



Universitatea Tehnică a Moldovei

**Plan Urbanistic Zonal al cvartalului cuprins între strazile
Bucovina, Nicolae Milescu Spătaru, Ion Dumeniuc și
bulevardul Mirecea cel Bătrân din orașul Chișinău**

Student/ă:

**Izotov Vladislav
grupa academică
PUR–221**

Coordonator:

**Grozavu Nistor

conf. univ., dr.**

**Chișinău – 2026
Universitatea Tehnică a Moldovei**

ADNOTARE

Izotov Vladislav. Tema: Plan Urbanistic Zonal al cvartalului cuprins între străzile Bucovina, Nicolae Milescu Spătaru, Ion Dumeniuc și Bd. Mircea cel Bătrân din or. Chișinău

Structura lucrării: introducere, trei capitole de bază, concluzii și recomandări, bibliografie și anexe. Lucrarea este alcătuită din memoriul explicativ și partea desenată, care cuprinde planșe de analiză, reglementare și propunere urbanistică.

Cuvintele-cheie: *Plan Urbanistic Zonal (PUZ) , zonificare funcțională , funcțiuni mixte, locuire colectivă, zonă comercială , mobilitate urbană, trafic de tranzit, rețea stradală, accesibilitate urbană, compatibilitate funcțională, concept, fond locativ, investiții, impact asupra mediului și concluzii , orașul Chișinău.*

Scopul proiectului constă în reglementarea dezvoltării urbanistice, optimizarea utilizării terenurilor și integrarea coerentă a zonei în structura urbană existentă. Tema este relevantă datorită amplasării strategice a zonei, aflată între arealele urbane consolidate și teritoriile periurbane în dezvoltare accelerată, precum și datorită creșterii traficului și presiunii funcționale asupra arterelor principale.

Obiectivele generale:

1. Analiza contextului istoric al zonei analizate, utilizând surse de arhivă și planuri vechi;
2. Evaluarea stării actuale prin observații de teren și inventarierea vegetației;
3. Organizarea coerentă a funcțiunilor urbane (rezidențiale, comerciale, administrative și logistice);
4. Îmbunătățirea sistemului de circulație prin integrarea traficului auto, pietonal și pentru bicicliști;
5. Dezvoltarea unei infrastructuri rutiere eficiente, corelate cu fluxurile de trafic existente și propuse;
6. Crearea unui cadru urban funcțional prin introducerea unui centru administrativ ca pol de interes;
7. Asigurarea accesibilității și conectivității între diferitele zone ale cvartalului;
8. Promovarea principiilor de dezvoltare urbană durabilă și compatibilitate funcțională.

Metodele aplicate la elaborarea lucrării:

1. *Metode teoretice:* analiză documentară și literatură de specialitate, studii istorice bazate pe planuri de arhivă și surse iconografice.
2. *Metode experimentale:* observație directă, fotofixare, studii de caz.
3. *Metode de prelucrare a datelor:* analiză spațială și statistică utilizând instrumente digitale pentru evaluarea funcționalității și a distribuției vegetale.

Rezultatele concrete obținute: În urma elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal pentru cvartalul cuprins între străzile Bucovina, Nicolae Milescu Spătaru, Ion Dumeniuc și bd. Mircea

cel Bătrân din municipiul Chișinău, se vor obține o serie de rezultate concrete privind organizarea și dezvoltarea coerentă a teritoriului. Astfel, se va realiza o analiză complexă a situației existente și se vor identifica principalele disfuncționalități urbane, urmând a fi propusă o zonificare funcțională optimizată, care va asigura compatibilitatea între funcțiunile rezidențiale, comerciale, administrative și logistice. Totodată, se va fundamenta un sistem eficient de circulație, care va integra traficul auto, pietonal și pentru bicicliști, contribuind la îmbunătățirea accesibilității și conectivității urbane. De asemenea, se va propune realizarea unui traseu de tip centură urbană, prin extinderea și corelarea arterelor principale, în vederea redistribuirii fluxurilor de trafic și reducerii congestiei. În același timp, se va introduce un centru administrativ, cu rol de pol de interes urban, și se vor elabora reglementări urbanistice specifice, menite să asigure o dezvoltare durabilă și echilibrată a zonei.

