

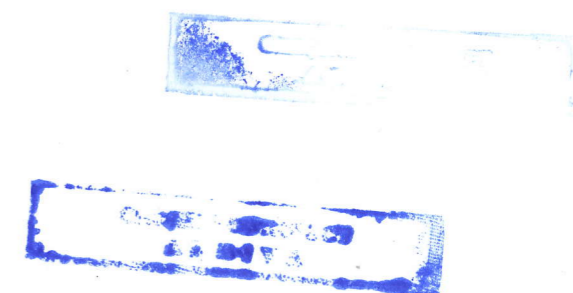
Beneficiar: Persoana fizica **Stanislav Novitki**  
Proiectant: **IMP "CHISINAUPROIECT"**



**OBIECT nr.3631**

**STUDIU DE FUNDAMENTARE**  
IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE  
REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE  
"C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN  
STR. BACIOII NOI, 19, MUN. CHISINAU

REPUBLICA MOLDOVA  
INTREPRINDEREA MUNICIPALĂ  
INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI  
"CHISINĂUPROIECT"  
MD-2068, mun. Chișinău, str. M. Costin, 17/2  
tel.: 022 49-31-00, fax.: 022 44-73-81  
IDNO 1003600098931 TVA 0600402



CHISINAU 2022

Beneficiar: Persoana fizica **Stanislav Novitki**  
Proiectant: **IMP "CHISINAUPROIECT"**

**OBIECT nr.3631**

**STUDIU DE FUNDAMENTARE**  
**IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE**  
**REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE**  
**"C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN**  
**STR. BACIOII NOI, 19, MUN. CHISINAU**

ADMINISTRATOR INTERIMAR  
IMP "Chişinăuproiect"

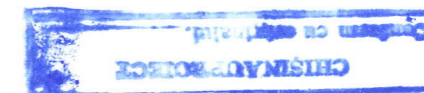


Anatolie IZBÎNDA

ARHITECT SEF  
IMP "Chişinăuproiect"



Vitalie MUNTEANU



CHISINAU 2022

**DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**DENUMIRE:** **OBIECT NR.3631** STUDIU DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI, 19, MUN. CHISINAU

**LOCALIZARE:** Republica Moldova, Municipiul Chisinau, Sectorul Botanica

**BENEFICIAR:** Persoana fizica **Stanislav Novitki**

**PROIECTANT:** IMP "CHISINAUPROIECT"

**COLECTIV DE ELABORARE:**

Solutii urbanistice: Vitu E. (ASP); Ilieva M.(spec. princ.)

Infrastructura de transport: Sarghi M. (ing.cat.I)

**DATE GENERALE**

**Studiul de fundamentare** in vederea initierii planului urbanistic zonal pentru modificarea codului de reglementare in zona de servicii generale "C7" pe terenul cadastral **0100120.1140** din str. Bacioii Noi, 19, mun. Chisinau a fost elaborat in baza Dispozitiei Primarului general al mun.Chisinau nr.150-d din 22.04.2022 si a solicitarii **beneficiarului studiului dat - persoana fizica Stanislav Novitki.**

**Scopul** elaborarii acestei documentatii este examinarea posibilității conversiei funcției urbane existente pentru parcela solicitantului cu examinarea în complex a zonei de studiu. Se solicita modificarea codului actual de reglementare urbanistica **C7 - zona de servicii generale** in cod **R5 - zona rezidentiala.**

**Obiectivul general** al proiectului constă în reglementarea funcțională a zonei de studiu, elaborarea soluțiilor de sistematizare spațială in vederea realizării funcțiunilor de locuințe, servicii și dotări, amenajări pentru recreere, etc.

Principalele categorii de probleme care vor fi elucidate in studiul propus sunt urmatoarele:

- analiza situatiei existente cu referire la conditii ecologice, social-economice, demografice, dezvoltarea infrastructurii sociale, edilitare si de transport, protectia patrimoniului construit si natural;
- studierea problemelor legate de impactul asupra infrastructurii tehnico-edilitare si de transport existente odata cu majorarea sarcinilor generate de constructiile noi si recomandari de redresare a situatiei;
- viziunea de dezvoltare in corelare cu zona preconizata pentru elaborarea PUZ in conformitate cu strategia de dezvoltare a localitatii;
- beneficiile autoritatii publice locale si comunitatii ca urmare a realizarii P.U.Z.ului preconizat.

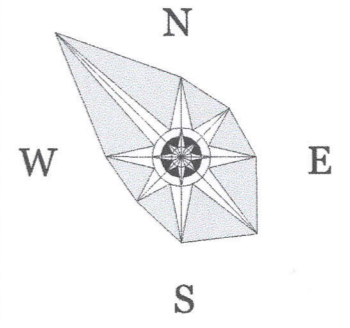
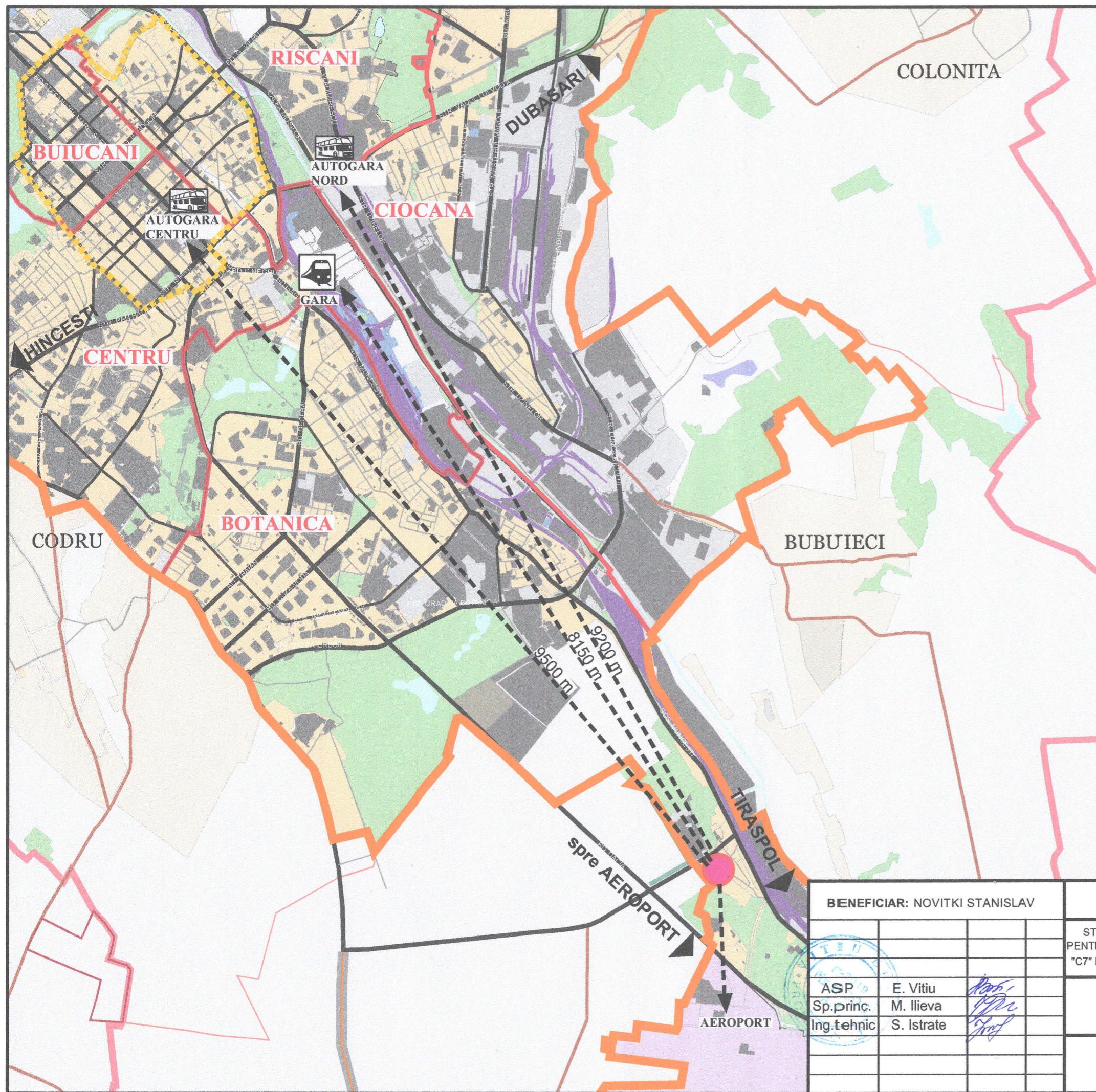
**Cadru legislativ-normativ**

- 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 lucrărilor 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. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;
- Prevederile Planului Urbanistic General al or.Chisinau, elaborat de INCP "Urbanproiect" și aprobat de Consiliul Municipal prin decizia nr.68/1-2 din 22.03.2007;
- Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău aprobat prin decizia CMC nr.22/40 din 25.12.2008 cu prevederi conform Dispozitiei Primariei municipiului Chisinau nr.480-d din 29 mai 2014;
- NCM E.03.02-2014. 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 Chisinau a planurilor urbanistice zonale și de detalii;
- Certificat de urbanism informativ nr. CI-0000087.

**BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE**

PLANSA	CONTINUTUL	NOTA
1	Date de recunoastere a documentatiei. Borderoul planselor elaborate. Date generale	
2	Schema amplasarii in cadrul or.Chisinau	
3	Situatia existenta. Zonificarea functionala a teritoriului. Sc 1:2000	
4	Situatia existenta. Analiza fondului construit dupa grad de uzura. Sc 1:2000	
5	Analiza dupa tip de proprietate asupra terenurilor. Sc 1:2000	
6-9	Fotofixare. Vederi existente	
10	Analiza geomorfologica. (Extras din P.U.G. Chisinau)	
11	Analiza compartimentului Transport - Studii de trafic conform P.U.G. Chisinau.	
	Audit (Extras din P.U.G. Chisinau)	
12	Analiza compartimentului Transport - Studii de trafic conform P.U.G. Chisinau.	
	Reglementari (Extras din P.U.G. Chisinau)	
13	Schema de transport. Situatie existenta. Sc 1:2000	
14	Utilitati publice. Apa. (Extras din P.U.G. or. Chisinau. Reglementari)	
15	Utilitati publice. Canalizarea menajera. (Extras din P.U.G. or. Chisinau. Reglementari)	
16	Utilitati publice. Gaz. (Extras din P.U.G. or. Chisinau. Reglementari)	
17	Utilitati publice. Energie electrica. (Extras din P.U.G. or. Chisinau. Reglementari)	
18	Utilitati publice. Incalzirea. (Extras din P.U.G. or. Chisinau. Reglementari)	
19	Extras din Regulamentul local de urbanism al or.Chisinau. Sc 1:5000	
20	Zonificarea functionala a teritoriului (extras din P.U.G. or.Chisinau). Sc 1:5000	
21	Zonificarea functionala a teritoriului. Reglementari. Sc 1:2000	

BENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV				OBIECT Nr. 3631		
STUDIUL DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI, 19, MUN. CHISINAU				FAZA	PLANSA	PLANSE
ASP	E. Vitu	09.22	DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI. BORDEROUL PLANSELOR ELABORATE. DATE GENERALE	SF	1	21
Sp.princ.	M. Ilieva					
Ing.tehnic	S. Istrate					
				IMP "CHISINAUPROIECT"		



**SCHEMA AMPLASARII  
IN CADRUL OR.CHISINAU**

**SEMNE CONVENTIONALE**

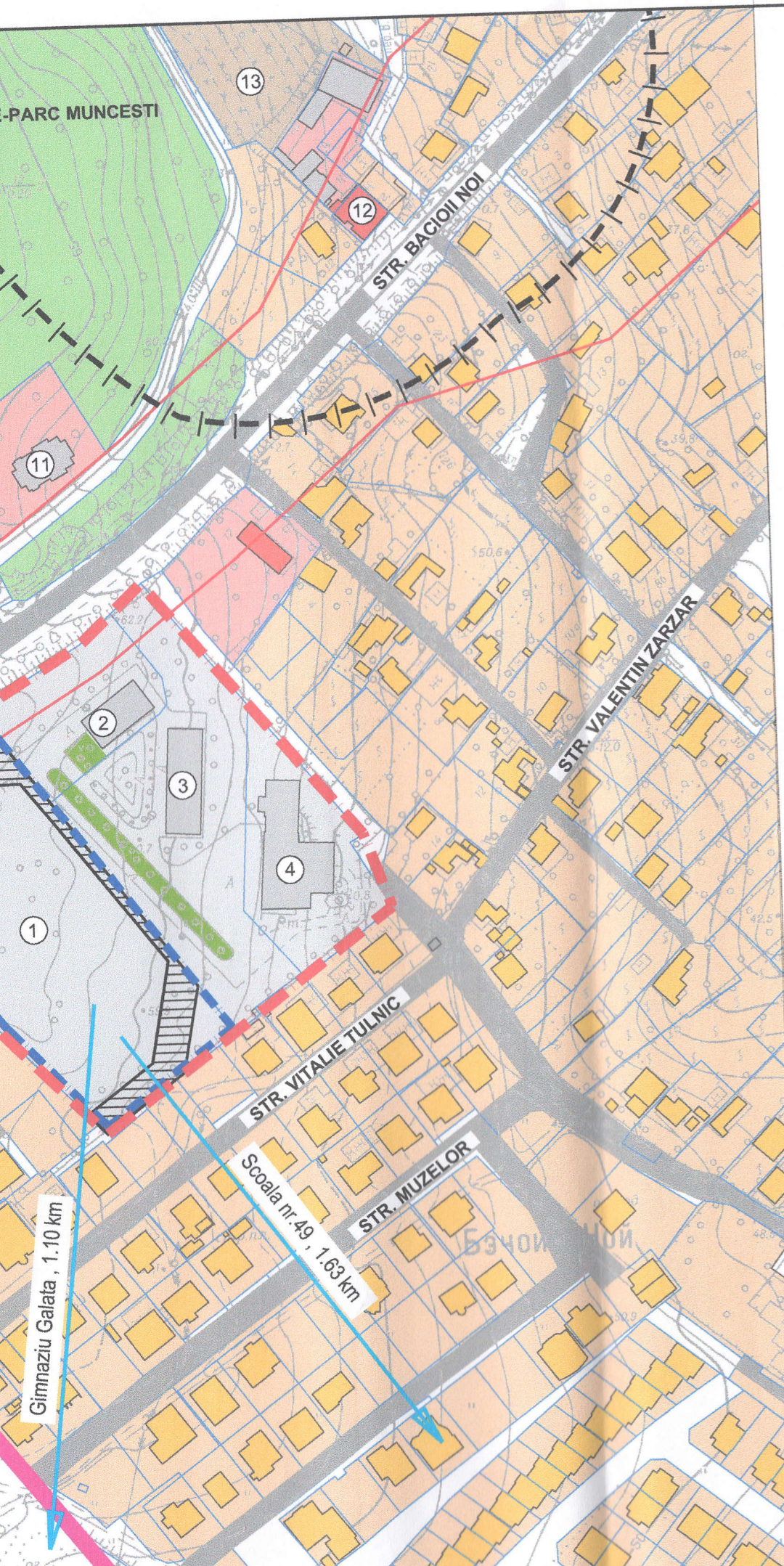
- ZONA EXAMINATA
- LIMITA MUNICIPIU CHISINAU
- LIMITA INTRAVILAN OR.CHISINAU
- LIMITA SECTOARELOR ADMINISTRATIVE
- LIMITA NUCLEULUI ISTORIC OR.CHISINAU
- DRUMURI MAGISTRALE
- DRUMURI REPUBLICANE
- RETEAUA DE DRUMURI SI STRAZI EXISTENTE
- ZONA REZIDENTIALA
- ZONA DOTARILOR, DE EDUCATIE, COMUNALA
- ZONA SPECIALA
- ZONA INDUSTRIALA
- SPATII VERZI

**Incadrare în localitate**

Zona studiată este amplasată în intravilanul or.Chisinau, localizată în partea de sud-est a orașului, sectorul administrativ Botanica. Adiacentele zonei sunt teritoriile com.Bacii la vest și com. Bubuieci la est. Suprafața zonei de studiu a fost determinată ca 2,3 ha. Parcela cu nr.cadastral **0100120.1140** care a generat studiul în cauză, are suprafața de **1,0125 ha** cu adresa **str.Bacii Noi, 19**. Zona studiată este amplasată la distanța de cca 2,7 km de la Aeroportul Internațional Chisinau și cca 9,2 km de la zona centrală a orașului.

<b>BIENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV</b>				<b>OBIECT Nr. 3631</b>		
STUDIU DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BACII NOI, 19, MUN. CHISINAU						
	ASP	E. Vitu			FAZA	PLANSA
	Sp.princ.	M. Ilieva			SF	2
	Ing.tehnic	S. Istrate			PLANSE	
SCHEMA AMPLASARII IN CADRUL OR.CHISINAU						
					IMP "CHISINAU PROIECT"	

**SITUATIA EXISTENTA. ZONIFICAREA FUNCTIONALA  
A TERITORIULUI. Sc 1:2000**



**SEMNE CONVENTIONALE**

- Limita zonei de studiu
- Limita terenului care a generat studiul
- Limita orasului Chisinau
- Linii rosii a strazilor conform PUG or. Chisinau
- Parcele cadastrale
- Zona rezidentiala cu blocuri locative cu regim inalt de inaltime
- Zona rezidentiala cu regim mic de inaltime
- Zona servicii publice, comerciale si administrative
- Zona industriala
- Zona comunala
- Spatii verzi
- Spatii inverzite
- Terenuri agricole
- Strazi si accese
- Zona sanitara a cimitirului - 100m conform nota 2, p10.6 NCM B.01.05:2019
- Servitute (retele tehnice) S=0.2648 ha

**Destinatia functionala**

Pentru o viziune mai clara Schema data reflecta o suprafata mai mare decat zona de studiu. Zona de studiu din care face parte lotul generator al studiului dat - parcela cu nr. cadastral **0100120.1140**, este amplasata in interiorul unei zone rezidentiale cu case individuale de locuit cu regim mic de inaltime, marginita de str. Bacioii Noi. Accesul in zona de studiu se efectueaza din str. Bacioii Noi.

Insasi zona de studiu la momentul actual se refera la zona industriala. Pe lotul generator al studiului cu suprafata de **1,0125** ha sunt amplasate 2 constructii care urmeaza a fi demolate. Asupra unei portiuni din teren este aplicata servitute cu **S=0,2648** ha destinata retelor tehnice cu un punct de distribuire a energiei electrice, care se afla pe parcela data. O parte din teren se afla in limita liniei rosii (conform PUG or.Chisinau). In vecinatatea lotului generator al studiului sunt amplasate inca 3 obiective cu destinatie industriala - depozit pentru pastrarea profilurilor din metal; o cladire de productie din domeniul industriei alimentare "Carnprodlux"; o cladire administrativa in stare degradata cu destinatie necunoscuta. Vis-a-vis de zona de studiu este amplasata o zona rezidentiala noua cu locuinta colectiva - complexul locativ "Teatral" cu regim de inaltime de P+13 nivele si inca doua blocuri locative multietajate. Langa acest complex este amplasat un camin cu 5 nivele. Mai aproape de strada Bacioii Noi este amplasata o statie de alimentare auto "Vento SAC-11", in urma careia se afla un obiectiv de deservire auto. Zona de recreere este reprezentata de Pădure-parc Muncești (lotul nr.1), care este un parc silvic. In apropierea zonei de studiu se afla un cimitir care functioneaza. Zona sanitara a acestuia constituie 100 m in conformitate cu NCM B.01.05:2019 - Nota 2 p.10.6. si nu are impact asupra zonei de studiu.

Se constata ca teritoriul din vecinatatile Zonei de studiu cuprinde functiuni mixte, dintre care cea dominanta este locativa cu regim de inaltime variat - blocuri multietajate si case individuale cu regim mic de inaltime.

**Dotari existente in adiacenta zonei de studiu**

O mare parte din teritoriul unde se afla zona de studiu a fost zona industriala, care treptat isi schimba functionalitatea transformandu-se in zona locativa. In asa mod zona de studiu la moment este ca o insula cu functiune industriala in mijlocul unei zone locative cu case individuale cu regim mic de inaltime. In afara de aceasta, exista in apropiere un teritoriu vast cu locuinta individuala sub accidenta codului Re, preconizat pentru dezvoltare viitoare. Din acest motiv infrastructura socio-culturala nu este dezvoltata. Cele mai apropiate obiective de educatie, invatamant, servicii medicale, comerciale sunt amplasate in zona rezidentiala din preajma Aeroportului International Chisinau. Obiective de educatie: gradinita nr. 123 - 1,2 km; Gimnaziul nr.49 - 1,6 km; Gimnaziul Galata - 1,1 km. Obiective de ocrotire a sanatatii - Centrul de Medicina al Aviatiei Civile.

<b>BENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV</b>				<b>OBIECT Nr. 3631</b>		
STUDIU DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI, 19, MUN. CHISINAU.						
SITUATIA EXISTENTA. ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI				FAZA	PLANSA	PLANSE
				SF	3	
ASP	E. Vitu	<i>[Signature]</i>	Sc. 1 : 2 000			
Sp. principal	M. Ilieva					
Ing. tehnic	S. Istrate					
				<b>I.M.P. "CHISINAU PROIECT"</b>		



**LEGENDA**

1. Teren care a generat studiul
2. Cladire administrativa
3. Baza de productie
4. SRL "Camprodlux"
5. Camin locativ
6. Complex locativ "Teatral"
7. Bloc locativ
8. Bloc locativ
9. Servicii auto
10. Statie de alimentare auto Vento SAC-11
11. Biserica nefinalizata
12. Magazin alimentar
13. Cimitir Bacioii Noi

**SEMNE CONVENTIONALE**

- Limita zonei de studiu
- Limita terenului care a generat studiul
- Limita orasului Chisinau
- Linii rosii a strazilor comunitare
- Parcele cadastrale
- Zona rezidentiala cu blocuri
- Zona rezidentiala cu regim mic de inaltime
- Zona servicii publice, culturale, recreative, servicii personale si comerciale
- Zona industriala
- Zona comunitara
- Spatii verzi
- Spatii inverzite
- Terenuri agricole
- Strazi si accese
- Zona sanitara a cimitirului NCM B.01.05:2019
- Servitute (retele tehnice)

**Destinatia functionala**

Pentru o viziune mai clara a destinatiei functionale a terenului studiat, s-a realizat o analiza a terenului studiat in raport cu zona generatoare a studiului. Zona generatoare a studiului este o zona rezidentiala cu regim mic de inaltime, marcat pe planul de urbanism cu zona de studiu se efectueaza din strada...

