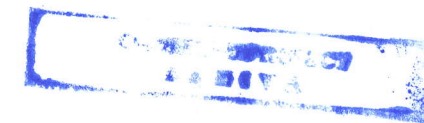


Beneficiar: SRL "EXPOTRONCOM"  
Proiectant: IMP "CHISINAUPROIECT"

OBIECT Nr. 3637

# STUDIU DE JUSTIFICARE

IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
PENTRU TERENURILE CU NR./C. 0100114.166, -4024, -4237,  
CUPRINSE IN PERIMETRUL STRAZII GRADINA BOTANICA ȘI BDUL DACIA,  
MUN. CHISINAU.



CHISINAU 2022

Beneficiar: SRL "EXPOTRONCOM"  
Proiectant: IMP "CHISINAUPROIECT"

OBIECT Nr. 3637

# STUDIU DE JUSTIFICARE

IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
PENTRU TERENURILE CU NR./C. 0100114.166, -4024, -4237,  
CUPRINSE IN PERIMETRUL STRAZII GRADINA BOTANICA ȘI BDUL DACIA,  
MUN. CHISINAU.

ADMINISTRATOR INTERIMAR  
IMP "Chisinauproiect"

ARHITECT SEF  
IMP "Chisinauproiect"

Anatolie IZBÎNDA

Vitalie MUNTEANU





DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE: OBIECT NR.3637 STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR./C. 0100114.166, -4024, -4237, CUPRINSE IN PERIMETRUL STRAZII GRADINA BOTANICA SI BDUL DACIA, MUN. CHISINAU.

LOCALIZARE: Republica Moldova, Municipiul Chisinau, Sectorul Botanica

BENEFICIAR: SRL "EXPOTRONCOM"

PROIECTANT: IMP "CHISINAUPROIECT"

COLECTIV DE ELABORARE: Solutii urbanistice: Vitu E. (ASP); Ilieva M. (sef grupa) Infrastructura de transport: Sarghi M. (ing.cat.I)



BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE

| PLANSA | CONTINUTUL                                                                                    | NOTA |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1      | Date de recunoastere a documentatiei. Borderoul planselor elaborate. Date generale.           |      |
| 2      | Schema de amplasare in cadrul or.Chisinau                                                     |      |
| 3      | Situatia existenta. Destinatia functionala. Sc. 1 :2000                                       |      |
| 4      | Situatia existenta. Analiza fondului construit dupa grad de uzura. Sc. 1 :2000                |      |
| 5      | Situatia existenta. Analiza dupa tip de proprietate asupra terenurilor. Sc. 1 :2000           |      |
| 6...9  | Analiza situatiei existente. Fotofixari                                                       |      |
| 10     | Analiza geomorfologica. (Extras din PUG or.Chisinau). Sc. 1 :2000                             |      |
| 11     | Analiza compartimentului Transport — Studii de trafic conform PUG Chisinau.                   |      |
|        | Situatia existenta                                                                            |      |
| 12     | Analiza compartimentului Transport — Studii de trafic conform PUG Chisinau.                   |      |
|        | Reglementari                                                                                  |      |
| 13     | Schema de transport. Situatie existenta. Sc. 1 :2000                                          |      |
| 14     | Analiza infrastructurii tehnico-edilitare (Extras e din PUG or. Chisinau)                     |      |
| 15     | Extras din Regulamentul local de urbanism al or. Chisinau. Sc. 1:2000                         |      |
| 16     | Zonificarea functionala a teritoriului (Extras din PUG or.Chisinau. Reglementari). Sc. 1:2000 |      |
| 17     | Elemente generatoare regulament. Concluzii ale studiului. Sc 1:2000                           |      |

DATE GENERALE

Studiul de justificare in vederea fundamentarii initierii planului urbanistic zonal pentru terenurile cu nr./c. 0100114.166, -4024, -4237, cuprinse in perimetrul strazii Gradina Botanica si bdul Dacia, mun. Chisinau a fost elaborat in baza Dispozitiei Primarului general al mun.Chisinau nr. 256-d din 13.06.2022 si a solicitarii beneficiarului studiului dat SRL "EXPOTRONCOM".

Scopul elaborării acestei documentatii sete examinarea posibilitati iconversiei funcției urbane existente pentru parcela solicitantului cu examinarea în complex a zonei de studiu. Se solicită modificarea codului actual de reglementare urbanistică C7 în cod C3-b.

Obiectivul general al proiectului constă în reglementarea funcțională a zonei de studiu, elaborarea soluțiilor de sistematizare spațială în vederea realizării funcțiilor comerciale generale, cuprinde centre comerciale sau de servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona în discu ție.

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, protectia patrimoniului construit și natural;
- studierea problemelor legate de impactul asupra infrastructurii tehnico-edilitare și de transport existente odata cu majorarea sarcinilor generate de construcțiile noi si recomandări de redresare a situa ției;
- 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.

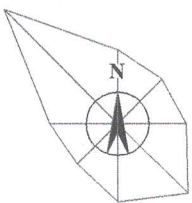
Cadru legislativ-normativ

- 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 lucr arilor de construcție;
- Legea nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurator;
- Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu ;
- Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor;
- 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.Chi șinău, elaborat de INCP "Urbanproiect" și aprobat de Consiliul Municipal prin decizia nr.68/1-2 din 22.03.2007 ;
- Regulamentul local de urbanism al ora șului Chișinău aprobat prin decizia CMC nr. 22/40 din 25.12.2008 cu prevederi conform Despoziției 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 Chi șinău a planurilor urbanistice zonale și de detaliu.

|                                                                                       |              |                      |  |                                                                                                                                                                                                                                 |                        |        |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------|--------|
| Beneficiar: SRL "EXPOTRONCOM"                                                         |              |                      |  | OBIECT Nr. 3637                                                                                                                                                                                                                 |                        |        |        |
|  |              |                      |  | STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL<br>PENTRU TERENURILE CU NR. /C. 0100114.166, -4024, -4237,<br>CUPRINSE IN PERIMETRUL STR AZII GRADINA BOTANICA SI BDUL DACIA, MUN. CHISINAU. |                        |        |        |
| ASP                                                                                   | E. Vitu      | <i>Donor - 09.22</i> |  | DATE DE RECUNOASTERE DOCUMENTATIEI.<br>BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE.<br>DATE GENERALE                                                                                                                                          | FAZA                   | PLANSA | PLANSE |
| Sef grup                                                                              | M. Ilieva    | <i>[Signature]</i>   |  |                                                                                                                                                                                                                                 | SJ                     | 1      | 17     |
| Ing                                                                                   | I.Piliughina | <i>[Signature]</i>   |  |                                                                                                                                                                                                                                 |                        |        |        |
|                                                                                       |              |                      |  |                                                                                                                                                                                                                                 | IMP "CHISINAU PROIECT" |        |        |



SCHEMA DE AMPLASARE  
IN CADRUL OR. CHISINAU



SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ORASULUI CHISINAU
- LIMITA NUCLEULUI ISTORIC OR.CHISINAU
- LIMITA SECTORULUI ADMINISTRATIV
- ZONA DE STUDIU
- ZONE REZIDENTIALE
- ZONE INDUSTRIALE
- ZONE AEROPORTULUI
- ZONE COMERCIALE
- PARCURI, PADURI
- LACURI

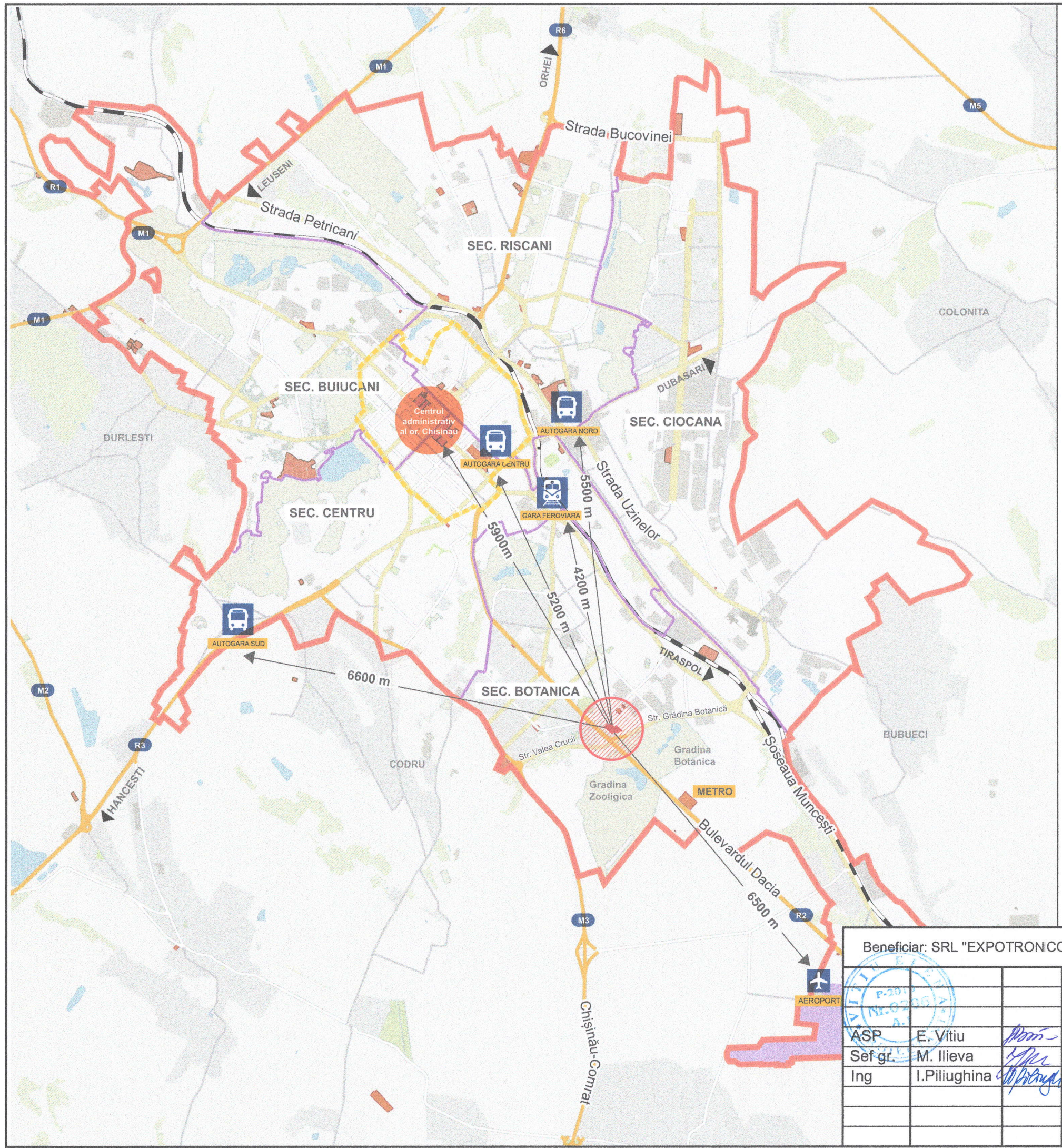
Incadrare in localitate

Terenurile studiate cuprinse în perimetrul strazii Gradina Botanica și bd-ul Dacia se află pe teritoriul administrativ al sectorului Botanica , în partea sudica a orașului Chisinau. Zona de studiu este situată la intrarea în oraș și din partea aeroportului internațional "Chișinău" spre centrul administrativ al orașului.

Zona se afla in imediata apropiere de intersecția drumurilor de interes urban.

Suprafața zonei de studiu a fost determinată cca 3.0 ha. Parcelele care au generat studiul în cauza, au suprafața totală de 1,1618 ha cu următoarele adrese:

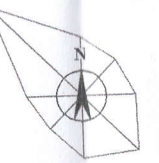
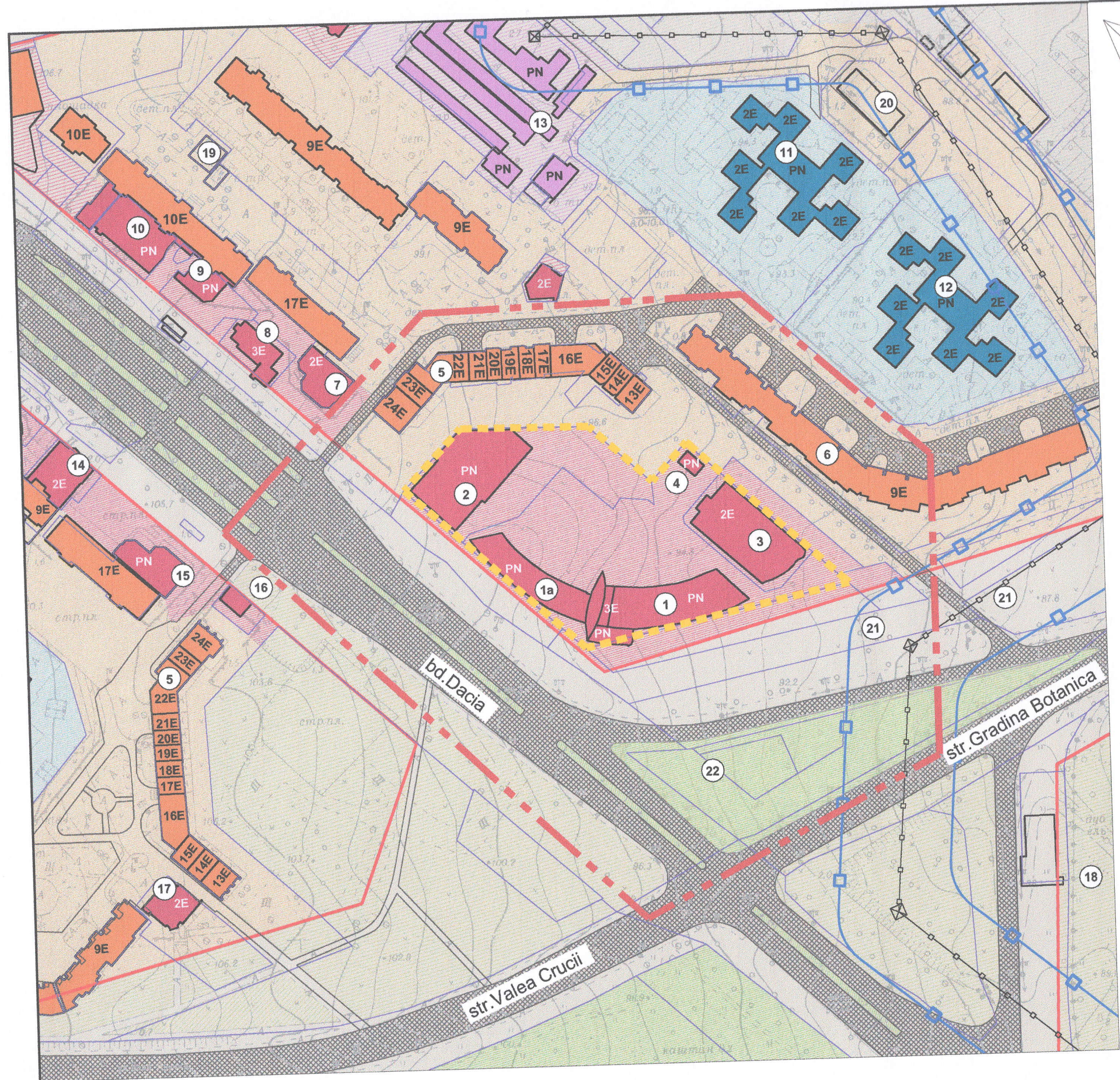
- nr./c. 0100114.024      bd. Dacia, 55/1
- nr./c. 0100114.237      bd. Dacia, 55/1
- nr./c. 0100114.166      bd. Dacia, 55



|                                |              |  |  |
|--------------------------------|--------------|--|--|
| Beneficiar: SRL "EXPOTRONICOM" |              |  |  |
| ASP                            | E. Vitu      |  |  |
| Sef gr.                        | M. Ilieva    |  |  |
| Ing                            | I.Piliughina |  |  |
|                                |              |  |  |
|                                |              |  |  |
|                                |              |  |  |
|                                |              |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                          |      |        |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|--------|
| OBIECT Nr. 3637                                                                                                                                                                                                          |      |        |        |
| STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR. /C. 0100114.166, -4024, -4237, CUPRINSE IN PERIMETRUL STRAZII GRADINA BOTANICA SI BDUL DACIA, MUN. CHISINAU. |      |        |        |
| SCHEMA DE AMPLASARE IN CADRUL OR.CHISINAU                                                                                                                                                                                | FAZA | PLANSĂ | PLANSE |
|                                                                                                                                                                                                                          | SJ   | 2      |        |
| IMP "CHISINAU PROIECT"                                                                                                                                                                                                   |      |        |        |





SE



LIM



LIM  
DE  
NR.



