

Solicitant: Societatea cu raspundere limitata "TREVCONS GRUP"
Proiectant: Societatea cu raspundere limitata "TARCHITECTS GROUP"

Proiect nr. 03/25

**STUDIU DE FUNDAMENTARE (JUSTIFICARE) in vederea initierii Planului
Urbanistic Zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Nicolae Milescu Spatarul si Bucovinei,
sectorul Ciocana, or. Chisinau**



Chisinau 2025

CAPITOLUL 1

Introducere

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: Studiu de fundamentare (justificare) în vederea inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alăturat strazilor Nicolae Milescu Spatarul și Bucovinei, sectorul Ciocana, or. Chisinau

- Localizarea: Republica Moldova, or. Chisinau, sect. Ciocana, sectorul cadastral 0100313
- Solicitant: I.C.S. „TREVCONS GRUP” S.R.L.
- Investitor: I.C.S. „TREVCONS GRUP” S.R.L.
- Proiectant : „TARCHITECTS GROUP” S.R.L.
- Arhitect Sef Proiect : Turcan Alexei
- Arhitect : Turcan Victor
- Autori : Turcan Alexei, Turcan Victor, Panzaru Dragos, Badalean Irina

Descrierea obiectivelor proiectului

Studiul de fundamentare (justificare) în vederea inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alăturat strazilor Nicolae Milescu Spatarul și Bucovinei, sectorul Ciocana, or. Chisinau este elaborat în baza dispozitiei nr. 583-d din 27.12.2024 și în conformitate cu prevederile deciziei Consiliului municipal Chisinau nr. 2/28 din 02.04.2021 "Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea și prezentare spre aprobare Consiliului municipal Chisinau a planurilor urbanistice zonale și de detalii". Conform sarcinii **Obiectivul general** al proiectului constă în elaborarea propunerilor pentru valorificarea teritoriului cu o suprafață de cca. 26 ha, în zona de acțiune a codurilor „C7” și „S”, iar **Obiectivele specifice** privesc analiza situației privind problemele existente în teritoriu, condițiile ecologice, social-economice, situația demografică, dezvoltarea infrastructurii sociale, edilitare și de transport, protecția patrimoniului construit și natural, studierea problemelor legate de împartul asupra infrastructurii tehnico-edilitare existente, asigurarea cu tramele stradale necesare facilitării și fluidizării traficului. În cadrul proiectului urmează să fie concretizate funcțiile urbane, reglementările specifice și condițiile pentru construirea unui ansamblu rezidențial cu infrastructura socială și dotări pe terenurile cu nr-le cadastrale 0100313.099, proprietatea I.C.S. „TREVCONS GRUP”, 0100313.427 și 0100313.428, proprietate municipală. Acest proiect va sta la baza întocmirii Planului urbanistic zonal și ulterior la baza documentației pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare și autorizatiei de construire.

Oportunitatea elaborării

Limita zonei de studiu, cu suprafața de cca 28,0 ha, este stabilită prin dispoziția nr. 583-d din 27.12.2024.

Zona de studiu amplasată în intravilanul mun. Chisinau, la intersecția strazilor Nicolae Milescu Spataru și Bucovinei face parte dintr-un teritoriu mai extins al sectorului administrativ Ciocana, situat în partea de Nord a or. Chisinau, la limita hotarelor administrative a or. Stauceni. Acest teritoriu este caracterizat prin prezența mai multor funcții urbane: depozitare, comerț, servicii, educație, locuire, agrement.

Conform Regulamentului local de urbanism al or. Chisinau în limita zonei sunt localizate terenuri, având codurile de reglementare urbanistică: Cod C7 (zone cu servicii generale, cuprind funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier); Cod S (cuprinde funcțiuni speciale).

Conform datelor din Cadastrul bunurilor imobile, zona analizată în PUZ este compusă din parcele cadastrale cu următoarele forme de proprietate: - privată - 0100313.099, 0100313.294, 0100313.502, 0100313.335, 0100313.270, 0100313.1012, 0100313.410; - municipală - 0100313.427 și 0100313.428.

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

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

La momentul actual, terenul generator al Studiului de fundamentare cu nr. cadastral 0100313.099, suprafața de 12,5 ha, nu este valorificat. Pe acest teren există doar o construcție nefinalizată a unui depozit, inițiată la sfârșitul anilor 80 ai sec. XX. Deasemenea nu sunt valorificate terenurile proprietate municipală 0100313.427 și 0100313.428. Pe terenurile cu nr-le cadastrale 0100313.335 și 0100313.1012 funcționează un depozit farmaceutic, iar pe terenul cu nr. cadastral 0100313.294 este în fază de construcție un depozit cu oficii și vanzări angro. La limita nordică a zonei de studiu, în extravilanul or. Stauceni, sunt amplasate: un depozit frigorific și două stații pentru reparația și deservirea transportului auto.

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

Zona de studiu poate fi caracterizată cu următoarele disfuncțiuni:

- peisaj urban degradat;
- infrastructura rutieră nedezvoltată și lipsa a acceselor pentru pietoni;
- infrastructura tehnico-edilitară incompletă;
- grad scăzut de amenajare a zonei.

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

Scopul proiectului

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

Având în vedere necesitatea dezvoltării urbane a orașului Chisinau conform principiilor de sustenabilitate și durabilitate se propune inițierea Planului urbanistic zonal în scopul analizării situației existente în limitele teritoriului menționat și elaborarea soluțiilor urbanistic-arhitecturale, de sistematizare spațială și reglementarea funcțională a zonei de studiu pentru amplasarea funcțiilor rezidențiale/sociale/servicii/comerciale/recreere/producere nepoluantă cu dotări necesare.

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

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

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

- Analiza structurii planimetrice existente a zonei și relaționarea spațială cu zonele alăturate;

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

Legislația aplicabilă

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

- Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434 din 28.12.2023;
- Planul Urbanistic General al or. Chisinau, elaborat de INCP "Urbanproiect", aprobat de Consiliul Municipal Chisinau prin decizia nr. 68/1-2 din 22.03.2007;
- Regulamentul local de urbanism al or. Chisinau, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chisinau nr. 22/40 din 25.12.2008;
- NCM B.01.02:2016 Sistematizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;
- NCM B.01.01:2019 Sistematizarea teritoriului și localităților. Terminologie.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Din punct de vedere planimetric zona localizată la intersecția strazilor Nicolae Milescu Spatarul și Bucovinei nu este structurată, aici fiind amplasate doar un depozit edificat în anul 2006, un oficiu cu 7 nivele supraterane din anul 2022 și depozit cu oficii, care la moment se află în fază de construcție. Gradul de uzură a clădirilor existente nu depășește 70%.

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

Clădiri cu statut de protecție și situri arheologice în limita zonei de studiu și în raza de 1000 m de la zona de studiu nu sunt localizate.

Conform condițiilor geologice în zona sunt prezente teritorii favorabile pentru construcții (Zona A), condițional favorabile pentru construcții (Zona F). Probabilitatea de inundatii și subinundații pe teritoriu lipsește. Din punct de vedere geomorfologic zona nu este afectată de procese negative. Conform datelor Hartii microzonării seismice a or. Chisinau intensitatea seismică în zona de studiu constituie 7 grade.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT:

Sistemul actual de transport public în orașul Chisinau cuprinde două componente distincte:

- Transport cu microbuse, în regim privat;
- Transport cu autobuse și troleibuse - realizat de Serviciul Public de Transport.

Amplasamentul zonei nu este favorabil din punct de vedere al accesibilității transportului public. Pe strazile adiacente zonei de studiu sunt trasate următoarele rute a transportului public:

- Autobuse - traseul 5;
- Microbuse - traseele 191.

Stațiile transportului public sunt amplasate pe str. Nicolae Milescu Spatarul.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ:

Teritoriul obiect al studiului este amplasat la marginea orașului cu accesibilitate satisfăcătoare a transportul rutier. La nivel teritorial rețeaua de comunicații este dispusă pe latura de sud a zonei de studiu. La moment în zona sunt trasate: str. Nicolae Milescu Spatarul și str. Bucovinei - magistrale de interes urban, conectate între ele printr-un nod denivelat, realizat doar parțial. În anii 80 ai sec. XX au fost încheiate lucrările de construcție a viaductului peste str. Nicolae Milescu Spatarul pentru trăsarea str. Bucovinei spre com. Tohatin, însă până la momentul actual nefinalizate. Din partea de nord a zonei de studiu, la hotar cu extravilanul or. Stauceni este trasat un acces conectat la str. Nicolae Milescu Spatarul.

Infrastructura pentru circulații pietonale în zona de studiu nu există.

Parcări publice organizate nu sunt.

Strazile pe perimetrul zonei de studiu au următorii parametri:

- Nicolae Milescu Spataru - profil curent de 30,00 m cu carosab de 15,0 m (4 benzi de circulație), trotuar pe olatură cu o lățime de ~2,5 m și spații verzi cu dimensiuni variabile;
- Bucovinei - profil curent de 30,0 m format din carosabil de 15,0 m (4 benzi de circulație), fara trotuare, spații verzi cu dimensiuni variabile.

Accese amenajate către terenurile propuse pentru valorificare nu există.

Conform PUG Chisinau aprobat în anul 2007 gradul de intensitate a circulației rutiere pe str. Nicolae Milescu Spatarul constituie - 0,51-076; pe str. Bucovinei - 0,26-0,5.

