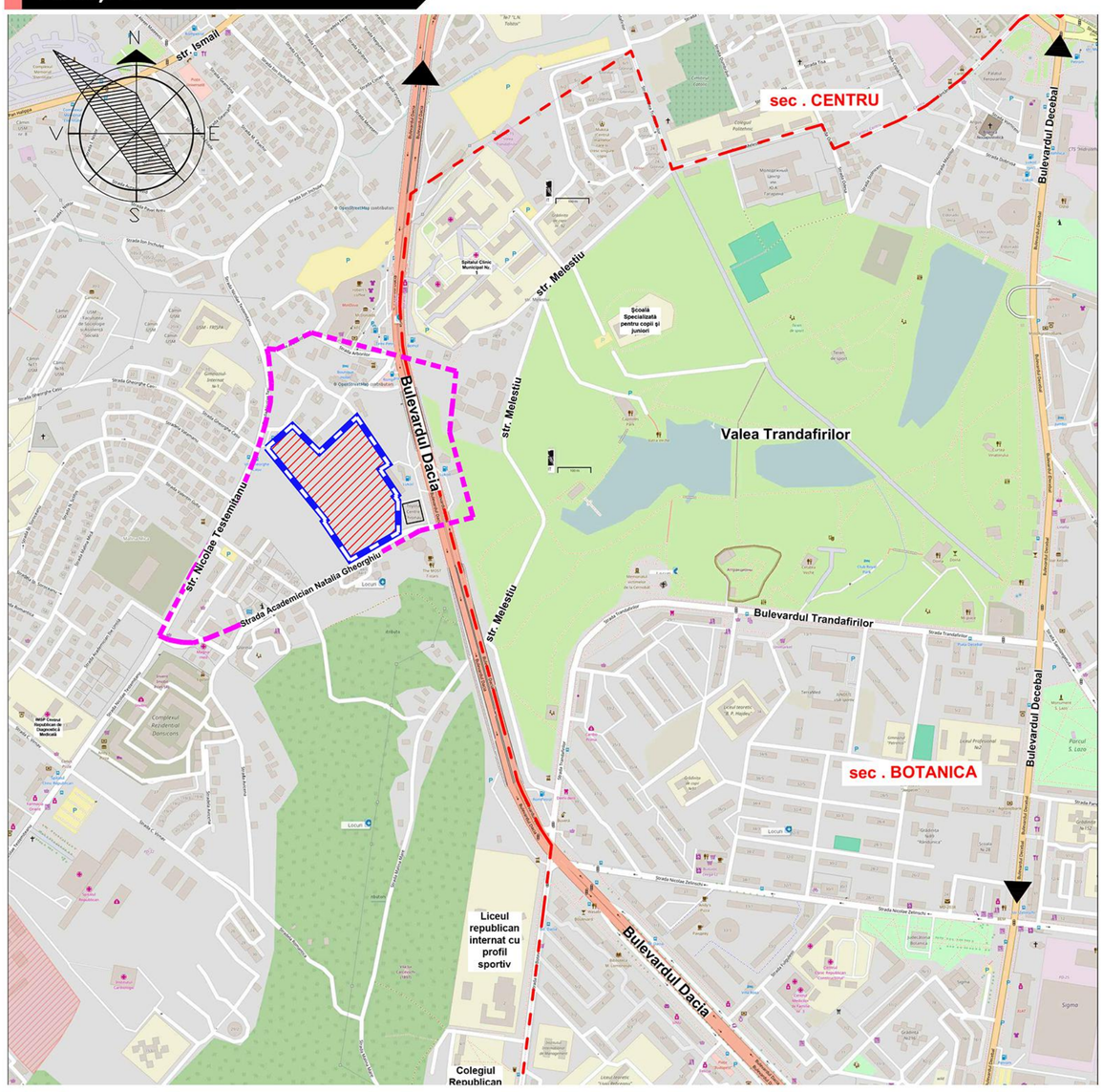
PLAN URBANISTIC ZONAL PRIVIND SCHIMBAREA FUNCȚIUNII URBANE

PLANȘA 1



SEMNE CONVENŢIONALE

- LIMITA SECTORELOR ADMINISTRATIVE ALE ORAŞULUI CHIŞINĂU
- LIMITA DE STUDIU AL PUZULUI
- Terenul cu S=4.11500ha, şi cu N/c 0100101.662
- ZONA rezidenţiala a oraşului (existenta)
- Bd - MAGISTRALĂ - de inters urban. Bulevard
- Bd - MAGISTRALA de inters oraşanesc.
- STRAZI PRINCIPALE
- SPORT
- SPAŢII VERZI -Zona de parc
- SPATII ACVATICE
- CIMITIRE

SCHEMA ÎNCADRĂRII TERITORIULUI ÎN ORAȘUL CHIȘINĂU

PLANUL URBANISTIC ZONAL este destinat să stabilească condițiile de amplasare și realizare a unei sau mai multor construcții, pe un anumit teren care stă la baza întocmirii documentațiilor pentru schimbarea destinației terenurilor, obținerea *certificatului de urbanism sau a unei autorizații de construire.*

Scopul acestei documentații este suplinirea Planului Urbanistic General cu reglementări specifice în limitele terenului obiect al PUZ, și stabilirea parametrilor tehnico-economici și funcționali ai terenului.