LIN

### Situatia existe

Terenurile privat  
0100114.024, 01  
zona rezidențială

În vecinătatea in  
este situat unul  
"Porțile orașului"  
construit la sfârș  
și urbanizării se  
orașului. Arhitec

Zona de studiu c  
— Funcțiuni n  
— Drumuri și  
— Funcțiuni  
prevazute  
de serviciu

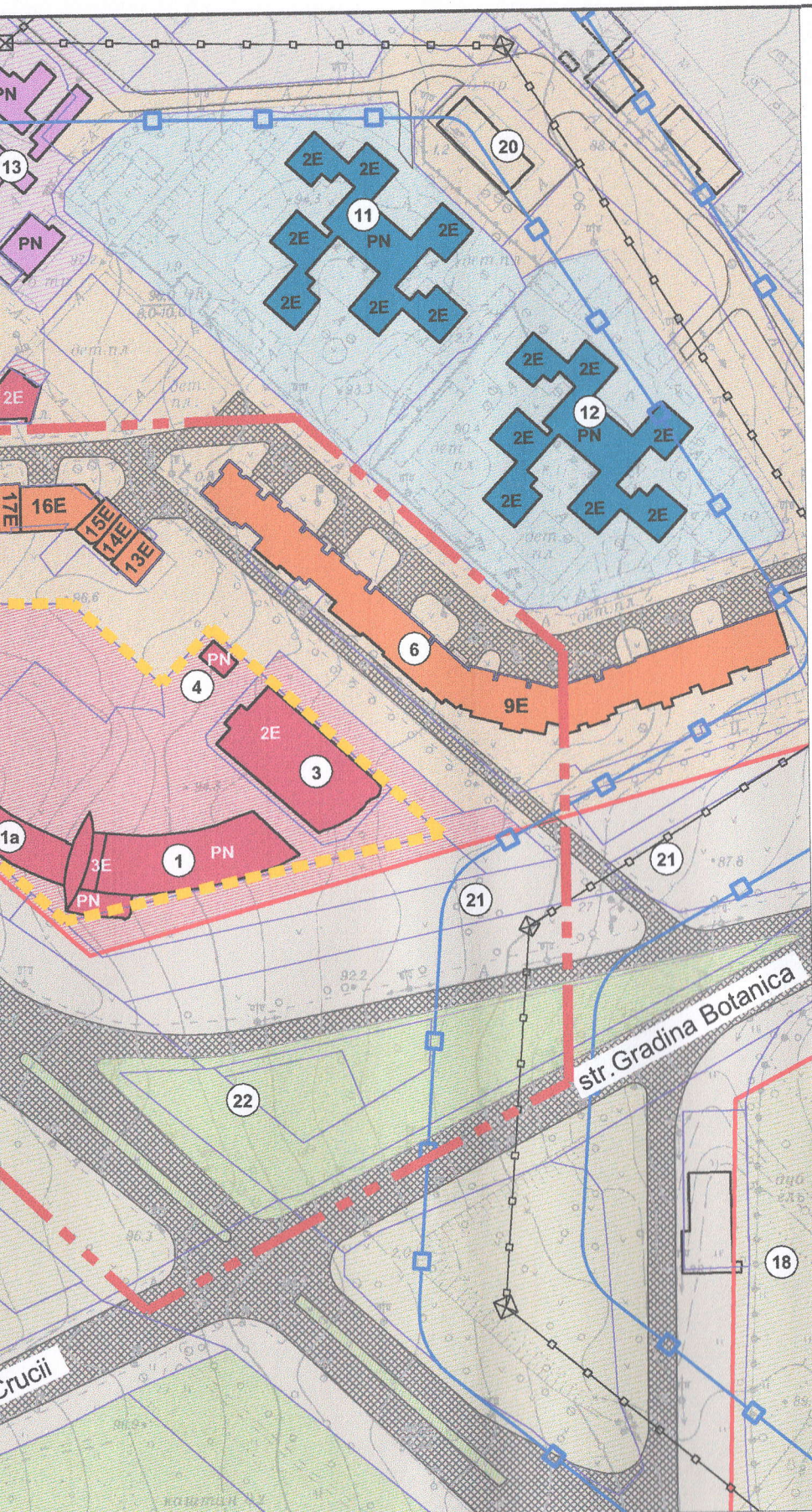
Zona comercia  
următoarele ob  
covoare "Carpe  
Plaza" (3).

Clădirile ampl  
0100114.237 a  
compoziție spa  
Intrările princip  
din spate este

### Legenda

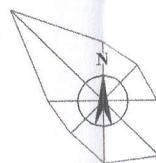
- |                                       |                                         |                                                 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1. HONDA CLUB SERVICE                 | 9. RESTAURANT "SALOM"                   | 16. CONSTRUCTIE NEFINALIZATA                    |
| 1a. CARPET OUTLET BOTANICA            | 10. MAGAZIN DE MATERIALE DE CONSTRUCTII | 17. CENTRUL DE CREATIE AL COPIILOR "LUCEAFARUL" |
| 2. SALON AUTO                         | 11. GRADINITA DE COPII NR.181           | 18. GRADINA BOTANICA                            |
| 3. SALON DE MOBILA "MOBI PLAZA"       | 12. CRESA-GRADINITA ROMANA NR.180       | 19. PUNCT CENTRALA TERMICA                      |
| 4. STATIE DE TRANSFORMARE 10kV        | 13. GARAJE                              | 20. STATIE DE POMPARE                           |
| 5. COMPLEX LOCATIV "PORTILE ORASULUI" | 14. SUPERMARKET "LINELLA"               | 21. PARCARI DESCHISE                            |
| 6. CASA DE LOCUIT 9 ETAJE             | 15. BANCA SOCIALA                       | 22. SCUARUL "GRADINA BOTANICA."                 |
| 7. OFICIU POSTAL MD-2062              |                                         |                                                 |
| 8. HOTEL "VILA IRIS"                  |                                         |                                                 |





NT "SALOM"  
E MATERIALE DE CONSTRUCTII  
CE"  
DE COPII NR.181  
ADINITA ROMANA NR.180  
KET "LINELLA"  
IALA

16. CONSTRUCTIE NEFINALIZATA
17. CENTRUL DE CREATIE AL COPIILOR "LUCEAFARUL"
18. GRADINA BOTANICA
19. PUNCT CENTRALA TERMICA
20. STATIE DE POMPARE
21. PARCARI DESCHISE
22. SCUARUL "GRADINA BOTANICA."



### SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA ZONEI CARE A GENERAT STUDIU DE JUSTIFICARE CUPRINDE TERENURILE NR./C.: 0100114.166, 0100114.024, 0100114.237
- LINII ROȘII CONFORM P.U.G. OR. CHIȘINĂU

### Situatia existenta

Terenurile private care au generat studiul — parcele cu nr./c. **0100114.166, 0100114.024, 0100114.237**, cu suprafata totală de 1,1618 ha sunt amplasate in zona rezidențială cu blocuri locative multietajate cu regim de înălțime 9-24 etaje.

În vecinatatea imediata cu parcelele generatoare a studiului in partea de nord este situat unul din blocuri locative care face parte din complexul rezidențial "Porțile orașului" (Bd.Dacia 55/1, p.5 pe plan). Acest complex rezidențial a fost construit la sfârșitul anilor 70 - începutul anilor 80 ai sec.XX în perioada extinderii și urbanizării sectorului Botanica și a devenit cartea de vizită a sectorului și a orașului. Arhitecți: I.Scvorțova, A.Marcovici, A.Spasov.

Zona de studiu cuprinde funcțiuni mixte in proporții aproximativ egale:

- Funcțiuni rezidențiale cu densitate medie (coduri R6, R7);
- Drumuri și străzi cu teritorii aferente;
- Funcțiuni comerciale și de servicii la o scara mai mare decat cele prevazute in zona de servicii la nivel de cartier (cod C7);

Zona comercială amplasată pe terenurile care au generat studiul cuprinde următoarele obiecte: Service auto "Honda Club Service" (1), magazin de covoare "Carpet Outlet Botanica" (1a), salon auto (2), salon de mobilă "Mobi Plaza" (3).

Clădirile amplasate pe loturile cadastrale nr./c. **0100114.166, 0100114.024, 0100114.237** au regim de înălțime pana la 3 etaje si formează impreuna compoziție spațiala semi închisă care se dezvoltă de-a lungu străzilor adiacente. Intrarile principale sunt orientate spre bd. Dacia si str.Gradina Botanica. Curtea din spate este împrejmuită.

## SITUATIA EXISTENTA. DESTINATIA FUNCTIONALA

### SC 1:2000

- PARCELE CADASTRALE
- ZONA SOCIO - CULTURALA / COMERCIALA / ADMINISTRATIVA
- ZONA REZIDENTIALA MULTIETAJATA
- ZONA INDUSTRIALA
- ZONA COMUNALA
- ZONA DE EDUCATIE
- SPATII INVERZITE
- SPATII VERZI
- DRUMURI SI STRAZI
- LEA 110kV CU ZONA DE PROTECTIE

De-a lungul zonei de studiu din partea sud-est traverseaza LEA 110kV cu zona de protecție cu lățime 40 de metri. Dar zona de protecție susmenționată nu afectează direct terenurile generatoare a studiului.

Accesele in zona studiata se efectuează din str.Grădina Botanica și din bd-ul Dacia.

### Dotări existente in adiacența zonei de studiu

În adiacența zonei studiate sunt amplasate următoarele obiective de interes public: oficiu postal MD-2062, Banca Sociala, Gradina Botanica; magazine alimentare, de materiale de constructii și produse de uz casnic; restaurante, cafenele; hotel.

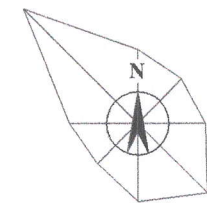
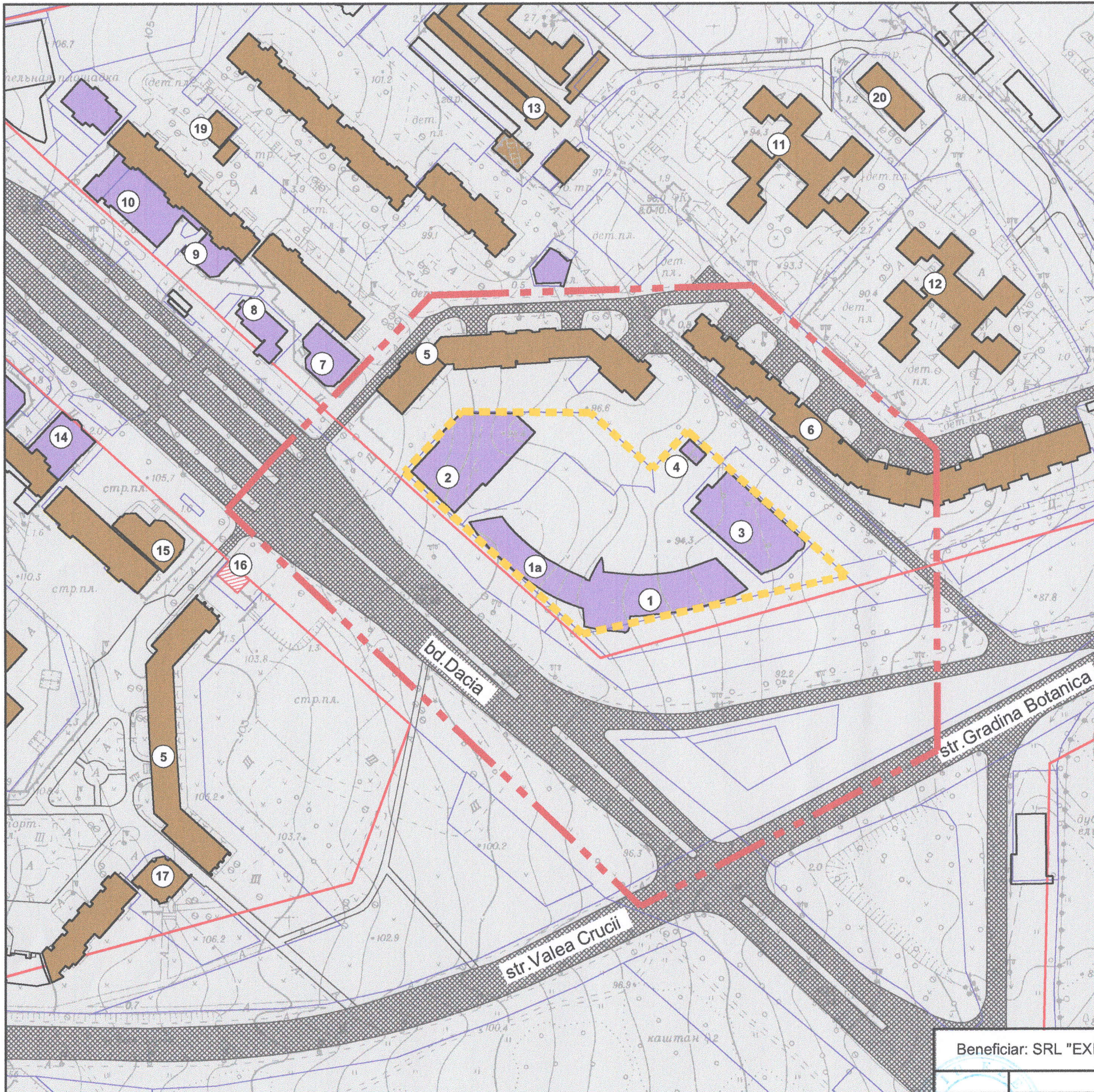
Obiectivele de educație sunt reprezentate prin grădinițele și centrele de educatie amplasate in apropiere:  
Grădinita de copii nr.181  
Cresa-grădinita romana nr.180  
Centrul de creatie al copiilor "luceafarul"

Dotari comunale sunt reprezentate prin garaje, parcare deschise, PCT si statie de pompare.

Spatii adiacente bd.Dacia si str.Gradina Botanica sunt inverzite.

|                                        |               |                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                           |                       |        |        |
|----------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|--------|
| Beneficiar: SRL "EXPOTRONCOM"          |               |                                                     |  | OBIECT Nr. 3637                                                                                                                                                                                                           |                       |        |        |
| <div>1.2012<br/>Nr. 0206<br/>A.1</div> |               |                                                     |  | STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR. /C. 0100114.166, -4024, -4237, CUPRINSE IN PERIMETRUL STRAZII GRADINA BOTANICA SI BDUL DACIA, MUN. CHISINAU. |                       |        |        |
| ASP                                    | E. Vitu       | <i>Dom</i><br><i>Ilieva</i><br><i>I. Piliughina</i> |  | SITUATIA EXISTENTA.<br>DESTINATIA FUNCTIONALA                                                                                                                                                                             | FAZA                  | PLANSA | PLANSE |
| Sef.gr.                                | M. Ilieva     |                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                           | SJ                    | 3      |        |
| Ing.                                   | I. Piliughina |                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                           |                       |        |        |
|                                        |               |                                                     |  | SC 1:2000                                                                                                                                                                                                                 | IMP "CHISINAUPROIECT" |        |        |
|                                        |               |                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                           |                       |        |        |
|                                        |               |                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                           |                       |        |        |





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

**SEMNE CONVENTIONALE**

- HOTARUL TERENULUI, OBIECT AL STUDIULUI DE JUSTIFICARE URBANISTICA, IN VEDEREA INITIERII P.U.Z.
- HOTARUL TERENULUI CE CUPRINDE LOTURILE GENERATOARE A STUDIULUI CU N/C 0100114.166, 0100114.024, 0100114.237
- LINII ROSII CONFORM P.U.G. OR. CHI SINAU
- PARCELE CADASTRALE
- CLADIRE IN CONSTRUCTIE
- CLADIRE CU GRAD DE UUZURA PINA LA 50%
- CLADIRE CU GRAD DE UZURA MAI MARE DE 50%
- DRUMURI SI STRAZI

**Gradul de uzură**

Gradul de uzură a fost determinat reieşind din datele cadastrale cu referire la anul de construcţie a clădirilor şi a materialelor de construcţie. Majoritatea blocurilor locative învecinate, ca şi blocul locativ (6), parţial amplasat pe teritoriul studiului, au fos construite in anii 1978-1996 din panouri din beton mari.

Bloc locativ (5) face parte din complexul rezidenţial "Porţile oraşului". A fost construit din beton turnat monolit in anii 1986-1987.

Clădiri situate pe terenuri care au generat studiul au fost construite in anii 2003-2008.

Clădiri (1), (1a), (2) sunt construite folosind panouri din beton mari, clădire (3) din beton turnat monolit, cladire (4) din piatra de calcar.

**Legenda**

- |                                       |                                         |                              |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| 1. HONDA CLUB SERVICE                 | 9. RESTAURANT "SALOM"                   | 16. CONSTRUCTIE NEFINALIZATA |
| 1a. CARPET OUTLET BOTANICA            | 10. MAGAZIN DE MATERIALE DE CONSTRUCTII | 17. CENTRUL DE CREATIE       |
| 2. SALON AUTO                         | "MAINI DIBACE"                          | AL COPIILOR "LUCEAFARUL"     |
| 3. SALON DE MOBILA "MOBI PLAZA"       | 11. GRADINITA DE COPII NR.181           | 18. GRADINA BOTANICA         |
| 4. STATIE DE TRANSFORMARE 10KV        | 12. CRESA-GRADINITA ROMANA NR.180       | 19. PUNCT CENTRALA TERMICA   |
| 5. COMPLEX LOCATIV "PORTILE ORASULUI" | 13. GARAJE                              | 20. STATIE DE POMPARE        |
| 6. CASA DE LOCUIT 9 ETAJE             | 14. SUPERMARKET "LINELLA"               |                              |
| 7. OFICIU POSTAL MD-2062              | 15. BANCA SOCIALA                       |                              |
| 8. HOTEL "VILA IRIS"                  |                                         |                              |

Beneficiar: SRL "EXPOTRON/COM"

**OBIECT Nr. 3637**

STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR. /C. 0100114.166, -4024, -4237, CUPRINSE IN PERIMETRUL STR AZII GRADINA BOTANICA ŞI BDUL DACIA, MUN. CHISINAU.