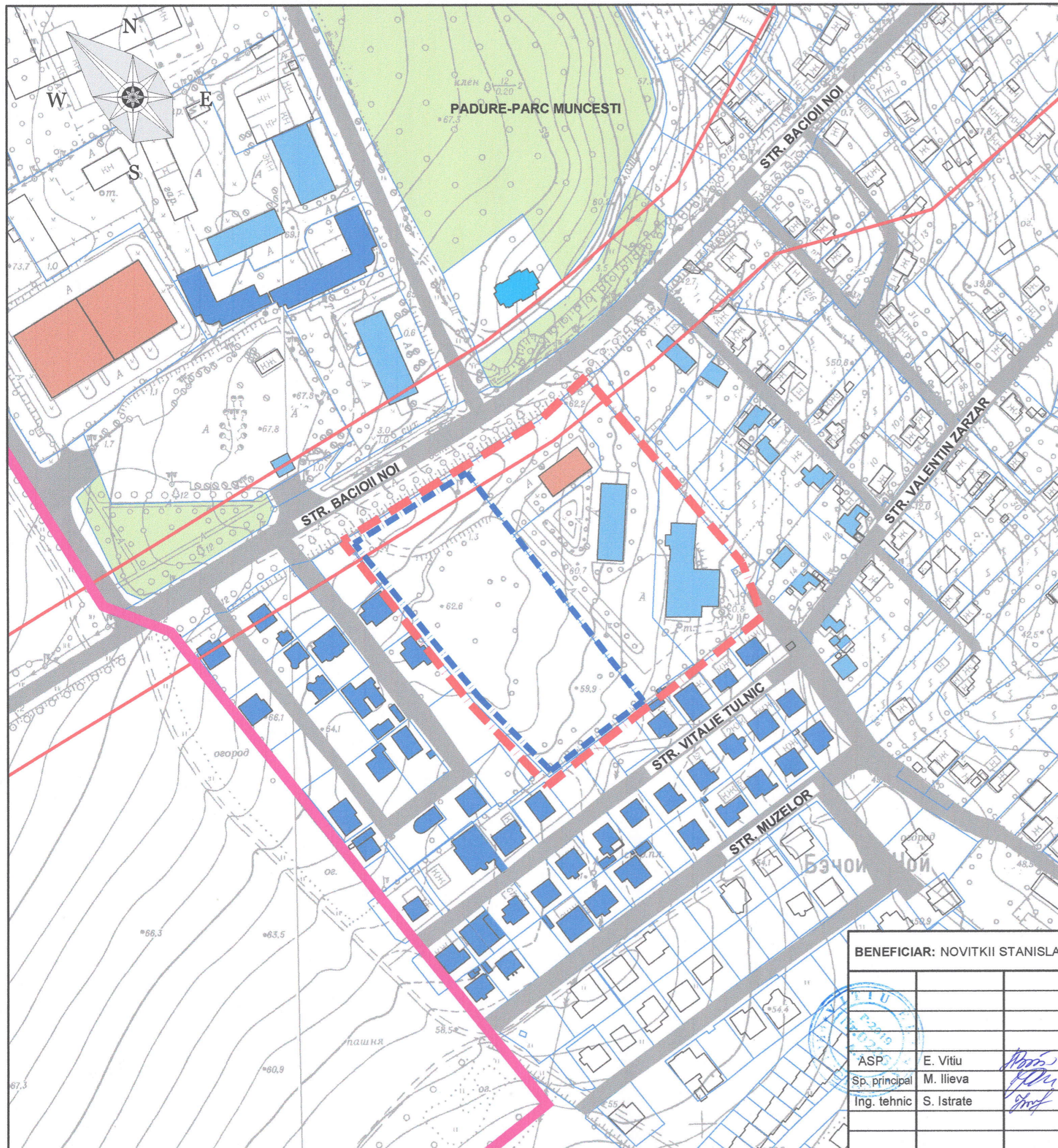
**SITUATIA EXISTENTA.  
ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPA  
GRAD DE UZURA  
Sc. 1 : 2 000**

**SEMNE CONVENȚIONALE**

- Limita zonei de studiu
- Limita terenului care a generat studiul
- Limita orasului Chisinau
- Linii rosii a strazilor conform PUG or. Chisinau
- Parcele cadastrale
- Constructii noi
- Grad de uzura < 50%
- Grad de uzura > 50%
- Cladire nefinalizata
- Spatii verzi
- Strazi si accese

**Gradul de uzura al cladirilor**

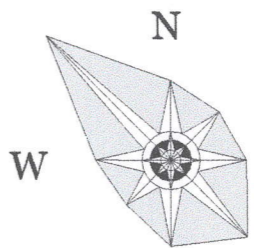
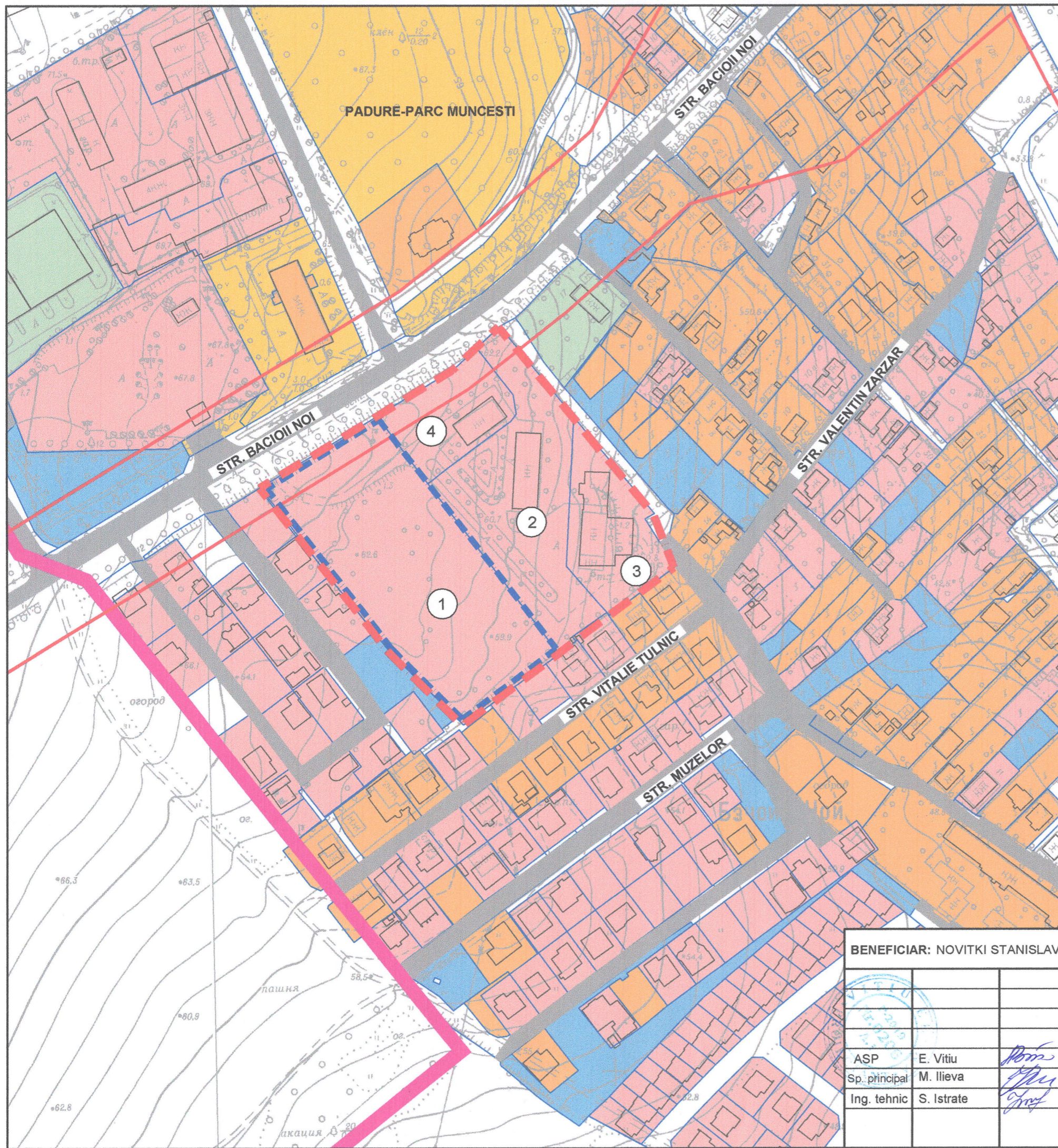
Gradul de uzura a fost determinat reiesind din datele cadastrale cu referire la anul de constructie a cladirilor si a materialelor de constructie. Cladirile din zona de studiu (doua) au un grad de uzura mai mic de 50 % si una cu grad de uzura mai mare de 50 %. In zona din vecinatate nemijlocita toate cladirile sunt nou construite - zona cu case individuale. Casele din zona aflata sub codul Re au un grad de uzura mediu. Complexul locativ "Teatral" este nou construit.



<b>BENEFICIAR: NOVITKII STANISLAV</b>			<b>OBIECT Nr. 3631</b>		
STUDIUL DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI, 19, MUN. CHISINAU.					
SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPA GRAD DE UZURA			FAZA	PLANSA	PLANSE
Sc. 1 : 2 000			SF	4	
I.M.P. "CHISINAU PROIECT"					

ASP: E. Vitu  
Sp. principal: M. Ilieva  
Ing. tehnic: S. Istrate





**ANALIZA DUPA TIP DE PROPRIETATE  
ASUPRA TERENURILOR**  
Sc. 1:2000

**SEMNE CONVENȚIONALE**

- Limita zonei de studiu
- Limita terenului care a generat studiul
- Limita orasului Chisinau
- Linii rosii a strazilor conform PUG or. Chisinau
- Parcele cadastrale
- Terenuri proprietate privata
- Terenuri proprietate municipala (domeniu public)
- Terenuri proprietate municipala (domeniul privat)
- Terenuri proprietate de stat (domeniul privat)
- Terenuri nedeterminate
- Strazi si accese

**BORDEROU PARCELE CADASTRALE**

Poz. pe plan	Numar cadastral al parcelei	Suprafata, ha	Tip de proprietate	Destinatie
1	0100120.1140	1.0125 ha	privata	neproductiva
2	0100120.157	0.614 ha	privata	neproductiva
3	0100120.434	0.292 ha	privata	neproductiva
4	0100120.1139	0.2378 ha	privata	neproductiva

**Date privind statutul juridic al terenurilor din zona de studiu**  
In zona de studiu (cca 2.3 ha), terenuri proprietate privata constituie - 100 % - Lotul generator al studiului cu nr. cadastral 0100120.1140 cu S = 1,0125 ha este detinut de 3 proprietari in cote parti.