Având în vedere că a trecut o perioadă destul de îndelungată de la aprobarea PUG-ului în cadrul Studiului de fundamentare este elaborat studiul de trafic rutier pentru situația la zi și prognoza intensității traficului rutier după implementarea proiectului cu măsuri planimetrice și organizatorice necesare pentru fluidizarea transportului.

Borderoul planșelor scrise și desenate

Planșa	Conținutul	Nota
1-3	Date generale. Memoriu justificativ. Schema încadrare în localitate	
4	Audit. Schema zonei de studiu Sc 1 : 5000. Folosința actuală a terenurilor. Disfuncționalități și priorități	
5	Audit. Fotofixare.	
6	Audit. Analiza tipurilor de proprietate a terenurilor Sc 1: 2000	
7	Audit. Analiza geomorfologică a terenului. Analiza fondului construit după gradul de uzură. Sc 1 : 2000	
8	Audit. Zonarea funcțională a teritoriului. Extras din P.U.G. or. Chisinau Sc 1 : 5000	
9	Audit. Extras din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. or. Chisinau Sc 1 : 2000	
10	Propunere. Plan dezvoltare trama stradală în baza Schemei complexe a transporturilor din mun. Chisinau cu zone funcționale Sc 1:5000.	
11	Propunere. Harta zonării funcționale Sc 1 : 2000	
12	Propunere. Plan propunere sistematizare teritoriul zonei de studiu Sc 1 : 2000. Indici tehnico-economici.	
13	Propunere. Vederi 3D	

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Planșa	Planșe
						SF	1	15
ASP		Turcan A.			01.25			
ARH		Turcan V.			01.25			
ARH		Pinzaru D.			01.25			
ARH		Badalean I.			01.25			
Date generale. Memoriu justificativ (sfirsit)							"TARCHITECTS GROUP" SRL	

Protectia calitatii apelor:

Pe timpul executiei: Pe timpul executiei se urmareste minimizarea consumului de apa prin utilizarea rationala a apei, cit si decantarea apelor uzate in retea publica fara poluanti. Sursele de poluare pot fi numai in situatii accidentale, fisurarea canalizarii si infiltrarea suspensiilor in sol, deversarea substantelor chimice interzise din neglijenta personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele si legislatia in vigoare dar si cei care lucreaza sub-anteprenor.

Pe timpul functionarii: Asa cum a fost prezentata la capitolul Utilitati evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea in retea publica stradala. Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseala si evacuate in retea de canalizare locala.

Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Pe timpul executiei: Sursele de poluare fonica sunt in timpul sapturii, cat si executie stilpi si grinzi din beton armat, dupa care cladirile se inchid cu pereti la exterior si sunetul se minimizeaza considerabil. Se propune respectarea in executie a regulamentului intern:

-Respectarea programului de functionare.

-Minimizarea zgomotului produs de utilaje prin functionarea rationala, nu se permite stationarea cu motorul pornit. Sursa de poluare fonica prin zgomot puternic poate fi accidentala, prin scapare, ciocnire, spargere a elementelor de constructii, se va incerca eliminarea prin instruirea personalului angajat si subcontractorilor.

Pe timpul functionarii: Sursa de poluare fonica este de la instalatiile de ventilatie, ventilatoare de introducerea/evacuarea aerului si instalatiile de climatizare, care sunt montate pe acoperis. Se vor respecta limitele admisibile din legislatia in vigoare si normativele tehnice in constructii.

Protectia solului si a subsolului:

Pe timpul executiei: Pentru protectia solului si a apei in organizarea de santier se vor efectua urmatoarele lucrari/masuri de protectie:

-Imprejmuire cu gard a incintei organizarii de santier; delimitarea fizica se va face cu exactitate pentru a nu produce distrugerii inutile de teren;

-Alimentarea cu carburanti, repararea si intretinerea mijloacelor de transport si a utilajelor folosite pe santier se vor face numai la societati specializate si autorizate;

-Se vor evita pierderile de carburanti sau lubrifianti la stationarea utilajelor, astfel ca toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;

-Organizarea de santier va dispune de toaleta ecologice, iar constructorul va avea in vedere intretinerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firma autorizata;

-La parasirea incintei organizarii de santier, rotile autovehiculelor se vor curata pe rampa spalare auto;

-Constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu si de executie a lucrarilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor. Prevenirea oricarei poluari accidentale prin instruirea periodica si fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de cate ori este nevoie.

Pe timpul functionarii: Obiectivele nu pot impacta solul si subsolul decit accidental prin:

-Poluare a spatiului verde de catre persoane rau intentionate cu deseuri solide sau lichide;

-Fisurarea retelei de canalizare menajera prost executata.

Daca vor apare astfel de accidente se vor remedia, iar prejudiciul va fi suportat conform legii. Se va respecta legislatia privind protectia mediului.

Protectia ecosistemelor terestre:

Obiectivele propuse pentru amplasare nu vor afecta ecosistemele terestre, in executie si nici in functionare.

Protectia asezarilor umane:

In vecinatatea imediata nu exista asezari umane.

Gospodaria deșeurilor generate pe amplasament:

Pe timpul executiei: Deseurile se vor colecta si vor fi stocate numai in incinta gospodariei de deseuri inscriptionata cu containere special amenajate pentru fiecare tip de deșeu provizoriu si selectiv. Pricipalele tipuri rezulate in timpul executiei sunt: menajer, ambalaje, beton asfaltic concasat din accese si platforme existente, plastic, feroase, neferoase, cartoane, material vegetal.

Singurul deșeu care poate fi refolosit (calitatea lui o va stabili constructorul dupa demolare) este beton asfaltic concasat, care poate fi utilizat in refacerea cailor de acces pentru noua investitie. Deseurile de la constructii se vor elimina/valorifica cu societati autorizate pentru acest serviciu de preluare a deșeurilor, responsabil va fi constructorul.

Pe timpul functionarii:

Din activitatile desfasurate se vor produce deseuri menajere si deseuri alimentare generate de zonele incintelor. Deseurile generate se vor depozita local in containere speciale, apoi urmind sa fie transportate spre spatiile de depozitare si reciclare deseuri situate la parter, avand acces auto carosabil direct. Deseurile vor fi preluate de firme specializate, contractate in acest sens. Se va respecta toata legislatia in vigoare privind deseurile.

Gospodaria deșeurilor si preparatelor chimice periculoase:

Pe timpul executiei: Se vor utiliza substante chimice precum: vopsea, grunduri, vaseline etc. Se incerca folosirea acestor produse din ce in ce mai ecologice pentru mediul inconjurator dar si protejind personalul angajat. Este interzisa deversarea resturilor de substante chimice la canalizare sau direct pe sol, cit si reutilizarea ambalajelor dupa consumarea produselor.

Pe timpul functionarii: Obiectivele nu vor genera substante sau preparate chimice periculoase, se vor utiliza in igienizare si curatarea pardoselilor si grupurilor sanitare detergent de uz casnic biodegradabil.

Protectia teritoriului:

Terenuri nefavorabile pentru constructii in zona de studiu nu sunt. Masurile detaliate pentru protectia teritoriului se vor elabora in temeiul prospectiunilor geologice si hidrologice complexe dupa aprobarea documentatiei de urbanism.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In scopul realizarii unei calitati mai bune a spatiului si a vietii urbane, se propune realizarea obiectivelor publice - lucrari de utilitate publica.

OBIECTIVE SOCIALE

Gradinita pentru 280 locuri;

Scoala generala pentru 1000 locuri;

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

Obiective comerciale/bancare/alimentatie publica/recreere/cultura, etc.

CAI DE COMUNICATIE

Accese carosabile, pentru ciclisti, pietonale si parcaje

INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA

Rețele necesare pentru functionarea normala a Ansamblului rezidential

SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI

Spatii verzi amenajate

Lucrari de protectie a teritoriului, dupa caz (in conformitate cu studiile geotehnice detaliate).

CAPITOLUL 4

Concluzii si masuri in continuare

STRATEGIA DE DEZVOLTARE URBANA

Obiectivul urmarit prin actuala documentatie se va realiza in acord cu tendintele de dezvoltare a localitatilor urbane si va da un imbold pentru dezvoltarea ulterioara a zonei.

Prin reglementarile propuse in proiect se urmareste refunctionarea terenului destinat valorificarii prin trecerea acestuia din zona actuala de folosire in zona rezidentiala/mixta complementata cu functii comerciale/servicii/educatie/sport/producere nepoluanta/recreere etc. si, ca urmare, utilizarea rationala si sustenabila a teritoriului.