Principalele obiective urmărite în dezvoltarea PUZ-ului sunt următoarele:

- ATRIBUIREA UNEI FUNCȚIUNI CORESPUNZĂTOARE TERENULUI OBIECT AL PUZ
- ORGANIZAREA ARHITECTURAL-URBANISTICĂ A TERENULUI PRIN STABILIREA AMPLASĂRII CONSTRUCȚIEI NOI, PRECUM ȘI ÎNCADRAREA EI ÎNTR-O SOLUȚIE DE ANSAMBLU COERENTĂ
- RELAȚII FUNCȚIONALE CU VECINĂTATEA
- ASIGURAREA ACCESIBILITĂȚII CONSTRUCȚIEI LA CIRCULAȚIILE DIN ZONĂ
- MODUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI - POT / CUT

ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL MUNICIPIULUI

Terenul obiect al PUZ este localizat în intravilanul orașului Chișinău, sectorul Centru. Zona de studiu al PUZ este situată în limitele străzilor de importanță orășenească Bd. Dacia una dintre cele mai importante artere ce leagă sectorul Botanica cu sectorul Centru. Strada Nicolai Testemițeanu și strada de interes local Natalia Gheorghiu. Prin intermediul str. Natalia Gheorghiu se asigură legătura de transport între zona rezidențială sectorul Botanica și cea rezidențială din Telecentru.