<b>BENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV</b>			<b>OBIECT Nr. 3631</b>		
			STUDIU DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI, 19, MUN. CHISINAU.		
			ANALIZA DUPA TIP DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR		
ASP	E. Vitu		Sc. 1 : 2 000		
Sp. principal	M. Ilieva				
Ing. tehnic	S. Istrate				
			<b>I.M.P. "CHISINAU PROIECT"</b>		

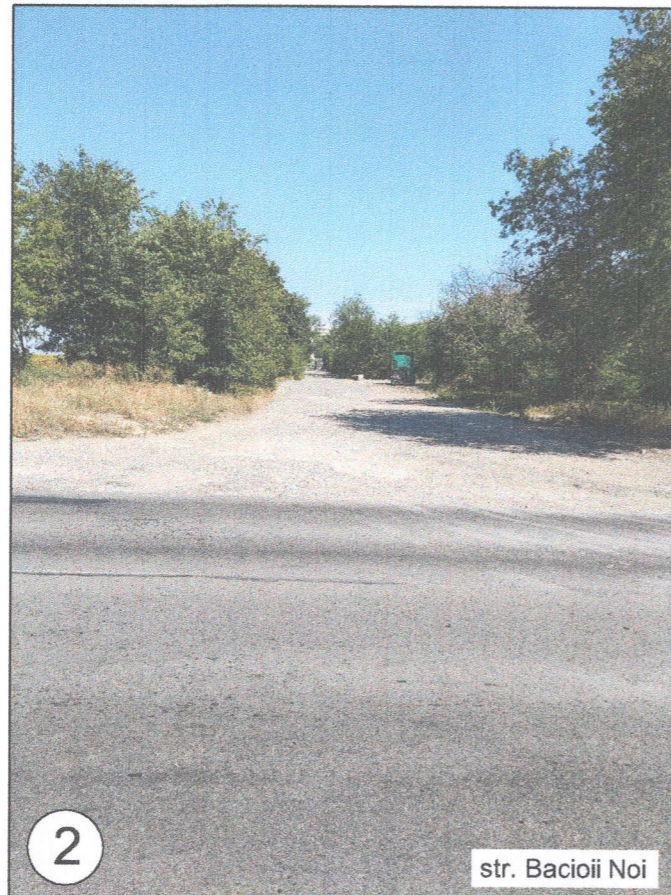


**FOTOFIXARE. VEDERI EXISTENTE**



1

str. Bacioii Noi



2

str. Bacioii Noi



3

Intersecție din str. Bacioii Noi și str. Al. Bordan



4

Intrarea pe terenul studiat



5

Statia de alimentare auto "Vento SAC-11"



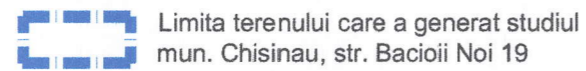
Limita zonei de studiu



Limita terenului care a generat studiul mun. Chisinau, str. Bacioii Noi 19

<b>BENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV</b>				<b>OBIECT Nr. 3631</b>		
STUDIU DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI, 19, MUN. CHISINAU.						
ASP	E. Vitu	<i>[Signature]</i>	FOTOFIXARE. VEDERI EXISTENTE	FAZA	PLANSA	PLANSE
Sp.Principal	M. Ilieva			SF	6	
Ing. tehnic	S. Istrate			I.M.P."CHISINĂU PROIECT"		

**FOTOFIXARE. VEDERI EXISTENTE**



<b>BENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV</b>			<b>OBIECT Nr. 3631</b>			
			STUDIU DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI, 19, MUN. CHISINAU.			
ASP	E. Vitu	<i>[Signature]</i>	FOTOFIXARE. VEDERI EXISTENTE	FAZA	PLANSA	PLANSE
Sp.Principal	M. Ilieva			SF	7	
Ing. tehnic	S. Istrate		I.M.P."CHISINAUPROIECT"			



FOTOFIXARE. VEDERI EXISTENTE



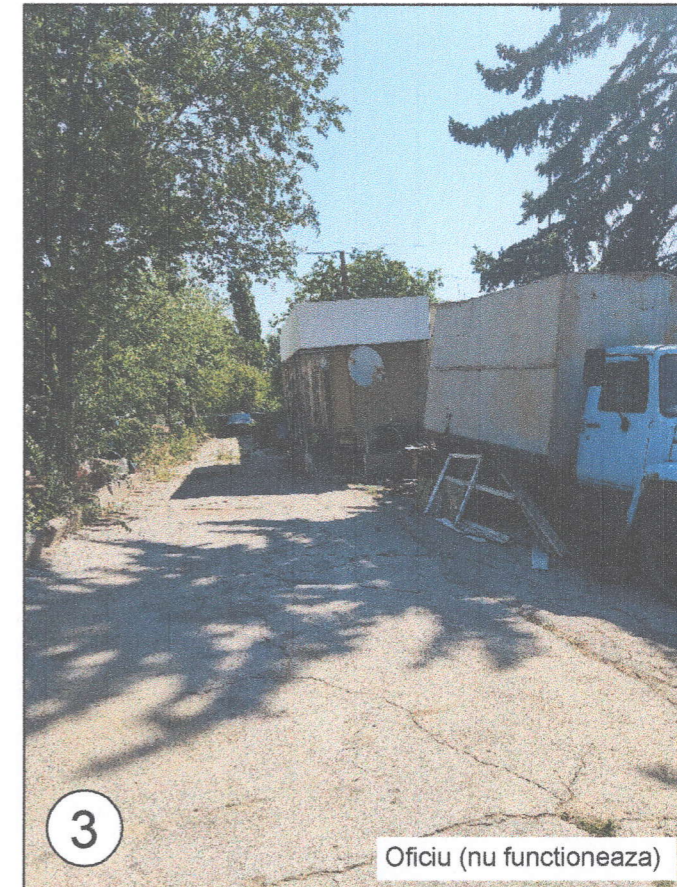
1

Baza de producere SRL "Carnprodlux"



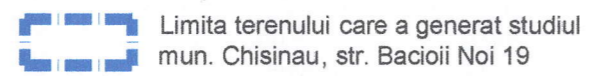
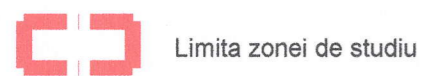
2

Baza de producere



3

Oficiu (nu functioneaza)

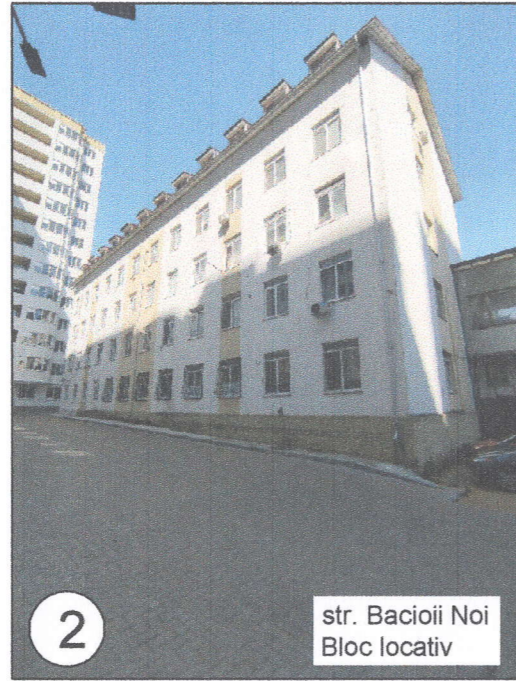


BENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV				OBIECT Nr. 3631		
				STUDIU DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI, 19, MUN. CHISINAU.		
ASP	E. Vitu	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	FOTOFIXARE. VEDERI EXISTENTE		
Sp.principal	M. Ilieva			FAZA	PLANSA	PLANSE
Ing. tehnic	S. Istrate			SF	8	
				I.M.P."CHISINAUPROIECT"		

FOTOFIXARE. VEDERI EXISTENTE



1 str. Bacioii Noi  
Complex locativ "Teatral"



2 str. Bacioii Noi  
Bloc locativ





3 str. Bacioii Noi  
Camin locativ



4 str. Bacioii Noi  
Bloc locativ



 Limita zonei de studiu

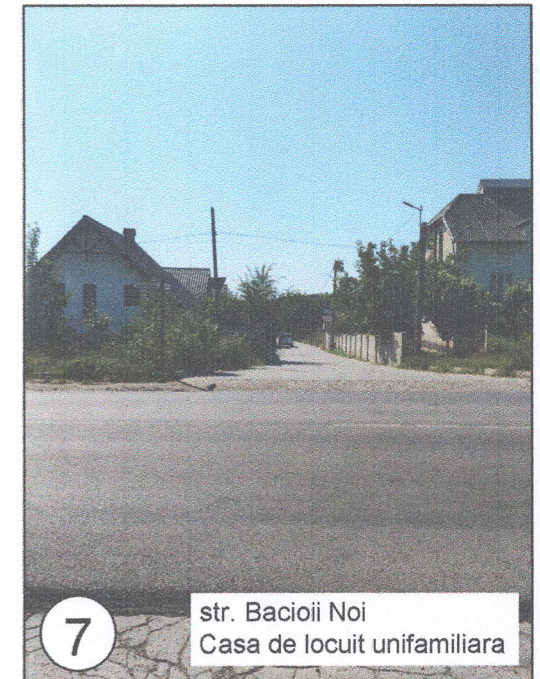
 Limita terenului care a generat studiul mun. Chisinau, str. Bacioii noi 19



5 str. Gheorghe Bezviconi  
Casa de locuit unifamiara



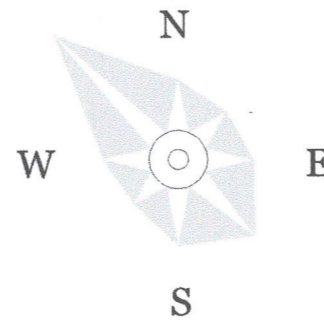
6 str. Gheorghe Bezviconi  
Casa de locuit unifamiara



7 str. Bacioii Noi  
Casa de locuit unifamiara

BENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV				OBIECT Nr. 3631			
STUDIU DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI, 19, MUN. CHISINAU.				FAZA	PLANSA	PLANSE	
ASP	E. Vitiu		FOTOFIXARE. VEDERI EXISTENTE			SF	9
Sp.principal	M. Ilieva						
Ing. tehnic	S. Istrate						
				I.M.P."CHISINĂUPROIECT"			