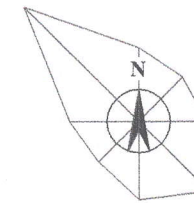
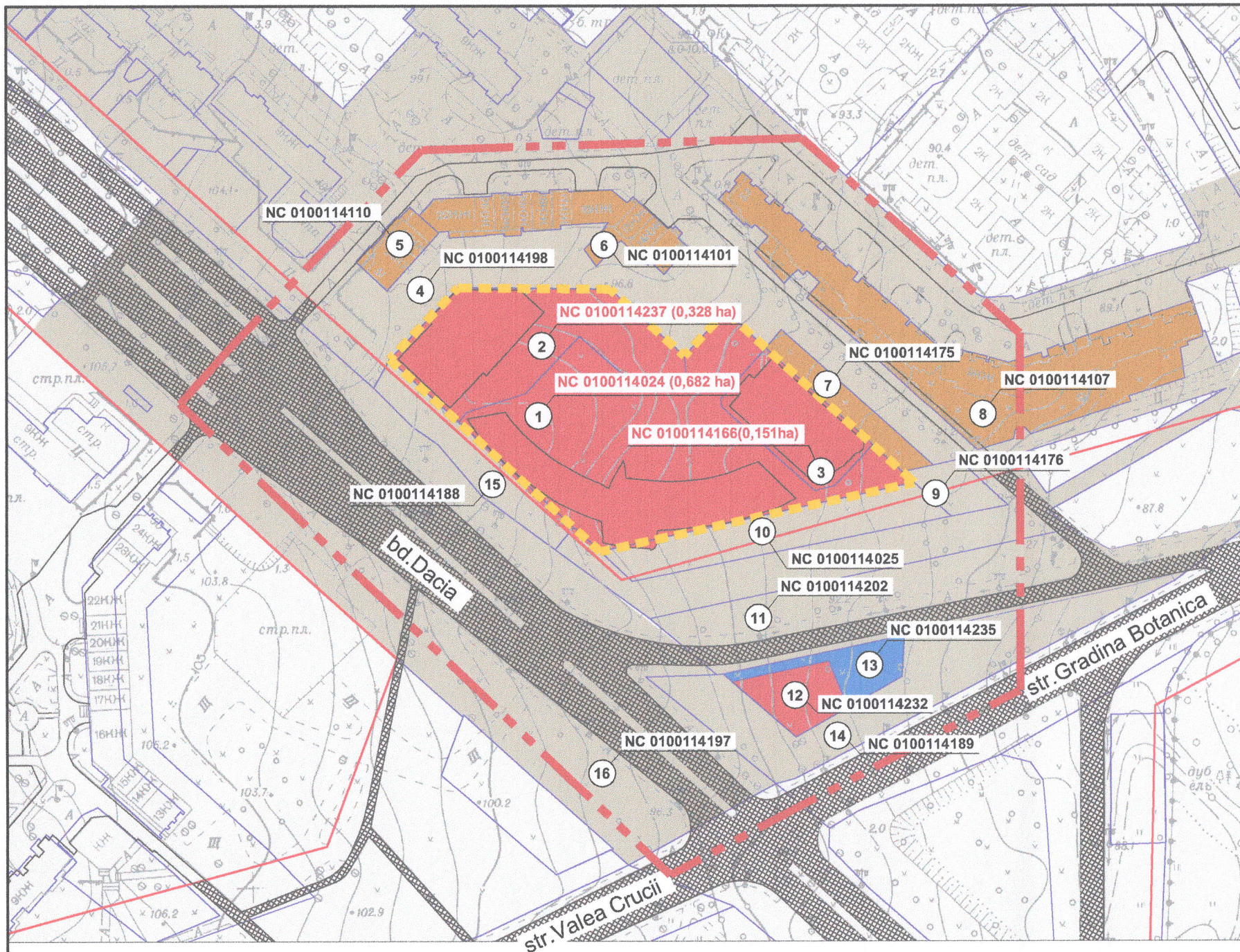
SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA FONDULUI  
CONSTRUIT DUPA GRAD DE UZURA

|           |          |        |
|-----------|----------|--------|
| FAZA      | PLANSA   | PLANSE |
| <b>SJ</b> | <b>4</b> |        |

SC 1:2000

**IMP "CHISINAUPROIECT"**





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

**BORDEROU PARCELE CADASTRALE**

| POZ. PE PLAN | NUMAR CADASTRAL AL PARCELEI | SUPRAFA TA, ha     | TIP DE PROPRIETATE          | DESTINATIE                                    |
|--------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|
| 1            | 100114024                   | 0,6826             | Privata                     | Construcție comercială, prestarea serviciilor |
| 2            | 100114237                   | 0,3280             | Privata                     | Construcție comercială, prestarea serviciilor |
| 3            | 100114166                   | 0,1512             | Privata                     | Construcție comercială, prestarea serviciilor |
| 4            | 100114198                   | partial            | Municipala, domeniul public | Cale de comunicare                            |
| 5            | 100114110                   | 0,046              | Municipala, domeniul privat | Pentru constructii                            |
| 6            | 100114101                   | 0,158              | Municipala, domeniul privat | Pentru constructii                            |
| 7            | 100114175                   | 0,0705             | Municipala, domeniul privat | Pentru amplasarea garajelor                   |
| 8            | 100114107                   | partial            | Municipala, domeniul privat | Pentru constructii                            |
| 9            | 100114176                   | 0,0457             | Municipala, domeniul public | Pentru amplasarea garajelor                   |
| 10           | 100114025                   | 0,18               | Municipala, domeniul public | Aferent drumurilor publice din intravilan     |
| 11           | 100114202                   | partial            | Municipala, domeniul public | Aferent drumurilor publice din intravilan     |
| 12           | 100114232                   | 0,07               | Privata                     | Amenajat                                      |
| 13           | 100114235                   | Nu este informatie |                             |                                               |
| 14           | 100114189                   | partial            | Municipala, domeniul public | Amenajat                                      |
| 15           | 100114188                   | 0,1217             | Municipala, domeniul public | Amenajat                                      |
| 16           | 100114197                   | partial            | Municipala, domeniul public | Aferent drumurilor publice din intravilan     |

**SEMNE CONVENTIONALE**



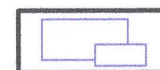
LIMITA ZONEI DE STUDIU



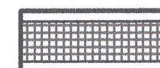
LIMITA ZONEI CARE A GENERAT STUDIU DE JUSTIFICARE  
CUPRINDE TERENURILE NR./C.: 0100114.166, 0100114.024, 0100114.237



LINII ROȘII CONFORM P.U.G. OR. CHIȘINĂU



PARCELE CADASTRALE



DRUMURI SI STRAZI

**TIP DE PROPRIETATE**



LOT IN PROPRIETATE PRIVATA.



LOT IN PROPRIETATE MUNICIPALA,  
DOMENIUL PUBLIC



LOT IN PROPRIETATE MUNICIPALA,  
DOMENIUL PRIVAT



NU ESTE INFORMATIE

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

Loturi generatoare a studiului sunt proprietate privata cu suprafata totală 1,1618 ha (38.7%) și sunt deținute de:  
0100114.166 (0.1512 ha) — SRL "Linia Modern"  
0100114.024 (0.6826 ha) — SRL "EXPOTRONCOM"  
0100114.237 (0.3280 ha) — SRL "Continent"

Restul terenurilor sunt proprietate publica a mun.Chisinau.

|                                                                                       |               |                      |  |                                                                                                                                                                                                                          |                        |        |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------|--------|
| Beneficiar: SRL "EXPOTRON.COM"                                                        |               |                      |  | OBIECT Nr. 3637                                                                                                                                                                                                          |                        |        |        |
|  |               |                      |  | STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR. /C. 0100114:166, -4024, -4237, CUPRINSE IN PERIMETRUL STRAZII GRADINA BOTANICA SI BDUL DACIA, MUN. CHISINAU. |                        |        |        |
| A.S.P                                                                                 | E. Vitu       | <i>P. Vitiu</i>      |  | SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA DUPA TIP DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR                                                                                                                                                   | FAZA                   | PLANSA | PLANSE |
| Sef gr.                                                                               | M. Ilieva     | <i>M. Ilieva</i>     |  |                                                                                                                                                                                                                          | SJ                     | 5      |        |
| Ing.                                                                                  | I. Piliughina | <i>I. Piliughina</i> |  |                                                                                                                                                                                                                          |                        |        |        |
|                                                                                       |               |                      |  | SC 1:2000                                                                                                                                                                                                                | IMP "CHISINAU PROIECT" |        |        |
|                                                                                       |               |                      |  |                                                                                                                                                                                                                          |                        |        |        |



POSTA MOLDOVEI

COMPLEX LOCATIV  
"PORTILE ORASULUI"  
DATA CONSTRUIRII 1980

CLADIRI SITUATE PE TERENURILE  
CARE AU GENERAT STUDIUL  
DE JUSTIFICARE

BULEVARDUL DACIA. DIRECTIA  
SPRE AEROPORT INTERNATIONAL  
CHISINAU

SPATII  
INVERZITE

GARDUL  
CLADIRII IN CONSTRUCTIE



1. PANORAMA: AMPLASAREA GENERALA. VEDERE DE LA BD. DACIA SPRE AEROPORT



#### SEMNE CONVENTIONALE



LIMITA ZONEI DE STUDIU



LIMITA ZONEI CARE A GENERAT  
STUDIUL DE JUSTIFICARE  
OR. CHISINAU, STR. DACIA 55



PUNCT DE FOTOFIXARE

BENEFICIAR: SRL "EXPOTRONCOM"

OBIECT NR. 3637

STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC  
ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR./C. 0100114.166, -4024, -4237, CUPRINSE IN PERIMETRUL  
STRAZII GRADINA BOTANICA SI BDUL DACIA, MUN. CHISINAU.

|         |               |  |  |
|---------|---------------|--|--|
| ASP     | E. Vitu       |  |  |
| Sef.gr. | M. Ilieva     |  |  |
| Ing.    | I. Piliughina |  |  |
|         |               |  |  |
|         |               |  |  |
|         |               |  |  |

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE.  
FOTOFIXARI.

|      |        |        |
|------|--------|--------|
| FAZA | PLANSA | PLANSE |
| SJ   | 6      |        |

IMP "CHISINAU PROIECT"



COMPLEX LOCATIV  
"PORTILE ORASULUI"  
DATA CONSTRUIRII 1980

BULEVARDUL DACIA. DIRECTIA  
SPRE CENTRUL OR. CHISINAU

CLADIRI SITUATE PE TERENURILE  
CARE AU GENERAT STUDIUL  
DE JUSTIFICARE

BLOCURI LOCATIVE  
MULTIETAJATE

LINII ELECTRICE  
AERIENE 110 KV

ACCES LA BD.DACIA  
DE LA STR. GRADINA  
BOTANICA

BULEVARDUL DACIA.  
DIRECTIA SPRE AEROPORTUL  
INTERNATIONAL "CHISINAU"



1. PANORAMA: AMPLASARE GENERALA



2. SUPERMARKET "LINELLA"



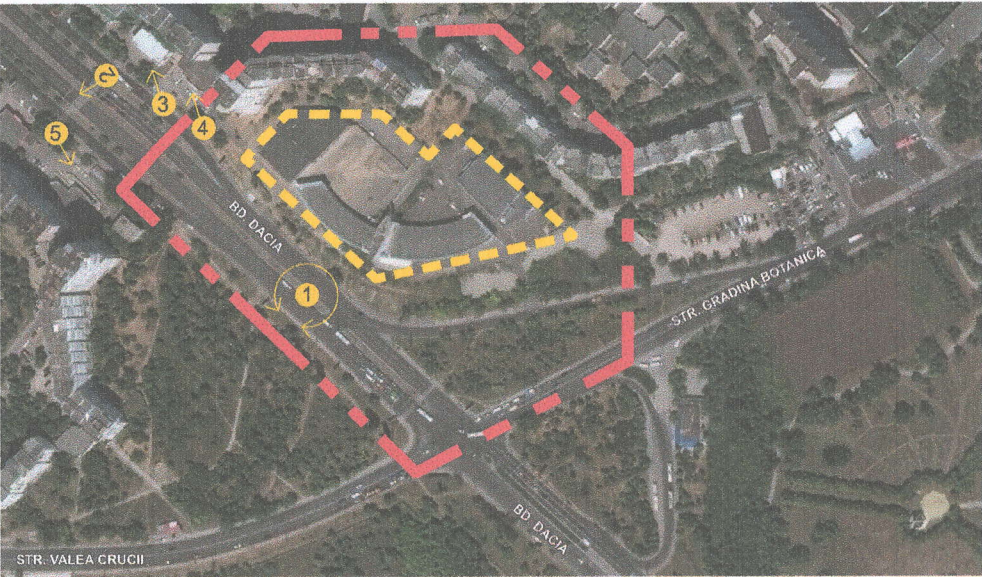
3. HOTEL "VILA IRIS"



4. OFICIUL POSTA MOLDOVEI MD-2062



5. CONSTRUCTIE NEFINISATA / BANCA SOCIALA



SEMNE CONVENTIONALE



LIMITA ZONEI DE STUDIU



LIMITA ZONEI CARE A GENERAT  
STUDIUL DE JUSTIFICARE  
OR. CHISINAU, STR. DACIA 55



PUNCT DE FOTOFIXARE

BENEFICIAR: SRL "EXPOTRONCOM"

OBIECT NR. 3637

STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC  
ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR./C. 0100114.166, -4024, -4237, CUPRINSE IN PERIMETRUL  
STRAZII GRADINA BOTANICA SI BDUL DACIA, MUN. CHISINAU.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE.  
FOTOFIXARI.

| FAZA | PLANSA | PLANSE |
|------|--------|--------|
| SJ   | 7      |        |

IMP "CHISINAUPROIECT"





SALON AUTO "CARPET OUTLET" HONDA CLUB SERVICE "MOBI PLAZA"



1. PANORAMA: CLADIRI PE TERENURI CARE AU GENERAT STUDIUL DE JUSTIFICARE



2. SALON AUTO



3. MAGAZIN DE COVOARE "CARPET OUTLET"



4. HONDA CLUB SERVICE



5. MAGAZIN DE MOBILA "MOBI PLAZA"



#### SEMNE CONVENTIONALE



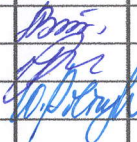
LIMITA ZONEI DE STUDIU



LIMITA ZONEI CARE A GENERAT  
STUDIUL DE JUSTIFICARE  
OR. CHISINAU, STR. DACIA 55



PUNCT DE FOTOFIXARE

|                               |              |                                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                          |      |        |                        |
|-------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|------------------------|
| BENEFICIAR: SRL "EXPOTRONCOM" |              |                                                                                       |  | OBIECT NR. 3637                                                                                                                                                                                                          |      |        |                        |
|                               |              |                                                                                       |  | STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR./C. 0100114.166, -4024, -4237, CUPRINSE IN PERIMETRUL STRAZII GRADINA BOTANICA SI BDUL DACIA, MUN. CHISINAU. |      |        |                        |
| ASP                           | E. Vitu      |  |  | ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE.<br>FOTOFIXARI.                                                                                                                                                                              | FAZA | PLANSA | PLANSE                 |
| Sef.gr.                       | M. Ilieva    |                                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                          | SJ   | 8      |                        |
| Ing.                          | I.Piliughina |                                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                          |      |        |                        |
|                               |              |                                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                          |      |        | IMP "CHISINAU PROIECT" |



STR. GRADINA BOTANICA

ACCES LA TERENURI CARE AU  
GENERAT STUDIUL

ACCES LA ZONA LOCATIVA

PARCARE



1. PANORAMA: ACCESE



2. ACCES LA TERENURI CARE AU GENERAT STUDIUL

PILON DE LEA 110kV

ACCES CAROSABIL LA COMPLEX  
REZIDENTIAL

PILONI DE LEA 110kV

CLADIRI PE TERENURI CARE  
AU GENERAT STUDIUL



3. PANORAMA: AMPLASAREA PILONELOR DE LEA 110kV



4. SEMNUL "SCUARUL DACIA"



#### SEMNE CONVENTIONALE



LIMITA ZONEI DE STUDIU



LIMITA ZONEI CARE A GENERAT  
STUDIUL DE JUSTIFICARE  
OR. CHISINAU, STR. DACIA 55



PUNCT DE FOTOFIXARE



BENEFICIAR: SRL "EXPOTRONCOM"

OBIECT NR. 3637

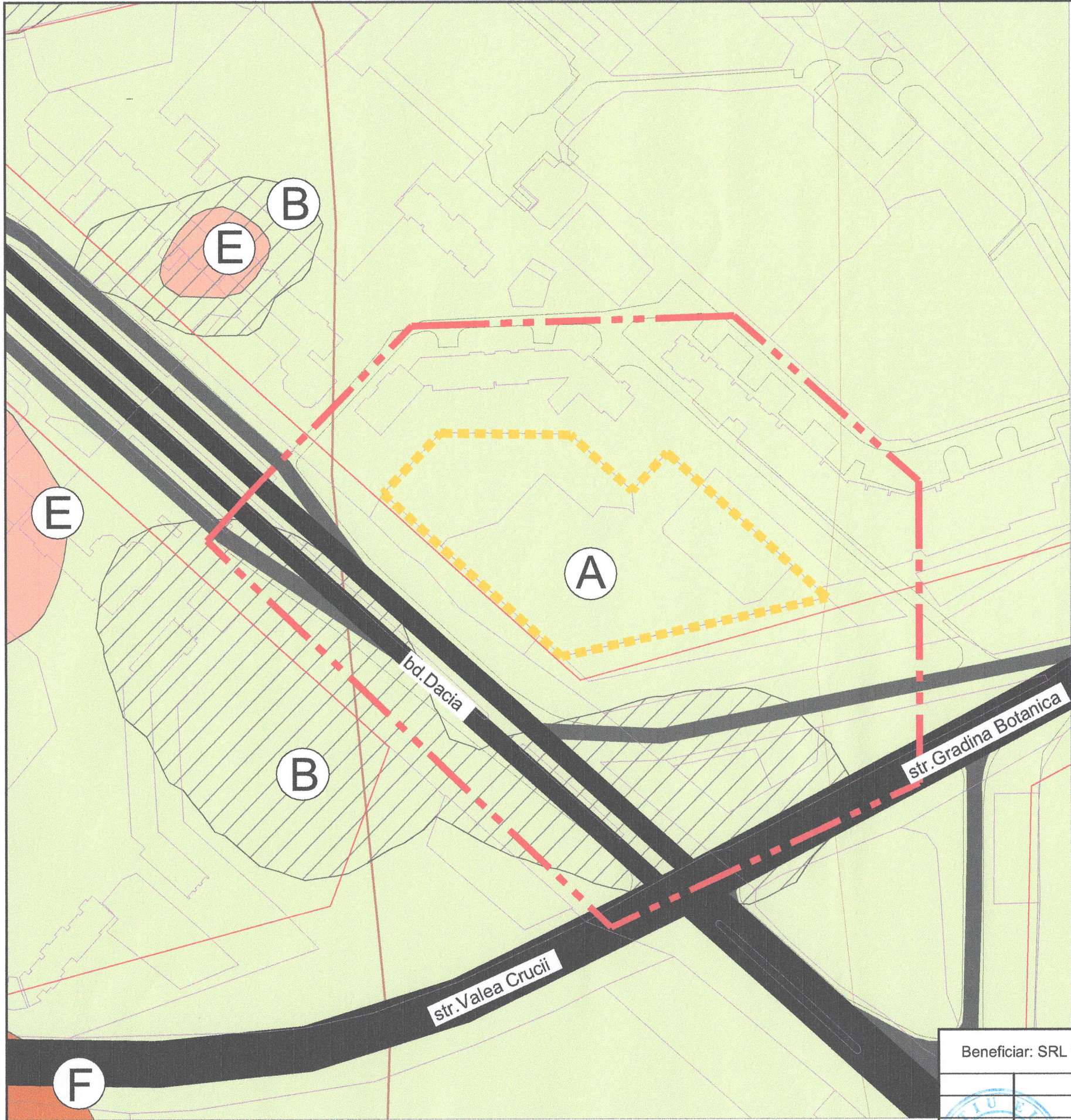
STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC  
ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR./C. 0100114.166, -4024, -4237, CUPRINSE IN PERIMETRUL  
STRAZII GRADINA BOTANICA SI BDUL DACIA, MUN. CHISINAU.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE.  
FOTOFIXARI.