ANNOTATION

Izotov Vladislav. Graduation project topic: Zonal Urban Plan of the block bounded by Bucovina Street, Nicolae Milescu Spataru Street, Ion Dumeniuc Street and Mircea cel Batran Boulevard in Chisinau Municipality.

Structure of the work: introduction, three main chapters, conclusions and recommendations, bibliography and annexes. The project consists of an explanatory report and graphic drawings, including analytical, regulatory and urban planning proposal sheets.

Keywords: Zoning Plan , functional zoning, mixed-use functions, collective housing, commercial area, urban mobility, transit traffic, street network, urban accessibility, functional compatibility, concept, housing stock, investments, environmental impact and conclusions, Chişinău municipality.

The aim of the project is to develop a Zonal Urban Plan for the coherent organization of the studied block by coordinating housing, socio-educational facilities, green spaces, mobility and technical infrastructure. The topic is relevant due to the location of the site in the northern part of Ciocana sector, at the periphery of Chisinau Municipality, in an area undergoing functional transformation and urban densification.

Main tasks:

1. Analysis of the existing situation of the studied area, including built fabric, functions, circulation, green spaces and engineering networks;
2. Assessment of the existing urban planning framework in relation to the Chisinau General Urban Plan 2007 and the Local Urban Regulations;
3. Organization of the proposed functional structure through the R6, R2, Se, S and V zones;
4. Development of an integrated mobility system including car traffic, pedestrian movement and bicycle routes;
5. Proposal of a residential structure with 16 P+9E apartment buildings, underground parking and ground-floor services.

Methods used in the work:

- Theoretical methods: documentary analysis, review of specialized literature, analysis of the Chisinau General Urban Plan 2007 and the Local Urban Regulations.
- Applied methods: direct observation, field analysis, interpretation of the existing situation, photo documentation and verification of functional relations.
- Data processing methods: spatial analysis and surface calculation in QGIS, interpretation of demographic, technical infrastructure and urban mobility data.

Results obtained: The Zonal Urban Plan establishes a coherent urban development framework for the block bounded by Bucovina Street, Nicolae Milescu Spataru Street, Ion Dumeniuc Street and Mircea cel Batran Boulevard. The project proposes the functional organization of the area through the R6, R2, Se, S and V zones, the placement of 16 P+9E residential buildings with underground parking, ground-floor commercial and service spaces, one school, three kindergartens and an extended green system of approximately 4.235 ha. The proposal also includes directions for improving urban mobility and modernizing water supply, sewerage and electrical infrastructure, including the analysis of partial underground placement of the 110 kV power line. The expected result is a balanced, safe and functional residential district integrated into the urban structure of Chisinau Municipality.

CUPRINS

INTRODUCERE	15
1. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	28
1.1. Date generale.....	
1.2. Scurt istoric	
1.3. Caracteristica fizico-geografică a teritoriului localității.....	
1.4. Cooperare teritorială.....	
1.5. Componenta și structura terenurilor după dreptul de proprietate și destinație funcțională	
1.6. Cadrul natural al localității	
1.6.1. Clima	
1.6.2. Solul	
1.6.3. Hidrografia	
1.7. Date demografice generale	
1.8. Analiza zonei rezidențiale. Fondul locativ	
1.9. Obiective de utilitate publică.....	
1.9.1. Dotări educaționale / învățământ.....	
1.9.3. Dotări medicale și asistență socială.....	
1.9.4. Dotări de cultură și religie	
1.10. Infrastructura edilitară	
1.11. Patrimoniul cultural și monumente	
 2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE.....	 42
2.1. Principii generale de dezvoltare	
2.2. Conceptul urbanistic general	
2.3. Structura funcțională propusă	
2.4. Dezvoltarea fondului locativ	
2.5. Dezvoltarea dotărilor publice și socio-educaționale	
2.6. Dezvoltarea mobilității urbane	
2.7. Dezvoltarea spațiilor verzi și a zonelor de recreere	
2.8. Dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare	

2.9. Salubritatea și managementul deșeurilor	
3. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.....	58
3.1. Dispoziții generale	
3.2. Baza legislativă și documentațiile urbanistice de referință	
3.3. Prescripții generale la nivelul întregului teritoriu	
3.4. Prescripții generale la nivel de coduri	
3.5. Prescripții generale la nivel de coduri	
3.6. Prescripții specifice pentru zone protejate	
3.7. Prescripții specifice unităților teritoriale de referință.....	
4. ARHITECTURĂ ȘI CONSTRUCȚII.....	67
4.1. Soluții arhitecturale	
4.2. Soluții constructive.....	
4.3. Calculul elementelor din beton armat	10
5. STUDIUL DE FEZABILITATE.....	71
6. IMPACTUL ASUPRA MEDIULUI.....	75
6.1. Analiza stării actuale a mediului al zonei studiate	
6.2. Evaluarea stării existente al zonei studiate.....	
6.3. Propuneri de îmbunătățire al zonei studiate	
CONCLUZII.....	79
BIBLIOGRAFIA.....	80

INTRODUCERE

Prezenta lucrare de absolvire are ca obiect elaborarea Planului Urbanistic Zonal al cvartalului cuprins între străzile Bucovina, Nicolae Milescu Spătaru, Ion Dumeniuc și bulevardul Mircea cel Bătrân din municipiul Chișinău. Teritoriul analizat în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal are o suprafață totală de aproximativ **50,303 ha**. Această suprafață reprezintă zona de studiu și reglementare urbanistică, incluzând atât fondul construit existent, cât și terenurile propuse pentru dezvoltare, circulațiile, spațiile verzi, dotările existente și infrastructura tehnico-edilitară.

În cadrul acestei zone generale, intervenția urbanistică principală este concentrată asupra unui teritoriu de aproximativ **24 ha**, care reprezintă cartierul propus. În această zonă sunt prevăzute principalele investiții noi: blocurile locative, parcărilor subterane, dotările socio-educăționale, spațiile verzi noi și lucrările de modernizare a infrastructurii.

Alegerea acestei teme este determinată de caracterul complex al amplasamentului. Zona nu poate fi tratată doar ca un teritoriu rezidențial, deoarece în interiorul și în vecinătatea sa se întâlnesc mai multe tipuri de utilizări: locuire colectivă, locuire individuală, funcțiuni comunitare, dotări educaționale existente și propuse, spații verzi reduse, infrastructură tehnico-edilitară importantă și artere de circulație cu rol major. Această suprapunere funcțională creează atât oportunități de dezvoltare, cât și probleme care necesită reglementare urbanistică detaliată.

Zona studiată este încadrată într-un context urban important pentru sectorul Ciocana. La nord se află complexe rezidențiale și spații cu funcțiuni logistice, la vest sunt amplasate Stația de tratare a apei din Chișinău și Colegiul de Microelectronică și Tehnică de Calcul, la sud se dezvoltă un cartier locativ existent, iar la est sunt amplasate cooperative de construcție a garajelor. Aceste vecinătăți evidențiază caracterul mixt al teritoriului și necesitatea unei intervenții urbanistice capabile să coreleze locuirea, dotările publice, circulațiile, spațiile verzi și infrastructura edilitară.

Un aspect important al amplasamentului îl constituie rețeaua stradală. Străzile Bucovina și Nicolae Milescu Spătaru funcționează ca artere importante ale zonei, având câte patru benzi de circulație, două pe fiecare sens. Acestea preiau fluxuri de autoturisme, transport public, aprovizionare și vehicule de mare tonaj. În același timp, bulevardul Mircea cel Bătrân nu este finalizat integral, ceea ce afectează continuitatea circulației și modul de conectare a cvartalului

cu restul sectorului. Din acest motiv, mobilitatea urbană reprezintă una dintre direcțiile importante ale proiectului.

Planul Urbanistic Zonal propus urmărește organizarea coerentă a teritoriului printr-o structură funcțională clară, bazată pe zonele R6, R2, Se, S și V. Zona R6 va constitui principala componentă de locuire colectivă cu densitate medie, zona R2 va păstra caracterul locuirii cu densitate redusă, zona Se va fi destinată dotărilor socio-educative, zona S va menține funcțiunile comunitare existente, iar zona V va organiza spațiile verzi și zonele de protecție tehnico-edilitară.

În cadrul propunerii urbanistice se prevede amplasarea a 16 blocuri locative cu regim de înălțime P+9E, organizate în zona R6. Pentru aceste clădiri se propune realizarea parcarilor preponderent în subteran, aferent fiecărui bloc locativ. Această soluție permite eliberarea terenului de la nivelul solului și utilizarea lui pentru curți verzi, trasee pietonale, locuri de joacă și spații comunitare. La parterul blocurilor locative se vor integra spații comerciale și servicii de proximitate, compatibile cu locuirea.

O componentă esențială a proiectului o reprezintă dotările socio-educative. În locul unei dezvoltări rezidențiale fără echipamente publice suficiente, proiectul propune amplasarea unei școli și a trei grădinițe, dimensionate în raport cu populația estimată a cartierului. Școala va avea o capacitate orientativă de 800–900 elevi, iar grădinițele vor avea capacități de aproximativ 240–320 copii fiecare. Aceste dotări vor contribui la formarea unui cartier funcțional, în care educația este accesibilă la distanțe pietonale.

Un alt element important este sistemul de spații verzi. În situația existentă, principala zonă verde este reprezentată de fâșia de aproximativ 1,365 ha, pe direcția căreia este preconizată rețeaua principală de apeduct către Stația de tratare a apei. În cadrul proiectului, această zonă este păstrată ca spațiu verde de protecție tehnico-edilitară. Prin zonificarea propusă, sistemul verde este extins până la aproximativ 4,235 ha, prin introducerea unor noi suprafețe verzi rezultate din reorganizarea terenurilor anterior preconizate pentru garaje, din restructurarea terenului grădiniței vechi nefinalizate și din amenajarea unei alei pietonale verzi.

În ceea ce privește infrastructura tehnico-edilitară, proiectul ține cont de necesitatea modernizării rețelelor existente. Rețelele de apă și canalizare necesită extindere și redimensionare, având în vedere vechimea unor tronsoane și creșterea consumului determinată

de noile funcțiuni propuse. Totodată, pentru alimentarea cu energie electrică se propune instalarea unor posturi de transformare suplimentare și analizarea posibilității de introducere în subteran a unei porțiuni din linia electrică de 110 kV, fapt ce ar reduce zona de siguranță și ar permite o utilizare mai eficientă a terenurilor.

Lucrarea este structurată în două componente principale: partea scrisă și partea desenată. Partea scrisă include argumentarea temei, analiza situației existente, conceptul urbanistic, direcțiile de dezvoltare, reglementările urbanistice, infrastructura edilitară, impactul asupra mediului și concluziile. Partea desenată include planșe realizate în QGIS, precum încadrarea în municipiu, situația existentă, situația conform PUG 2007, zonificarea funcțională, propunerea de amplasare a clădirilor, trama stradală, mobilitatea urbană, rețelele edilitare și reprezentările volumetrice.

Prin urmare, prezenta lucrare propune o viziune urbanistică integrată asupra unui teritoriu aflat în transformare. Scopul principal este de a crea un cvartal rezidențial echilibrat, în care locuirea colectivă și cea individuală sunt susținute de dotări educaționale, spații verzi, servicii de proximitate, infrastructură modernizată și mobilitate sigură. Prin aplicarea reglementărilor propuse, zona poate evolua într-un cartier coerent, funcțional și adaptat cerințelor actuale ale municipiului Chișinău.

Actualitatea temei investigate

Actualitatea temei este determinată de necesitatea reglementării unei zone urbane de aproximativ **50,303 ha**, amplasată în partea de nord a sectorului Ciocana. Această suprafață include atât fond construit existent, cât și terenuri cu potențial de reorganizare urbanistică. Din acest motiv, PUZ-ul nu urmărește construirea integrală a teritoriului analizat, ci stabilirea unei structuri coerente de dezvoltare. Intervenția principală se va concentra asupra unui teritoriu de aproximativ **24 ha**, unde este propusă formarea unui cartier rezidențial nou, cu locuire colectivă, dotări educaționale, spații verzi, parcuri subterane și funcțiuni comerciale integrate la parterul blocurilor.

Lipsa unei organizări unitare poate conduce la accentuarea conflictelor funcționale. Locuirea colectivă, locuirea individuală, comerțul, dotările publice și infrastructura tehnico-edilitară au cerințe diferite privind accesibilitatea, spațiile verzi, parcurile, protecția fonică, siguranța și

relația cu circulația. Fără un Plan Urbanistic Zonal, aceste funcțiuni riscă să se dezvolte fragmentar, fără o corelare clară între ele.

Actualitatea temei este evidențiată și de situația rețelei stradale. Străzile Bucovina și Nicolae Milescu Spătaru sunt artere importante, cu profil de magistrale orășenești, însă creșterea traficului și apariția unor noi dezvoltări pot genera presiuni suplimentare asupra acestora. Circulația autoturismelor, transportului public și vehiculelor de mare tonaj trebuie analizată în raport cu noile funcțiuni propuse, în special cu locuirea, școala, grădinițele și centrul administrativ.

Un element distinct al zonei îl constituie bulevardul Mircea cel Bătrân, care nu este finalizat integral. Această situație reduce continuitatea rețelei de circulație și afectează conectivitatea generală a cvartalului. În cadrul prezentei lucrări, acest aspect este tratat ca o oportunitate de optimizare urbanistică, prin propunerea unor ajustări care să contribuie la integrarea bulevardului în structura de mobilitate a zonei.

În același timp, actualitatea proiectului este legată de necesitatea dezvoltării mobilității alternative. În prezent, multe zone urbane sunt afectate de dependența excesivă de automobil, ceea ce duce la ocuparea spațiului public cu parcuri, reducerea suprafețelor verzi și scăderea siguranței pietonale. În cazul cvartalului studiat, se propune dezvoltarea unor trasee pietonale și pentru bicicliști, care să lege zonele rezidențiale de școală, grădinițe, centrul administrativ, zonele comerciale și spațiile verzi.

De asemenea, tema este actuală prin necesitatea introducerii unor dotări educaționale. Pentru populația estimată după dezvoltare, de aproximativ **8 000 locuitori**, sunt necesare echipamente publice dimensionate corespunzător. Propunerea unei școli cu capacitatea de **800–900 elevi** și a **două grădinițe cu 240–320 copii** fiecare răspunde nevoii de acces la educație în proximitatea locuinței și reduce necesitatea deplasărilor lungi.

Un alt aspect important este infrastructura tehnico-edilitară. Zona este influențată de prezența stației de tratare a apei și de traseul preconizat al rețelei principale de apeduct. Această situație impune protejarea unor coridoare tehnice și integrarea lor în organizarea urbanistică. Fâșia verde de 1,365 ha devine astfel un element cu dublu rol: protecție edilitară și spațiu verde pentru comunitate.

Prin urmare, actualitatea temei este justificată prin nevoia de a corela dezvoltarea urbană cu infrastructura rutieră, dotările publice, spațiile verzi, rețelele edilitare și cerințele de mobilitate contemporană. Elaborarea PUZ-ului este necesară pentru a evita dezvoltarea haotică și pentru a orienta transformarea zonei către un model urban echilibrat și durabil.

Gradul de studiere a temei

Tema elaborării unui Plan Urbanistic Zonal pentru un cvartal urban cu funcțiuni mixte se înscrie în problematica actuală a planificării urbane contemporane, în care accentul se pune pe utilizarea rațională a terenului, compatibilitatea funcțională, mobilitatea durabilă și creșterea calității spațiului public. În cazul cvartalului cuprins între străzile Bucovina, Nicolae Milescu Spătaru, Ion Dumeniuc și bulevardul Mircea cel Bătrân, studiul temei presupune corelarea mai multor direcții de analiză: organizarea locuirii, amplasarea dotărilor publice, dezvoltarea infrastructurii de transport, integrarea spațiilor verzi și protejarea rețelilor tehnico-edilitare.

1. corelarea propunerii cu prevederile PUG Chișinău 2007, unde zona este încadrată prin funcțiuni de tip **R7, R2 și S**, și adaptarea acestor încadrări la structura propusă prin PUZ;
2. stabilirea unei zonificări funcționale clare, bazate pe codurile **R6, R2, Se, S și V**, care să diferențieze locuirea colectivă, locuirea cu densitate redusă, dotările socio-educative, funcțiunile comunitare și spațiile verzi;
3. organizarea zonei rezidențiale propuse prin amplasarea a **16 blocuri locative cu regim P+9E**, integrate cu parcuri subterane și spații comerciale la parter;
4. păstrarea locuirii de tip **R2** ca zonă de tranziție între țesutul existent de case unifamiliale și noile ansambluri colective;
5. introducerea unei rețele de dotări socio-educative formată dintr-o **școală pentru aproximativ 800–900 elevi și trei grădinițe cu capacitate orientativă de 240–320 copii fiecare**;
6. crearea unui sistem de mobilitate care să includă circulația auto, transportul public, traseele pietonale, infrastructura velo și accesele către parcurile subterane;
7. integrarea bulevardului **Mircea cel Bătrân**, aflat în prezent într-o etapă nefinalizată, în logica de circulație a cartierului și îmbunătățirea conectivității zonei;

8. protejarea fâșiei verzi de **1,365 ha**, asociată traseului apeductului principal, prin transformarea acesteia într-un spațiu verde de protecție tehnico-edilitară;
9. extinderea suprafețelor verzi până la aproximativ **4,235 ha**, prin reorganizarea unor terenuri anterior nevalorificate, inclusiv zona fostelor garaje și terenul grădiniței nefinalizate;
10. reducerea presiunii automobilelor asupra spațiului public prin amplasarea parcarilor preponderent în subteran, aferent blocurilor locative propuse;
11. stabilirea indicatorilor urbanistici preliminari, inclusiv **POT**, **CUT**, regim de înălțime, accese, zone de protecție și condiții de amplasare a construcțiilor;
12. formularea soluțiilor de modernizare a infrastructurii tehnico-edilitare, cu accent pe rețelele de apă, canalizare, canalizare pluvială, alimentare cu energie electrică și posibilitatea subteranizării unei porțiuni din linia de **110 kV**;
13. evaluarea efectelor propunerii asupra mediului urban și stabilirea unor măsuri pentru creșterea calității spațiului public, reducerea suprafețelor mineralizate, gestionarea apelor pluviale și îmbunătățirea microclimatului local.

Metodologia de elaborare a PUZ-ului

Planificarea și elaborarea PUZ-ului se va realiza în conformitate cu prevederile legislației naționale de urbanism, parcurgând următoarele etape:

- Colectarea datelor preliminare: compilarea de informații existente (plane urbanistice generale și zonale actuale, hartă cadastrală, statistici socio-economice, studii de mediu și hidrologie disponibile);
- Studiile de teren: efectuarea unei anchete la fața locului (fotografierea zonei, identificarea problemelor specifice zonei);
- Analiza stării curente: evaluarea disfuncționalităților urbanistice și de mediu, în vederea fundamentării intervențiilor;
- Elaborarea scenariilor de intervenție: dezvoltarea unor variante de concept (inclusiv analiză SWOT) care vizează spre optimizarea zonificării funcționale și rețelei stradale;
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- Măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- Reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul de urbanism aferent PUZ-ului.

Structura lucrării.

Lucrarea o sa fie formată din doua compartimente complementare: partea scrisă și partea desenată(grafică).

Partea scrisă include fundamentarea teoretică, analiza situației existente, evaluarea reglementărilor urbanistice, formularea conceptului de intervenție, precum și stabilirea obiectivelor și a soluțiilor de dezvoltare urbană pentru zona studiată din municipiul Chișinău. Partea desenată reprezintă transpunerea grafică a analizelor și propunerilor urbanistice, incluzând planșe:

1. Încadrarea în localitate.
2. Situația existentă. Disfuncționalități și priorități
3. Analiza ale fondului construit existent și a cladirilor din zona protejată
4. Reglementări. Zonificarea teritoriului.
5. Reglementări. Alimentarea cu apă.
6. Reglementări. Canalizare.
7. Reglementări. Alimentarea cu energie electrică.
8. Obiective de utilitate publică. Circulația terenurilor.

Analiza SWOT a teritoriului studiat.

Puncte tari (Strengths)

- Poziționare strategică în cadrul municipiului Chișinău, într-o zonă de tranziție între nucleul urban consolidat și arealele de expansiune periurbană;
- Prezența unor artere majore de circulație (Bucovina, Nicolae Milescu Spătaru, Ion Dumeniuc și bulevardul Mircea cel Bătrân), cu rol important în conectivitatea urbană;
- Existența funcțiunilor urbane diverse (rezidențial, comercial, logistic și administrativ), care pot susține dezvoltarea unui pol urban complex;
- Disponibilitate de terenuri cu potențial de reorganizare și restructurare urbanistică

Puncte slabe (Weaknesses)

- Lipsa unei structuri urbane coerente la nivel de cvartal și dezvoltare fragmentată a teritoriului;
- Incompatibilitate funcțională între zonele rezidențiale, comerciale și industriale;
- Deficiențe în organizarea circulației și lipsa separării eficiente a fluxurilor (auto, transport public, pietonal, velo);

- Supraîncărcarea arterelor existente și lipsa unor alternative de circulație de tip inelar;
- Insuficientă integrare a spațiilor publice și a infrastructurii pietonale și pentru bicicliști

Oportunități(Opportunities)

- Posibilitatea dezvoltării unei structuri urbane de tip centură/inel pentru redistribuirea traficului;
- Integrarea unui centru administrativ ca element de polarizare urbană și dezvoltare funcțională;
- Modernizarea rețelei stradale și îmbunătățirea conectivității cu localitățile periurbane Trușeni și Stăuceni;
- Implementarea principiilor de **mobilitate urbană durabilă** (pietonal, velo, transport public);
- Corelarea dezvoltărilor viitoare cu proiectul de finalizare al bulevardului Mircea cel Bătrân.

Amenințări(Threats)

- Creșterea continuă a traficului de tranzit și accentuarea congestiei pe arterele princi

BIBLIOGRAFIE

1. **Codul urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova nr. 434/2023.** Act normativ privind amenajarea teritoriului, urbanismul, autorizarea și executarea lucrărilor de construcție. Accesat: **12.05.2026**.
2. **Legea nr. 835-XIII din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.** Act legislativ privind organizarea, dezvoltarea și utilizarea rațională a teritoriului. Accesat: **12.05.2026**.
3. **Legea nr. 591-XIV din 23.09.1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale.** Act legislativ privind dezvoltarea și protecția spațiilor verzi. Accesat: **12.05.2026**.
4. **Legea apelor nr. 272/2011.** Act legislativ utilizat pentru fundamentarea prescripțiilor privind protecția apelor și a infrastructurii aferente. Accesat: **12.05.2026**.
5. **Planul Urbanistic General al municipiului Chișinău,** elaborat de INCP „Urbanproiect”, aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007. Accesat: **12.05.2026**. [PUG Chisinau PDF | PDF](#)
6. **Regulamentul Local de Urbanism al orașului Chișinău,** aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008. Accesat: **12.05.2026**.
7. **Dispoziția nr. 480-d din 29.05.2014 privind punerea în aplicare a unor prevederi ale Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Chișinău.** Accesat: **12.05.2026**.
8. **NCM B.01.02:2016. Documentații de planificare spațială. Conținut-cadru, principii și norme de elaborare.** Document normativ în construcții utilizat pentru fundamentarea structurii documentației urbanistice. Accesat: **12.05.2026**.
9. **NCM L.01.07-2005. Regulament privind fundamentarea proiectelor investiționale în construcții.** Document normativ utilizat pentru compartimentul privind proiectele investiționale și analiza economică. Accesat: **19.05.2026**.
10. **Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. Rezultatele preliminare ale Recensământului Populației și Locuințelor 2024.** Sursă utilizată pentru date demografice generale. Accesat: **18.05.2026**.
11. **Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. Rezultatele finale ale Recensământului Populației și Locuințelor 2024.** Sursă utilizată pentru date privind populația, structura demografică și caracteristicile populației. Accesat: **18.05.2026**. <https://statistica.gov.md/ro>
12. **meteoblue. Date climatice și meteorologice istorice simulate pentru Chișinău, Republica Moldova.** Sursă utilizată pentru analiza climatului, precipitațiilor și vânturilor dominante. Accesat: **18.05.2026**. https://www.meteoblue.com/ro/vreme/s%C4%83pt%C4%83m%C3%A2na/chi%C8%99in%C4%83u_republica-moldova_618426
13. **Geodata / date geospațiale utilizate în proiect.** Sursă utilizată pentru verificarea gradului de seismicitate, condițiilor teritoriale și datelor geospațiale ale zonei. Accesat: **18.05.2026**. https://geodata.gov.md/_v/2026051901/#/