**ANALIZA GEOMORFOLOGICA  
(EXTRAS DIN P.U.G. OR.CHIȘINĂU)  
SC 1 : 5000**



**SEMNE CONVENȚIONALE**

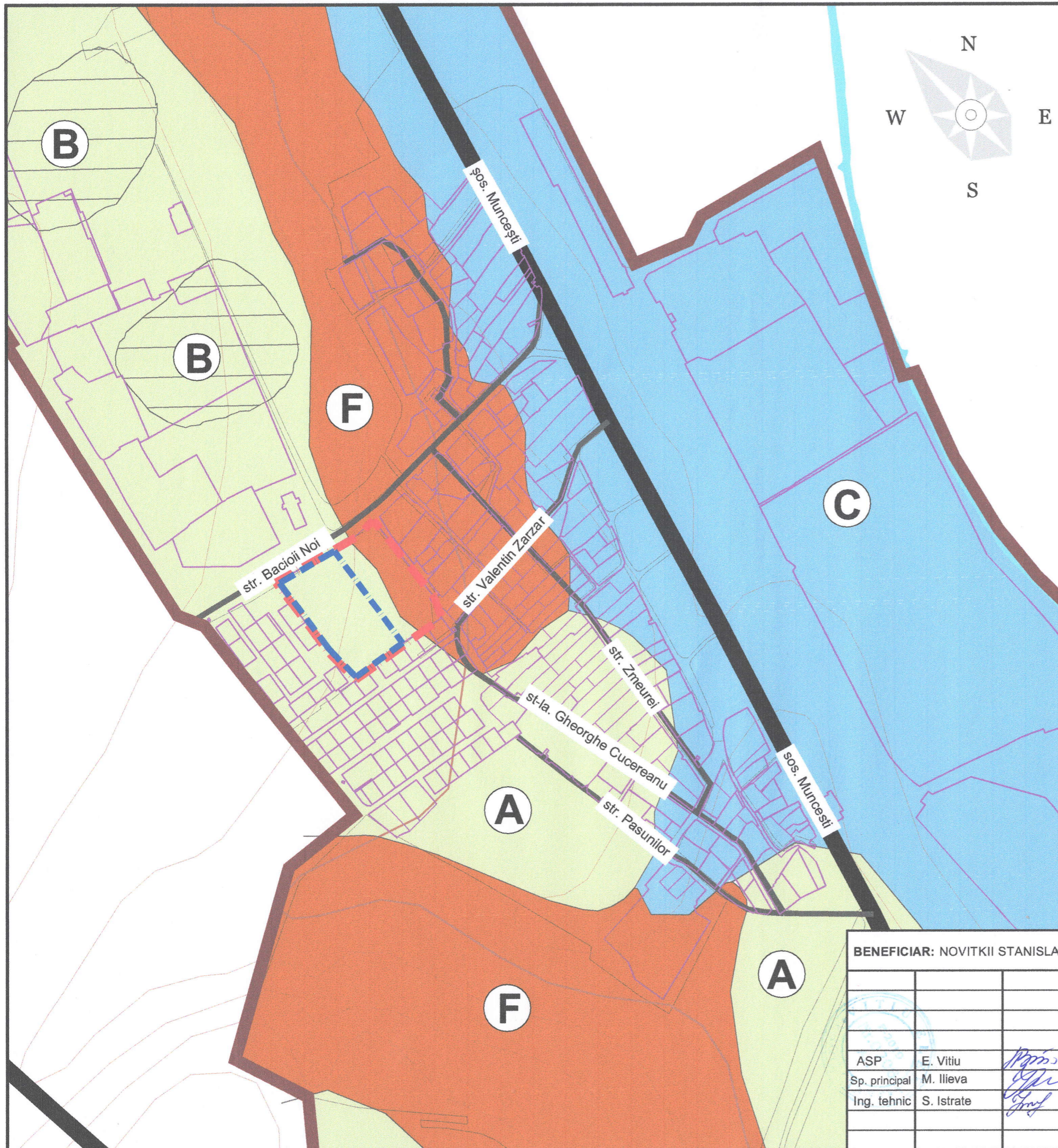
- Limita zonei de studiu
- Limita terenului care a generat studiul
- Limita orasului Chisinau
- Limita parcelelor cadastrale

**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 C** - conditional favorabila, din cauza nivelului sporit al apelor freatice (0 -5 m de la suprafata solului); prezenta in partea superioara a solurilor aluviale slab acvifere (grosime 10-15m); posibilitati de inundare cu scurgeri torrentiale de suprafata si de revarsare a apelor r.Bac si afluentilor sai; seismicitati sporite (8 grade).
- 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 echilibru a coastelor, de a executa in volum deplin actiunile contra alunecarilor si eroziunilor ce pot garanta stabilitatea coastelor.

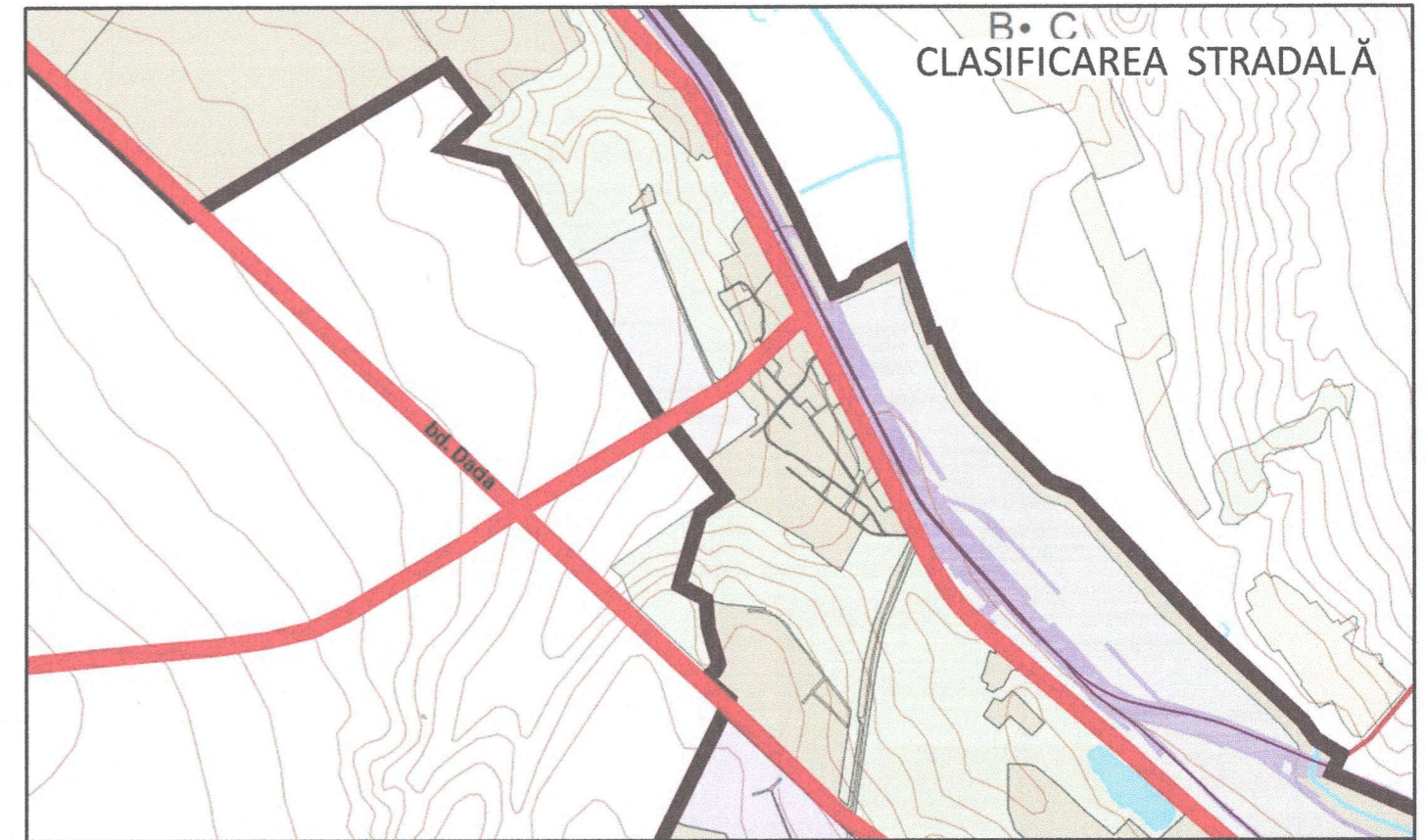
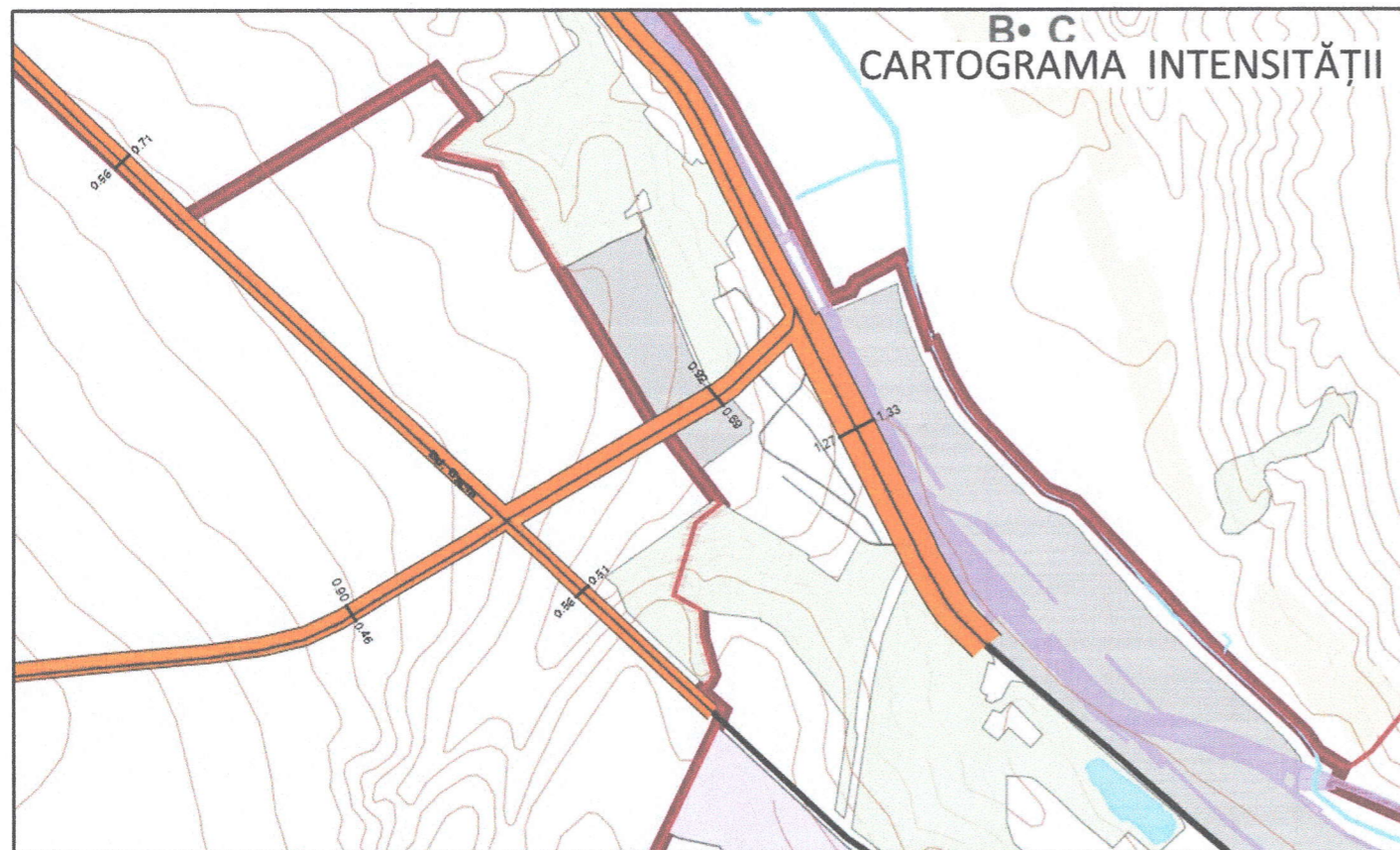
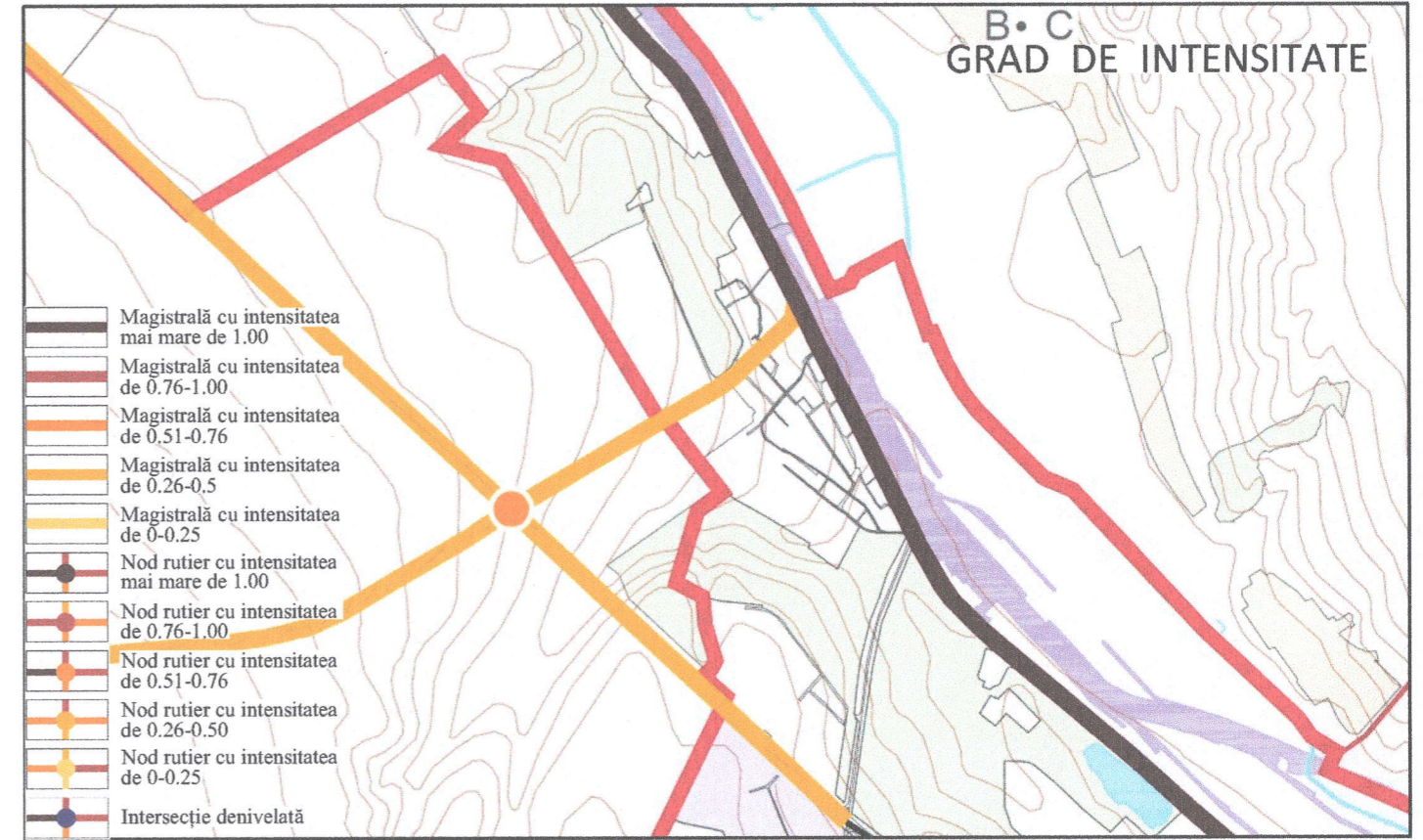
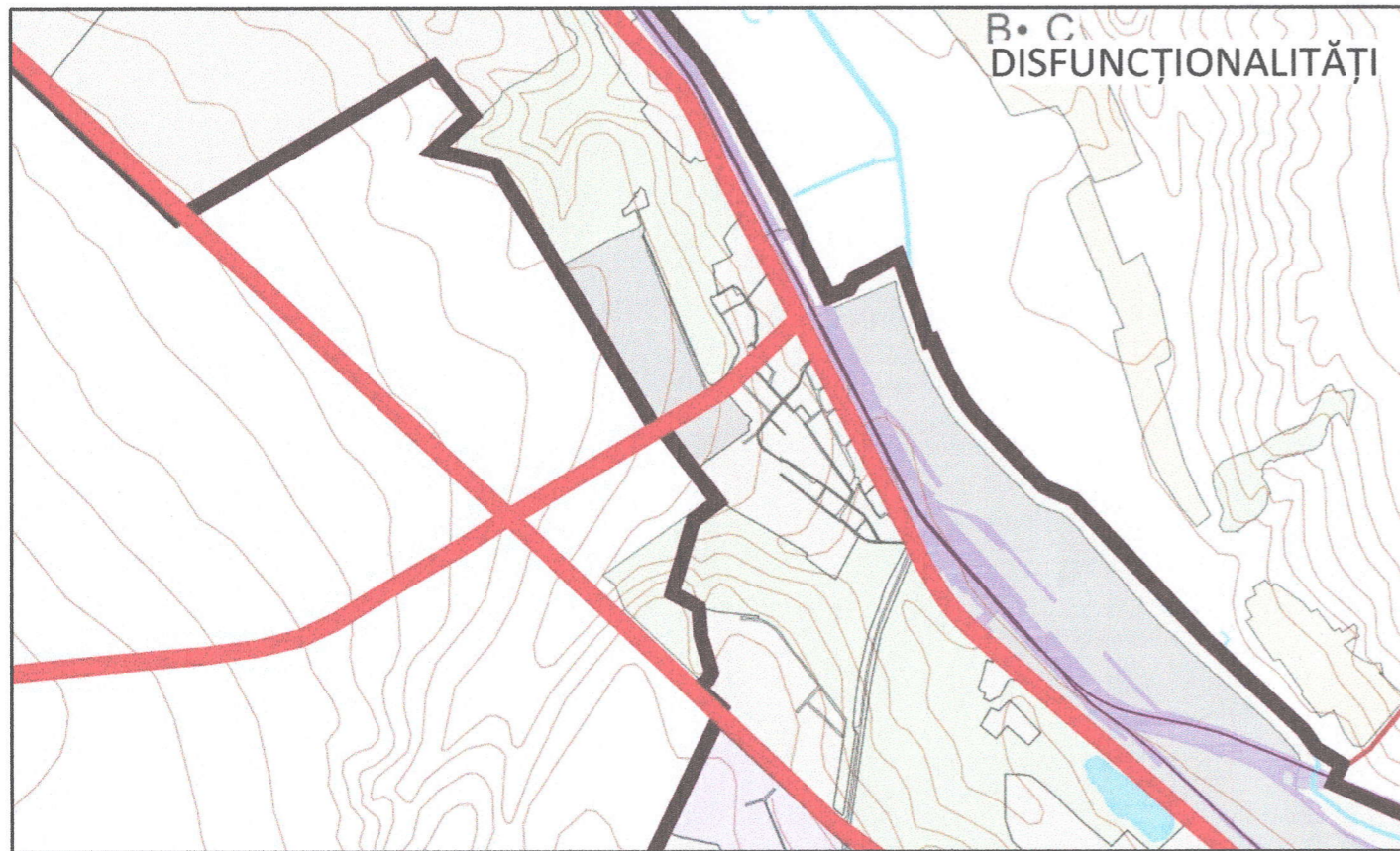
**CONDITII GEOMORFOLOGICE:**

Terenul are suprafata relativ plana, cu relief inclinat moderat de la str. Bacioii Noi spre str. Valentin Zarzar. Nivelul apelor freatice constituie 2-15 m de la suprafata solului. Intensitatea seismică in conformitate cu harta microzonarii dupa conditiile seismice constituie 7 grade.  
 CONFORM P.U.G. CHISINAU - Audit - Piese desenate.: Dupa conditiile geologice și hidrologice zona de studiu se afla in zonele A si F. Parcela generatoare a studiului este amplasata in Zona A, favorabila pentru constructii, apele freatice se pozitioneaza la adancimea de 5 m, seismicitatea 7 grade. Zona F nefavorabila pentru constructii din cauza derogarii coastei alunecarilor de teren, potentialului pericol de alunecari, dezvoltarii eroziunilor de coasta si fund. in caz de amplasare a constructiilor noi este necesar de efectuat calculul stabilitatii de echilibru a coastei.



<b>BENEFICIAR: NOVITKII STANISLAV</b>			<b>OBIECT Nr. 3631</b>		
STUDIU DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI, 19, MUN. CHISINAU.					
			FAZA	PLANSA	PLANSE
			SF	10	
ASP     E. Vitu Sp. principal     M. Ilieva Ing. tehnic     S. Istrate			ANALIZA GEOMORFOLOGICA (extras din P.U.G. or.Chișinău)		
			sc 1 : 5000		
			<b>I.M.P."CHISINAU PROIECT"</b>		

# ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT - STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU. AUDIT



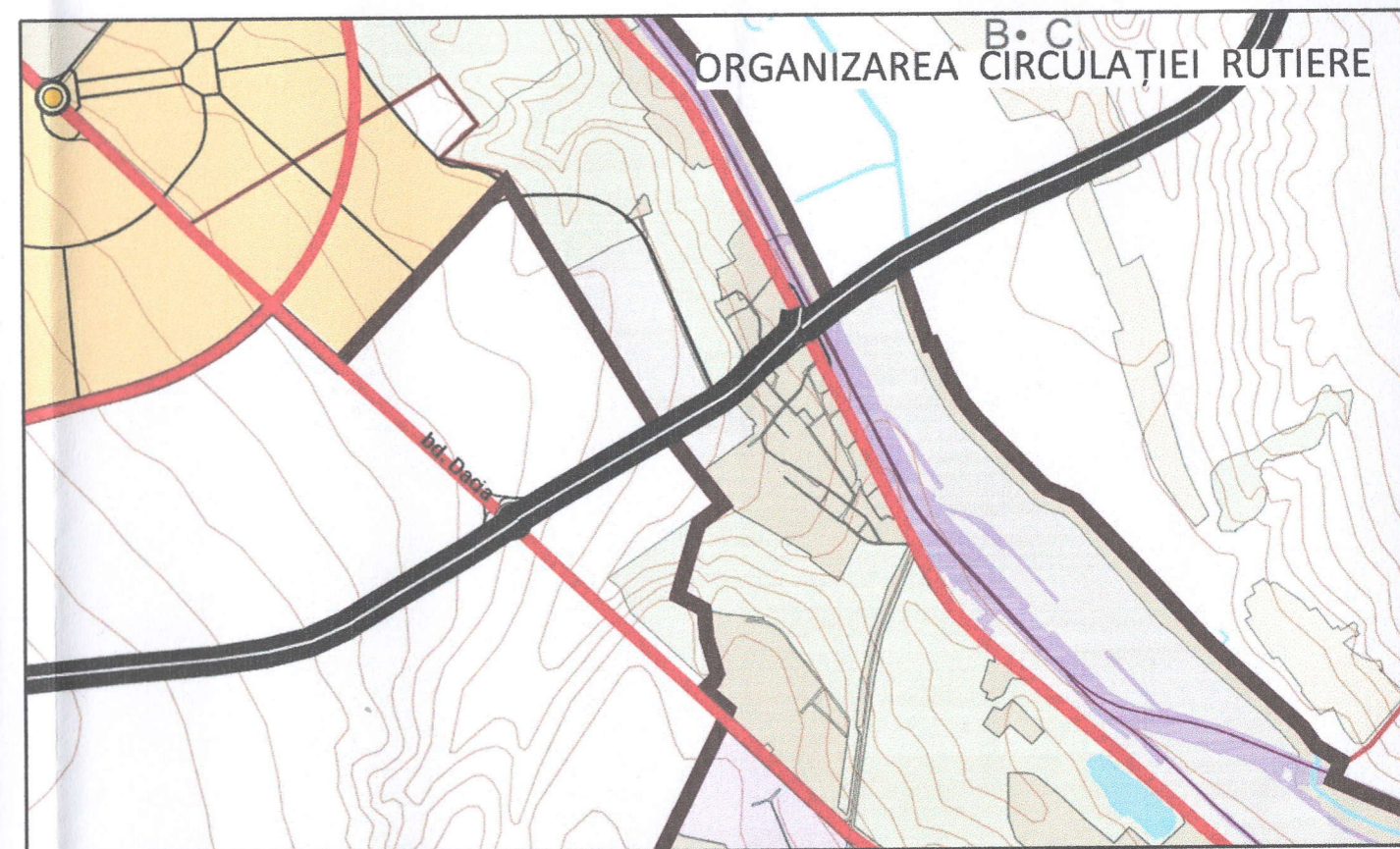
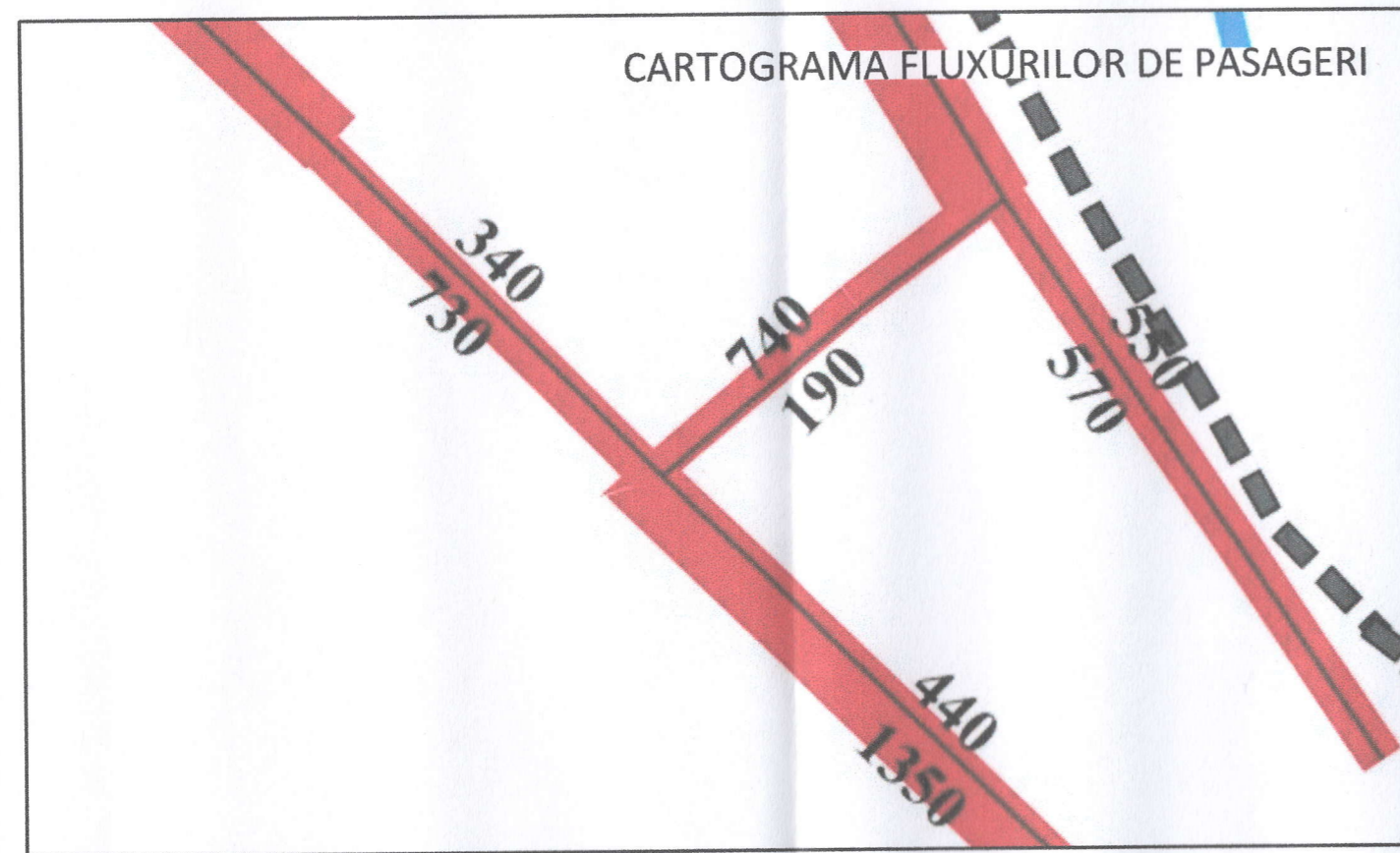
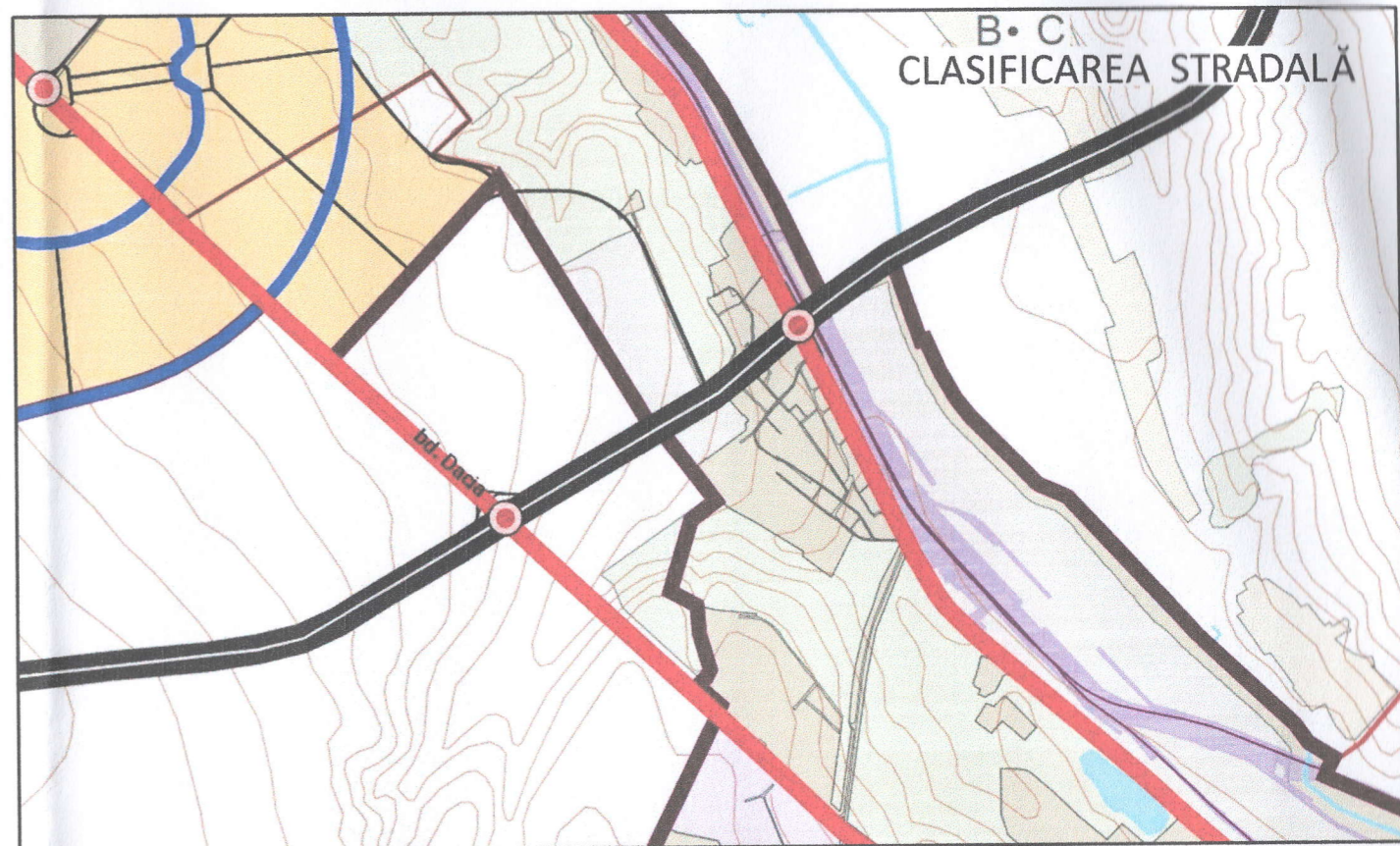
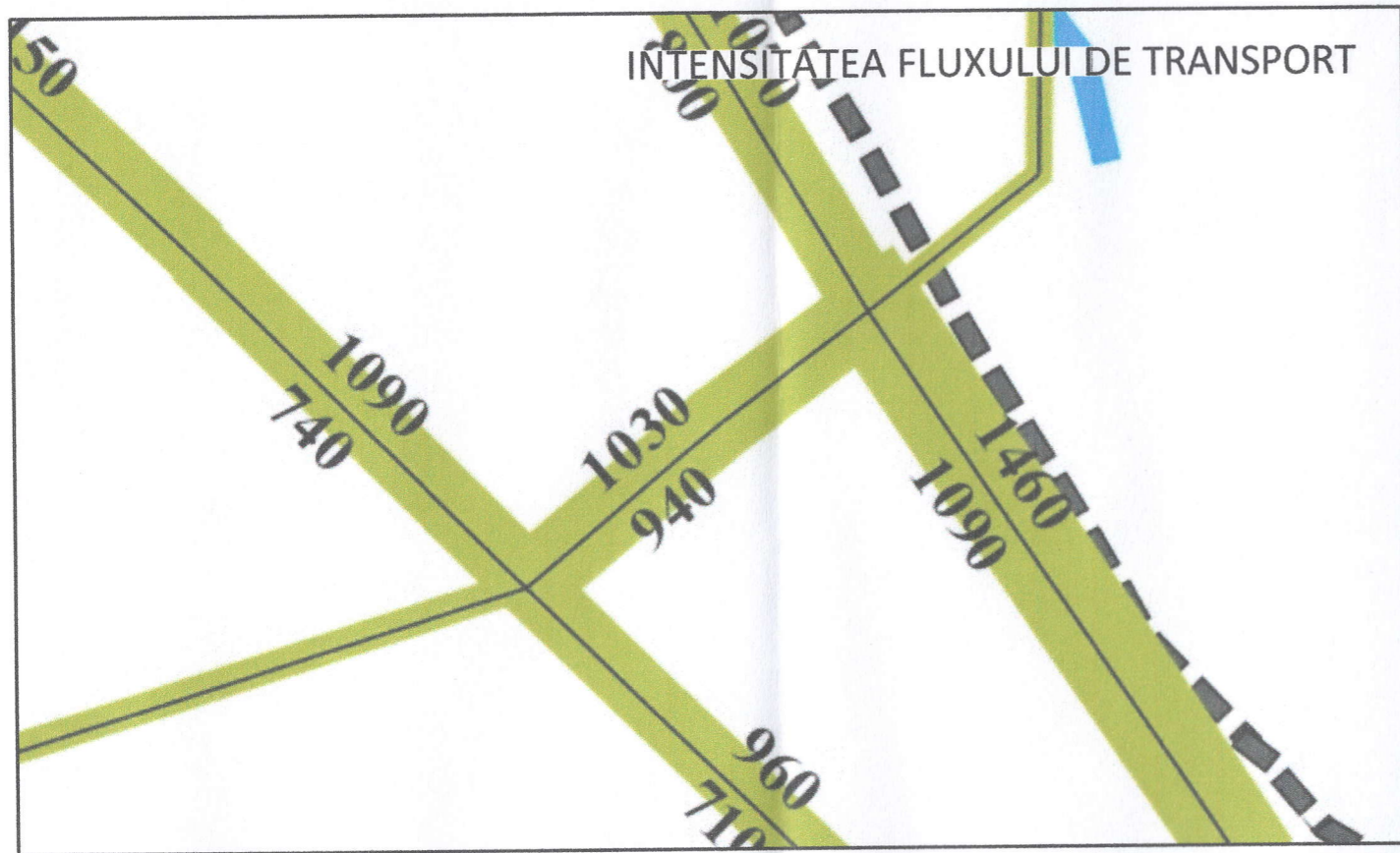
**Semne convenționale**