| FAZA | PLANSA | PLANSE |
|------|--------|--------|
| SJ   | 9      |        |

IMP "CHISINAU PROIECT"





ANALIZA GEOMORFOLOGICA  
(EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU)  
SC 1:2000

SEMNE CONVENTIONALE

- HOTARUL TERENULUI, OBIECT AL STUDIULUI DE JUSTIFICARE URBANISTICA, IN VEDEREA INITIERII P.U.Z.
- HOTARUL TERENULUI CE CUPRINDE LOTURILE 0100114.166, 0100114.024, 0100114.237 INCLUSE IN ZONA DE STUDII
- LINII ROSII CONFORM P.U.G. OR. CHISINAU
- PARCELE CADASTRALE

ZONE GEOMORFOLOGICE

- Zona A**  
Favorabila pentru constructii in mod geomorfologic
- Zona B**  
Conditional favorabila pentru constructii din cauza dezvoltarii solurilor de loess, sensibile la umezire, ce dispun de calitati de terase (avantaj tipul 2). In mod geomorfologic coincide cu unele terenuri separate ale cumpenelor apelor si cu spatiile adiacente in limitele Zonei A, indexul II-1-A, II-2-A. Apele freatice sunt stratificate la adancime 10 m si mai mult.
- Zona E**  
Condițional favorabilă, coincide cu terenurile unde se întâlnesc rambleuri de sol cu grosimea de 2 m, indexul IV-1. La efectuarea prospecțiunilor ingineresti de detaliu sub obiective concrete e necesar de a ține cont că aceste soluri dispun de condiții geotehnice eterogene și solicită cercetări suplimentare.
- Zona F**  
Nefavorabila pentru constructii din cauza derogarii coastelor de alunecari de tere (contemporane, vechi si stravechi), potentialului pericol de alunecari, dezvoltarii eroziunilor de coasta si fund. In caz de amplasare a constructiilor noi este necesar de a efectua calculul stabilitatii de echilibrului a coastelor, de a executa in volum deplin actiunile contra alunecarilor si eroziunilor ce pot garanta stabilitatea coastelor.

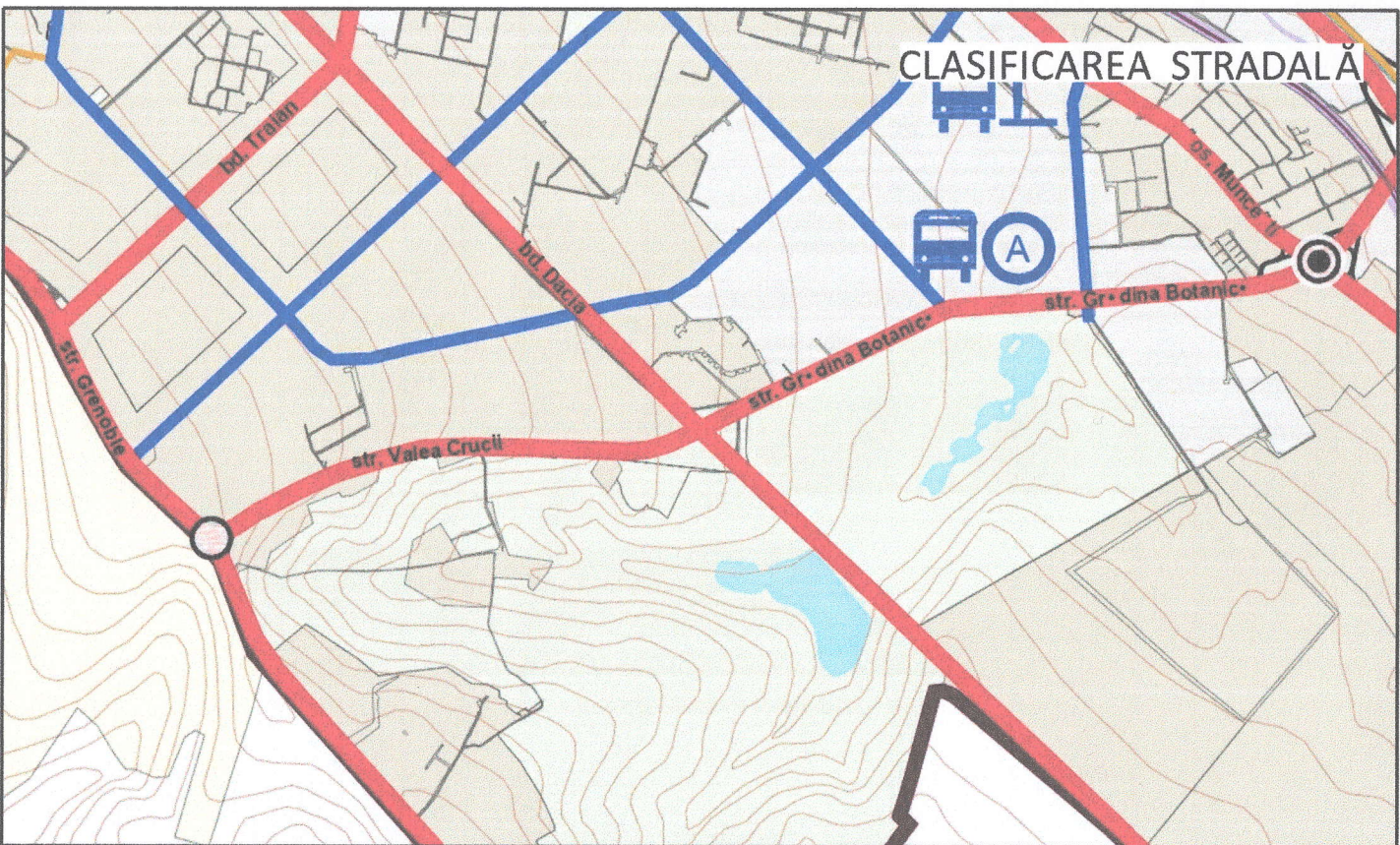
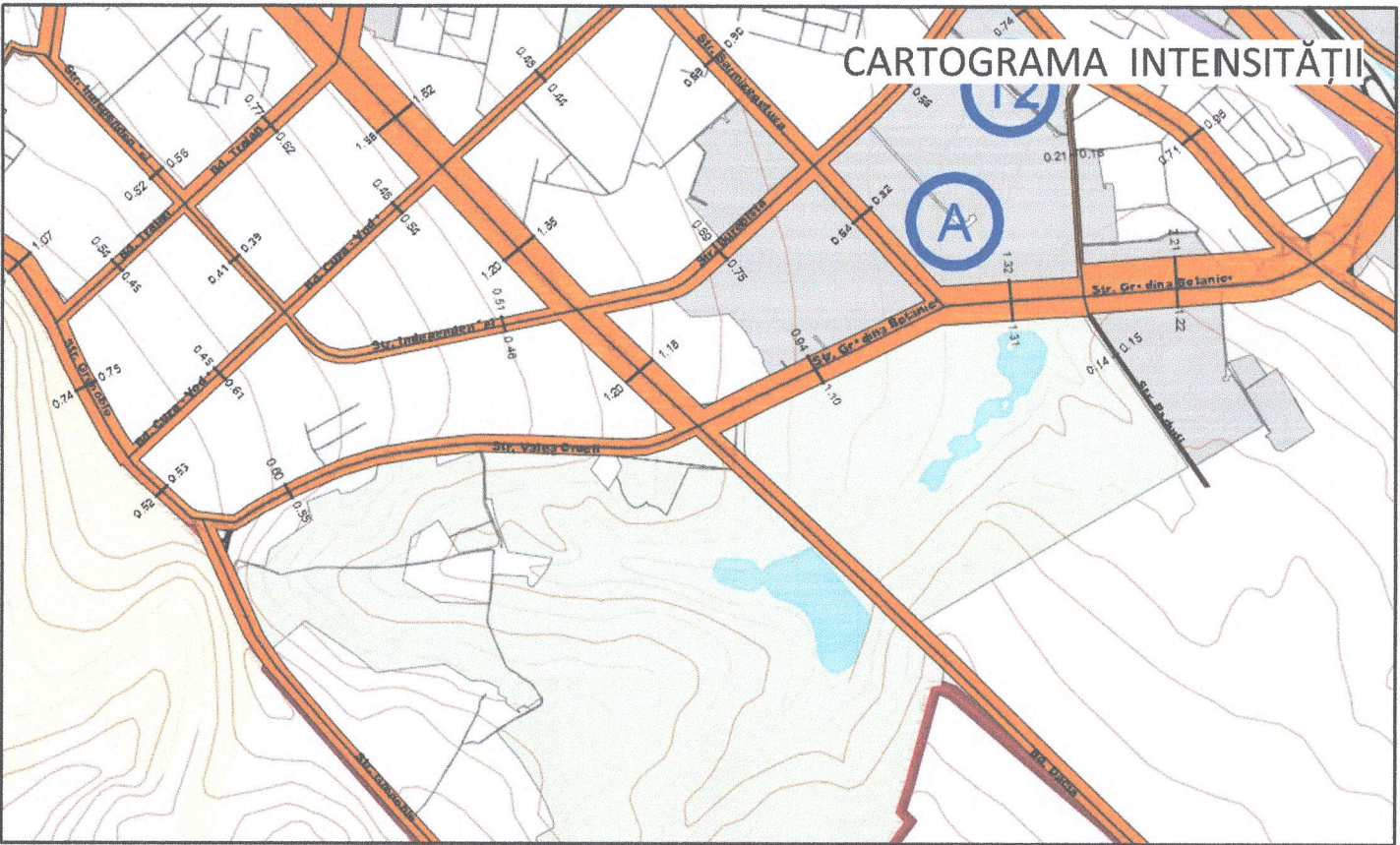
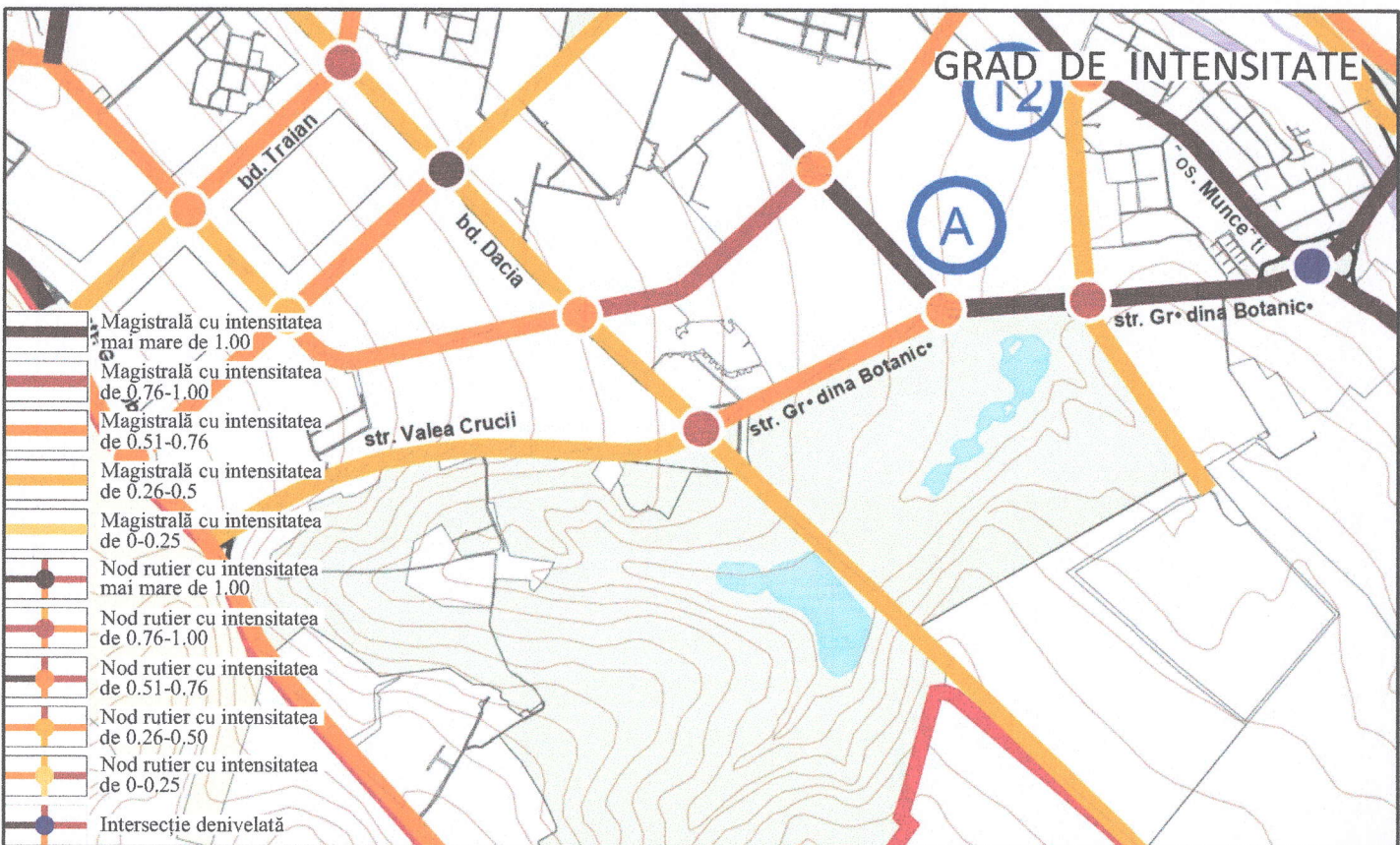
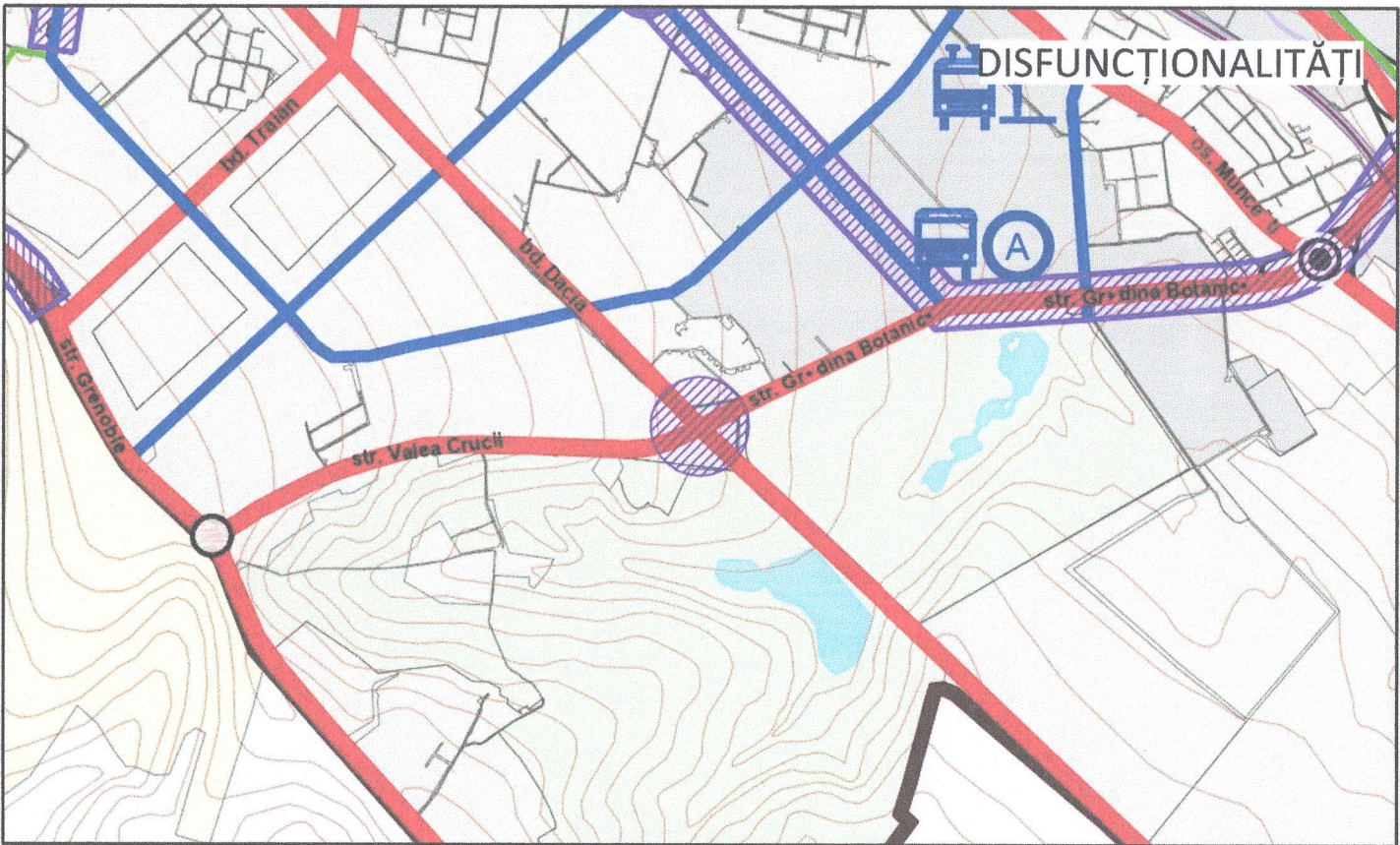
**Conditii geomorfologice:**  
Terenul are suprafața relativ plană, cu relief înclinat moderat de la Est spre Vest. Nivelul apelor freatice constituie 10-11m de la suprafața solului. Intensitatea seismică în conformitate cu harta microraiunii după condițiile seismice constituie 7 grade.