Cadrul natural. Fondul construit existent

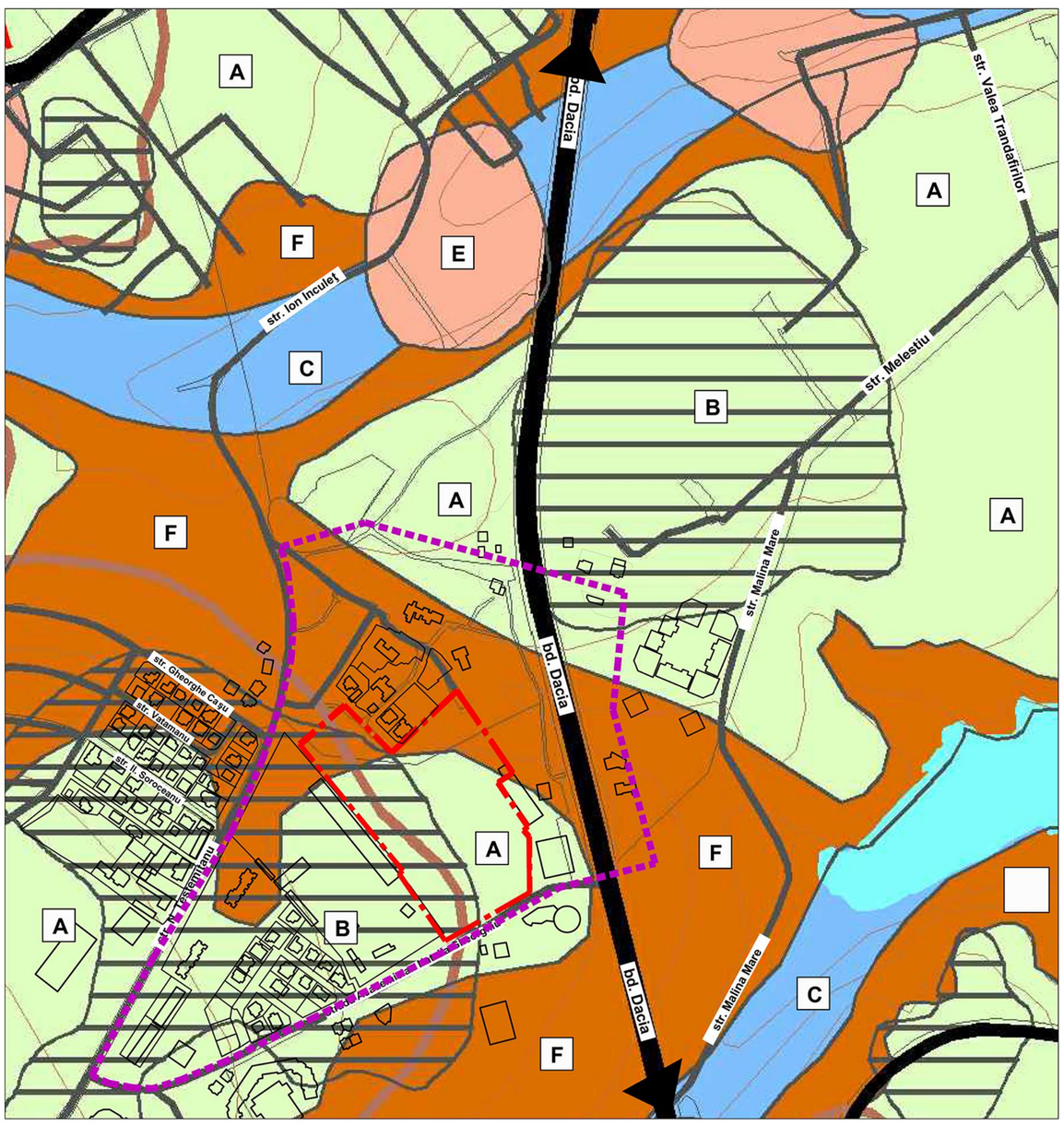
Terenul obiect al PUZ este situat în nemijlocita apropiere a bulevardului Dacia, amplasată perpendicular în raport cu strada N.Gheorghiu.

Terenul este proprietate privată, destinat construcției. La moment este lipsit de construcții. Adiacent latura de vest a terenului examinat se învecinează cu terenul liber de construcții cu funcțiuni urbane R7destinat blocurilor cu multe nivele, latura de Nord, se mărginește cu terenul pe care este amplasat stația de combustibil nefinisată. Totodată spre Nord-Est se învecinează cu zona locativă cu regim jos de înălțime - loturi cu construcții individuale existente. În partea de est parcela se mărginește cu terenul pe care este amplasat un depozit neffuncțional.
De asemenea, sunt amplasate două construcții pentru deservirea transportului auto. Stația de alimentare cu petrol Lukoil și Toyota Centre Chișinău. Partea de nord se mărginește cu zona R2, locuințe. Paralel laturii de sud se află zona locativă cu blocuri R5 fiind separată prin strada Natalia Gheorghiu.