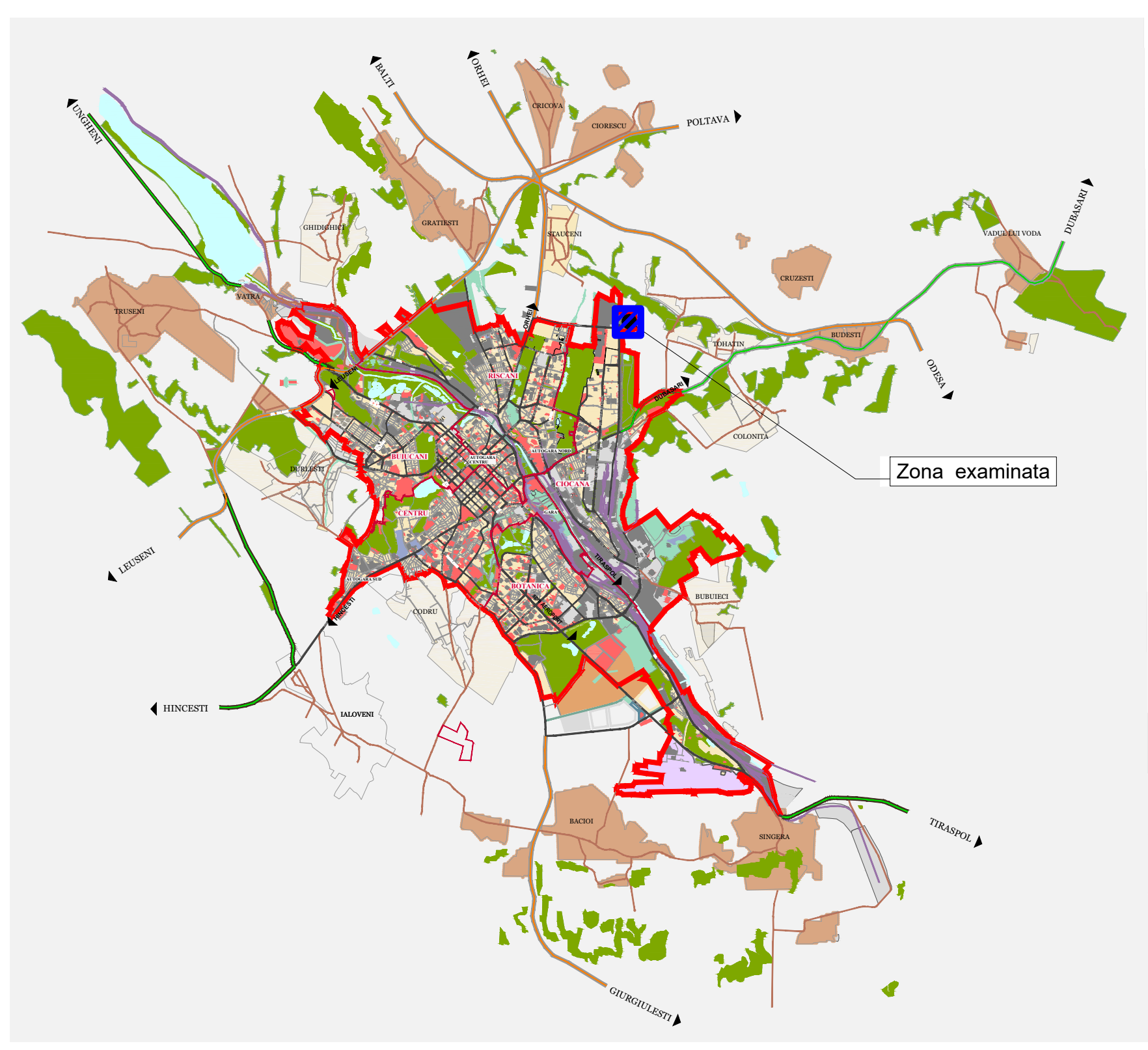
PROGNOZA DE COMPOZITIE URBANA: POT, CUT posibil

Tinand cont de evolutia zonei de amplasament, cat si de tipologia functionala si arhitecturala a obiectivelor preconizate a fi construite, propunerea de compositie urbana si de edificare este intocmita astfel incat sa asigure integrarea noii solutii in particularitatile existente ale zonei si pentru perspectiva de dezvoltare a acesteia.

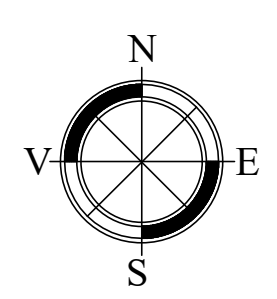
In conformitate cu actele normative si standardele nationale (NCM B.01.02:2016, NCM B.01.05:2019, "Ghid de zonare urbana pentru municipiul Chisinau"), Regulamentul local de urbanism aferent PUG al or. Chisinau se propun urmatoorii indici urbanistici pentru terenul terenul preconizat pentru valorificare, conform Schemei planului general:

Zona functionala R7	
P.O.T. maxim	30%
C.U.T. maxim	4,57
Regim mediu de inaltime	P+15E
Parcaj obligatoriu	min. 70% din numarul locuintelor/min. 5 locuri la 100 m.p. suprafata comerciala
Zona functionala C4	
P.O.T. maxim	40%
C.U.T. comercial maxim	2,34
C.U.T. locativ maxim	3,28
Regim mediu de inaltime	P+18E
Parcaj obligatoriu	min. 70% din numarul locuintelor/min. 5 locuri la 100 m.p. suprafata comerciala

Zona functionala S
Conform normelor specifice pentru obiectivele cu functiile respective.



SCHEMA INCADRARE IN LOCALITATE

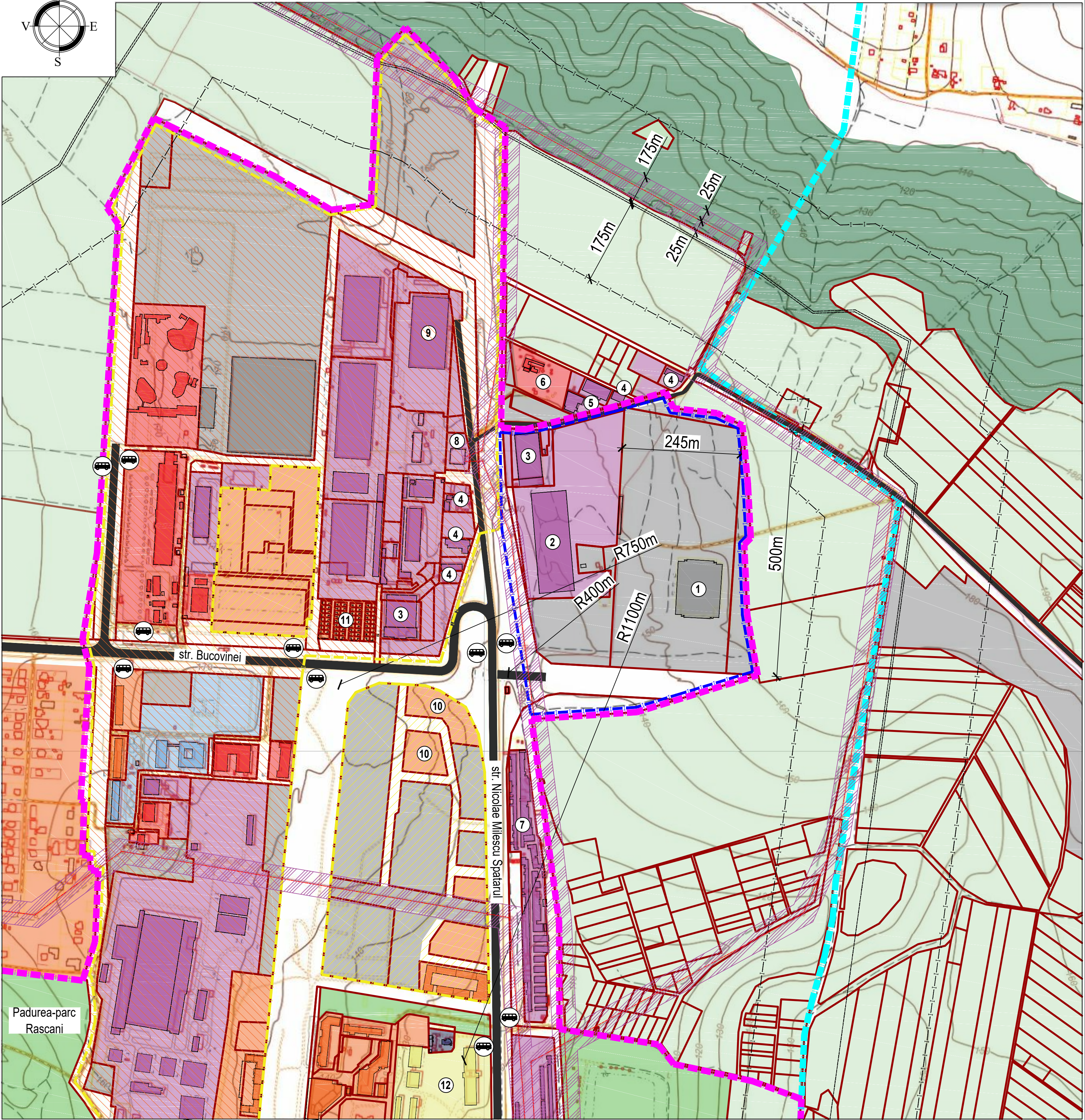
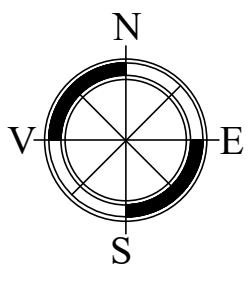


SEMNE CONVENTIONALE

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

						03 / 25		
						Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Nicolae Milescu Spatarul si Bucovinei, sectorul Ciocana, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
						SF	3	
ASP		Turcan A.			01.25	Date generale. Memoriu justificativ (sfirsit). Schema incadrare in localitate		
ARH		Turcan V.			01.25			
ARH		Pinzaru D.			01.25			
ARH		Badalean I.			01.25	"TARCHITECTS GROUP" SRL		

SCHEMA ZONEI DE STUDIU SC 1 : 5000. FOLOSINTA ACTUALA A TERENURILOR, DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI



Padurea-parc Rascani

SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ORASULUI CHISINAU
- HOTARUL ADMINISTRATIV INTRE OR. STAUCENI SI COM. TOHATIN
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- ZONELE PENTRU CARE A FOST ELABORATA SI APROBATA DOCUMENTATIA PUZ
- ZONA PENTRU CARE ESTE IN CURS DE ELABORARE DOCUMENTATIA PUZ
- PARCELE CADASTRALE
- RETEAUA EXISTENTA DE STRAZI SI DRUMURI
- ZONA OBIECTIVE COMUNALE, DEPOZITARE, DESERVIRE SI REPARATIE TRANSPORT
- ZONA REZIDENTIALA
- ZONA OBIECTIVE OCROTIRE A SANATATII

- ZONA OBIECTIVE DE INVATAMANT
- ZONA OBIECTIVE COMERCIALE, PRESTARI SERVICII, AGREMENT
- ZONA OBIECTIVE DE CULT
- ZONA SPATII VERZI
- TERENURI NEUTILIZATE
- TERENURI AGRARE
- FOND FORESTIER
- LEA 110 kV CU ZONA DE PROTECTIE 25 m DE LA AXA
- CONDUCTA DE TRANSPORTARE GAZE NATURALE CHISINA-UNGHENI, CU ZONA DE PROTECTIE 175 m DE LA TIAVA
- STATIILE TRANSPORTULUI PUBLIC

LEGENDA (OBIECTIVE EXISTENTE)

- 1 CONSTRUCTIE NEFINALIZATA
- 2 DEPOZIT CU OFICIU, VANZARI ANGR0 - IN PROCES DE CONSTRUCTIE
- 3 DEPOZIT CU OFICIU
- 4 STATIE REPARATIE AUTOMOBILE
- 5 DEPOZIT LEGUME SI FRUCTE
- 6 OBIECTIV DE ALIMENTATIE PUBLICA
- 7 COOPERATIVA PRPRIETARILOR DE GARAJE
- 8 POST CENTRAL DE DISTRIBUTIE ELECTRICITATE
- 9 PRODUCERE, DEPOZITARE DISPOZITIVE ELECTRONICE
- 10 ANSAMBLU REZIDENTIAL IN PROCES DE CONSTRUCTIE
- 11 ANSAMBLU CASE DE LOCUIT INSIRUIE
- 12 CENTRU MEDICAL MULTIFUNCTIONAL IN PROCES DE CONSTRUCTIE

DISFUNCTIONALITATI FIXATE IN ZONA DE STUDIU

- PEISAJ URBAN DEGRADAT
- INFRASTRUCTURA RUTIERA NEDEZVOLTATA SI LIPSA ACESELOR PENTRU PIETONI
- INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA INCOMPLETA
- GRAD SCAZUT DE ATRACTIVITATE SI DE AMENAJARE A ZONEI

PRIORITATI

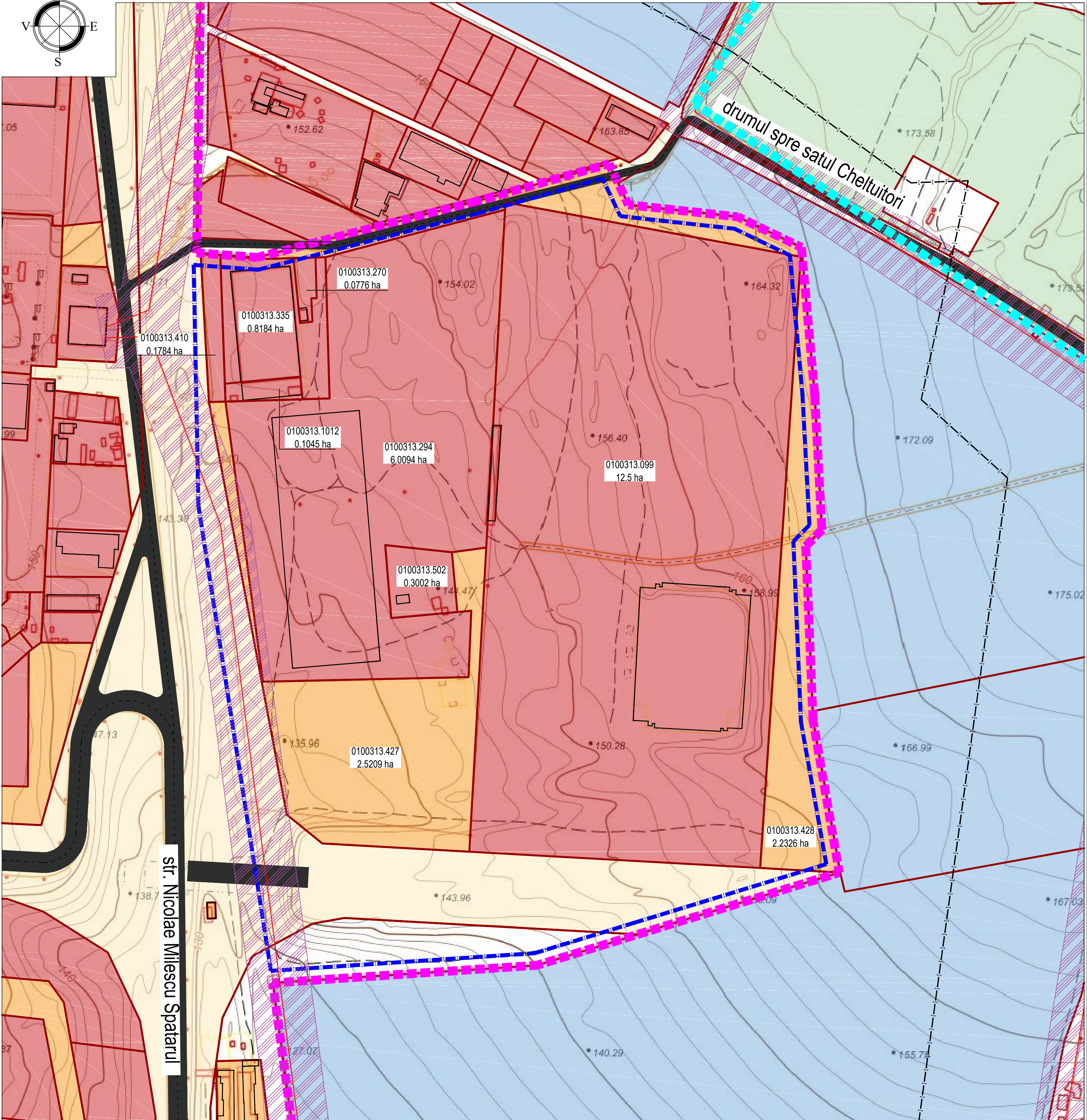
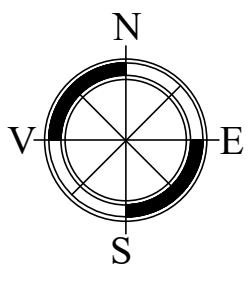
- REVITALIZAREA ZONEI PRIN INTRODUCEREA UNOR FUNCTII NOI
- UTILIZAREA RATIONALA A TERITORIULUI
- COMPLETAREA ZONEI CU INFRASTRUCTURA SOCIALA SI EDILITARA NECESARA
- DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII RUTIERE

					03 / 25			
					Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Nicolae Milescu Spatarul si Bucovinei, sectorul Ciocana, or. Chisinau			
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			01.25	Audit		
ARH		Turcan V.			01.25	SF	4	
ARH		Pinzaru D.			01.25			
ARH		Badalean I.			01.25			
							"TARCHITECTS GROUP" SRL	



						03 / 25			
						Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initierei Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Nicolae Milescu Spatarul si Bucovinei, sectorul Ciocana, or. Chisinau			
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Audit	Faza	Plansa	Planse
							SF	5	
ASP		Turcan A.			01.25	Fotofixare	"TARCHITECTS GROUP" SRL		
ARH		Turcan V.			01.25				
ARH		Pinzaru D.			01.25				
ARH		Badalean I.			01.25				

ANALIZA TIPURILOR DE PROPRIETATE A TERENURILOR SC 1 : 2000.