CONFORM **P.U.G. CHISINAU - Audit - Piese desenate.**: După condițiile geologice și hidrologice teritoriul de studiu se află în zona A și B. **Zona A** favorabilă pentru construcții, apele freatice se poziționează la adâncimea de 10 m, seismicitatea 7 grade. **Zona B** este condițional favorabilă pentru construcții, fiind prezenta în zona de studiu ea nu afectează direct terenurile generatoare ale studiului dat.

|                                                          |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                           |                        |              |
|----------------------------------------------------------|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|
| Beneficiar: SRL "EXPOTRON COM"                           |  |  |  | OBIECT Nr. 3637                                                                                                                                                                                                           |                        |              |
|                                                          |  |  |  | STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR. /C. 0100114.166, -4024, -4237, CUPRINSE IN PERIMETRUL STRAZII GRADINA BOTANICA SI BDUL DACIA, MUN. CHISINAU. |                        |              |
| ASP. E. Vitiu<br>Sef gr. M. Ilieva<br>Ing. I. Piliughina |  |  |  | ANALIZA GEOMORFOLOGICA<br>(EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU)                                                                                                                                                                | FAZA<br>SJ             | PLANSA<br>10 |
|                                                          |  |  |  | SC 1:2000                                                                                                                                                                                                                 | IMP "CHISINAU PROIECT" |              |



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



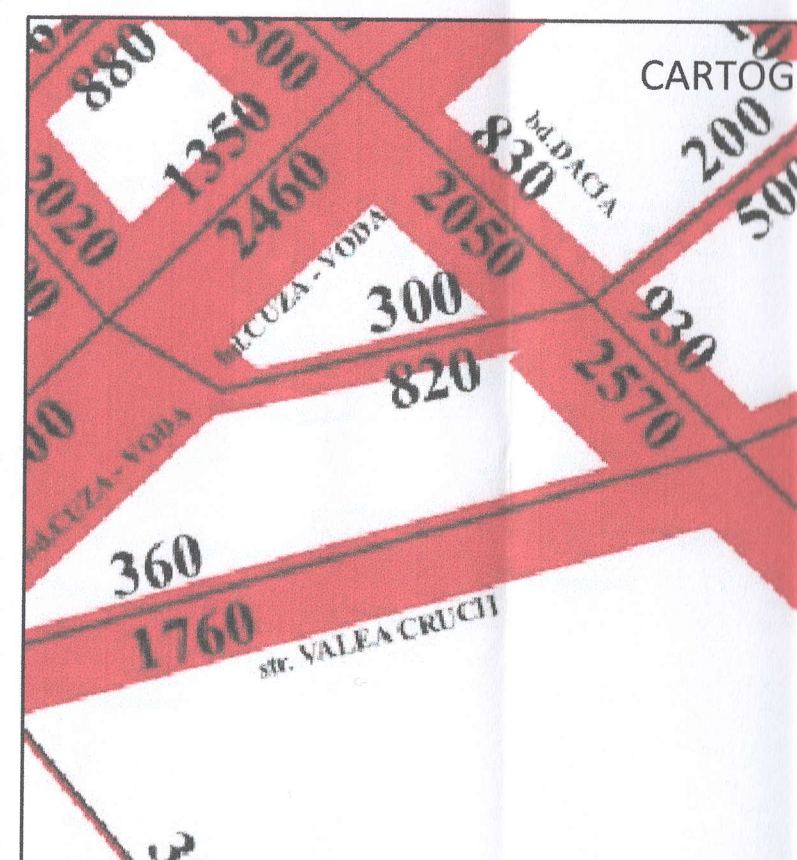
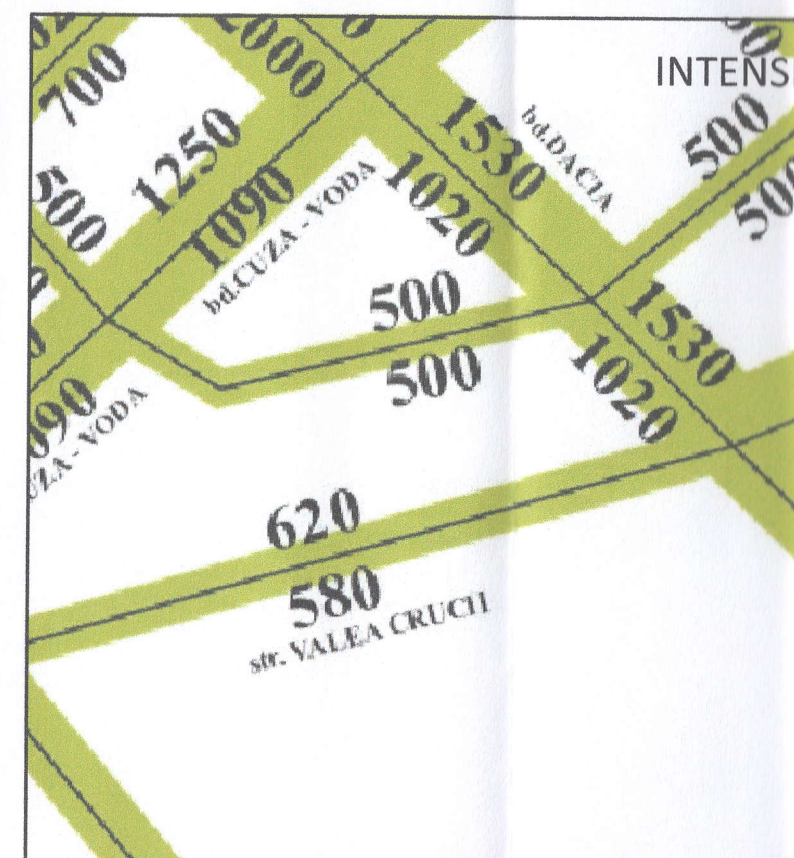
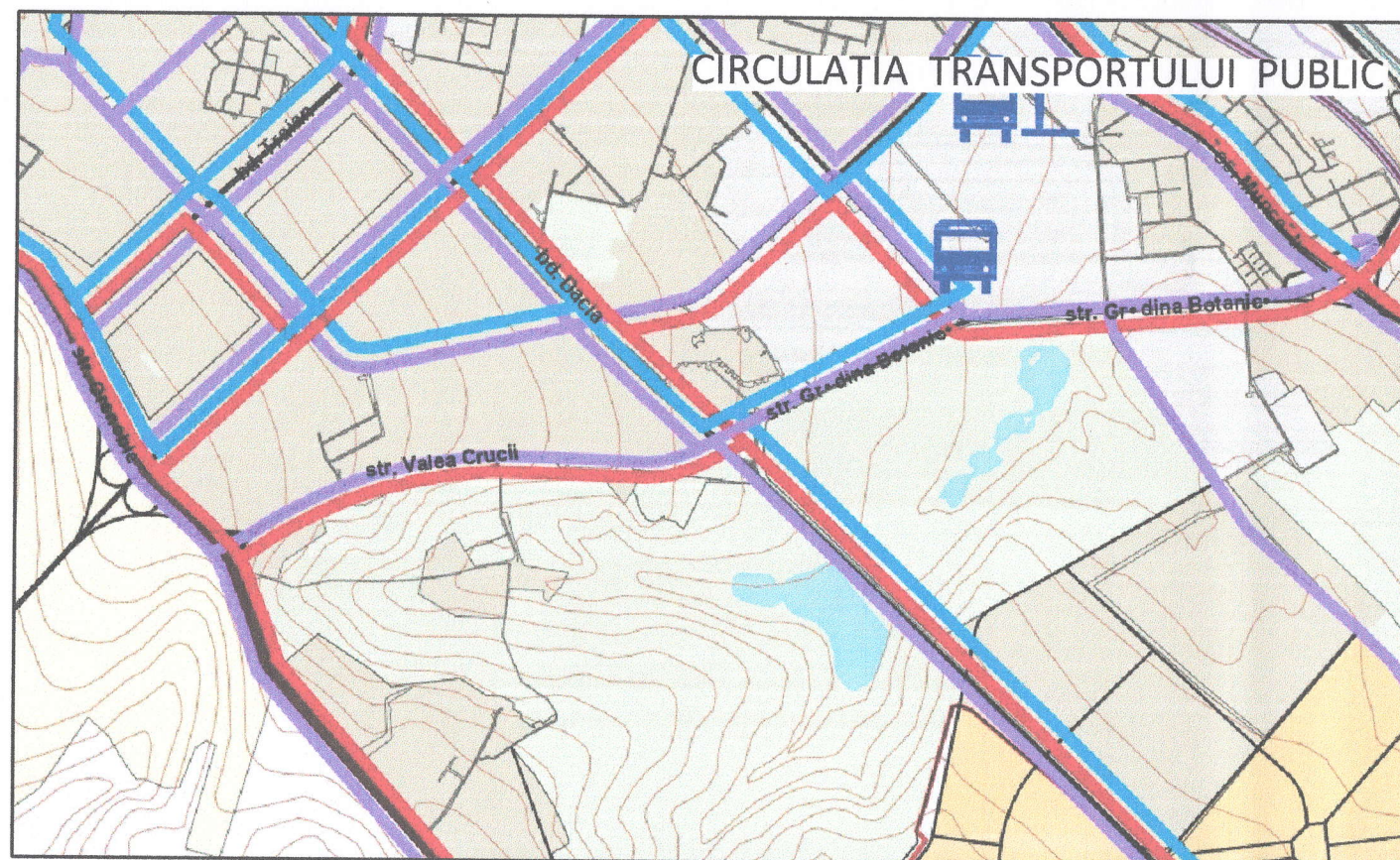
Semne convenționale

|  |                               |  |                                                   |  |                                                             |
|--|-------------------------------|--|---------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------|
|  | 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 "EXPOTRONCOM" |      |             |        |         |      | OBIECT Nr. 3637                                                                                                                                                                                                                        |        |        |  |
| Modif.                        | Cont | Planșa      | № doc. | Semnăt. | Data | STUDIU DE JUSTIFICARE ÎN VEDEREA FUNDAMENTĂRII ÎNȚERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR. CADASTRALE 0100114.166, 0100114.024, 0100114.237 CUPRINSE ÎN PERIMETRUL STRAZII GRADINA BOTANICA ȘI BD. DACIA, OR. CHISINAU. |        |        |  |
|                               |      |             |        |         |      |                                                                                                                                                                                                                                        |        |        |  |
| INGINER                       |      | M. SÎRGHI   |        |         |      | ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT<br>STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU.<br>SITUAȚIA EXISTENTĂ                                                                                                                                  |        |        |  |
| INGINER                       |      | A. ZMUNCILĂ |        |         |      |                                                                                                                                                                                                                                        |        |        |  |
|                               |      |             |        |         |      | FAZA                                                                                                                                                                                                                                   | PLANȘA | PLANȘE |  |
|                               |      |             |        |         |      | SJ                                                                                                                                                                                                                                     | 11     |        |  |
|                               |      |             |        |         |      | IMP "CHISINĂU PROIECT"                                                                                                                                                                                                                 |        |        |  |



# ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT - STUDII DE



## Semne convenționale

- Magistrale de interes urban
- Magistrală de interes raional
- Stradă de interes local
- Străzi secundare
- Calea ferată

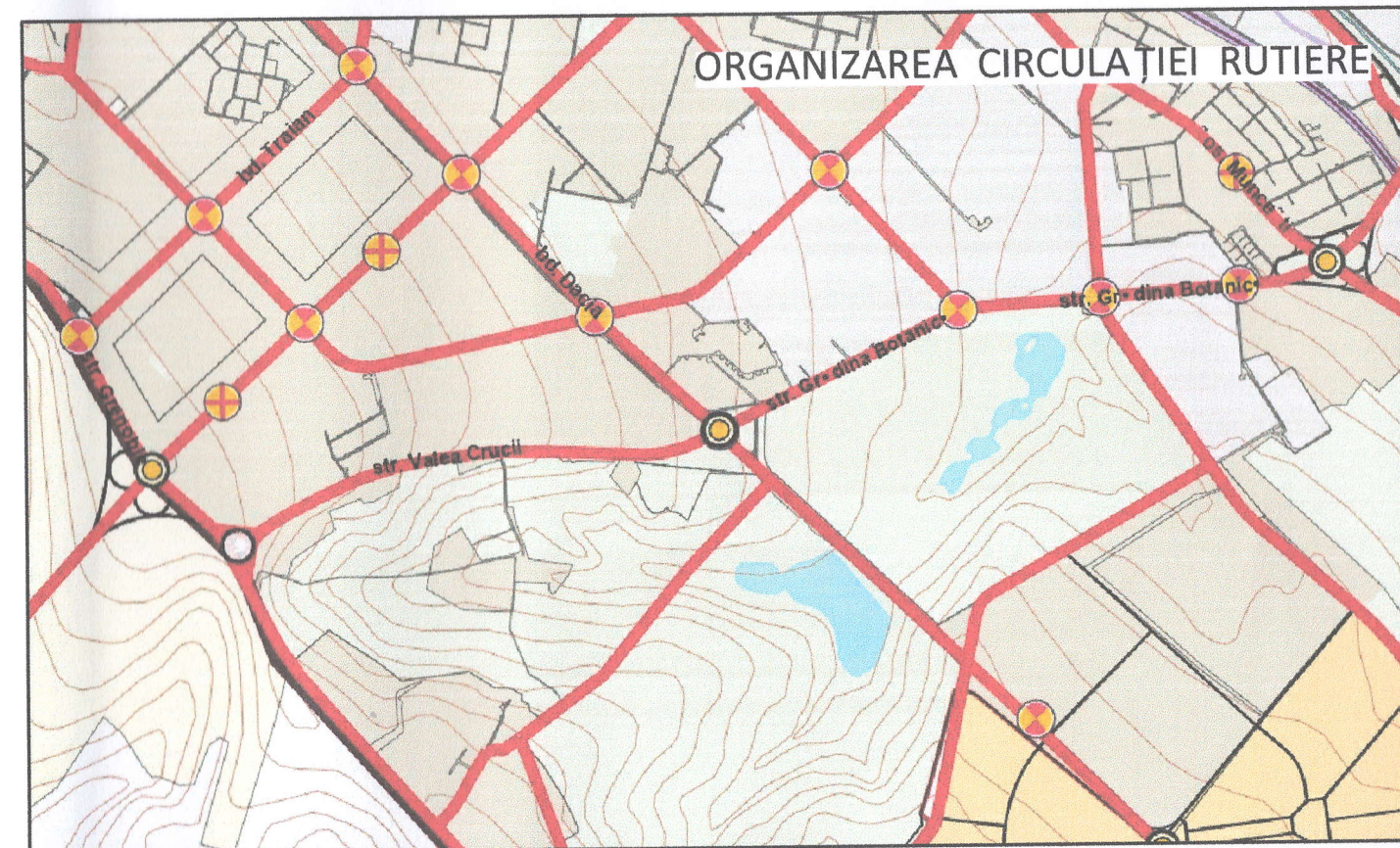
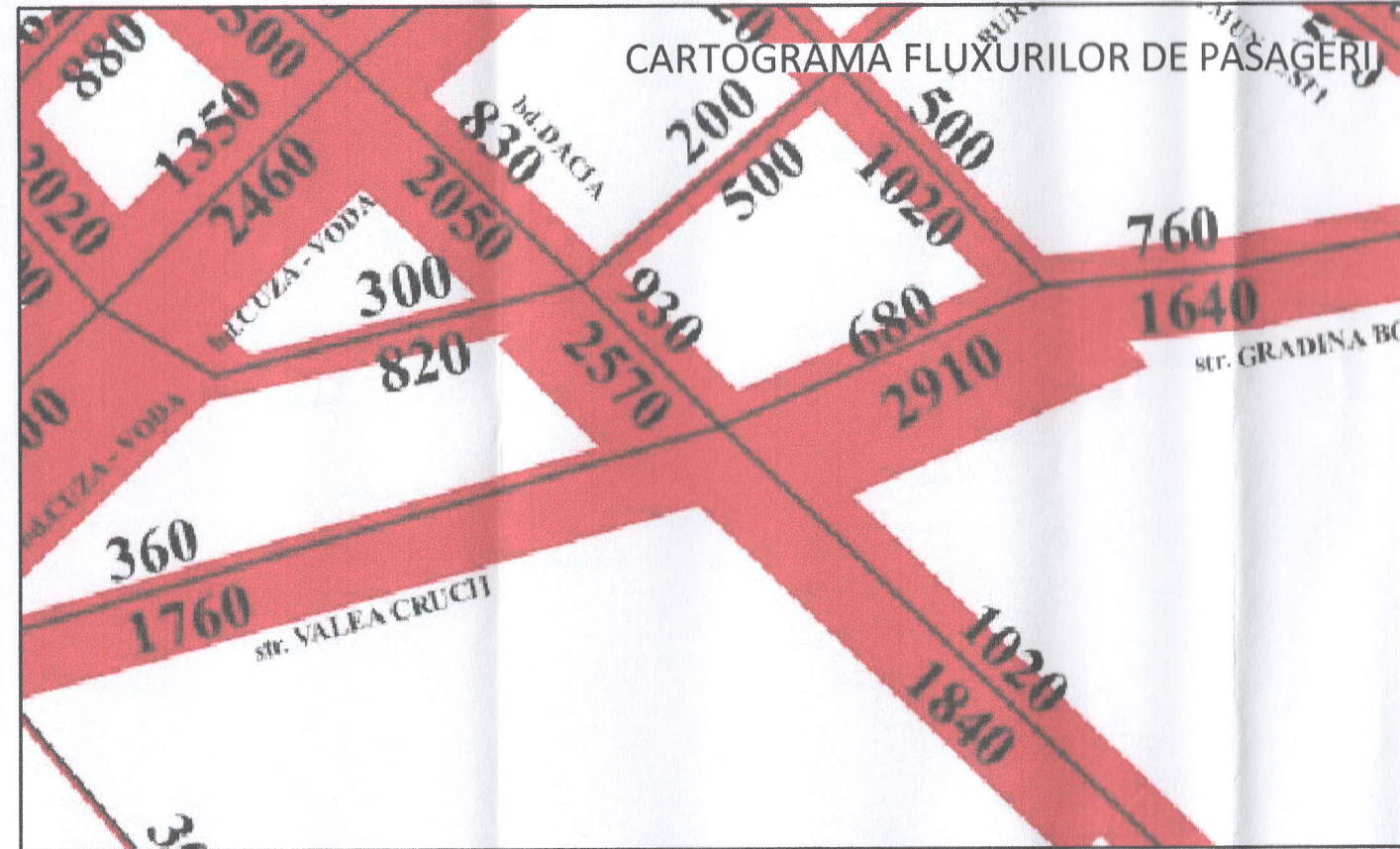
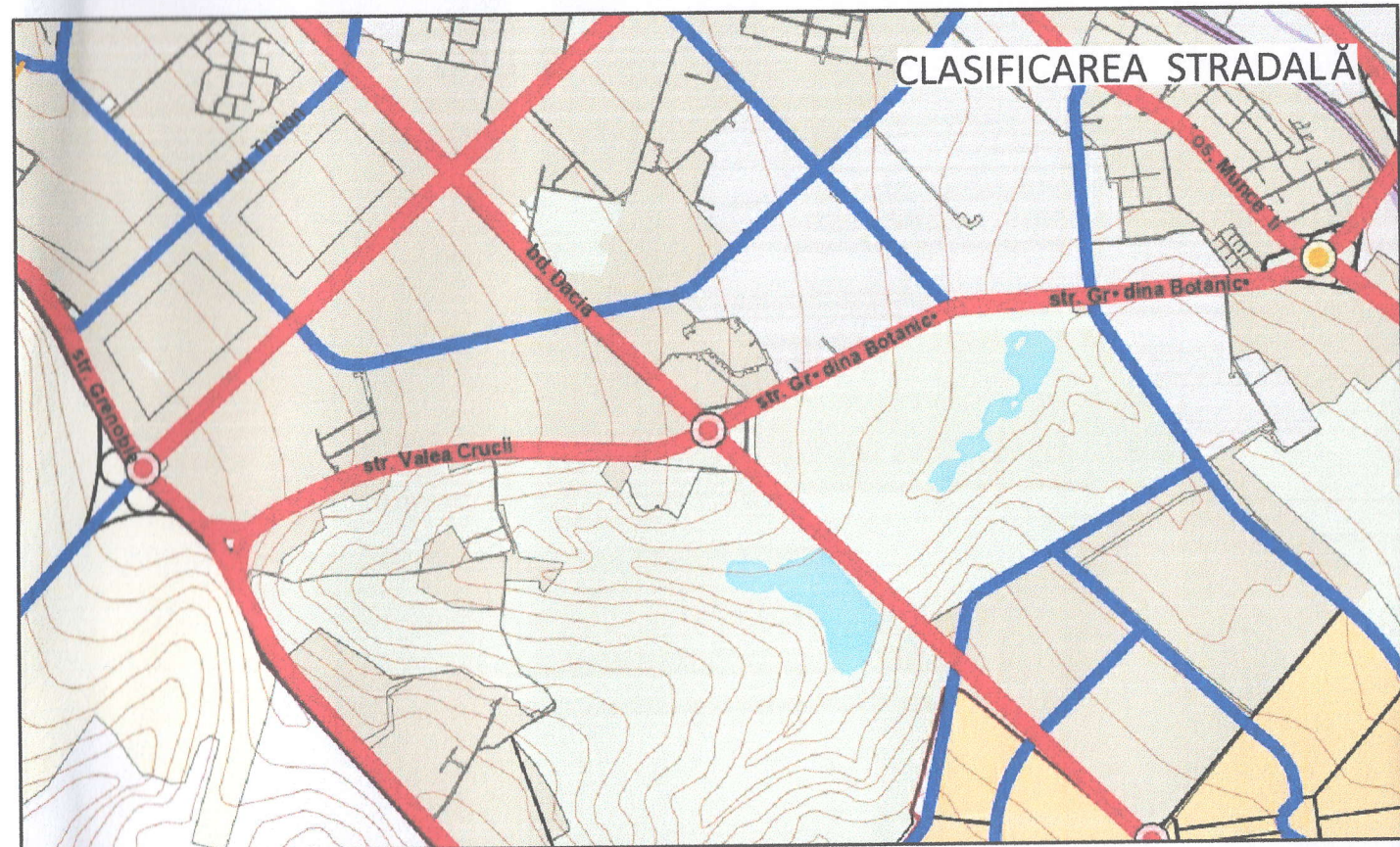
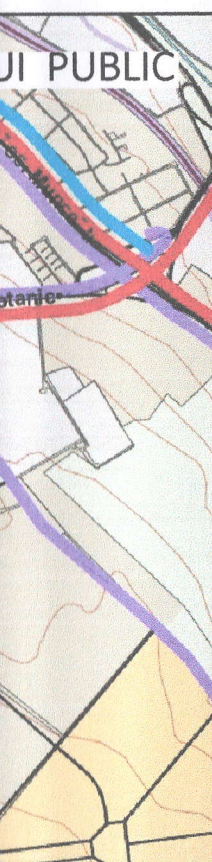
- Magistrale și străzi cu circulația în sens unic
- Intersecție cu circulația reglată de semafor
- Intersecție cu rondou
- Intersecție denivelată existentă
- Intersecție denivelată propusă

- Intersecție cu circulația reglată de indicator
- Intensitatea fluxului de transport (transp. de mărfuri și de pasageri)
- Unități de transport transformate în autovehicule etalon
- Transportul public de pasageri cu nr. total de călători
- Gara auto

- Gara feroviară
- Parc de trol
- Ruta de auto
- Ruta de trol
- Ruta de ma



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



- Intersecție cu circulația reglată de indicator
- Intensitatea fluxului de transport (transp. de mărfuri și de pasageri)
- Unități de transport transformate în autovehicole etalon
- Transportul public de pasageri cu nr. total de călători
- Gara auto

- Gara feroviară
- Parc de troleibuze
- Ruta de autobuz
- Ruta de troleibuz
- Ruta de maxi-taxi

- Străzi înzestrate cu piste pentru biciclete
- Străzi principale cu legături pietonale
- Zona rezidențială
- Spații verzi, de recreere
- Suprafețe acvatice

| Beneficiar: SRL "EXPOTRONCOM" |       |             |         |         |      |
|-------------------------------|-------|-------------|---------|---------|------|
| Modif.                        | Cant. | Planșa      | Ne doc. | Semnăt. | Data |
| INGINER                       |       | M. SÎRGHI   |         |         |      |
| INGINER                       |       | A. ZMUNCILĂ |         |         |      |

OBIECT Nr. 3637

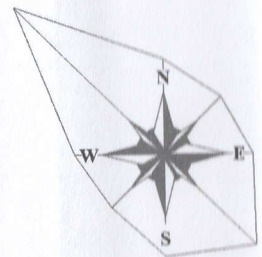
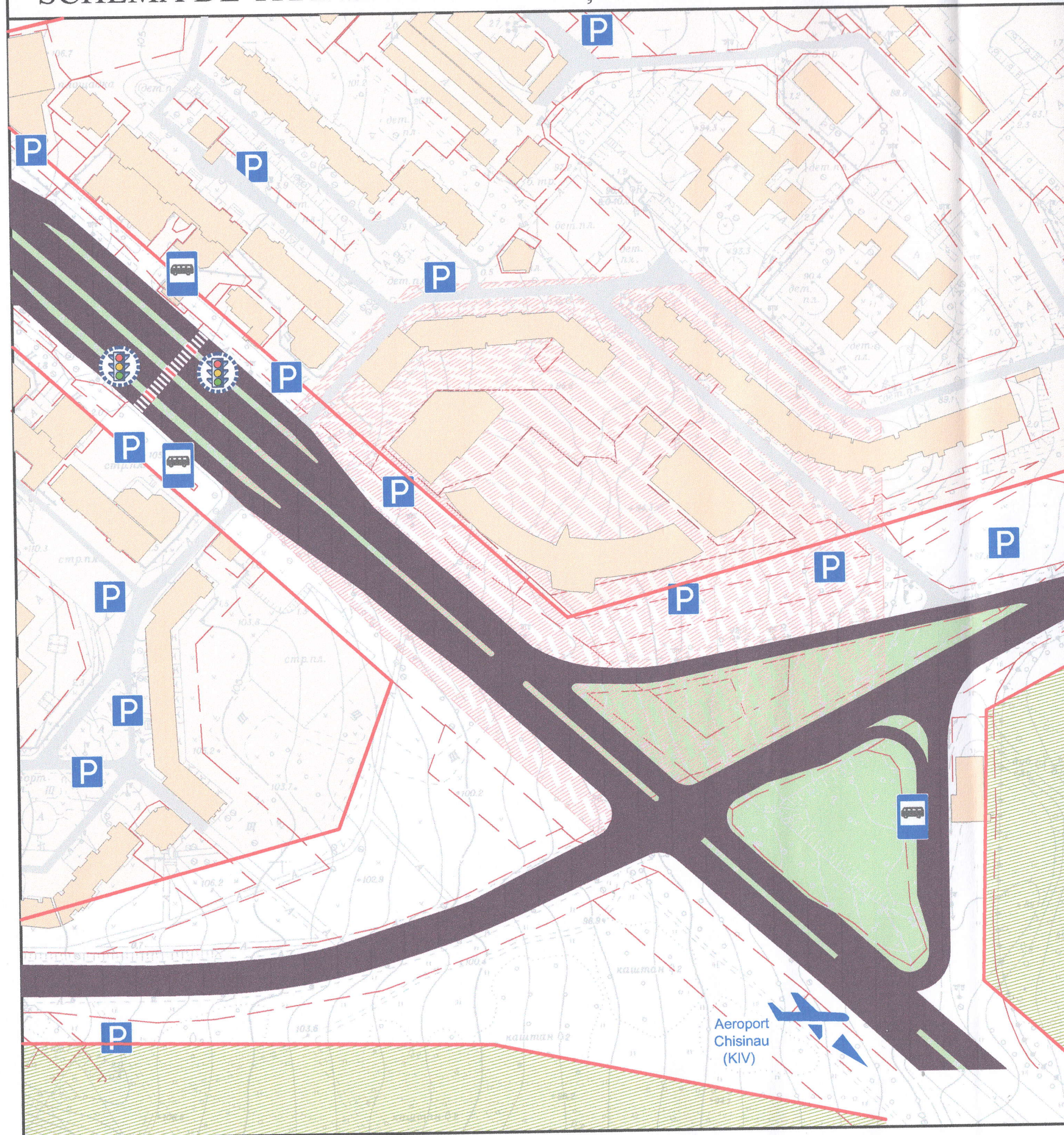
STUDIU DE JUSTIFICARE ÎN VEDEREA FUNDAMENTĂRII ÎNIIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR. CADASTRALE 0100114.166, 0100114.024, 0100114.237 CUPRINSE ÎN PERIMETRUL STRAZII GRADINA BOTANICĂ ȘI BD. DACIA, OR. CHIȘINĂU.

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

| FAZA                   | PLANȘA | PLANȘE |
|------------------------|--------|--------|
| SJ                     | 12     |        |
| IMP "CHIȘINĂU PROIECT" |        |        |



# SCHEMA DE TRANSPORT. SITUAȚIA EXISTENTĂ SC. 1:2 000



## INFRASTRUC

În prezentul  
Valea Crucii - bd.  
ale acesteia. În  
următoarele date  
rutier, prezența și  
deservirea populației  
fluxul traficului și  
categoriei.

Zona Studiu  
de străzi fiind clasi  
rețelei stradale, s  
din adiacența reg  
interes de cartier.

Conform o  
următoarele func  
intensității:

- Bd. Dacia  
direcționează  
ieșirea princip  
principala stra

Str. Valea  
Dacia, ca destina  
obiectivul atractiv  
considerabil în zil  
auto, care ocolește

- Str. Grădina  
Dacia, are acelea

Analizând  
s-au evidențiat u  
dependență de ar

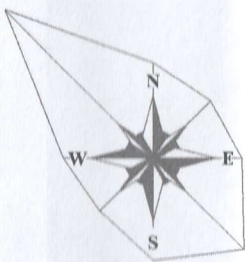
Aeroport  
Chisinau  
(KIV)



# T. SITUAȚIA EXISTENTĂ SC. 1:2 000



## SEMNE CONVENȚIONALE



- Linii roșii a străzilor conform P.U.G. Chișinău
- Străzi magistrale de interes urban (străzi principale)
- Accese de interes de cartier (accese principale)
- Direcții de deplasare a transportului auto
- Trecere pietonală existentă reglată de semafor
- Intersecție, trecere pietonală, reglate de semafor



- Stații pentru vehiculele de rută
- Spații / Parcări auto cu capacitatea mai mare de 10 loc.auto
- Hotarul terenului, obiect al studiului
- Loturile 0100114.166, 0100114.024, 0100114.237 incluse in zona de studiu
- Parcele cadastrale și construcții existente

## INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT

In prezentul Studiul de Justificare s-a analizat intersecția dintre str. Valea Crucii - bd. Dacia - str. Grădina Botanica și cartierele adiacente ale acesteia. In urma examinării situației existente, s-au constatat următoarele date referitor la tipurile de străzi și accese, stări traficului rutier, prezența și utilizarea străzilor de transport public, precum și deservirea populației din cartierele existente, de asemenea s-a analizat fluxul traficului și capacitățile de trecere a transportului auto de diferite categorii.

Zona Studiului de Justificare este traversată de doar o categorie de străzi fiind clasificate ca magistrale de interes urban (Vezi clasificarea rețelei stradale, schema atașată), iar restul infrastructurii de transport din adiacența regiunii ce figurează în planșă, o prezintă accesele de interes de cartier.

Conform organizării circulației rutiere străzile menționate au următoarele funcții principale în dependență de direcția fluxului și intensității:

- Bd. Dacia - traverseaza prin mijlocul sectorului Botanica, direcționeaza traficul principal spre sectorul Centru și e intrarea / ieșirea principală a orașului din partea sudică, de asemenea este principala stradă spre aeroportul internațional Chisinau (KIV);
- Str. Valea Crucii - prezintă legătura dintre str. Grenoble și bd. Dacia, ca destinație principală are deservirea zonei locative adiacentă și obiectivul atractiv - Zoo, care acumulează unități de transport considerabil în zilele de weekend, precum și direcționarea transportului auto, care ocolește sectorul Botanica;
- Str. Grădina Botanica - prezintă legătura dintre str. Uzinelor și bd. Dacia, are aceleași destinații principale ca și str. Valea Crucii.

Analizând situația existentă a acestor străzi din zona de studiu, s-au evidențiat următorii parametri fizici ale acestora precum și în dependență de amplasamentul intersecției principale dintre acestea:

|                             | bd.Dacia                                                           | str.Valea Crucii | str.Gradina Botanica |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| latimea partii carosabile   | 28 m + 4 m spațiu înverzit de delimitare a sensurilor de deplasare | 14 m             | 14 m                 |
| nr. de sensuri              | 2                                                                  | 2                | 2                    |
| nr. de benzi si latimea lor | 4 x 3,5 m + 4 x 3,5 m                                              | 4 x 3,5 m        | 4 x 3,5 m            |
| declivitatea                | minima                                                             | sporita          | sporita              |
| starea structurii rutiere   | putin satisfacatoare                                               | nesatisfacatoare | satisfacatoare       |

Conform schemelor atașate din planșa de bază a infrastructurii transportului și situației existente, condițiile de trafic sunt relativ bune, cu înbrăcămintea rutieră în mediu staisfăcătoare. Rețeaua de străzi și accese existente sunt bine organizate din punctul de vedere de deservire și accesibilitate a construcțiilor și ansamblurilor acestora. Staționarea de-a lungul străzilor în zona examinată este interzisă, este permisă doar în locuri special amenajate, în interiorul cartierelor și pe dublurile bd. Dacia, care totodată sunt exploatate de transportul public.

Intersecția formată dintre aceste străzi are o capacitate mare de trecere a unităților de transport auto, singurul dezavantaj este manevrele de virare la stânga de pe străzile Valea Crucii și Grădina Botanica spre bd. Dacia, fiind neorganizate colmatează intersecția și străzile date, în orele de vârf conducătorii auto întâlnesc dificultăți de tranzitare a acestei intersecții.