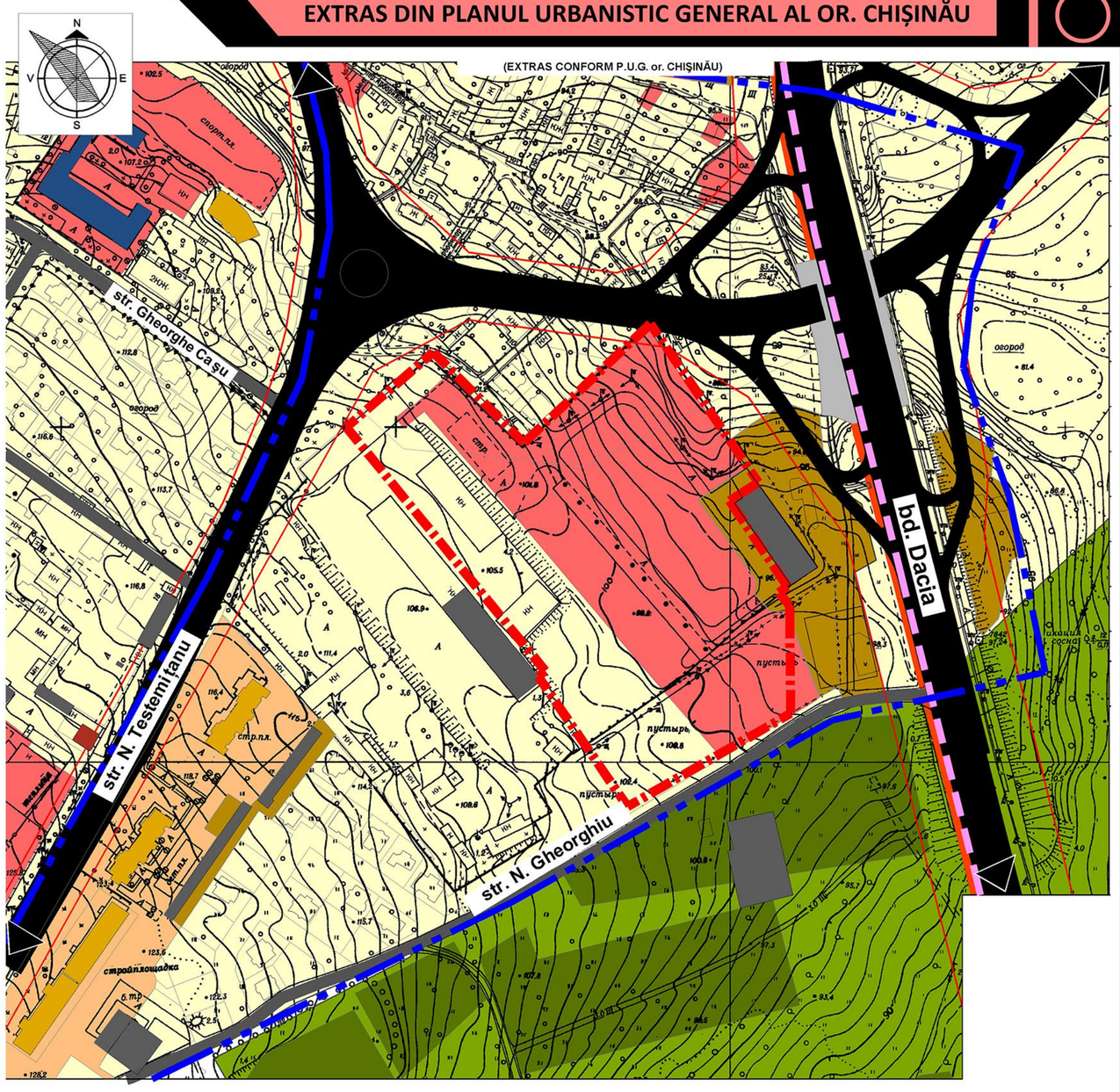
Relieful se caracterizează satisfăcător pentru construcții. Terenul nu conține careva specii rare sau secundare de floră aflate în protecția organelor de resort.
Conform condițiilor geologice și hidrogeologice (evaluarea favorabilității terenurilor pentru construcții), terenul cuprinde 3 zone: favorabilă pentru construcții, condițional favorabilă pentru construcții și nefavorabilă pentru construcții.
80% din suprafață eeste teren favorabil și condițional favorabil pentru construcție, și respectov 20% pe teren nefavorabil,și anume latura de nord a terenului.