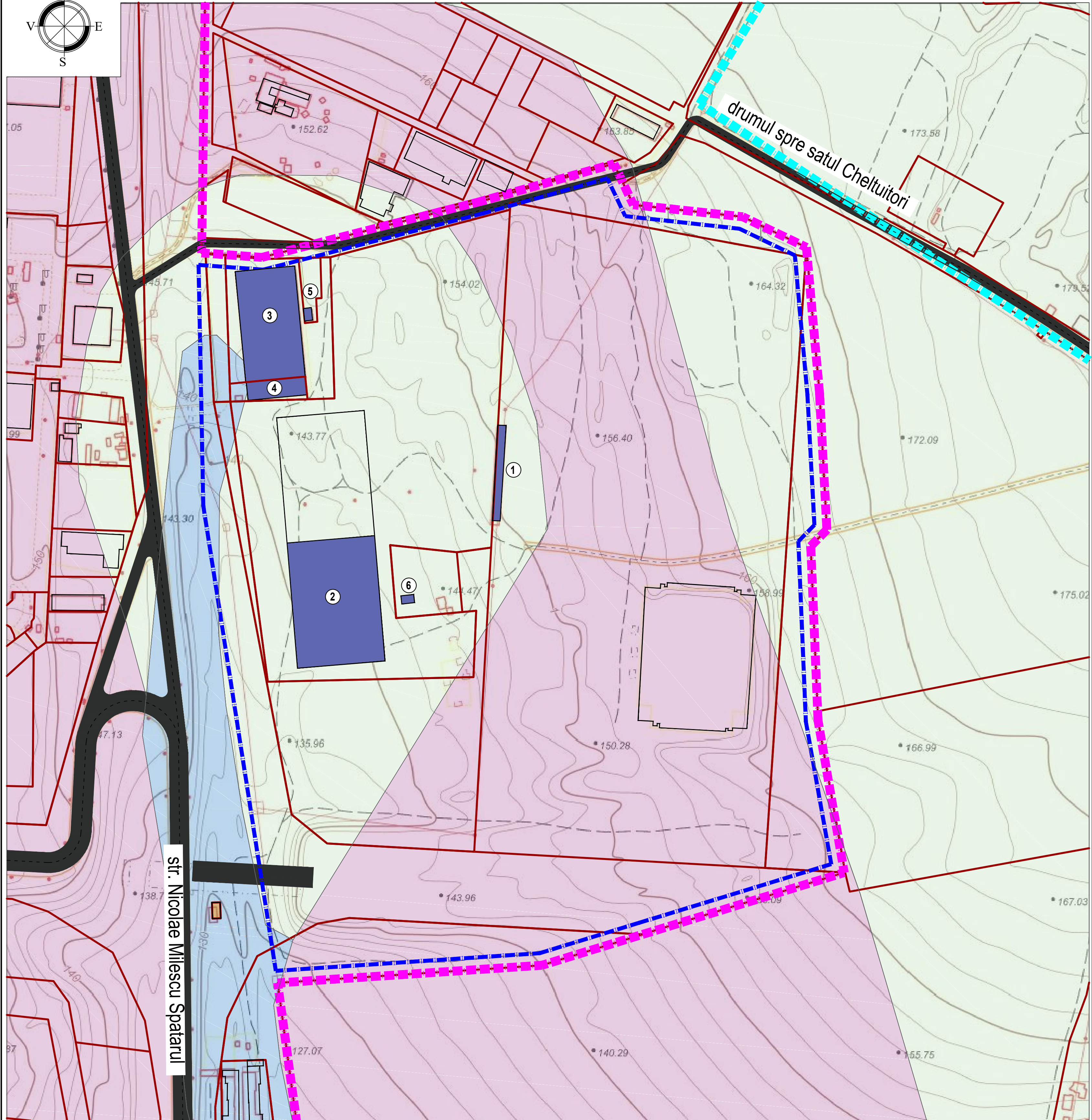
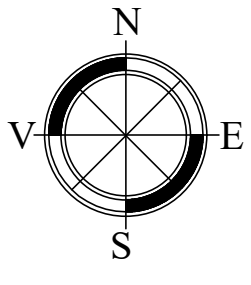
SEMNE CONVENTIONALE

	LIMITA ORASULUI CHISINAU		TERENURI PROPRIETATE MUNICIPALA DOMENIUL PUBLIC
	HOTARUL ADMINISTRATIV INTRE OR. STAUCCENI SI COM. TOHATIN		TERENURI PROPRIETATE MUNICIPALA DOMENIUL PRIVAT
	LIMITA ZONEI DE STUDIU		TERENURI PROPRIETATE DE STAT
	PARCELE CADASTRALE		TERENURI PROPRIETATE COM. TOHATIN
	RETEAUA EXISTENTA DE STRAZI SI DRUMURI		TERENURI NEDETERMINATE
	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA		LEA 110 kV CU ZONA DE PROTECTIE 25 m DE LA AXA
			ZONA DE PROTECTIE 175 m DE LA TIAVA CONDUCTA DE TRANSPORTARE GAZE NATURALE CHISINA-UNGHENI

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 583-d din 27.12.2024.
2. Informatia privind proprietatea asupra terenurilor a fost preluata din Cadastrul bunurilor imobiliare si portalul GIS Local Chisinau.

						03 / 25		
						Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Nicolae Milescu Spatarul si Bucovinei, sectorul Ciocana, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			01.25	Audit	SF	6
ARH		Turcan V.			01.25			
ARH		Pinzaru D.			01.25			
ARH		Badalean I.			01.25	Analiza tipurilor de proprietate a terenurilor Sc 1 : 2000		"TARCHITECTS GROUP" SRL

ANALIZA GEOMORFOLOGICA A TERENULUI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPA GRADUL DE UZURA SC 1 : 2000.



ZONA A - FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII IN MOD GEOMORFOLOGIC. COINCIDE CU SUPRAFETELE DE SOL ALE CUMPELOR DE APE SI CU TERENURILE IN PANTA USOARA CU DECLIVITATE MAI PUTIN DE 6°. APELE FREATICE SUNT STRATIFICATE LA ADINCIMA DE DEPASESTE 5 m. SOLURILE INSENSIBILE LA UMEZIRE DE TIPUL 1 (TASABILITATEA). SEISMICITATEA IN CONFORMITATE CU HARTA MICROCRAIONARII DUPA CONDITIILE SEISMICE CONSTITUIE 7 GRADE. PROCESUL PERICULOAS NU SAU CONSTATAT. IN CAZ DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR NOI ESTE NECESAR DE EFECTUAT PROSPECTIUNI INGINERESTI DE DETALIU SUB FIECARE OBIECTIV AMPLASAT CONCRET.

ZONA C - CONDITIONAL FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII DIN CAUZA NIVELULUI SPORIT ALE APELOR FREATICE (0-5 m DE LA SUPRAFATA SOLULUI), PREZENTA IN PARTEA SUPERIOARA A PROFILULUI SOLURILOR ALUVIALE SLAB ACVIFERE CU GROSIMEA CONSIDERABILA (10-15 m) IMBOGATITE CU ORGANICA. POSIBILITATILOR DE INUNDARE CU SCURGERILE TORENTIALE DE SUPRAFATA. POSIBILITATE DE INUNDARE DE APELE REVARSALE ALE R. BIC. SEISMICITATI SPORITE (8 GRADE). IN CAZ DE PROIECTARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR NOI ESTE NECESAR A TINE CONT DE TOTI FACTORII ENUMERATI MAI SUS CU SCOPUL DE A REDUCE INFLUENTA LOR NEGATIVA.

ZONA F - NEFAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII DIN CAUZA DEROGARII COASTELOR DE ALUNECARI DE TEREN (CONTEMPORANE, VECHI SI STRAVECHI), POTENTIALULUI PERICOL DE ALUNECARI, DEZVOLTARII EROZIUNILOR DE COASTA SI FUND. IN MOD GEOMORFOLOGIC COINCIDE CU COASTELE CU PANTA ABRUPTA MAI MARE DE 6°, DEROGATE DE ALUNECARI LA DIVERSE ETAPE DE DEZVOLTARE A LOR, CU TERENURILE DE COASTA POTENTIAL PERICULOASA DE ALUNECARI SI CU TERITORIILE INCRESTATE DE VAGAUNI SI RAPE. IN CAZ DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR IN LIMITELE ZONEI MENTIONATE ESTE NECESAR DE A EFECTUA CALCULUL STABILITATII DE ECHILIBRU A COASTELOR, DE A EXECUTA CALCULE CARE POT GARANTA STABILITATEA COASTELOR.

LEGENDA (OBIECTIVE EXISTENTE)

- ① CONSTRUCTIE NEFINALIZATA - ANUL CONSTRUCTIEI 1989 - <50%
- ② DEPOZIT CU OFICIU, VANZARI ANGR0 - IN PROCES DE CONSTRUCTIE
- ③ DEPOZIT - ANUL CONSTRUCTIEI 2006 - <50%
- ④ OFICIU - ANUL CONSTRUCTIEI 2022 - <50%
- ⑤ CONSTRUCTIE AUXILIARA - ANUL CONSTRUCTIEI 2006 - <50%
- ⑥ CASA DE LOCUIT - ANUL CONSTRUCTIEI 1960 - >50%