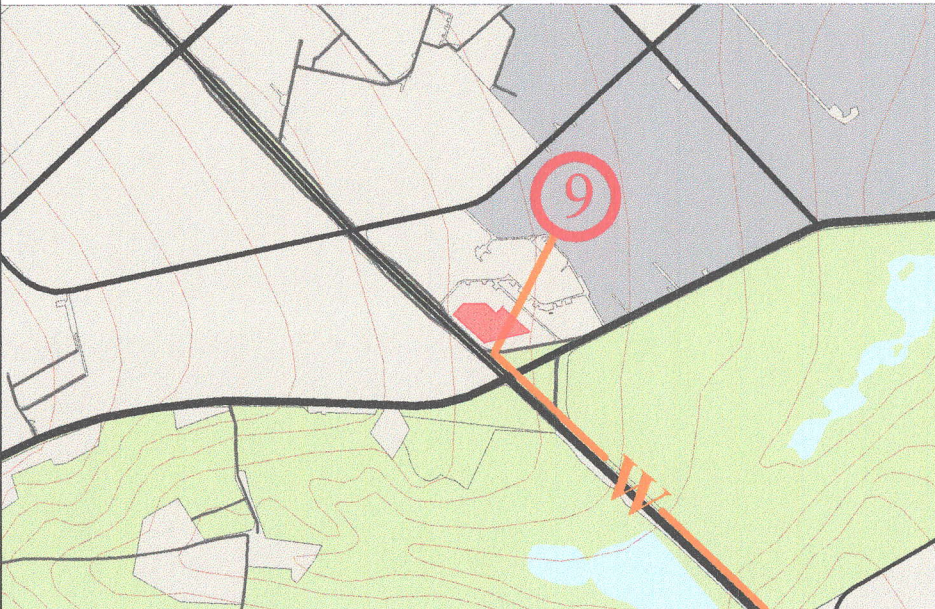
Zona examinata este traversată de 3 tipuri de transport public, printre care se evidențiază 3 rute de maxi-taxi, 5 de autobuz și 3 de troleibuz. Intensitatea cea mai sporită a transportului public se evidențiază pe bd. Dacia, din punct de vedere a organizării circulației rutiere sunt bine organizate și cuprind o rază corespunzătoare de deservire a populației, și una din stații ale transportului public este stație terminus.

Reesind din cele susmentionate se concluzionează că este necesară fluidizarea în mod efectiv a traficului rutier la intersecția acestor străzi magistrale de interes urban, precum și prioritizarea pe străzi și în intersecție a transportului public de pasageri.

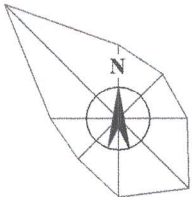
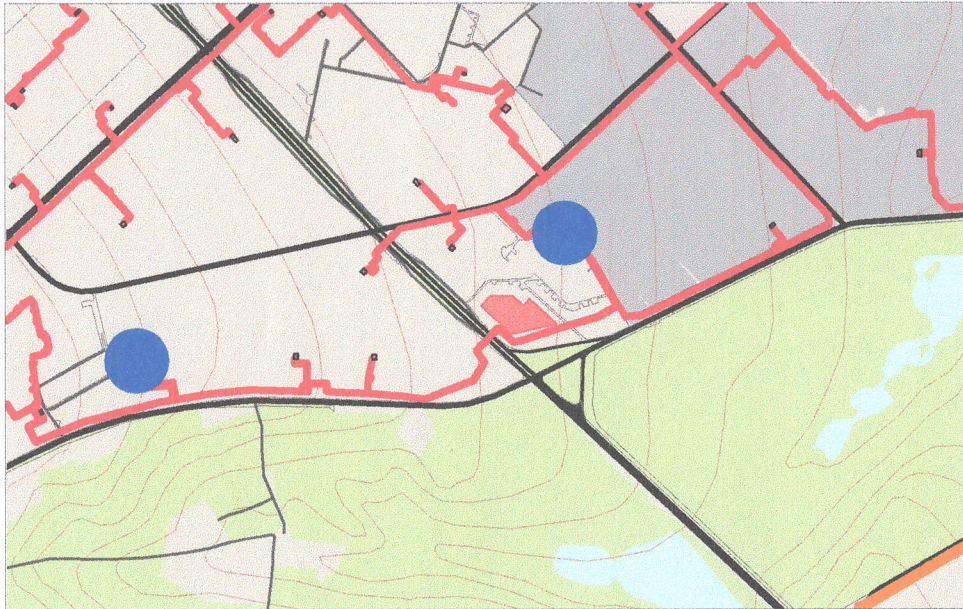
|                                 |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                          |        |        |
|---------------------------------|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Beneficiar: S.R.L."EXPOTRONCOM" |  |  |  | OBIECT Nr. 3637                                                                                                                                                                                                                          |        |        |
| Ing. M. Sîrghi                  |  |  |  | STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR. CADASTRALE 0100114.166, 0100114.024, 0100114.237 CUPRINSE IN PERIMETRUL STRAZII GRADINA BOTANICA SI BD. DACIA, OR. CHISINAU. |        |        |
| Ing. A. Zmuncilă                |  |  |  | ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE                                                                                                                                                                                                              |        |        |
|                                 |  |  |  | SCHEMA DE TRANSPORT. SITUAȚIA EXISTENTĂ SC 1:2000                                                                                                                                                                                        |        |        |
|                                 |  |  |  | FAZA                                                                                                                                                                                                                                     | PLANSA | PLANSE |
|                                 |  |  |  | SF                                                                                                                                                                                                                                       | 13     |        |
|                                 |  |  |  | IMP "CHISINAU PROIECT"                                                                                                                                                                                                                   |        |        |



SCHEMA LINIILOR ELECTRICE



SCHEMA RETELELOR TERMICE

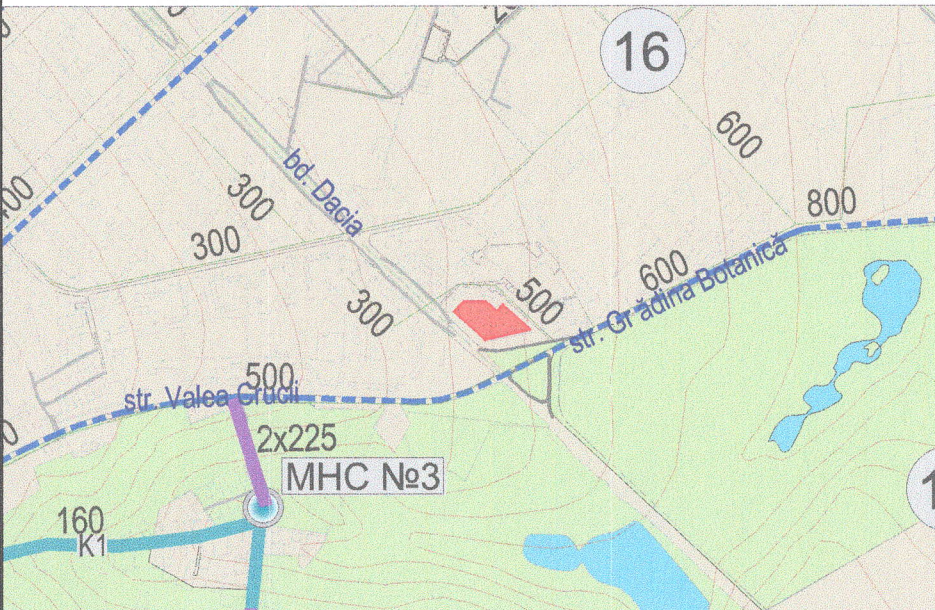


ANALIZA INFRASTRUCTURII  
TEHNICO-EDILITARE  
(EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU)

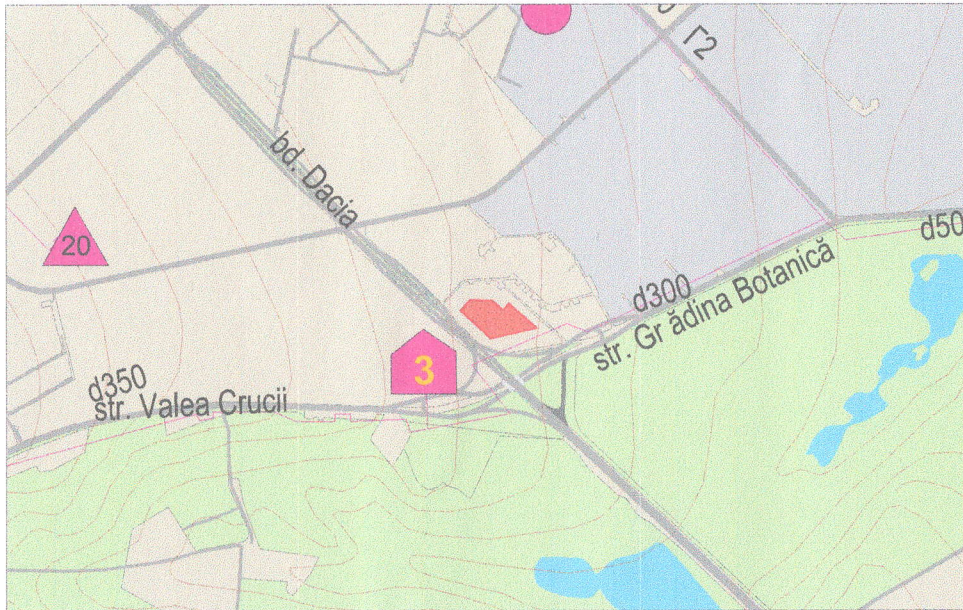
SEMNE CONVENTIONALE

|        |                                                                          |
|--------|--------------------------------------------------------------------------|
|        | Limita zonei de studiu                                                   |
| RETELE |                                                                          |
|        | LC 110kV (Propus a)                                                      |
|        | PDC-9 "Botanica" 110kV                                                   |
|        | 500 Retea de canalizare gravitacionala - Existenta                       |
|        | 200 Retea de canalizare gravitacionala - I transa (10 ani)               |
|        | 2x225 Retea de canalizare sub presiune - I transa (10 ani)               |
|        | Statie de pompare a apelor uzate - I transa (10 ani)                     |
|        | Unitate teritoriala de referinta                                         |
|        | 400 Zona II / Diametrul                                                  |
|        | 400 Zona III / Diametrul                                                 |
|        | 500 Zona IV / Diametrul                                                  |
|        | Apeduct propus                                                           |
|        | Statia de pompare "Independenții"                                        |
|        | Retele termice                                                           |
|        | Statia de pompare                                                        |
|        | Retele termice propuse                                                   |
|        | Conducta de gaze                                                         |
|        | Centrul de reglare a gazelor                                             |
|        | Statie-compresor de alimentare a automobilelor cu gaze (SCAAG). Propusa. |
|        | Consumator industrial Q ≥ 100 0m³/h                                      |

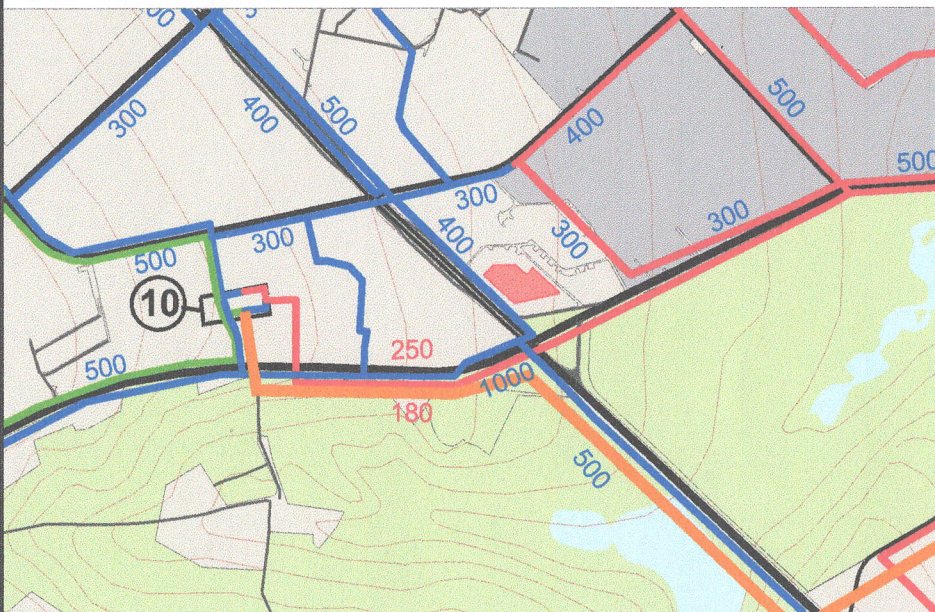
SCHEMA RETELELOR DE CANALIZARE



SCHEMA RETELELOR DE GAZ NATURAL



SCHEMA RETELELOR DE ALIMENTARE CU APA POTABILA



Locatiile retelelor edilitare si amenajarilor aferente

In studiu a fost efectuata analiza infrastructurii tehnico-edilitare, bazandu-se pe compartimentul respectiv 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 rezidentiala construita. Locatiile retelelor si amenajarilor aferente sunt urmatoarele:

- retele de alimentare cu apa potabila cu diametrul de 400 pe bd. Dacia;
- retele de canalizare gravitacionala cu diametrul 500 pe str. Grădina Botanica si pe acces in zona rezidentiala din str. Grădina Botanica;
- conducta de gaze naturale cu diametru 300 pe str. Grădina Botanica;
- retele termice care alimenteaza zona de studiu din str. Grădina Botanica;
- punct de transformare a energiei electrice 10kV se afla pe teritoriul terenurilor generatoare ale studiului.

Beneficiar: SRL "EXPOTRONCOM"

OBIECT Nr. 3637

STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR. /C. 0100114.166, -4024, -4237, CUPRINSE IN PERIMETRUL STRAZII GRADINA BOTANICA SI BDUL DACIA, MUN. CHISINAU.

A.S.P  
Sef gr.  
Ing.

E. Vitu  
M. Ilieva  
I. Piliughina

ANALIZA INFRASTRUCTURII  
TEHNICO-EDILITARE  
(EXTRASE DIN P.U.G. OR. CHISINAU)

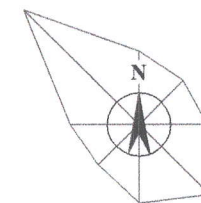
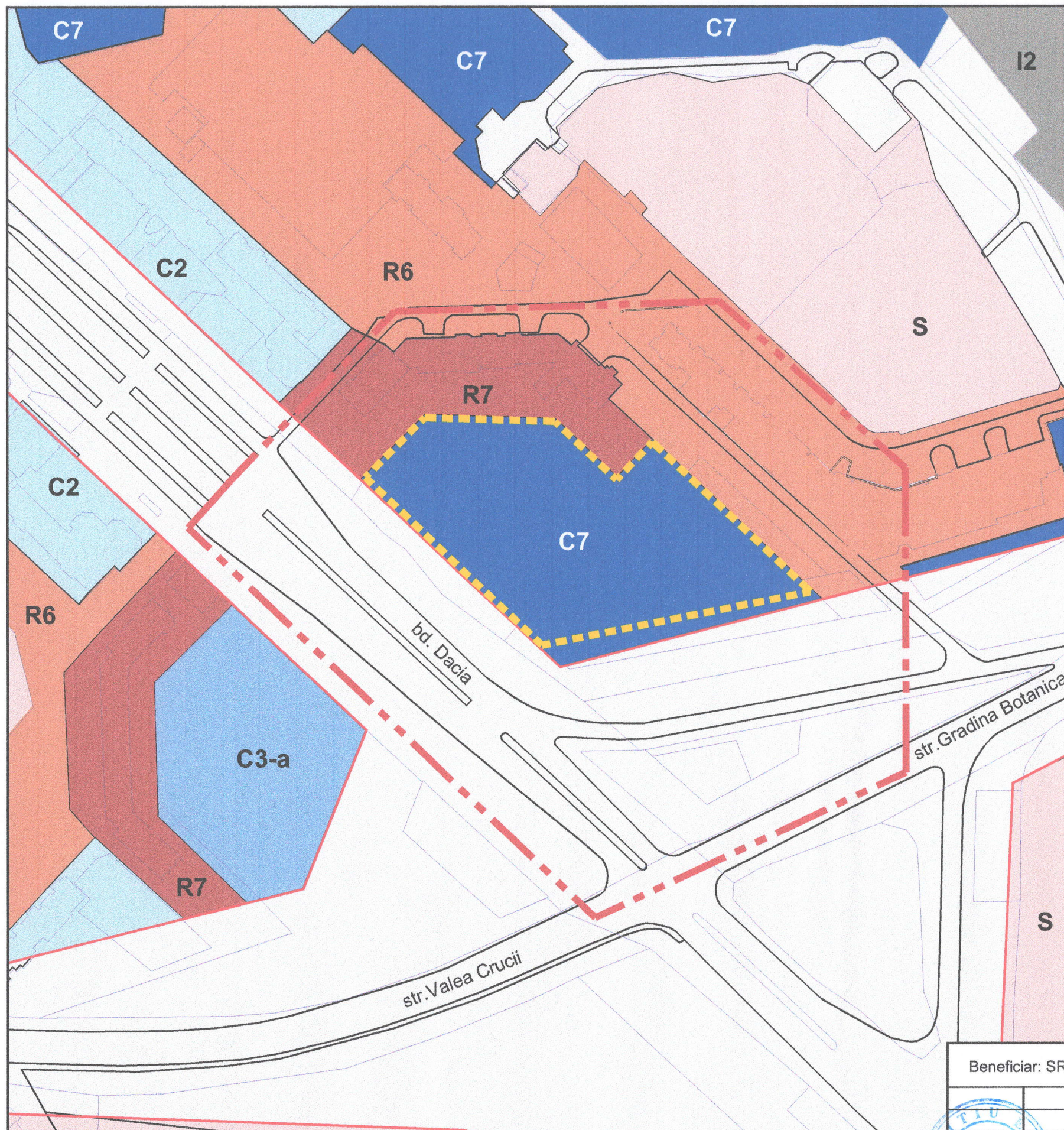
FAZA  
PLANȘA  
PLANȘE

SJ  
14

SC 1.2000

IMP "CHISINAUPROIECT"





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

## SEMNE CONVENTIONALE



HOTARUL TERENULUI, OBIECT AL STUDIULUI DE JUSTIFICARE URBANISTICA, IN VEDEREA INITIERII P.U.Z.



HOTARUL TERENULUI CE CUPRINDE LOTURILE 0100114.166, 0100114.024, 0100114.237 INCLUSE IN ZONA DE STUDIU



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



PARCELE CADASTRALE

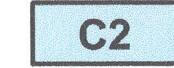
## ZONE FUNCTIONALE URBANE



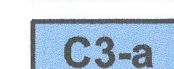
ZONELE R6 SI R7 CUPRIND FUNCTIUNI REZIDENTIALE CU DENSITATE MEDIE. SUNT PERMISE TOATE TIPURILE DE LOCUINTE COLECTIVE, TIP BLOCURI DE LOCUIT MULTIFAMILIALE.



R6



ZONA C2 CUPRINDE FUNCTIUNI CARE ASIGURA O GAMA LARGA DE SERVICII MAI RAR FRECVENTATE.

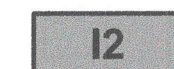


ZONA C3-a ZONA COMERCIALA LA MARGINEA ORASULUI CUPRINDE CENTRE COMERCIALE, FRECVENTATE OCAZIONAL, SAU SERVICII ESENTIALE SOLICITATE DE FUNCTIUNI DE AFACERI AMPLASATE PE O ARIE MAI MARE DECAT ZONA IN DISCUTIE. ZONA C3 SE AFLA IN VECINATATEA ARTIERELOR DE GRAD 1 SI 2. SE ACCEPTA AMPLASARI LANGA ZONE REZIDENTIALE DE TIP R5, R6 SI R7.

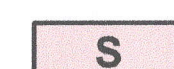
CUT COMERCIAL MAXIM: 1



ZONELE C7 DE SERVICII GENERALE, CUPRIND 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 DE OBIECTE GRELE, ETC. ACEASTA ZONA ESTE INCOMPATIBILA CU CEA DE LOCUINTE SI DE VANZARI EN DETAIL.



ZONA I2, DE INDUSTRIE CU PERFORMANTE DE PRODUCTIE MEDII, SE REFERA LA FUNCTIUNI PRODUCTIVE MANUFACTURIERE SI ACTIVITATI CONEXIE ACESTORA CARE SE DESFASOARA LA UN NIVEL MEDIU DE POLUARE ACCEPTAT DE AUTORITATILE DE PROTECTIE A MEDIULUI. ZONA I2 POATE FI AMPLASATA LA GRANITA CU ZONE REZIDENTIALE DAR NICIODATA IN INTERIORUL ZONELOR REZIDENTIALE SAU CU SERVICII SI FACILITATI COMUNE.



ZONA S, ACESTE ZONE SUNT ACCEPTATE PENTRU UN TIP DE FOLOSIRE A TERENULUI A CARUI CARACTERISTICA NU PERMITE CLASIFICAREA IN ZONE DE LOCUIRE, COMERCIALE ORI INDUSTRIALE. SCOPUL DESEMNARII UNEI ASTFEL DE ZONE ESTE ACELA DE A PERMITE UN ANUMIT TIP DE FUNCTIUNE IN UNELE ZONE, DAR FARA CA ACEASTA SA DEVINA REGULA PENTRU TOATE ZONELE DE ACELASI TIP.

Codurile de reglementare urbanistica din zona de studiu: C7, R6, R7

Cod R6, R7 — cuprinde functiuni rezidentiale cu densitate medie.

Cod C7 — 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.

Conform prevederilor regulamentului local de urbanism, loturile generatoare a studiului cu nr./c.0100114.166, -4024, -4237 se afla sub influenta codului urbanistic C7 — zona comerciala cu trafic intens. Zona C7 este incompatibilă cu cea de locuitori de vânzări en detail.

Beneficiar: SRL "EXPOTRONICOM"

OBIECT Nr. 3637

|         |               |  |  |
|---------|---------------|--|--|
| ASP     | E. Vitu       |  |  |
| Sef gr. | M. Ilieva     |  |  |
| Ing.    | I. Piliughina |  |  |
|         |               |  |  |
|         |               |  |  |
|         |               |  |  |

STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR. /C. 0100114.166, -4024, -4237, CUPRINSE IN PERIMETRUL STR AZII GRADINA BOTANICA SI BDUL DACIA, MUN. CHISINAU.

EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM OR. CHISINAU

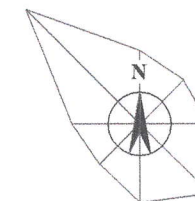
SC 1:2000

IMP "CHISINAU PROIECT"

| FAZA | PLANSA | PLANSE |
|------|--------|--------|
| SJ   | 15     |        |



**ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI**  
(EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU. REGLEMENTARI)  
**SC 1:2000**



**SEMNE CONVENTIONALE**



HOTARUL TERENULUI, OBIECT AL STUDIULUI DE JUSTIFICARE URBANISTICA, IN VEDEREA INITIERII P.U.Z.



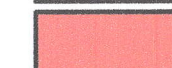
HOTARUL TERENULUI CE CUPRINDE LOTURILE INCLUSE IN ZONA DE STUDIU N/C 0100114.166, 0100114.024, 0100114.237



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



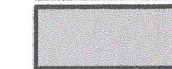
PARCELE CADASTRALE



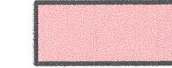
ZONA SERVICII PUBLICE, COMERCIALE, ADMINISTRATIVE



ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MULTIETAJATE



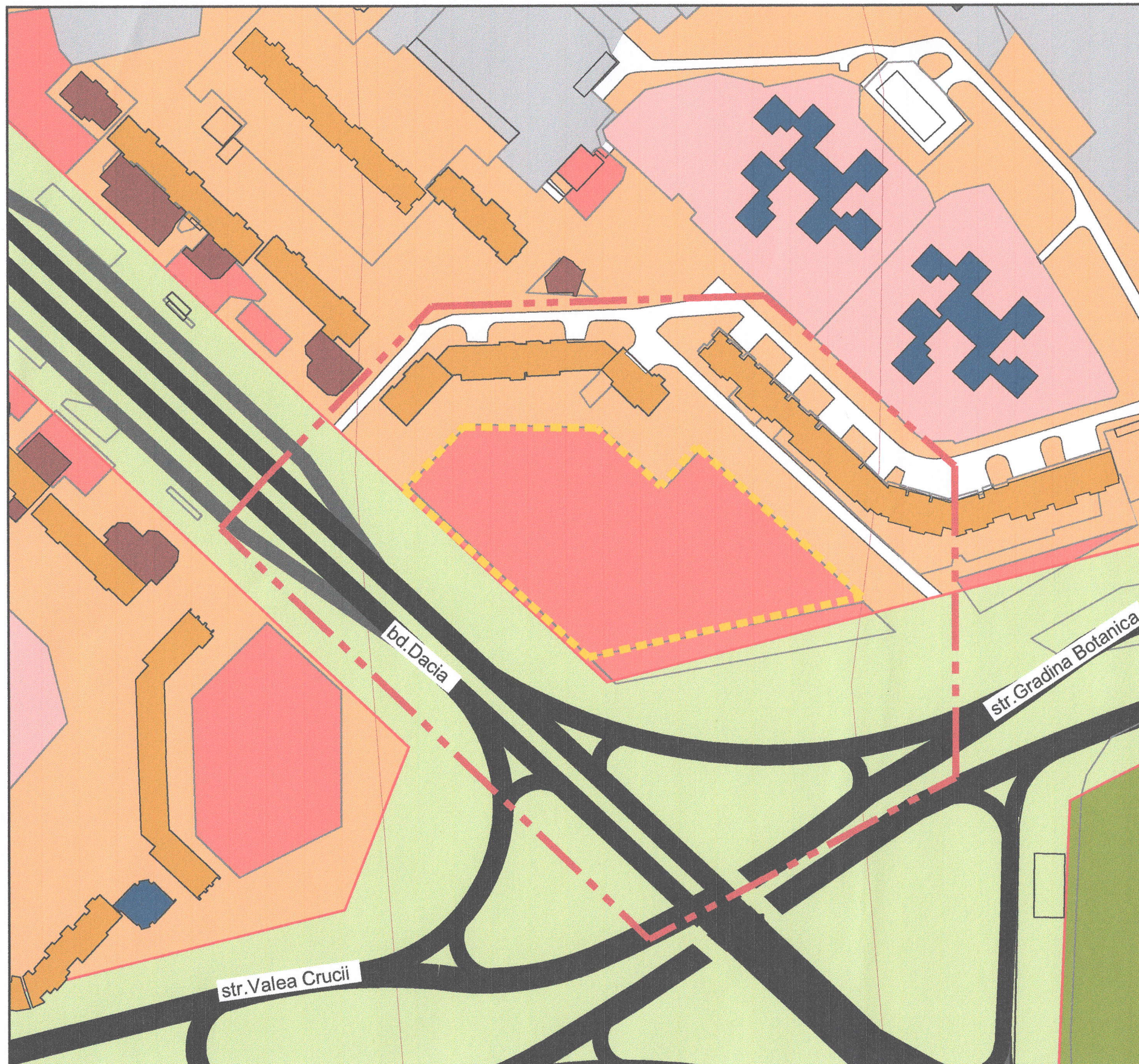
ZONA INDUSTRIALA



ZONA OBIECTE EDUCATIE



SPATII VERZI



**Incadrare in strategie de dezvoltare urbana**

Conform prevederilor PUG or.Chisinau, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chisinau n.r.68/1-2 din 22.03.2007 zona de studiu este determinata ca teritoriu destinat serviciilor publice, comerciale și administrative. La momentul actual activitatile desfasurate in zona data corespund zonificarii functionale propuse in P.U.G. - obiective comerciale - Magazin de covoare "Carpet Outlet Botanica"; Salon de vanzari auto; Salon de mobilă "Mobi Plaza" si un obiectiv de deservire auto "HONDA CLUB SERVICE".

Beneficiar: SRL "EXPOTRONICOM"

**OBIECT Nr. 3637**

STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR. /C. 0100114.166, -4024, -4237, CUPRINSE IN PERIMETRUL STR AZII GRADINA BOTANICA SI BDUL DACIA, MUN. CHISINAU.

A.S.P. E. Vitu  
Sef gr. M. Ilieva  
Ing. I. Piliughina

ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI  
(EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU.  
REGLEMENTARI)

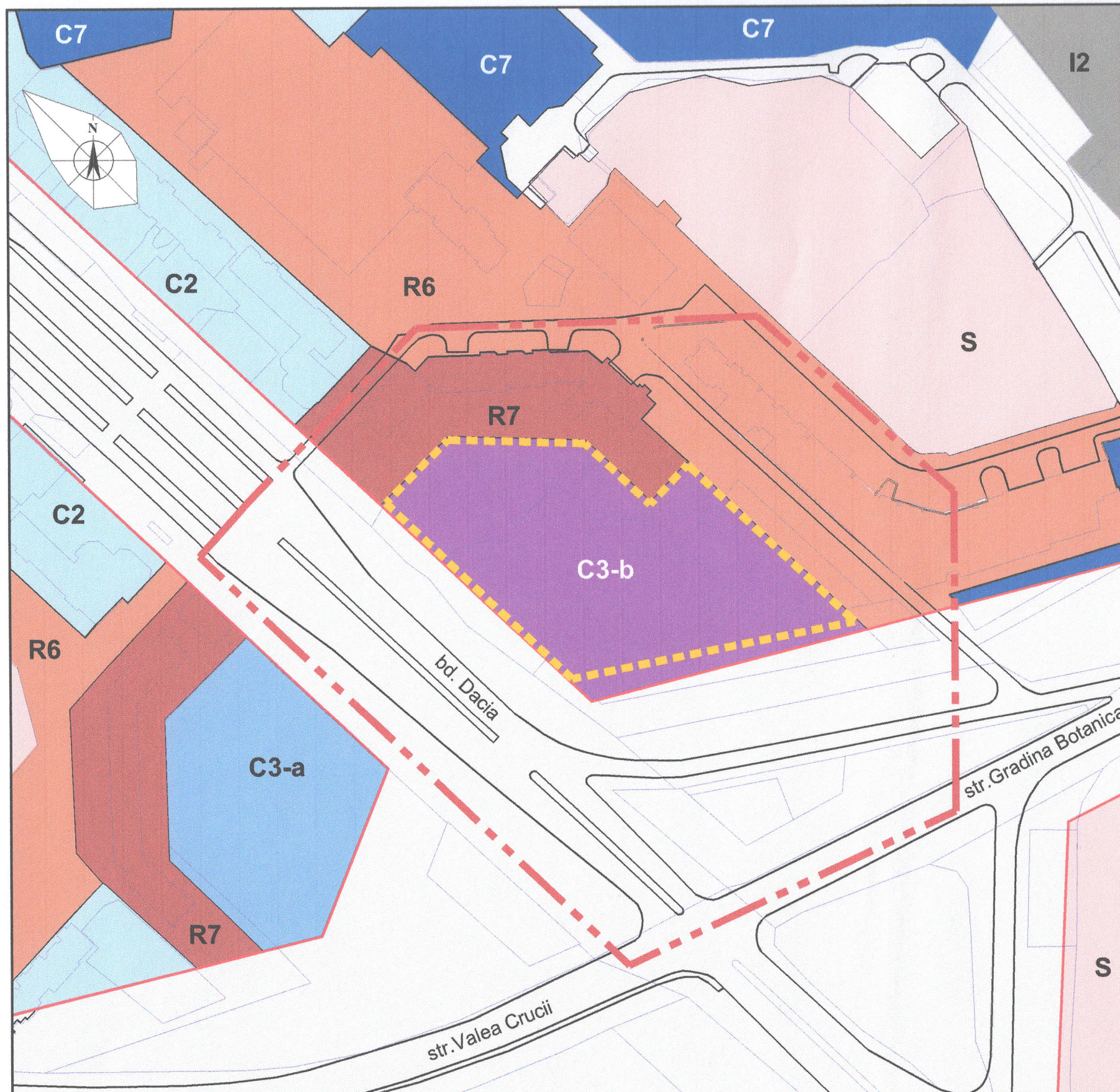
FAZA PLANSA PLANSE

**SJ 16**

SC 1:2000

**IMP "CHISINAUPROIECT"**





## ELEMENTE GENERATOARE REGULAMENT. CONCLUZII ALE STUDIULUI

Solicitarea beneficiarului studiului consta in analiza posibilitatii de schimbare a codului de reglementare urbanistică din **C7** in **C3-b** pentru loturile cu numere cadastrale **0100114.166, 0100114.024, 0100114.237** cu suprafata totală de **1,1618 ha**.

La momentul actual loturile date se refera la zona comerciala cu trafic intens cu cod **C7**.

Terenurile care au generat studiul cu obiectivele existente pot fi clasificate ca zona comerciala in constructii independente solicitate de functiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare decit zona in discutie. Zona de studiu se afla in vecinitate de drumuri de interes urban cu trafic intens. Acest set de factori este caracteristic pentru cod urbanistic **C3**.

- Magazin de covoare "Carpet Outlet Botanica" — amplasat pe parcela **nr./c.0100114.024**
- Salon auto — amplasat pe parcela **nr./c.0100114.237**
- Salon de mobilă "Mobi Plaza" — amplasat pe parcela **nr./c.0100114.166**
- Service auto "HONDA CLUB SERVICE" amplasat pe terenul cu **nr./c.0100114.024**.

Deoarece, conform Regulamentului local de urbanism al or.Chisinau zonele cu codul **C7** sunt incompatibile cu cele de locuințe, iar majoritatea obiectivelor analizate in studiu corespund functiunilor caracteristice pentru zonele comerciale cu cod **C3**, se propune ca parcelelor generatoare a studiului sa li se modifice codul actual **C7** in cod **C3-b**. Activitatile care se vor desfasura pe viitor in acest teritoriu trebuie sa raspunda functiunilor caracteristice pentru codul dat.

**C3-b**

### ZONA C3

Zona comercială generală, cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona în discuție. zona **C3** se află în vecinătatea arterelor de grad 1 și 2. se acceptă amplasări lângă zone rezidențiale de tip **R5, R6** și **R7**.

**C3-b**: Zonă comercială în zone cu densitate ridicată  
CUT comercial maxim: **3**

### SEMNE CONVENTIONALE



HOTARUL TERENULUI, OBIECT AL STUDIULUI DE JUSTIFICARE URBANISTICA, IN VEDEREA INITIERII P.U.Z.



HOTARUL TERENULUI CE CUPIRINDE LOTURILE 0100114.166, 0100114.024, 0100114.237 INCLUSE IN ZONA DE STUDIU



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



PARCELE CADASTRALE

Beneficiar: SRL "EXPOTRONCOM"

**OBIECT Nr. 3637**

ASP  
Sef gr.  
Ing.

E. Vitu  
M. Ilieva  
I. Piliughina

*[Signature]*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENURILE CU NR. /C. 0100114.166, -4024, -4237, CUPRINSE IN PERIMETRUL STRAZII GRADINA BOTANICA SI BDUL DACIA, MUN. CHISINAU.

ELEMENTE GENERATOARE REGULAMENT.  
CONCLUZII ALE STUDIULUI

| FAZA      | PLANSĂ    | PLANSE |
|-----------|-----------|--------|
| <b>SJ</b> | <b>17</b> |        |

SC 1:2000

IMP "CHISINAUPROIECT"