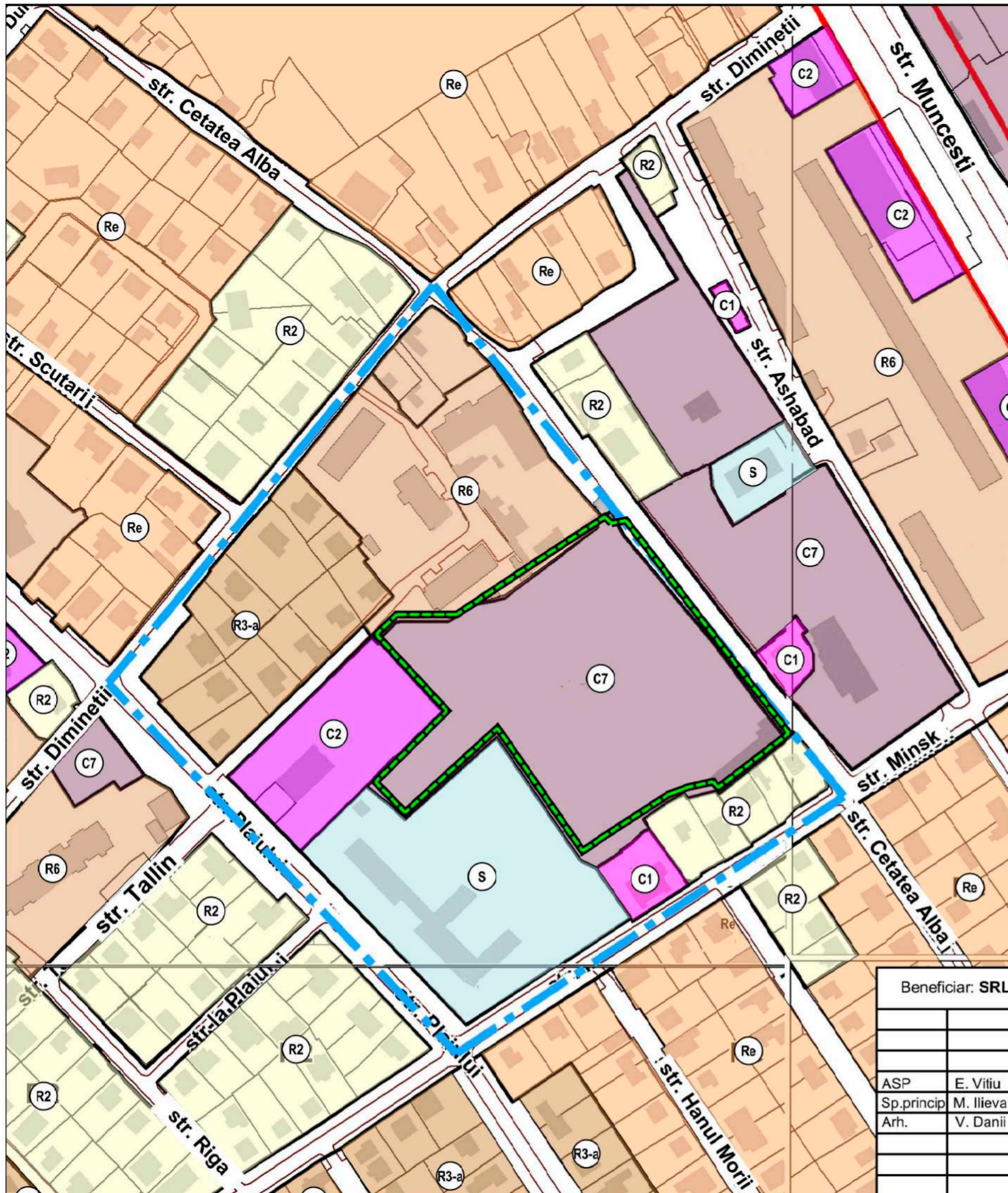
Beneficiar: SRL "Optim Invest"			OBIECT Nr. 3667			
						
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII						
ASP	E. Vitiu		ZONAREA FUNCTIONALA (EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU REGLEMENTARI)	Faza	Plansa	Planse
Sp.princip	M. Ilieva			SJ	14	
Arh.	V. Danii					
SC 1:2000				IMP "CHISINAU PROIECT"		

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



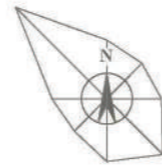
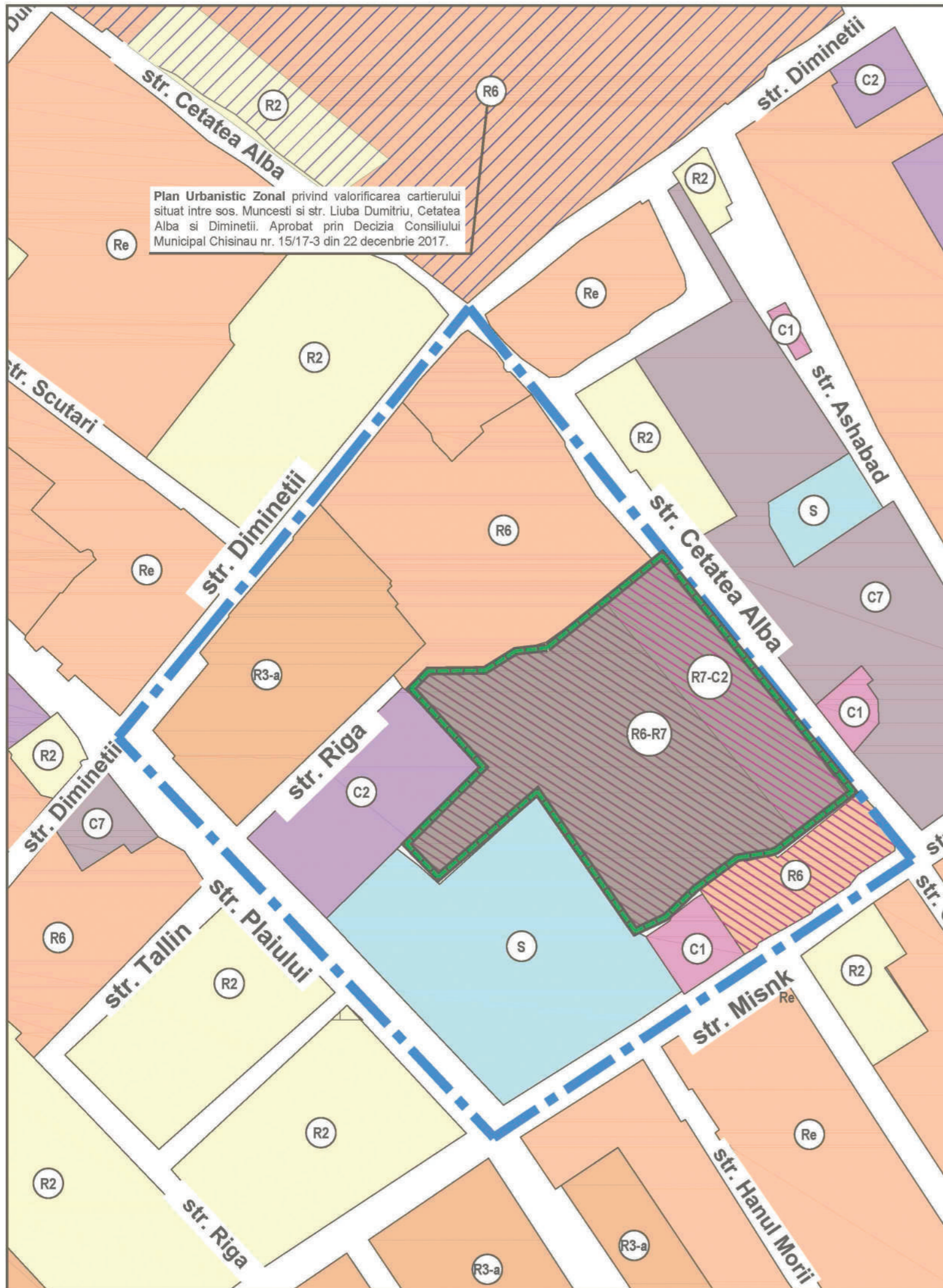
SEMNE CONVENȚIONALE

-  LINII ROSII CONFORM P.U.G. OR.CHISINAU
-  LIMITA ZONEI DE STUDIU
-  LIMITA TERENURILOR CARE A GENERAT STUDIUL CU Nr.C 0100106.174, 0100106.514
-  **Zona Speciala (S)** - cuprinde biserici, manastiri, institutii de invatamint, sanatate, etc.
-  **Zona Comerciala (C1)** - cuprinde functiunile care asigura comerțul cu amanuntul
-  **Zona Comerciala (C2)** - cuprinde functiunile care asigura o gama larga de servicii mai rar frecvente
-  **Zona Comerciala (C3-a)** - cuprinde functiunile care asigura comerțul general, (centre comerciale)
-  **Zona Comerciala (C5)** - zona comerciala centrala, cuprinde functiuni de vanzare cu amanuntul, de birouri, recreere, de servicii si de productie nepoluanta la scara mica.
-  **Zona Comerciala (C7)** - cuprinde functiuni prin care sunt realizate servicii la o scara mai larga decat cele prevazute la nivel de cartier
-  **Zona Rezidentiala (Re)** - reprezinta zone de revitalizare functionala
-  **Zona Rezidentiala (R2)** - cuprinde functiuni rezidentiale linistite, cu densitatea redusa.Sunt permise numai locuinte libere pe cele 4 fatade.
-  **Zona Rezidentiala (R3-a)** - cuprinde functiuni rezidentiale linistite, cu densitatea redusa. Sunt permise locuinte cuplate sau insiruite pentru una sau 2 familii
-  **Zona Rezidentiala (R4)** - cuprinde functiuni rezidentiale linistite, cu densitatea mai mare ca zona R3. Sunt permise locuinte cuplate sau insiruite pentru una sau 2 familii
-  **Zona Rezidentiala (R6)** - cuprinde functiuni rezidentiale cu densitatea medie. Sunt permise toate tipurile de locuinte colective, tip blocuri de locuit, multifamiliale. Inaltimea maxima pina la 9nivele.



Beneficiar: SRL "Optim Invest"			OBIECT Nr. 3667		
ASP E. Vitiu Sp.princip M. Ilieva Arh. V. Danii			STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA ALBA - MINSK - PLAULUI - DIMINETII		
			EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL OR. CHISINAU.	Faza SJ	Plansa 15
SC 1:2000			IMP "CHISINAU PROIECT"		





SEMNE CONVENȚIONALE



LINII ROSII CONFORM P.U.G. OR.CHISINAU



LIMITA ZONEI DE STUDIU



LIMITA TERENURILOR CARE A GENERAT STUDIUL CU Nr.C 0100106.174, 0100106.514



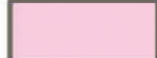
Zona Speciala (S) - cuprinde biserici, manastiri, institutii de invatamint, sanatate, etc.



Zona Comerciala (C1) - cuprinde functiunile care asigura comerțul cu amanuntul



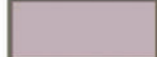
Zona Comerciala (C2) - cuprinde functiunile care asigura o gama larga de servicii mai rar frecvente



Zona Comerciala (C3-a) - cuprinde functiunile care asigura comerțul general, (centre comerciale)



Zona Comerciala (C5) - zona comerciala centrala, cuprinde functiuni de vanzare cu amanuntul, de birouri, recreere, de servicii și de productie nepoluanta la scara mica.



Zona Comerciala (C7) - cuprinde functiuni prin care sunt realizate servicii la o scara mai larga decat cele prevazute la nivel de cartier



Zona Rezidentiala (Re) - reprezinta zone de revitalizare functionala



Zona Rezidentiala (R2) - cuprinde functiuni rezidentiale linistite, cu densitatea redusa. Sunt permise numai locuinte libere pe cele 4 fatade.



Zona Rezidentiala (R3-a) - cuprinde functiuni rezidentiale linistite, cu densitatea redusa. Sunt permise locuinte cuplate sau insiruite pentru una sau 2 familii



Zona Rezidentiala (R6) - cuprinde functiuni rezidentiale cu densitatea medie. Sunt permise toate tipurile de locuinte colective, tip blocuri de locuit, multifamiliale. Inaltimea maxima pina la 9 nivele.



Zona Rezidentiala (R6) Reglementari



Zona Rezidentiala (R6-R7) Reglementari - cuprinde functiuni rezidentiale cu densitatea medie si inalta. Sunt permise toate tipurile de locuinte colective, tip blocuri de locuit, multifamiliale. Inaltimea maxima pana la P+13 nivele.



Zona Rezidentiala (R7-C2) Reglementari - cuprinde functiuni rezidentiale cu densitatea inalta. Cumulata cu zona comerciala C2 la parterul cladirilor.



Plan Urbanistic Zonal privind valorificarea cartierului situat între sos. Muncești și str. Liuba Dumitriu, Cetatea Alba și Diminetii. Aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 15/17-3 din 22 decembrie 2017.

ELEMENTE GENERATOARE REGULAMENT. CONCLUZII ALE STUDIULUI. SC. 1:2000

Tipologia zonelor: In conformitate cu Regulamentul local de urbanism al or. Chișinău aprobat prin decizia CMC nr.22/40 din 25.12.2008 cu prevederi conform Dispozitiei Primariei municipiului Chișinău nr.480-d din 29 mai 2014 in orasul Chișinău se desfasoara activitatii economice, sociale si culturale cu urmatoarele coduri: functiuni de locuire codificate "R", functiuni comerciale si servicii codificate "C", functiuni industriale "I" precum si functiuni speciale codificate "S", pentru activitati viitoare zonele rezervate pe plan vor fi codificate "D" reprezentind zone de dezvoltare/investitii pe terenuri libere, sau "Re" reprezentind zone de revitalizare functionala.

Elemente generatoare de regulamente

Zona de studiu este amplasata in interiorul unui cartier rezidential, cu case individuale si blocuri locative colective cu prezenta unor obiective de depozitare si mica productie.

Solicitarea beneficiarului studiului consta in analiza posibilitatii de amplasare a functiunii rezidentiale pe parcele care au generat studiul, care sunt proprietate privata a beneficiarului.

Parcelele cu nr. cadastrale 0100106.174, 0100106.514 cu suprafata de 1.7636 ha, care au generat studiul de justificare, se afla sub actiunea codului de reglementare urbanistica C7 sunt amplasate in interiorul zonei rezidentiale. Avind in vedere incompatibilitatea zonei cu codul C7 cu zona rezidentiala, se propune, atribuirea parcelelor mentionate a functiunii locative cu densitate mare si anume codul R7 cumulat cu C2 la parter pentru deservirea locala, de-a lungul strazii Cetatea Alba. Pentru a asigura continuitatea urbanistica cu zona rezidentiala individuala din Estul zonei de studiu se propune conversia zonei rezidentiale R2 (existente) in zona rezidentiala R6 cu inaltime medie, avind in vedere prezenta unei constructii locative multifamiliale noi cu 3 nivele pe parcela cu nr. cadastral 0100106.208. Pentru a asigura integritatea zonei locative si a exclude factorii care perturbaza zona rezidentiala se recomanda analiza posibilitatii conversiei zonei de depozitare cu cod de reglementare urbanistica C7 care se afla in adiacenta zonei de studiu.

Pentru a asigura zona data cu institutii de invatamint prescolare se recomanda analizarea posibilitatii amplasarii unui obiectiv pe parcela cu codul urbanistic C2 la intersectia strazilor Plaiului si Riga care actualmente este in gestiunea APL Chișinău.

Amplasarea cladirilor se va efectua in temeiul calculului de insorire si iluminare naturala a cladirilor si parcelelor, precum si in conformitate cu conditiile de prevenire si stingere a incendiilor (NCM B.01.05:2019, cap. 14-15).

Conform Regulamentului local de urbanism al orasului Chișinău cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 2.4 - 4.0 metri.

Indicii urbanistici pentru zonele propuse se vor incadra in indicii normativi a Regulamentului Local de Urbanism a or. Chișinău:

R6 : Locuință colectivă:

POT maxim pentru:

Lot de colț : 80%

Lot de front : 60-65%

CUT : 2-3

Parcaj obligatoriu : 70% din numarul de locuinte.

R7 : Locuință colectivă:

POT maxim pentru:

Lot de colț : 80%

Lot de front : 60-70%

CUT : 3-5

Parcaj obligatoriu : 70% din numarul de locuinte.

C2 : Zona comerciala care cuprinde functiuni care asigura o gama larga de servicii

CUT : 1 (in zonele R1-R5); 2 (in zonele R6-R7)

Parcaj obligatoriu : nenormat pe strazile cu circulatie intensă și normat in zone cu densitate redusă.

Concluziile studiului:

Pe terenurile cu nr. cadastrale 0100106.174, 0100106.514 cu suprafata de 1.7636 ha este posibil de a amplasa functiuni rezidentiale cu densitate medie si mare. Conditii de amplasare a constructiilor noi vor corespunde indicilor urbanistici conform Regulamentului local de urbanism al orasului Chișinău aprobat prin decizia CMC nr.22/40 din 25.12.2008 cu prevederi conform Dispozitiei Primarului municipiului Chișinău nr.480-d din 29 mai 2014. Amplasamentul constructiilor noi se va efectua in conformitate cu prevederile NCM B.01.05:2019.



Beneficiar: SRL "Optim Invest"

OBIECT Nr. 3667

STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR CETATEA ALBA - MINSK - PLAIULUI - DIMINETII			Faza	Plansa	Planse
ASP	E. Vitiu		SJ	16	
Sp.princip	M. Ilieva				
Arh.	V. Danii				
ELEMENTE GENERATOARE REGULAMENT. CONCLUZII ALE STUDIULUI.					
SC 1:2000			IMP "CHISINAU PROIECT"		