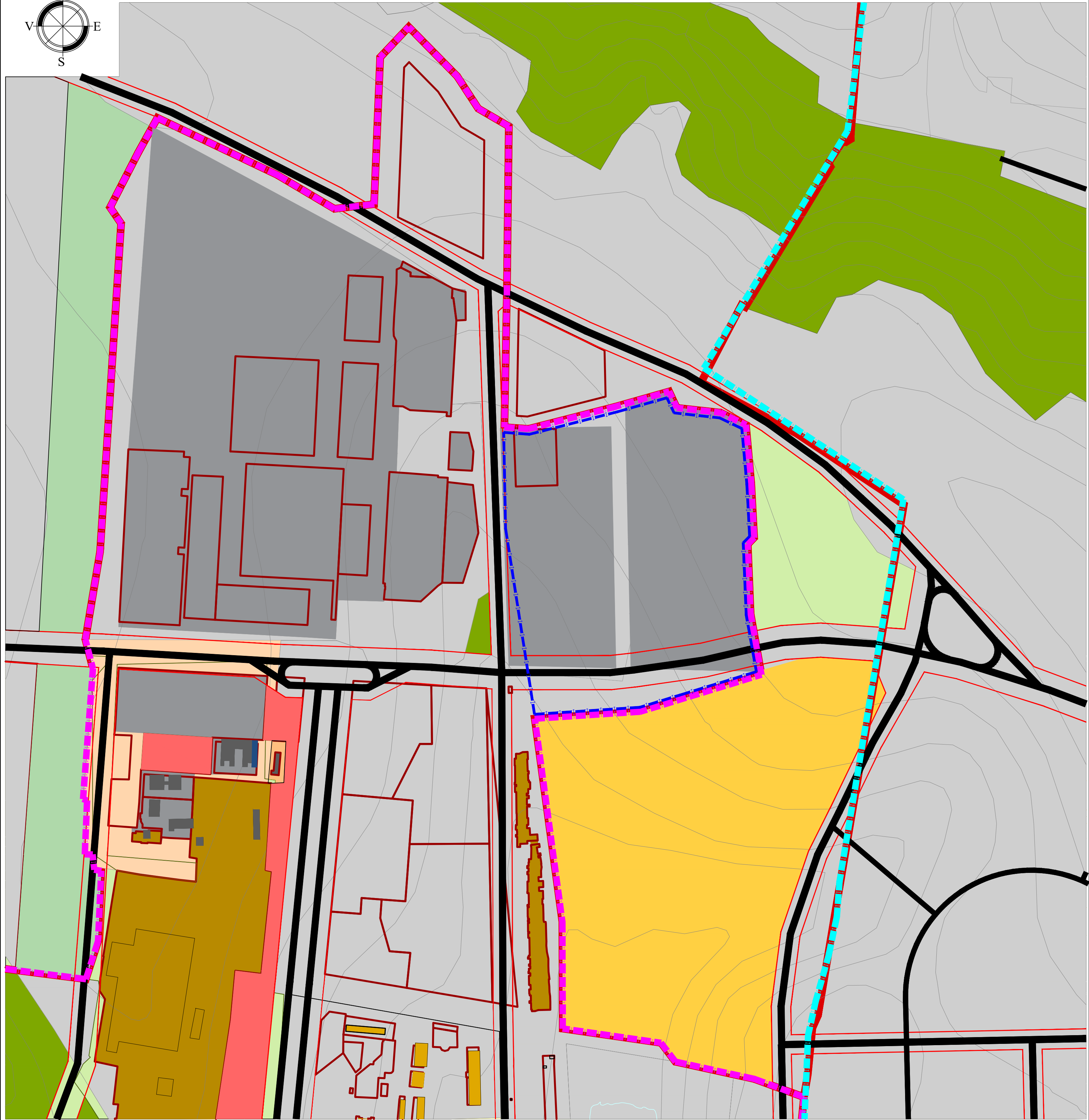
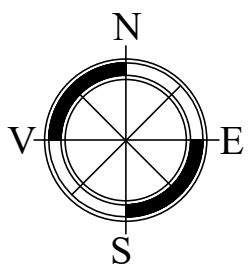
SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ORASULUI CHISINAU
- HOTARUL ADMINISTRATIV INTRE OR. STAUcENI SI COM. TOHATIN
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- PARCELE CADASTRALE
- RETEAUA EXISTENTA DE STRAZI SI DRUMURI

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 583-d din 27.12.2024.
2. Informatia privind structura geomorfologica a terenului a fost preluata din portalul GIS Local Chisinau.

					03 / 25			
					Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Nicolae Milescu Spatarul si Bucovinei, sectorul Ciocana, or. Chisinau			
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			01.25	Audit	SF	7
ARH		Turcan V.			01.25	Analiza geomorfologica a terenului. Analiza fondului construit dupa gradul de uzura Sc 1 : 2000		
ARH		Pinzaru D.			01.25			
ARH		Badalean I.			01.25			
							"TARCHITECTS GROUP" SRL	

ZONARE FUNCTIONALA A TERITORIULUI. EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU SC 1 : 5000.



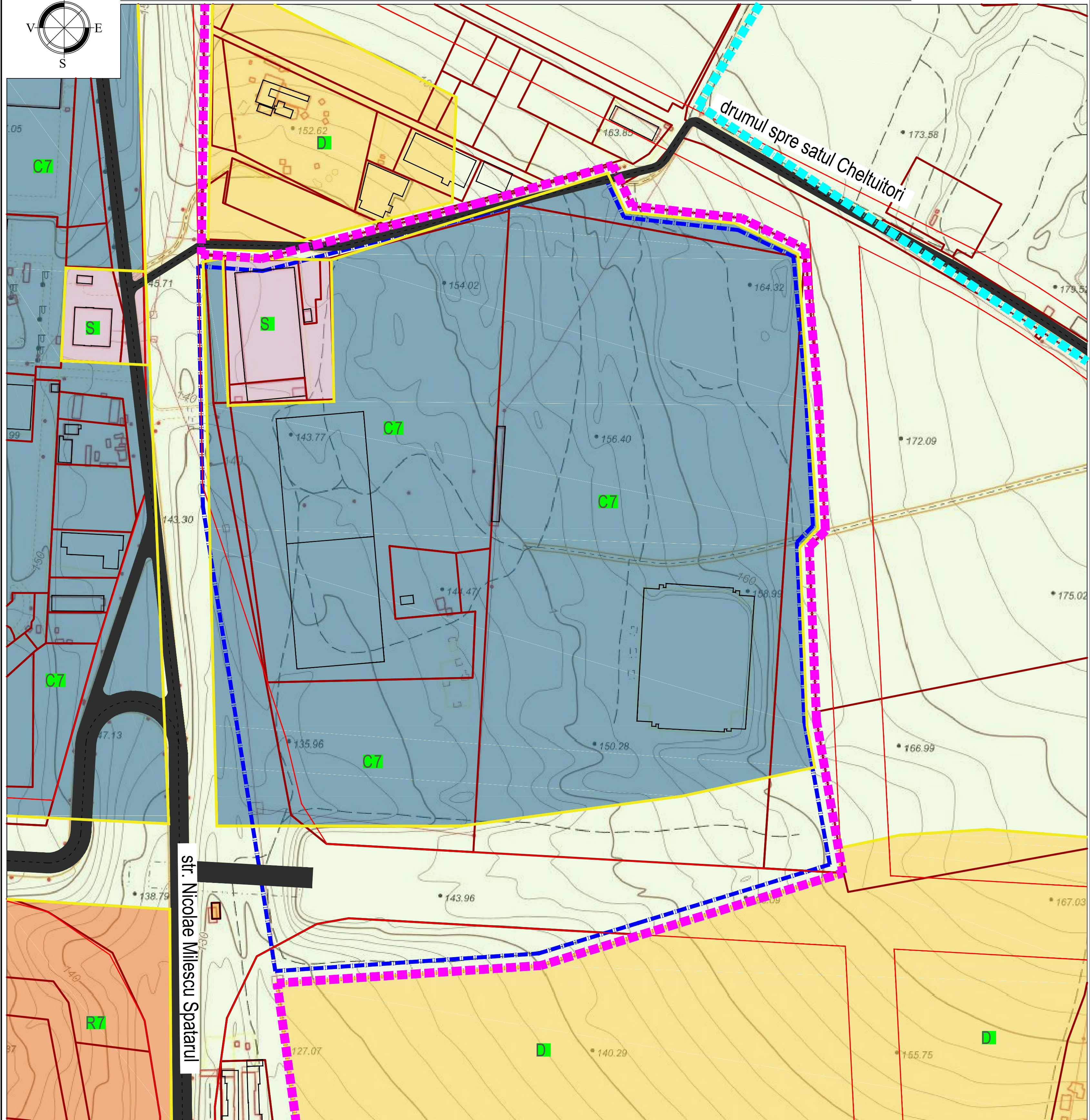
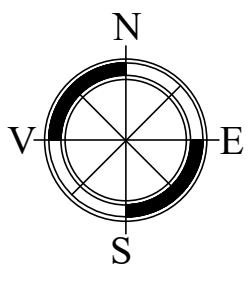
SEMNE CONVENTIONALE

	LIMITA ORASULUI CHISINAU		ZONA COMUNALA
	HOTARUL ADMINISTRATIV INTRE OR. STAUCCENI SI COM. TOHATIN		ZONA SERVICII PUBLICE SI COMERCIALE, ADMINISTRATIVE
	LIMITA ZONEI DE STUDIU		ZONA INDUSTRIALA
	LINIA ROSIE A SRAZILOR CONFORM PUG OR. CHISINAU		SPATII VERZI
	PARCELE CADASTRALE		SPATII VERZI PROPUSE
	RETEAUA DE STRAZI SI DRUMURI		ZONA DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR IN PERSPECTIVA
	ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MULTIETAJATE		
	ZONA LOCUINTELOR IN REGIM MIC DE INALTIME		







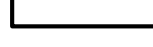




NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 583-d din 27.12.2024.
2. Planul Urbanistic General al or. Chisinau a fost aprobat prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007.

						03 / 25		
						Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Nicolae Milescu Spatarul si Bucovinei, sectorul Ciocana, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP					01.25	Audit		
ARH					01.25		8	
ARH					01.25			
ARH					01.25			
Zonarea functionala a teritoriului. Extras din P.U.G. or. Chisinau Sc 1 : 5000						"TARCHITECTS GROUP" SRL		

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



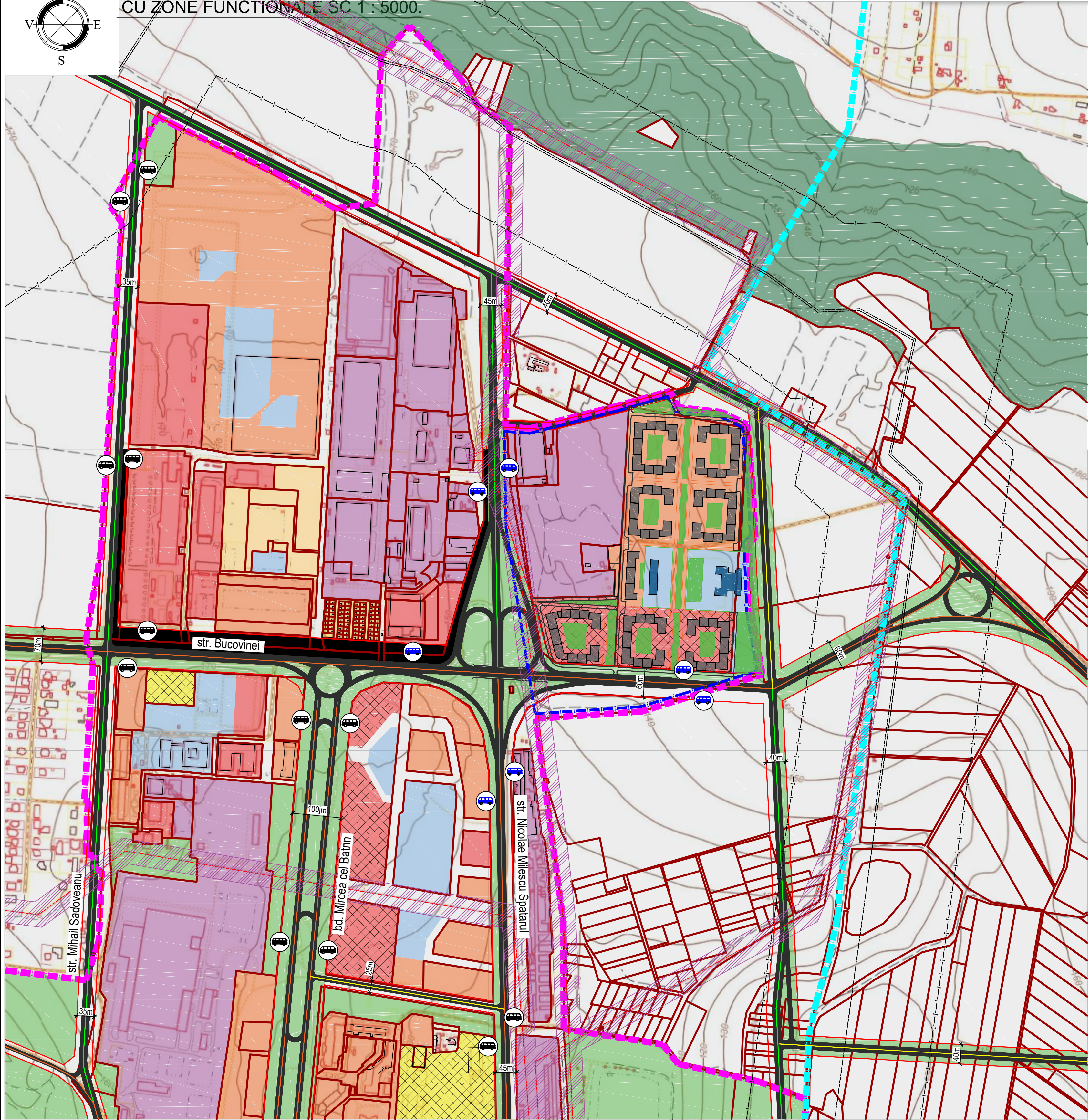
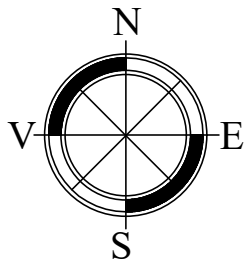
SEMNE CONVENTIONALE

-  LIMITA ORASULUI CHISINAU
-  HOTARUL ADMINISTRATIV INTRE OR. STAUcENI SI COM. TOHATIN
-  LIMITA ZONEI DE STUDIU
-  LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM PUG OR. CHISINAU
-  PARCELE CADASTRALE
-  RETEAUA DE STRAZI SI DRUMURI
-  LIMITA ZONEI FUNCTIONALE
-  ZONA ACCEPTATA PENTRU UN TIP DE FOLOSIRE A TERENULUI A CARUI CARACTERISTICA NU PERMITE CLASIFICAREA IN ZONE DE LOCUIRE, COMERCIALE ORI INDUSTRIALE
-  ZONA SERVICII GENERALE, CUPRINDE FUNCTIUNI PRIN CARE SUNT REALIZATE SERVICII LA O SCARA MAI MARE DECAT CELE PREVAZUTE IN ZONA DE SERVICII LA NIVEL DE CARTIER. DATORITA POLUARII SONORE PROVENITA DIN TRAFIC GREU, MANIPULARE CU OBIECTE GRELE, ETC. ACEASTA ZONA ESTE INCOMPATIBILA CU CEA DE LOCUINTA SI DE VINZARI EN DETAIL
-  SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+9E SI MAI INALTE
-  ZONA D CUPRINDE TERENURI CARE SUNT SUBIECT DE DEZVOLTARE VIITOARE.

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 583-d din 27.12.2024.
2. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. or. Chisinau a fost aprobat prin decizia CMC nr. 22/40 din 25.12.2008.

						03 / 25			
						Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Nicolae Milescu Spatarul si Bucovinei, sectorul Ciocana, or. Chisinau			
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse	
						Audit	SF	9	
ASP					01.25				
ARH					01.25				
ARH					01.25				
ARH					01.25				
Extras din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. or. Chisinau Sc 1 : 2000						"TARCHITECTS GROUP" SRL			

PLAN DEZVOLTARE TRAMA STRADALA IN BAZA SCHEMEI COMPLEXE A TRANSPORTURILOR DIN MUN. CHISINAU
CU ZONE FUNCTIONALE SC 1 : 5000.



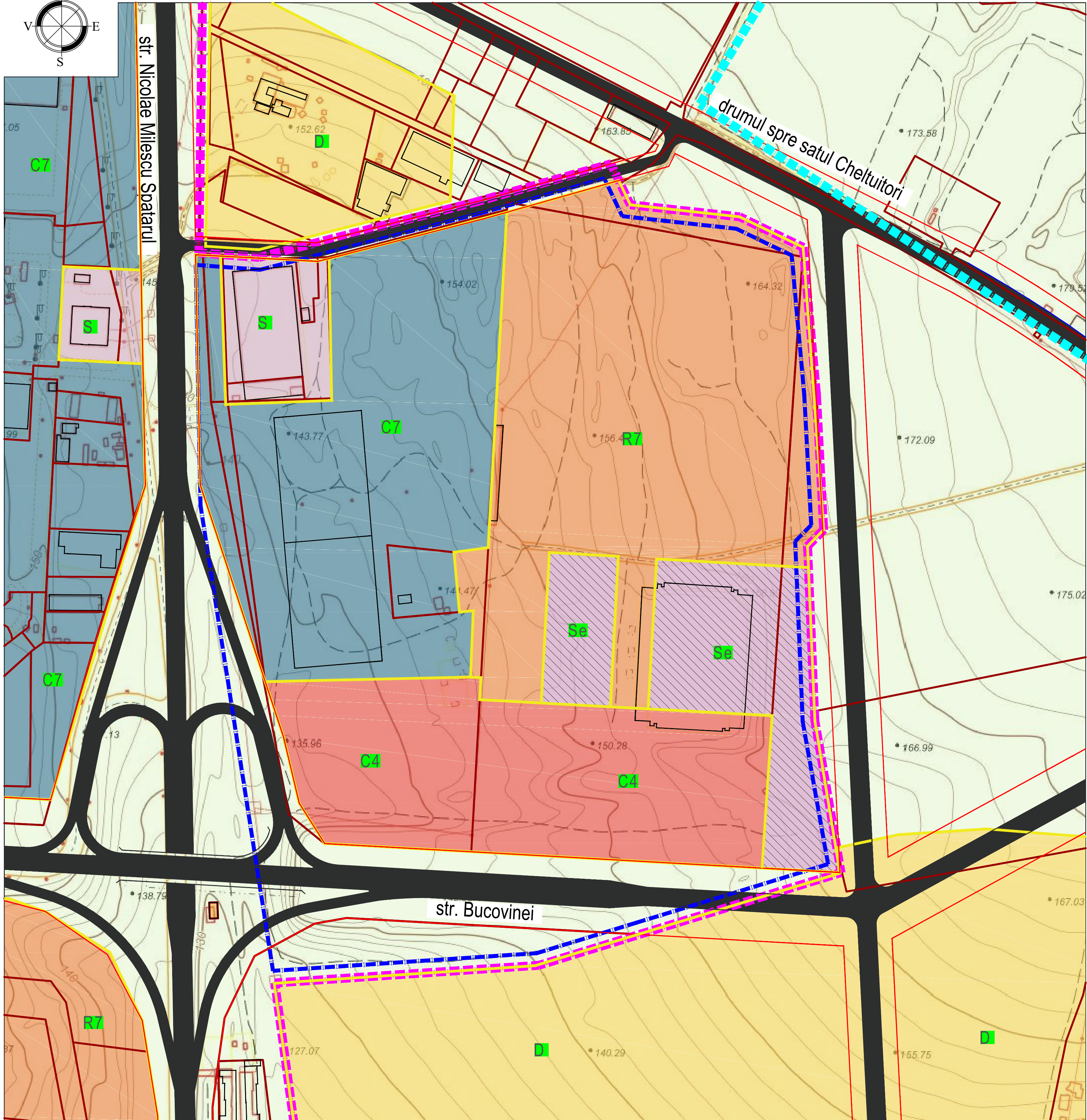
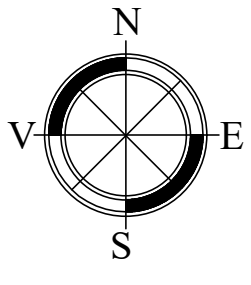
SEMNE CONVENTIONALE