Tipul de proprietate

Conform Planului Geometric și extrasului din registrul bunului imobil suprafața terenului constituie 4.115 ha și este proprietate privată.



EXTRAS DIN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL OR. CHIȘINĂU



LIMITE

- LIMITA DE STUDIU AL **PUZ**
- LIMITA TERENULUI CU NR. CADASTRAL 0100101.662

ZONE

- zona A - favorabilă pentru construcţii în mod geomorfologic, coincide cu suprafeţele de sol ale cumpenelor de ape şi cu terenurile în pantă uşoară cu declivitate mai puţin de 6°. Apele freatice sunt stratificate la adâncimea ce depăşeşte 5m. Seismicitatea în conformitate cu harta microraionării după condiţiile seismice constituie 7 grade. Procese periculoase nu s-au constatat, în caz de amplasare a construcţiilor noi este necesar de efectuat prospecţiuni inginereşti de detaliu sub fiecare obiectiv amplasat concret.
- zona B - condiţional favorabilă pentru construcţii din cauza dezvoltării solurilor în Loess, sensibile la umezire, ce dispun de calităţi de tasare. În mod geomorfologic coincide cu unele terenuri separate ale cumpenelor apelor şi cu spaţiile adiacente la ele în limitele zonei A. În caz de amplasare a construcţiilor în limitele zonei remarcate este necesar de efectuat amănunţit pregătirea tehnică a teritoriului pentru a preîntîmpina deformaţiile restante după cutremurile de pământ (tasări seismice)
- zona C - condiţional favorabilă din cauza nivelului sporit al apelor freatice(0-5m)de la suprafata solului; posibilitati de inundare cu scurgelilr torentiale de suprafata;s.a.
- zona F - nefavorabilă pentru construcţii din cauza derogării coastelor de alunecări de teren (contemporane, vechi şi străvechi), potenţialului de alunecări, dezvoltării eroziunilor de coastă şi fund. În mod geomorfologic coincide cu coastele erozionale cu pantă abruptă mai mult de 6°, derogate de alunecări la diverse etape de dezvoltare a lor, cu terenurile de coastă potenţial periculoasă de alunecări şi cu teritoriile încrestate de văgăuni şi râpe. În caz de amplasare a construcţiilor noi în limitele zonei menţionate este necesar de a efectua calculul stabilităţii de echilibru a coastelor, de a executa în volum deplin acţiunile contra alunecărilor şi eroziunilor ce pot garanta stabilitatea coastelor.
- zona E - conditional favorabilă, coincide cu terenurile unde se întîlnesc rambleuri de sol cu grosimea de 2m, indexul IV-1. La efectuarea prospecţiunilor inginereşti de detaliu sub obiective concrete e necesar de a ţine cont ca aceste soluri dispun de condiţii geotehnice eterogene şi solicită cercetări suplimentare
- suprafete de apa

LIMITE

- LIMITA SECTOARELOR ADMINISTRATIVE ALE or. CHISINAU
- LIMITA DE STUDIU AL **PUZ**
- LIMITA TERENULUI CU Nr. CADASTRAL 0100101.662
- LINIA ROŞIE CONFORM PUG CHIŞINĂU

INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT

- MAGISTRALE DE INTERES URBAN

ZONE

- ZONA SERVICII PUBLICE ŞI COMERCIALE, ADMINISTRATIVE
- ZONA LOCUINŢELOR ÎN REGIM JOS DE ÎNĂLŢIME
- ZONA LOCUINŢELOR COLECTIVE MULTIETAJATE
- SPAŢII VERZI
- ZONA COMUNALĂ
- ZONA INDUSTRIALĂ

SCHEMA DIVIZĂRII TERITORIULUI ORAȘULUI DUPĂ CONDIȚIILE GEOLOGICE ȘI HIDROGEOLOGICE

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI