

Beneficiar: S.A. "MEZON"
Proiectant: IMP "CHISINAUPROIECT"



OBIECT Nr. 3652

STUDIU DE JUSTIFICARE

IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL
PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRAZILOR
MATEI BASARAB — FLORILOR — STUDENTILOR — BD. MOSCOVA,
CUPRINS IN ZONA DE ACȚIUNE A CODURILOR DE REGLEMENTARE
URBANISTICĂ: "S", "R6", "R7", "C2", "C3", "C7" ȘI "I1"

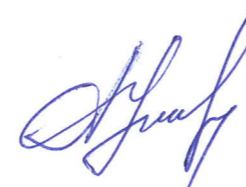
Beneficiar: S.A. "MEZON"
Proiectant: IMP "CHISINAUPROIECT"

OBIECT Nr. 3652

STUDIU DE JUSTIFICARE

IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL
PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRAZILOR
MATEI BASARAB — FLORILOR — STUDENTILOR — BD. MOSCOVA,
CUPRINS IN ZONA DE ACȚIUNE A CODURILOR DE REGLEMENTARE
URBANISTICĂ: "S", "R6", "R7", "C2", "C3", "C7" ȘI "I1"

ADMINISTRATOR INTERIMAR

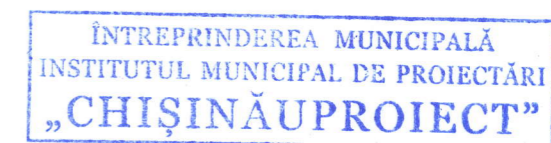


Anatolie IZBÎNDA

ARHITECT SEF



Vitalie MUNTEANU



DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE: **OBIECT NR. 3652** STUDIU DE JUSTIFICARE in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul strazilor Matei Basarab — Florilor — Studentilor — bd. Moscova, cuprins in zona de acțiune a codurilor de reglementare urbanistică: "S", "R6", "R7", "C2", "C3", "C7" și "I1"

LOCALIZARE: Republica Moldova, Municipiul Chisinau, Sectorul Riscani

BENEFICIAR: S.A. "MEZON"

PROIECTANT: IMP "CHISINAUPROIECT"

COLECTIV DE ELABORARE:

Solutii urbanistice: Vitu E. (ASP); Ilieva M. (spec. princ.); Piliughina I. (ing.)
Infrastructura de transport: Sirghi M. (ing. coord.)

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 lucrurilor de construcție;
- Legea nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Istematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;
- Prevederile Planului Urbanistic General al or.Chişinău, elaborat de INCP "Urbanproiect" și aprobat de Consiliul Municipal prin decizia nr.68/1-2 din 22.03.2007;
- Regulamentul local de urbanism al oraşului Chişinău aprobat prin decizia CMC nr. 22/40 din 25.12.2008 cu prevederi conform Despoziției Primăriei municipiului Chişinău 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 Chişinău a planurilor urbanistice zonale și de detaliu.

CONTINUTUL STUDIULUI DE JUSTIFICARE

I. PIESE DESENATE. ALBUM	
PLANSA	DENUMIREA PLANSELOR
1	Date de recunoastere a documentatiei. Borderoul planselor elaborate. Date generale.
2	Schema de incadrare in or. Chisinau. Sc. 1:50 000
3	Situatia existenta. Destinatia functionala. Sc. 1:3000
4	Situatia existenta. Schema amplasarii institutiilor de educatie si invatamint. Sc. 1:3000
5	Situatia existenta. Analiza dupa tip de proprietate a terenurilor. Sc. 1:3000
6	Situatia existenta. Analiza fondului construit dupa gradul de uzură. Sc. 1:3000
7	Situatia existenta. Analiza fondului construit dupa regimul de inaltime. Sc. 1:3000
8...11	Situatia existenta. Fotofixari. Vederi generale, fondul construit, intersectii.
12	Schema de transport. Situatie existenta. Sc. 1:3000
13	Analiza compartimentului Transport — Studii de trafic conform P.U.G. or. Chisinau
	Audit (Extras din P.U.G. or. Chisinau)
14	Analiza compartimentului Transport — Studii de trafic conform P.U.G. or. Chisinau
	Reglementari (Extras din P.U.G. or. Chisinau)
15	Schema evaluarii hidrotehnice si morfologice a terenului (conform P.U.G. or.Chisinau). Sc 1:3000
16	Analiza infrastructurii tehnico-edilitare (Extras din P.U.G. or. Chisinau)
17	Extras din Regulamentul local de urbanism or. Chisinau
18	Zonarea functionala a teritoriului (Extras din P.U.G. or. Chisinau)
19	Demografia. Densitatea populatiei (conform din P.U.G. or. Chisinau)
20	Elemente generatoare regulament. Concluzii ale studiului.

DATE GENERALE

"Studiul de justificare in vederea fundamentarii initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Matei Basarab - Florilor - Studentilor - bd.Moscova, cuprins in zona de actiune a codurilor de reglementare urbanistica: "S", "R6", "R7", "C2", "C3", "C7" și "I" este elaborat in baza dispozitiei primarului general nr. 512-d din 01 noiembrie 2022, cererii beneficiarului S.A. "MEZON" din 16 ianuarie 2023 și in conformitate cu prevederile NCM B.01.02.2016 "Sistemizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare si aprobare a documentației de urbanism si amenajare a teritoriului."

Suprafata zonei de examinare, in preimetrul stabilit in dispozitie, este cca 22.23 ha.

Terenul generator al studiului cu numarul cadastral 0100413226 și suprafata 12.604 ha este proprietate privată al S.A. "MEZON" (Cota parte — 79,7%) și a firmei SILVER WINGS PTE.LTD (Cota parte — 20,3%).

Solicitarea beneficiarului studiului consta in analiza posibilitatii de amplasare a unui complex locativ cu spatii comerciale, reiesind din regimul si indicii urbanistici in conformitate cu regulamentul local de urbanism al or. Chisinau aprobat prin decizia CMC nr. 22/40 din 25.12.2008 cu concretiza ri conform Despoziției Primarului general nr.480-d din 29 mai 2014.

Scopul proiectului constă in fundamentarea oportunității elaborării Planului urbanistic zonal pentru teritoriul în cauza. **Obiectivele** urmărite in cadrul studiului de justificare sunt:

- 1) Identificarea problematicei teritoriului pe domenii (situatia demografica; structura functional-planimetrica; dezvoltarea infrastructurii sociale, tehnico-edilitare și de transport; studii geomorfologice; regimul juridic al terenurilor etc.) prin analiza generala a situației existente in zona de studiu și in teritoriul adiacent.
- 2) Determinarea necesității efectuării unor studii profunde sau speciale.
- 3) Stabilirea viziunii de dezvoltare urbanistica, care va asigura corelarea dezvoltării zonei de studiu în conformitate cu programul de dezvoltare a localității și cu Planul urbanistic general al or. Chişinău prin prevederile pentru urmatoarele categorii de probleme:
 - incadrarea teritoriului mentionat in structura planimetrică a oraşului;
 - interconecțiunea zonei de studiu cu teritoriul cartierelor invecinate;
 - zonificarea functionala a zonei de studiu, preconizata pentru elaborarea Planului urbanistic zonal;
 - stabilirea măsurilor pentru imbunatașirea condițiilor tramei stradale și traficului rutier;
 - determinarea zonelor obiectivelor de utilitate publica si a infrastructurii sociale, cu delimitarea suprafetelor rezervate;
- 4) Elemente generatoare regulament care vor sta la baza întocmirii Planului urbanistic zonal:
 - POT maxim și CUT maxim admisibile;
 - Regimul de inaltime a constructiilor;
 - Aliniamentul constructiilor;
 - Numărul maxim de persoane pe hectar;
 - Parametri demografici pentru calculul capacitatii institutiilor de invatamint.

Studii suplimentare

In urma analizei situatiei existente s-a ajuns la concluzia necesitatii elaborarii unui studiu suplimentar privind traficul existent si de perspectiva cu considerarea amplasarii unei zone rezidentiale noi.

Studiul de trafic CIFRU - 080/2023 a fost elaborat de VEAR DESIGN SRL (Licenta Nr. 053479 din 14.11.2016).

In studiul de trafic efectuat, sunt estimate fluxurile de trafic prognozate, traficul generat de ansamblurile imobiliare adiacente, precum si riscurile aferente traficului indus, potential din zona de studiu. Ulterior, s-au definit prognozele de crestere a traficului generat de ansamblurile imobiliare rezidentiale si cu destinație comercială/prestări servicii si al celui indus din zona pe perioada de perspectiva.







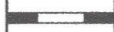







Concluziile studiului de trafic a se vedea plansa 12.

INTREPRINDEREA MUNICIPALĂ
INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTARI
„CHISINAUPROIECT”

Beneficiar: S.A. "MEZON"		OBIECT Nr. 3652			
STUDIU DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR MATEI BASARAB — FLORILOR — STUDENTILOR — BD. MOSCOVA, CUPRINS IN ZONA DE ACȚIUNE A CODURILOR DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ: "S", "R6", "R7", "C2", "C3", "C7" și "I1"					
ASP	E. Vitu	DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI. BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE. DATE GENERALE	FAZA	PLANSA	PLANSE
Sef gr.	M. Ilieva		SJ	1	20
Ing	I.Piliughina				
			IMP "CHISINAUPROIECT"		

**SCHEMA DE INCADRARE IN or. CHISINAU
SC 1:50 000**

SEMNE CONVENTIONALE

-  ZONA DE STUDIU
-  LIMITA INTRAVILAN OR. CHISINAU
-  LIMITA A LOCALITĂȚILOR MUN. CHIȘINĂU
-  LIMITA SECTORULUI ADMINISTRATIV OR. CHISINAU
-  STRĂZI ȘI DRUMURI PRINCIPALE
-  ALTE STRĂZI ȘI ACCESE
-  CALEA FERATA
-  TERITORIUL A LOCALITĂȚILOR MUN. CHIȘINĂU
-  NUCLEUL ISTORIC OR.CHISINAU
-  ZONE REZIDENTIALE
-  ZONE INDUSTRIALE
-  ZONE COMERCIALE
-  SPAȚII PLANTATE
-  CORPURI DE APĂ

Incadrare in localitate

Zona de studiu cuprinsa in perimetrul strazilor Matei Basarab, Florilor, Studentilor și bd. Moscova este localizată în partea Nord Estică a orașului Chisinau, pe teritoriul sectorului administrativ Rîșcani cu populație estimativă 150 mii locuitori.

Durata aproximativă de calatorie cu transportul public:

- Centrul administrativ al cartierului — 10 min.
- Centrul administrativ al or. Chisinau — 30 min.
- Gara de Nord — 45 min.
- Gara de Sud — 60 min.
- Gara Feroviara — 35 min.
- Aeroport Internațional "Chisinau" (KIV) — 90 min.
- Centrul administrativ com. Stauceni — 45 min.

Legatura cu suburbiile invecinate se efectueaza în principal prin nodul rutier str. Studentilor — str. Calea Orheiului.



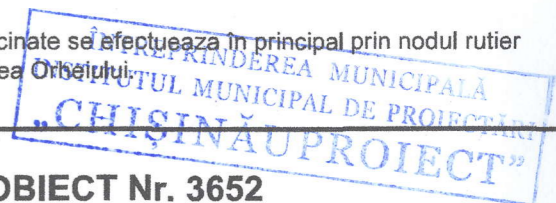
Beneficiar: S.A. "MEZON"

ASP	E. Vitiu	<i>[Signature]</i>
Sef gr.	M. Ilieva	<i>[Signature]</i>
Ing.	I. Piliughina	<i>[Signature]</i>

OBIECT Nr. 3652

SCHEMA DE INCADRARE IN OR.CHISINAU	FAZA	PLANSA	PLANSE
	SJ	2	
SC 1:50 000	IMP "CHISINAU PROIECT"		

STUDIUL DE JUSTIFICARE IN VEDEREA FUNDAMENTARII INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR MATEI BASARAB — FLORILOR — STUDENTILOR — BD. MOSCOVA. CUPRINS IN ZONA DE ACȚIUNE A CODURILOR DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ: "S", "R6", "R7", "C2", "C3", "C7" ȘI "I1"



LEGENDA

Obiective localizate pe terenul generator al studiului cu nr.cad. 0100413226

1. Hala industrială
2. Hala industrială
3. Hala industrială
4. Hala industrială
5. Hala industrială
6. Mina
7. Galerie spre mina
9. "Mezon" Office Centru
10. Magazin
11. Pegy.md
12. Led Market
13. Master Teh, Fotomax.md
14. Club "Faraon"
15. Magazin "Bomba"
16. Magazin "Fouchette"
17. Fishka party bar
18. Service auto
19. Remos SRL
20. Punct de trecere 1
21. Punct de trecere 2
22. Madena Cons SRL
23. Hybrid Service.md
24. Pandashop.md, Remos SRL
25. Limuzine in Moldova
26. Vânzarea materialelor de zidărie

LEGENDA (Continuare)

8. Scurul uzinei "Mezon"
27. Blocuri locative cu regim de inaltime 11-17 nivele
28. Obiectiv nefuncțional
29. Universitatea Slavonă din Moldova, Liceul "Svetoci"
30. Blocuri locative cu regim de inaltime 16 nivele
31. Blocuri locative cu regim de inaltime 5 nivele
32. Garaje
33. Blocuri locative cu regim de inaltime 9 nivele
34. Cladire in constructie
35. Universitatea tehnica a Moldovei
36. Liceul teoretic experimental "Waldorf" (cu grupe de grădiniță)
37. Grădina nr.146 "Tandara"
38. Liceu teoretic roman-englez "Ion Creanga"
39. Liceul de limbi moderne și tehnologii informaționale "Socrate"
40. Liceul teoretic "Matei Basarab"
41. Grădina nr.118
42. Gimnaziul cu profil teatral "Ion Luca Caragiale"
43. Grădina de copii nr.150 "Izvoras"
44. Grădina de copii nr. 105 "Floricioa"
45. Liceul "Nicolae Milescu Spatarul"
46. Grădina de copii nr.108 "Martisor"
47. Muzeul tehnicii în aer liber al UTM
48. Padure-parc "Calea Orheiului"
49. Padure-parc "Rișcani"
50. Liceul Teoretic Bulgar "Vasil Levski"
51. Stație petroliera "Lukoil"
52. Stație de transport public

SITUATIA EXISTENTA. DESTINATIA FUNCTIONALA. SC 1:3000

SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- PARCELE CADASTRALE
- ZONA REZIDENTIALA MULTIETAJATA
- ZONA SOCIO-CULTURALA / COMERCIALA / ADMINISTRATIVA
- ZONA OBIECTIVELOR DE EDUCATIE SI INVATAMANT
- ZONA CU FUNCTII DE DEPOZITARE, COMERT ANGRU, SERVICII AUTO SI INDUSTRII NEPOLUANTE
- ZONA REZIDENTIALA UNIFAMILIALA
- ZONA COMUNALA
- ZONA OBIECTIVELOR NEFUNCTIONALE
- TERENUL GENERATOR AL STUDIULUI NR. CAD. 0100413226
- LINII ROSII CONFORM P.U.G. OR. CHISINAU
- LIMITA SECTORULUI ADMINISTRATIV
- SPATII VERZI
- SPATII PLANTATE
- PARCARI
- CLADIRI IN CONSTRUCTIE
- STRAZI SI ACCESE
- ZONA SUBTERANA APROXIMATIVA A MINEI CHISINAU

Situatia existenta

Zona de studiu, cuprinsa in perimetrul strazilor Matei Basarab, Florilor, Studentilor si bdul Moscova, se afla in zona rezidentiala, caracterizata prin regim de inaltime mediu si inalt si densitatea populatiei ridicata.

Aproximativ 57% (12,604 ha) a zonei examinate constituie terenul generator al studiului cu nr. cad. 0100413226. Terenul este amplasat pe adresa bd. Moscova, 21, este proprietate privata și destinat pentru constructii. In prezent, pe terenul dat este localizat ansamblul industrial al fostei uzine "MEZON", care cuprinde hale de productie (incluzind cateva niveluri subterane, legate cu mina Chisinau); constructii auxiliare; blocul administrativ cu 12 niveluri.

Fosta zona a uzinei "Mezon". Scurt istoric. Uzina a fost fondata in anul 1969, ca o întreprindere specializată de înaltă tehnologie microelectronică pentru producția de circuite integrate și bunuri de larg consum pe baza acestora, precum și producții pentru industria aerospațială și de apărare. Era cea mai mare întreprindere de microelectronice din sud-vestul fostei URSS și din Balcani. Din anul 1991 întreprinderea nu isi desfasoara activitatea initiala. Incercari de a reprofila producerea nu au dat rezultat reusit. Privatizarea a avut loc in anul 2008.

Fosta zona a uzinei "Mezon". Activitatea actuala. In prezent, pe teritoriul studiat se realizeaza activitati diverse: depozitare (24, 22), comerț angro (26, 22, 19), servicii auto (18, 23), fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic (19, 24), fabricarea echipamentului din inox pentru industria alimentara (22), inchiriere de limuzine (25), ateliere de cusut, servicii photo (13, 4), divertisment (14, 17), salii sportive etc. Cladirea administrativa (9) cu 12 etaje, "Mezon office centru", actualmente se da în chirie pentru oficii. Obiectivele comerciale si de servicii sunt amplasate de-a lungul bd. Moscova (10, 11, 12, 13). In fosta sala de conferinta a uzinei in prezent se amplaseaza supermarket "Fourschett", magazin de electrocasnice "Bomba" (15,16). Obiectivele susmentionate sunt asigurate cu locuri de parcare pentru vizitatori. Intre zona cu obiective comerciale și de servicii și bd. Moscova se afla scuarul in gestionarea „Asociației de gospodărie a spațiilor verzi” cu suprafata cca 2,0 ha. In partea nordica a scuarului, la intersecția str. Studentilor cu bd. Moscova se amplaseaza benzinară Lukoil Center. Accesul in zona data se efectueaza prin 3 strazi interne care intersecteaza str. Studentilor, str. Matei Basarab și bd. Moscova. Accesele existente nu sunt amenajate și prezinta un risc sporit pentru accidente, dat fiind faptul prezentei volumului mare de trafic existent in zona.

Zona rezidentiala. Din partea str. Florilor este situata zona cu locuința colectiva cu regim de inaltime de la 5 pana la 17 etaje cu nivel de confort divers. In adiacenta imediata se afla institutiile de invatamint private Universitatea Slavona și Liceul "Svetoci". Institutii de educatie timpurie in zona de studiu lipsesc. Fosta policlinica pentru lucratorii uzinei, amplasata pe tritoriul privat (0,847 ha) intre zona industrială și cea rezidentiala, pe adresa str. Florilor 32/2, acum este abandonată și nu functioneaza (28). Obiective comerciale pentru asigurarea necesitatilor cotidiene si periodice sunt amplasate la parterele blocurilor cu locuinta colectiva. Parcarea și depozitarea autovehiculelor personale se efectueaza de-a lungul acceselor locale in locuri amenajate și neamenajate, in garaje (32) și in parcare subterana destinata locatarilor complexului rezidential (53). La intersecția strazilor Matei Basarab și Florilor exista o cladire in proces de constructie cu destinatie functionala nedeterminata. Accesul in zona constructiilor locative existente se efectueaza din str. Florilor, str. Studentilor și str. Matei Basarab.

Dotari existente in adiacenta zonei de studiu. La distanta de accesibilitate pietonala (15 min.) sunt situate urmatoarele obiective de interes public: institutiile de educatie și invatamint (descrierea detaliata a se vedea planșa 4); centre medicale diagnostice private, farmacii; oficiul postal 2068, filialele bancilor, magazine, cafelele, restaurante, fitness centre; alte obiective de deservire periodica (curatorie, confectionarea incaltamintei etc.); spatii verzi; Scuarul Universitatii Tehnice de Stat, padurea-parc Calea Orheiului, padurea-parc Rișcani, scuarul la str. Miron Costin. Centrul medicilor de familie nr.12 (Str. Miron Costin 17/1) se afla la o distanță de accesibilitate pietonala (cca 20 min.) sau 6 minute cu autovehicul personal.

Asigurarea cu transport public. Zona examinata este traversată de 3 tipuri de transport public, printre care se evidentiaza 7 rute de maxi-taxi (incl. 5 suburbane), 6 de autobuz (incl. 4 suburbane) și 1 de troleibuz. Stațiile de transport public se afla în raza de accesibilitate pietonala. Una din statiile ale transportului public este statia terminus (ruta de troleibuz nr.10).

Intersecții. Pe trei intersecții in zona examinata nu exista amenajari speciale destinate efectuării manevrelor de viraj stanga / dreapta (bd. Moscova - str. Matei Basarab; str. Matei Basarab - str. Florilor; str. Florilor - str. Studentilor).

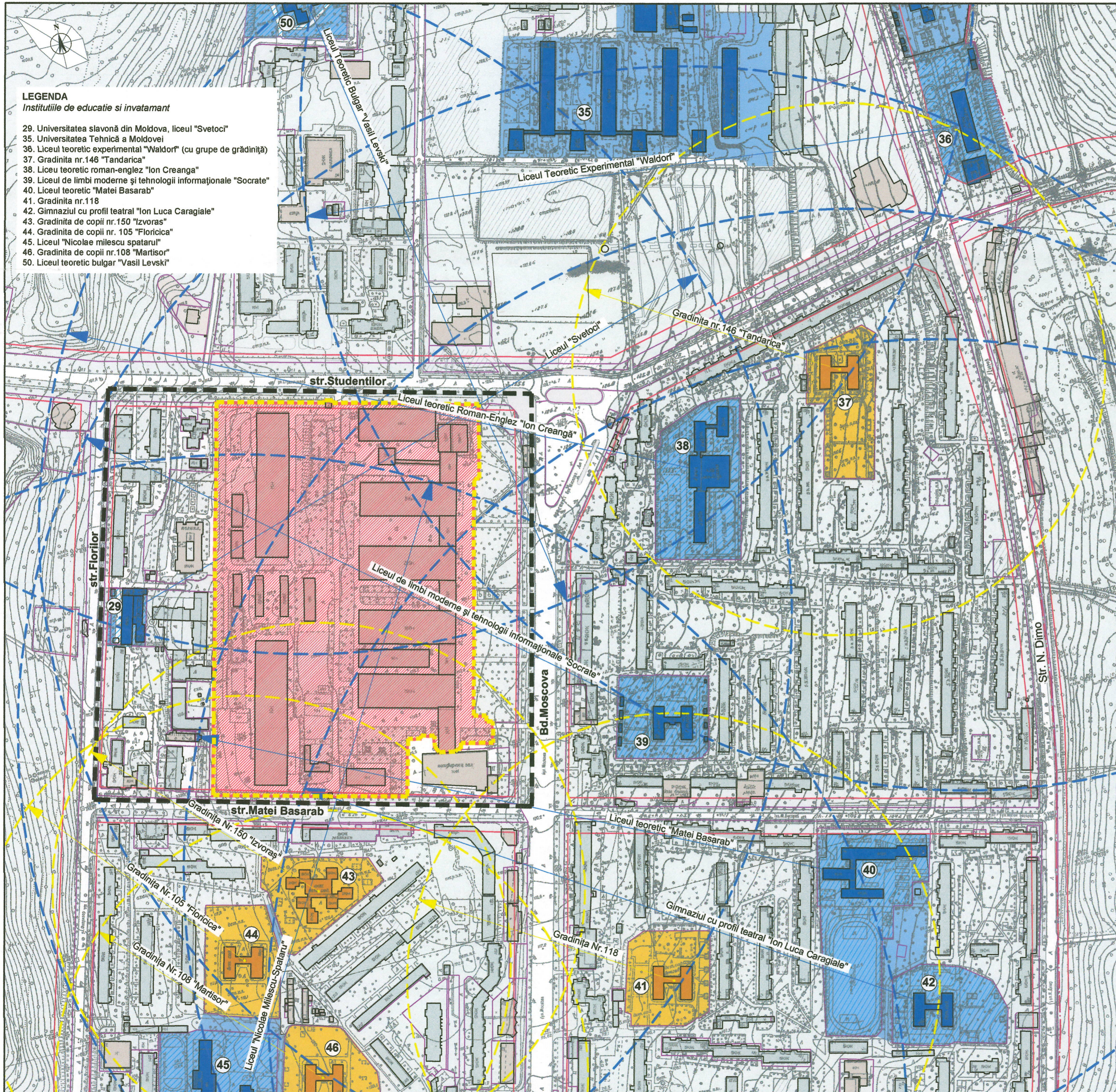
Bifantul teritoriului pentru zona de studiu

Nr. d/o	Zona	Suprafata, ha	Cota, %
1	Zona rezidentiala multietajata	4,13	18,6
2	Zona comerciala	2,38	10,7
3	Zona obiectivelor de educatie si invatamint	0,28	1,3
4	Zona cu functiuni de depozitare, comerț angro, industriei nepoluante si servicii auto	11,10	50,0
5	Zona obiectivelor nefunctionale	0,73	3,3
6	Zona spatii verzi	2,49	11,2
7	Zona cai de comunicatie si accese	1,09	4,9
Total zona de studiu		22,20	100,0

Beneficiar: S.A. "MEZON" Nr. 0206

INTREPRINDERE INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTARI CHISINAU PROIECT OBIECT Nr. 3652

SITUATIA EXISTENTA DESTINATIA FUNCTIONALA		FAZA	PLANSA	PLANSJE
ASP	E. Vitiu	SJ	3	
Sef gr.	M. Ilieva			
Ing.	I. Piliughina			
SC 1:3000				IMP "CHISINAU PROIECT"



LEGENDA
Institutiile de educatie si invatamant

- 29. Universitatea slavona din Moldova, liceul "Svetoci"
- 35. Universitatea Tehnica a Moldovei
- 36. Liceul teoretic experimental "Waldorf" (cu grupe de gradinita)
- 37. Gradinita nr.146 "Tandarica"
- 38. Liceu teoretic roman-englez "Ion Creanga"
- 39. Liceul de limbi moderne si tehnologii informatonale "Socrate"
- 40. Liceul teoretic "Matei Basarab"
- 41. Gradinita nr.118
- 42. Gimnaziul cu profil teatral "Ion Luca Caragiale"
- 43. Gradinita de copii nr.150 "Izvoras"
- 44. Gradinita de copii nr. 105 "Florica"
- 45. Liceul "Nicolae milescu spataru"
- 46. Gradinita de copii nr.108 "Martisor"
- 50. Liceul teoretic bulgar "Vasil Levski"

SITUATIA EXISTENTA. SCHEMA AMPLASARII INSTITUTIILOR DE EDUCATIE SI INVATAMANT. SC 1:3000

SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- TERENUL GENERATOR AL STUDIULUI NR. CAD. 0100413226
- PARCELE CADASTRALE
- ZONA OBIECTIVELOR DE EDUCATIE SI INVATAMANT
- LINII ROSII CONFORM P.U.G. OR. CHISINAU
- ZONA INSTITUTIILOR DE INVATAMANT PRIMAR, SECUNDAR CICLUL I SI II
- LIMITA SECTORULUI ADMINISTRATIV
- ZONA INSTITUTIILOR DE EDUCATIE TIMPURIE
- STRAZI SI ACCESE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- RAZA DESERVIRII A GRADINIȚEI 300 m
- RAZA DESERVIRII A ȘCOLII 750 m

Institutiile prescolare si scoli generale

Teritoriul in vecinatate imediata cu zona de studiu este dotat cu institutiile de educatie si invatamant, capacitatea si disponibilitatea carora este reflectata in tabelele mai jos. Conform prevederilor NCM B.01.05:2019, razele de deservire constituie 300 m pentru institutiile de invatamant prescolar (punct 10.4) și 750 m pentru scoli generale (punct 10.5).

In urma analizei situatiei actuale s-a constatat:

- Institutiile prescolare pot asigura locuitorii zonei examinate cu 11 locuri (Gradinita de copii nr. 105 "Florica"). Raza de deservire 300 m acopera zona de studiu doar partial.
- Lipsesc scoli generale cu clasele primare cu predarea in limba romana, care indeplinesc toate cerintele urmatoare: a) Căile de acces a elevilor spre școlile generale cu clase primare, nu vor intersecta carosabilul străzilor magistrale cu un nivel; b) Au locuri libere; c) Raza de deservire pentru clase primare nu depaseste 500 m;
- Locuri in clase gimnaziale si liceale sunt disponibile in institutia privata de invatamant Liceul "Svetoci", institutia privata de invatamant Liceul de limbi moderne si tehnologii informatonale "Socrate", Liceul Teoretic "Matei Basarab".

In cazul amplasarii in zona studiata a cladirilor de locuinta, trebuie sa fie prevazut un obiectiv de invatamant tip gradinita-scoala in perimetrul strazilor Matei Basarab, Florilor, Studentilor si bd. Moscova. Capacitatea institutiei trebuie sa fie calculata relesind din structura demografica a populatiei urbane mun. Chisinau pentru copii de virsta 3-11 ani si in conformitate cu prevederile normativului NCM B.01.05:2019.

Indici demografici pentru calculul asigurarii cu locurile in institutiile de educatie si invatamant

Conform setului de date al Biroului national de statistica al Republicii Moldova "Populatia stabila pe raioane, virste, medii si sexe la inceputul anului, 2007-2019", populatia urbana al mun.Chisinau este 756 745 locuitori. La anul 2019, ponderea copiilor dupa grupe de varste in populatie totala constituie:

3-6 ani — 3,31% (educatie timpurie)	7-11 ani — 4,40% (educatie primara)
11-16 — 4,15% (educatie generala - etapa I)	16-19 — 2,30% (educatie generala - etapa II)

Asigurare cu locurile in institutiile prescolare — 90% (bazandu-se pe datele statistice 2017-2021 "Copii in institutiile de educatie timpurie pe Raioane/Regiuni, ani si Grupe de varsta")
Asigurare cu locurile in scoala generala (educatie primara, educatie generala - etapa I) — 100%

Borderoul institutiilor de invatamant primar, secundar ciclul I si II

Nr. pe plan	Denumire	Capacitatea de proiect	Numarul elevi pe liste
29	INSTITUTIA PRIVATA DE INVATAMANT LICEUL "SVETOCI"	360	139
38	LICEU TEORETIC ROMAN-ENGLEZ "ION CREANGA"	1176	1499
39	INSTITUTIA PRIVATA DE INVATAMANT LICEUL DE LIMBI MODERNE SI TEHNOLOGII INFORMATONALE "SOCRATE"	450	393
40	LICEUL TEORETIC "MATEI BASARAB"	1320	490
42	GIMNAZIUL CU PROFIL TEATRAL "ION LUCA CARAGIALE"	280	305
45	LICEUL "NICOLAE MILESCU SPATARUL"	1320	490
50	LICEUL TEORETIC BULGAR "VASIL LEVSKI"	320	346

Borderou institutiilor de invatamant prescolar

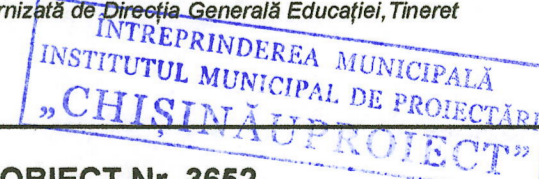
Nr. pe plan	Denumire	Capacitatea de proiect	Numarul elevi pe liste
37	GRADINITA NR.146 "TANDARICA"	240	356
43	GRADINITA DE COPII NR.150 "IZVORAS"	280	304
44	GRADINITA DE COPII NR. 105 "FLORICA"	240	229

Nota:

- 1) Cu culoarea albastra in tabel sunt indicate institutiile de educatie si invatamant ce au locuri disponibile si raza de deservire a cărora atinge zona de studiu. (Conform NCM B.01.05:2019, punctele 10.4, 10.5)
- 2) Informația referitor la instituțiile de educație și învățământ a fost furnizată de Direcția Generală Educației, Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău (luna ianuarie 2023).

Beneficiar: S.A. "MEZON" 2019










OBIECT Nr. 3652



SITUAȚIA EXISTENTA. SCHEMA AMPLASARII INSTITUTIILOR DE EDUCATIE SI INVATAMANT		FAZA	PLANSĂ	PLANȘE
ASP	E. Vitu	SJ	4	
Sef gr.	M. Ilieva			
Ing.	I. Piliughina			
SC 1:3000		IMP "CHISINAU PROIECT"		

**ANALIZA DUPĂ TIP DE PROPRIETATE
A TERENURILOR
SC 1:3000**

SEMNE CONVENTIONALE

-  LIMITA ZONEI DE STUDIU
-  TERENUL GENERATOR AL STUDIULUI NR. CAD. 0100413226
-  PARCELE CADASTRALE
-  LINII ROSII CONFORM P.U.G. OR. CHISINAU
-  PROPRIETATE PRIVATĂ
-  PROPRIETATE MUNICIPALĂ, DOMENIUL PUBLIC
-  PROPRIETATE MUNICIPALĂ, DOMENIUL PRIVAT
-  NEDETERMINAT
-  NU ESTE INFORMATIE

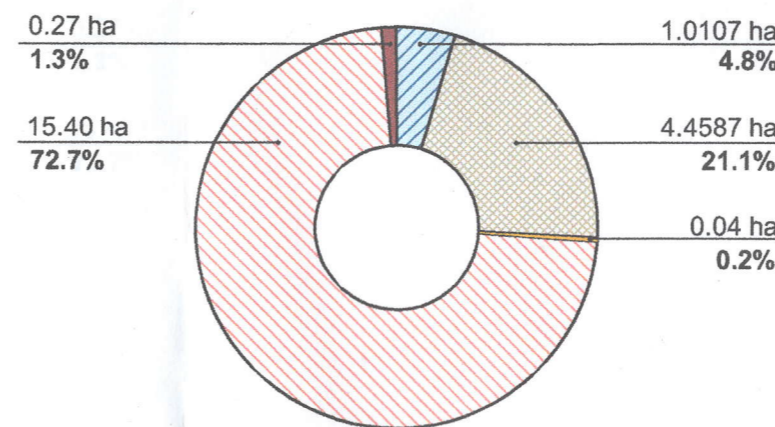
Date privind statutul juridic al terenurilor din zona de studiu

În zona de studiu (cca 22.2 ha), majoritatea terenurilor sunt proprietate privată — 15.4 ha (72%); terenuri proprietate municipală (domenii public/privat) constituie 5.47 ha (25.9%). Terenuri cu numerele cadastrale 0100413317, 0100413545, 0100413214 cu suprafața totală 0.04 ha (0.2%) nu sunt înregistrate în Cadastrul bunurilor imobile.

Au fost constatate teritoriile cu statut nedeterminat (nu este informație în Cadastrul bunurilor imobile) cu suprafața totală 0.27 ha.

Terenul, care a generat studiul, cu NC 0100413.226 are suprafața 12.604 ha și se află în proprietate privată a SOCIETĂȚII PE ACTIUNI MEZON (Cota parte — 79,7%) și a firmei SILVER WINGS PTE.LTD (Cota parte — 20,3%)

Diagrama de repartizare a terenurilor din zona de studiu după tip de proprietate



BORDEROU PARCELE CADASTRALE

Nr. D/O	NUMAR CADASTRAL AL PARCELEI	SUPRAFATA, ha	TIP DE PROPRIETATE	MODUL DE FOLOSINTA
1	0100413224	0.2534	PRIVATA	Pentru construcții
2	0100413211	0.077	PRIVATA	Pentru construcții
3	0100413216	0.847	PRIVATA	Destinație specială
4	0100413221	0.249	PRIVATA	Pentru construcții
5	0100413045	0.0259	PRIVATA	Neproductive
6	0100413062	0.023	PRIVATA	Pentru construcții
7	0100413248	0.0597	PRIVATA	Neproductive
8	0100413226	12.604	PRIVATA	Pentru construcții
9	0100413548	0.5577	PRIVATA	Pentru construcții
10	0100413312	0.676	PRIVATA	Pentru construcții
11	0100413055	0.025	PRIVATA	Pentru construcții
12	0100413309	0.0216	Municipala, domeniul public	Amenajat
13	0100413316	1.7181	Municipala, domeniul public	Amenajat
14	0100413319	2.661	Municipala, domeniul public	Amenajat
15	0100413302	0.0429	Municipala, domeniul public	Pentru construcții
16	0100413213	0.0151	Municipala, domeniul public	Pentru construcții
17	0100413345	Partial	Municipala, domeniul public	Cale de comunicație
18	0100414422	Partial	Municipala, domeniul public	Cale de comunicație
19	0100413108	0.0323	Municipala, domeniul privat	Pentru construcții
20	0100413144	0.0885	Municipala, domeniul privat	Pentru construcții
21	0100413303	0.0253	Municipala, domeniul privat	Amenajat
22	0100413105	0.0333	Municipala, domeniul privat	Pentru construcții
23	0100413133	0.0435	Municipala, domeniul privat	Pentru construcții
24	0100413223	0.0896	Municipala, domeniul privat	Pentru construcții
25	0100413107	0.1186	Municipala, domeniul privat	Pentru construcții
26	0100413558	0.0287	Municipala, domeniul privat	Pentru construcții
27	0100413532	0.0384	Municipala, domeniul privat	Pentru construcții
28	0100413560	0.1197	Municipala, domeniul privat	Pentru construcții
29	0100413106	0.0982	Municipala, domeniul privat	Pentru construcții
30	0100413191	0.0635	Municipala, domeniul privat	Pentru construcții
31	0100413035	0.0645	Municipala, domeniul privat	Pentru construcții
32	0100413197	0.046	Municipala, domeniul privat	Pentru construcții
33	0100413225	0.1206	Municipala, domeniul privat	Amenajat
34	0100414456	Partial	Municipala, domeniul privat	Cale de comunicație
35	0100413317	0.02	NEDETERMINAT	NEDETERMINAT
36	0100413545	0.01	NEDETERMINAT	NEDETERMINAT
37	0100413214	0.01	NEDETERMINAT	NEDETERMINAT

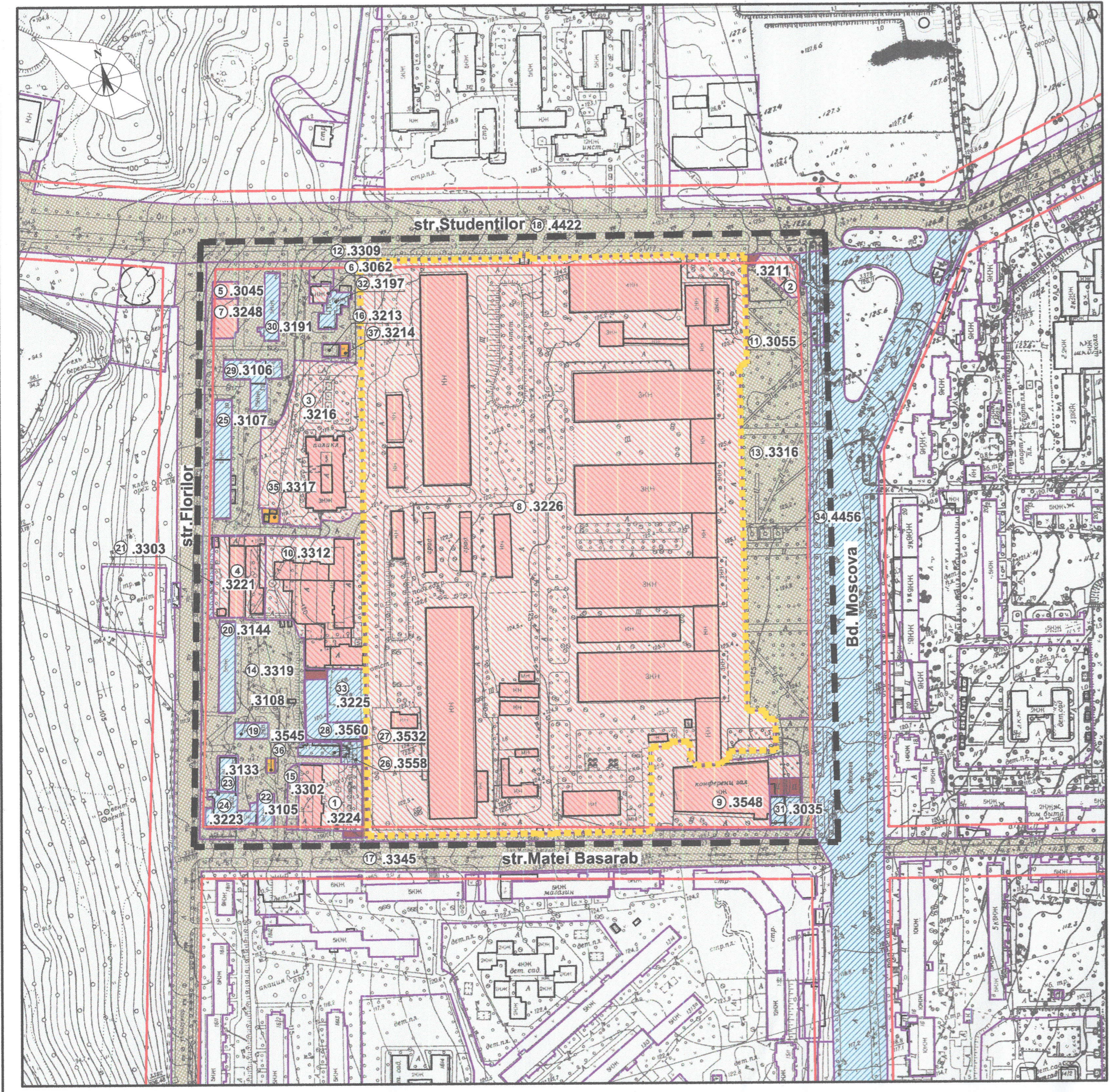
Beneficiar: S.A. "MEZON"

OBIECT Nr. 3652

Modif.	Cant.	Planșa	No. doc.	Semnăt.	Data
ASP		E.Vitiu			
Sef gr.		M.Ilieva			
Ing.		I. Piliughina			

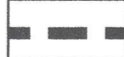




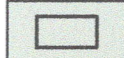




SITUAȚIA EXISTENTĂ. ANALIZA DUPĂ TIP DE PROPRIETATE A TERENURILOR. SC 1:3000

FAZA	PLANȘA	PLANȘE
SJ	5	IMP "CHISINAU PROIECT"



**ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT
DUPA GRADUL DE UZURA
SC 1:3000**

SEMNE CONVENTIONALE

-  LIMITA ZONEI DE STUDIU
-  TERENUL GENERATOR AL STUDIULUI
NR. CAD. 0100413226
-  PARCELE CADASTRALE
-  LINII ROSII CONFORM P.U.G. OR. CHISINAU
-  STRAZI SI ACESE
-  CONSTRUCTII EXISTENTE PE TERITORIILE ADIACENTE
-  CLADIRI NOI
-  GRAD DE UZURA PANA LA 30%
-  GRAD DE UZURA MAI MULT DECAT 30%
-  CLADIRI IN CONSTRUCTIE

**Fondul construit:
perioada de constructie, materiale, gradul de uzură**

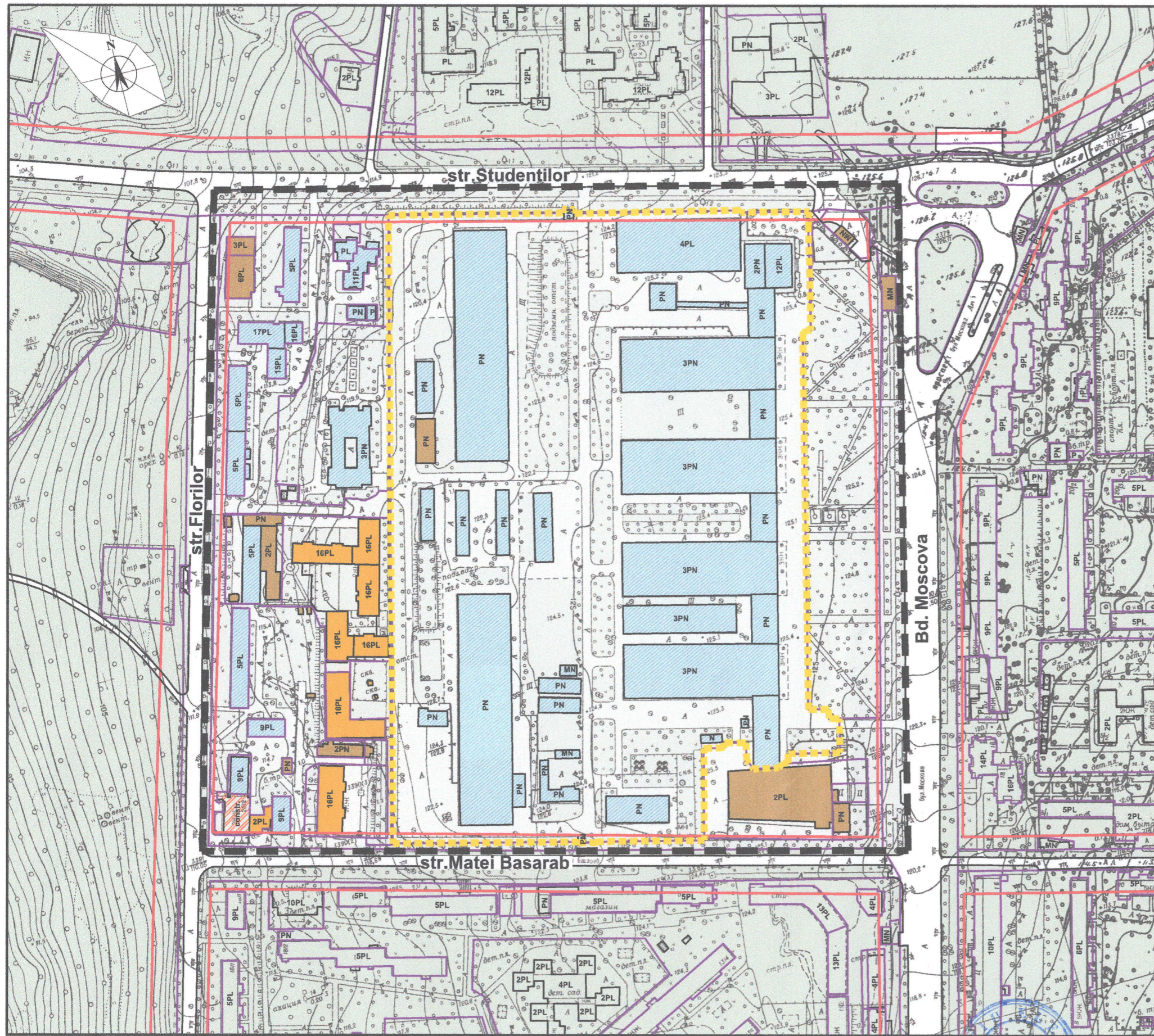
Majoritatea cladirilor din zona examinată au fost construite in perioada 1969-1989. Hale industriale amplasate pe terenul generator al studiului au carcasa din elemente prefabricate din beton armat (1970-1985). Constructii auxiliare sunt construite din materiale diverse și au grad de uzură sporit. Constructii locative din această perioadă sunt reprezentate de blocuri locative cu 9 nivele din panouri din beton mari prefabricate (1977), blocuri locative cu 5 nivele din calcar (1970-1979) și blocuri locative cu 11-17 nivele din beton turnat monolit (1982-1988). Uzura fizică constituie cel puțin 30%.

Constructii cu grad de uzura pana la 30% au fost construite in anii 1992-2007. Exceptie fac fosta sala de conferințe a uzinei "Mezon", care a fost construita in anii 70 ai secolului trecut, si ulterior reconstruita in anul 2007.

Construcții noi sunt reprezentate cu cladiri locative multifamiliale, construite in anii 2015-2022.

Pe intersectia str. Matei Basarab și str. Florilor se afla o clădire in proces de construire.

Nota:
Gradul de uzura a fost determinat reiesind din datele cadastrale cu referire la anul de constructie a cladirilor si a materialelor de constructie.



Beneficiar: S.A. "MEZON"					OBIECT Nr. 3652				
Modif.	Cant.	Planşa	Nr doc.	Semnat.	Data				
ASP		E.Vitiu		<i>[Signature]</i>		SITUATIA EXISTENTA.	FAZA	PLANSA	PLANSE
Sef gr.		M.Ilieva		<i>[Signature]</i>		ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPĂ GRAD DE UZURĂ. SC 1:3000	SJ	6	
Ing.		I. Piliughina		<i>[Signature]</i>			IMP "CHISINAU PROIECT"		