- | | | | | | |
|--|---|--|---|--|--|
| | LIMITA ORASULUI CHISINAU | | ZONA OBIECTIVE COMUNALE, DEPOZITARE, DESERVIRE SI REPARATIE TRANSPORT | | FOND FORESTIER |
| | HOTARUL ADMINISTRATIV INTRE OR. STAUENI SI COM. TOHATIN | | ZONA LOCATIVA CU LOCUINTE IN REGIM MEDIU SI MARE DE INALTIME | | LEA 110 kV CU ZONA DE PROTECTIE 25 m DE LA AXA |
| | LIMITA ZONEI DE STUDIU | | ZONA LOCATIVA CU LOCUINTE IN REGIM MIC DE INALTIME | | CONDUCTA DE TRANSPORTARE GAZE NATURALE CHISINA-UNGHENI, CU ZONA DE PROTECTIE 175 m DE LA TIAVA |
| | LINIA ROSIE A SRAZILOR CONFORM PUG OR. CHISINAU | | ZONA OBIECTIVE OCROTIRE A SANATATII | | STATIILE TRANSPORTULUI PUBLIC EXISTENTE |
| | PARCELE CADASTRALE | | ZONA OBIECTIVE DE INVATAMANT | | STATIILE TRANSPORTULUI PUBLIC PROPUSE |
| | RETEAUA DE STRAZI SI DRUMURI | | ZONA OBIECTIVE COMERCIALE, PRESTARI SERVICII, AGREMENT | | |
| | STRADA MAGISTRALA DE INTERES URBAN | | ZONA MIXTA - OBIECTIVE COMERCIALE, LOCUINTA | | |
| | STRADA MAGISTRALA DE INTERES RAIONAL | | ZONA OBIECTIVE DE CULT | | |
| | STRADA DE INTERES LOCAL | | ZONA SPATII VERZI | | |

NOTA: 1. Planul dezvoltare trama stradala este propus in baza Schemei complexe a transporturilor din mun. Chisinau elaborata in anul 2018 de catre I.M.P. "Chisinauroiect".

						03 / 25		
						Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Nicolae Milescu Spatarul si Bucovinei, sectorul Ciocana, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			01.25	Propunere	SF	10
ARH		Turcan V.			01.25			
ARH		Pinzaru D.			01.25			
ARH		Badalean I.			01.25	Plan dezvoltare trama stradala in baza Schemei complexe a transporturilor din mun. Chisinau cu zone functionale Sc 1:5000.		"TARCHITECTS GROUP" SRL

HARTA ZONARII FUNCTIONALE SC 1 : 2000.

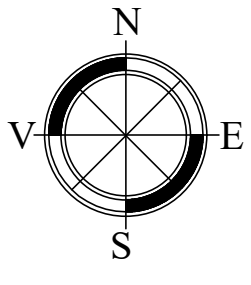


SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ORASULUI CHISINAU
- HOTARUL ADMINISTRATIV INTRE OR. STAUcENI SI COM. TOHATIN
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LINIA ROSIE A STRAZILOR CONFORM PUG OR. CHISINAU
- PARCELE CADASTRALE
- RETEAUA DE STRAZI SI DRUMURI
- LIMITA ZONEI FUNCTIONALE
- ZONA ACCEPTATA PENTRU UN TIP DE FOLOSIRE A TERENULUI A CARUI CARACTERISTICA NU PERMITE CLASIFICAREA IN ZONE DE LOCUIRE, COMERCIALE ORI INDUSTRIALE
- ZONA INSTITUTIILOR DE EDUCATIE
- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+9E SI MAI INALTE
- ZONA COMERCIALA CU RESTRICTII, CUPRINDE CLADIRI DE BIROURI, MARILE MAGAZINE SI FUNCTIUNILE CONEXE ACESTORA, CARE CSERVESC INTREGUL ORAS
- ZONA SERVICII GENERALE, CUPRINDE FUNCTIUNI PRIN CARE SUNT REALIZATE SERVICII LA O SCARA MAI MARE DECAT CELE PREVAZUTE IN ZONA DE SERVICII LA NIVEL DE CARTIER. DATORITA POLLUARII SONORE PROVENITA DIN TRAFIC GREU, MANIPULARE CU OBIECTE GRELE, ETC. ACEASTA ZONA ESTE INCOMPATIBILA CU CEA DE LOCUINTE SI DE VINZARI EN DETAIL
- ZONA D CUPRINDE TERENURI CARE SUNT SUBIECT DE DEZVOLTARE VIITOARE.

						03 / 25			
						Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Nicolae Milescu Spatarul si Bucovinei, sectorul Ciocana, or. Chisinau			
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Propunere	Faza	Plansa	Planse
	ASP		Turcan A.		01.25		SF	11	
	ARH		Turcan V.		01.25				
	ARH		Pinzaru D.		01.25				
	ARH		Badalean I.		01.25	Harta zonarii functionale Sc 1 : 2000			"TARCHITECTS GROUP" SRL

PLAN PROPUNERE SISTEMATIZARE TERITORIUL ZONEI DE STUDIU SC 1 : 2000.



str. Nicolae Milescu Spatarul

drumul spre satul Cheluitori

str. Bucovinei

Indici tehnico-economici pentru complexul rezidential

Nr.	Denumirea indice	Valoare	Unitate de masura
A Indici pentru complexul rezidential			
1	Suprafata terenului	16.7	ha
2	Numarul total al locatarilor	10000	loc.
3	Numarul total al apartamentelor	5000	ap.
4	Numarul total parcarilor auto (locatari, oaspeti,comert)	4700	
5	Densitatea calculata a populatiei	cca. 600	om/ha
B Indici pentru zona Cod "R7"			
1	Suprafata terenului	8.57	ha
2	Suprafata construita	25700	m ²
3	Suprafata desfasurata	392000	m ²
4	POT (procent de ocupare a terenului)	30	%
5	CUT (coeficient de utilizare a terenului)	4.57	
6	Regim mediu de inaltime	P+15E	niv. suprat.
7	Regim maximal de inaltime	P+19E	niv. suprat.
8	Numar de apartamente (Smedie - 80 m.p.)	3500	ap.
9	Numar locatari	7000	loc.
10	Numarul parcarilor auto (locatari, oaspeti,comert)	2600	

C	Indici pentru zona Cod "C4"	Valoare	Unitate de masura
1	Suprafata terenului	5.13	ha
2	Suprafata construita	20500	m ²
3	Suprafata desfasurata comerciala	120000	m ²
4	Suprafata desfasurata locativa	168000	m ²
5	POT (procent de ocupare a terenului)	40	%
6	CUT comercial	2.34	
7	CUT locativ	3.28	
8	Regim mediu de inaltime	P+18E	niv. suprat.
9	Regim maximal de inaltime	P+24E	niv. suprat.
10	Numar de apartamente (Smedie - 80 m.p.)	1500	ap.
11	Numar locatari	3000	loc.
12	Numarul parcarilor auto (locatari, oaspeti,comert)	2100	
D Indici pentru zona Cod "Se"			
1	Suprafata terenului gradinitei 280 locuri	0.7	ha
2	Suprafata terenului scolii 1000 locuri	2.3	ha
3	Indicii POT si CUT se stabilesc conform normelor specifice pentru obiectivele cu functiile respective		

Borderou constructii si amenajari

Indice	Denumirea	Regim de inaltime	Nota
1	Ansamblu cladiri locative multietajate	P+9E - P+14E	proiectat
2	Ansamblu cladiri multifunctionale	P+9E - P+20E	proiectat
3	Gradinita pentru 280 locuri	P+1E	proiectat
4	Scoala generala pentru 1000 elevi	P+3E	proiectat
5	Scuar		proiectat
6	Zona sportiva		proiectat
7	Aleea pietonala		proiectat
8	Depozit cu oficiu in proces de constructie	P+2E	existent
9	Debarcader		existent
10	Parcare auto		existent
11	Depozit (perspectiva)	P+2E	existent
12	Oficiu	P+6E	existent
13	Depozit	P	existent
14	Depozit agricol	P	existent
15	Intreprindere reparatii si deservire automobile	P	existent

SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ORASULUI CHISINAU
- HOTARUL ADMINISTRATIV INTRE OR. STAUENI SI COM. TOHATIN
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LINIA ROSIE A SRAZILOR CONFORM PUG OR. CHISINAU
- PARCELE CADASTRALE
- RETEAUA DE STRAZI SI DRUMURI
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA 25 m
- INSTITUTIE DE EDUSATIE (GRADINITA, SCOALA)
- ZONE VERZI
- BLOC DE LOCUINTE
- BLOC MULTIFUNCTIONAL
- CONSTRUCTII SI CLADIRI EXISTENTE

03 / 25

Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initiierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Nicolae Milescu Spatarul si Bucovinei, sectorul Ciocana, or. Chisinau

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data
ASP		Turcan A.			01.25
ARH		Turcan V.			01.25
ARH		Pinzaru D.			01.25
ARH		Badalean I.			01.25

Faza	Plansa	Planse
SF	12	

Propunere

Plan propunere sistematizare teritoriul zonei de studiu Sc 1 : 2000. Indici tehnico-economici.

"TARCHITECTS GROUP" SRL



Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	03 / 25			
						Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initiarii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Nicolae Milescu Spatarul si Bucovinei, sectorul Ciocana, or. Chisinau			
ASP		Turcan A.			01.25	Propunere	Faza	Plansa	Planse
ARH		Turcan V.			01.25		SF	13	
ARH		Pinzaru D.			01.25	Vederi 3D	"TARCHITECTS GROUP" SRL		
ARH		Badalean I.			01.25				