- |                               |   |   |
|-------------------------------|---|---|
| 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: NOVITKI STANISLAV				
Modif. Cant.	Planșa	№ doc.	Semnăt.	Data
INGINER	M. SÎRGI			
INGINER	A. ZMUNCILĂ			

OBIECT Nr. 3631			
STUDIU DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI, 19, MUN. CHISINAU			
ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT	FAZA	PLANSA	PLANSE
STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU.	SF	11	
SITUAȚIA EXISTENTĂ	IMP "CHISINAUPROIECT"		

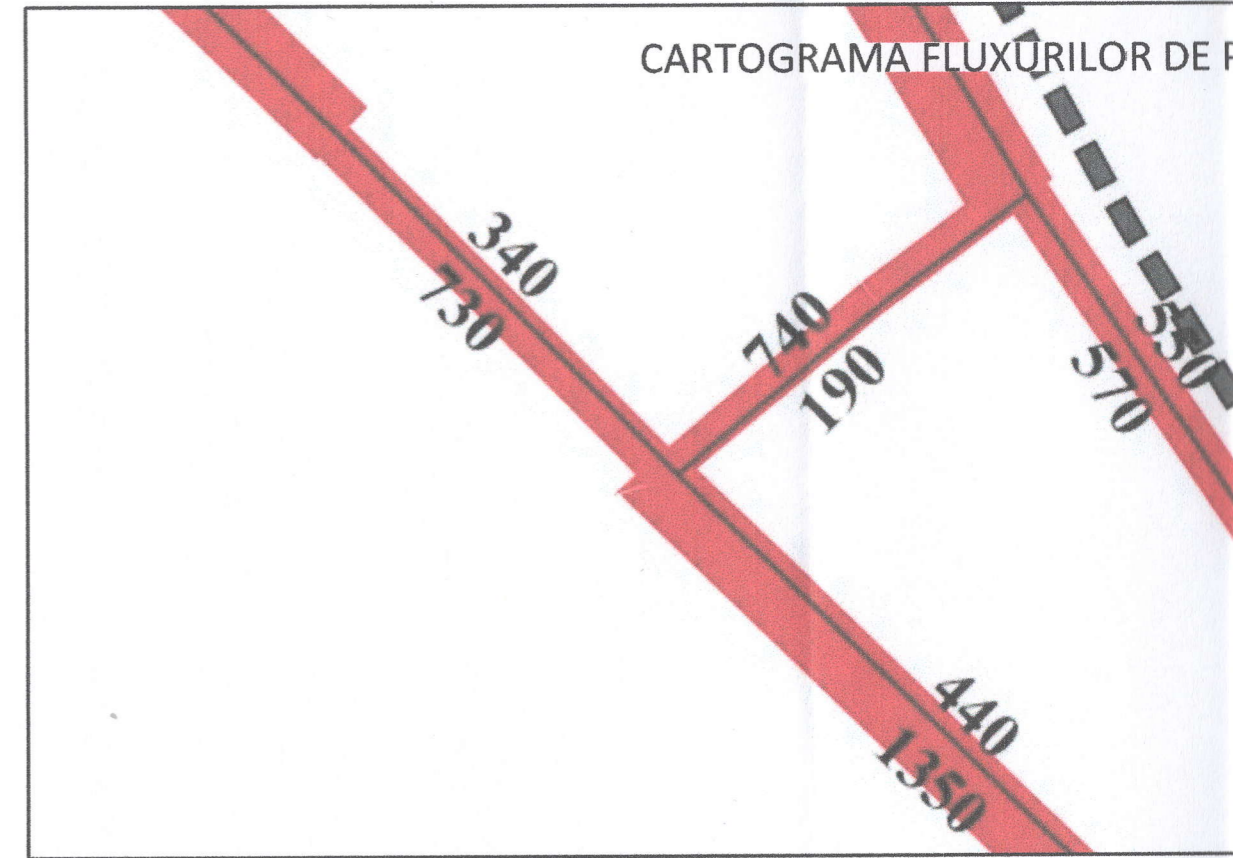
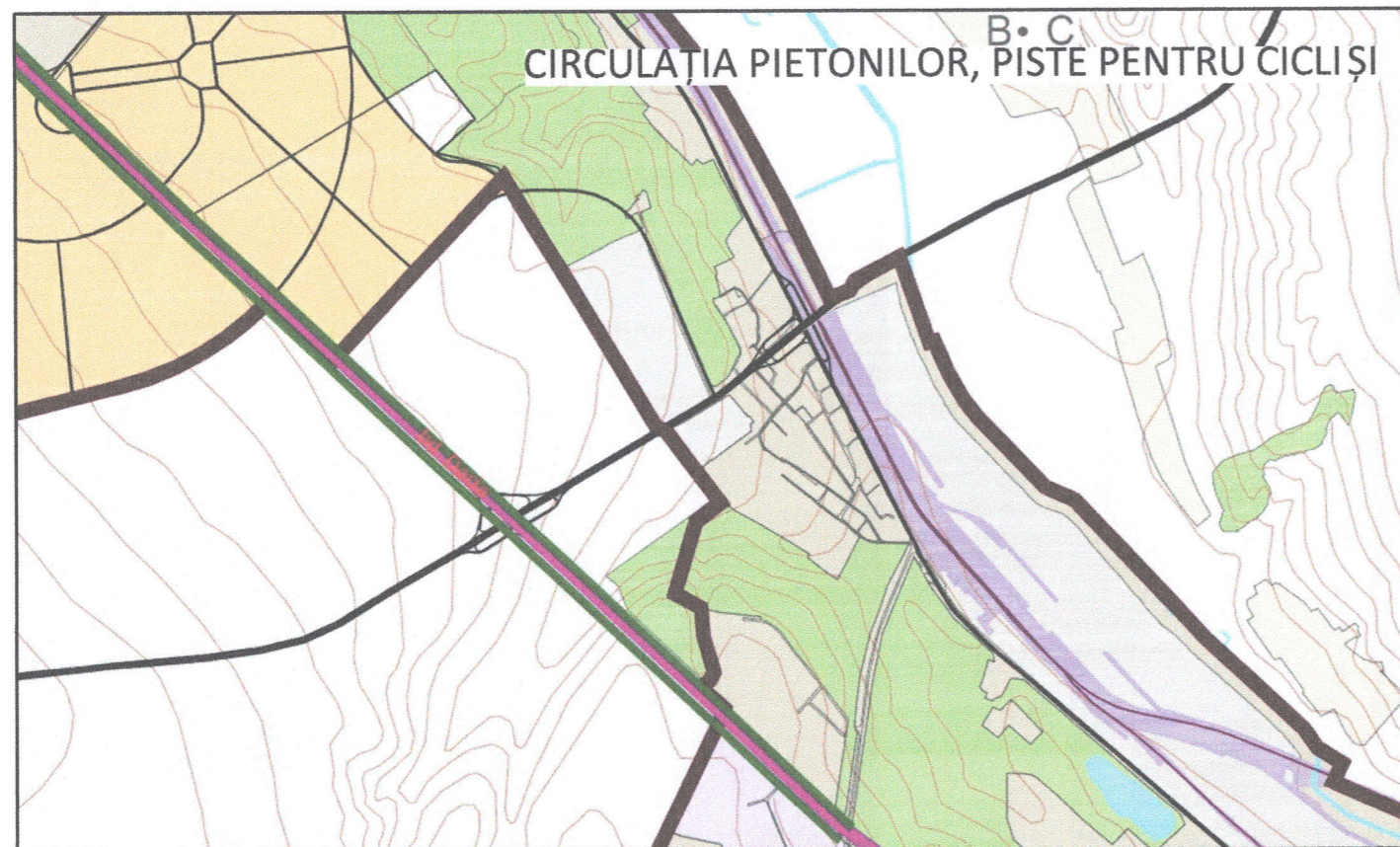
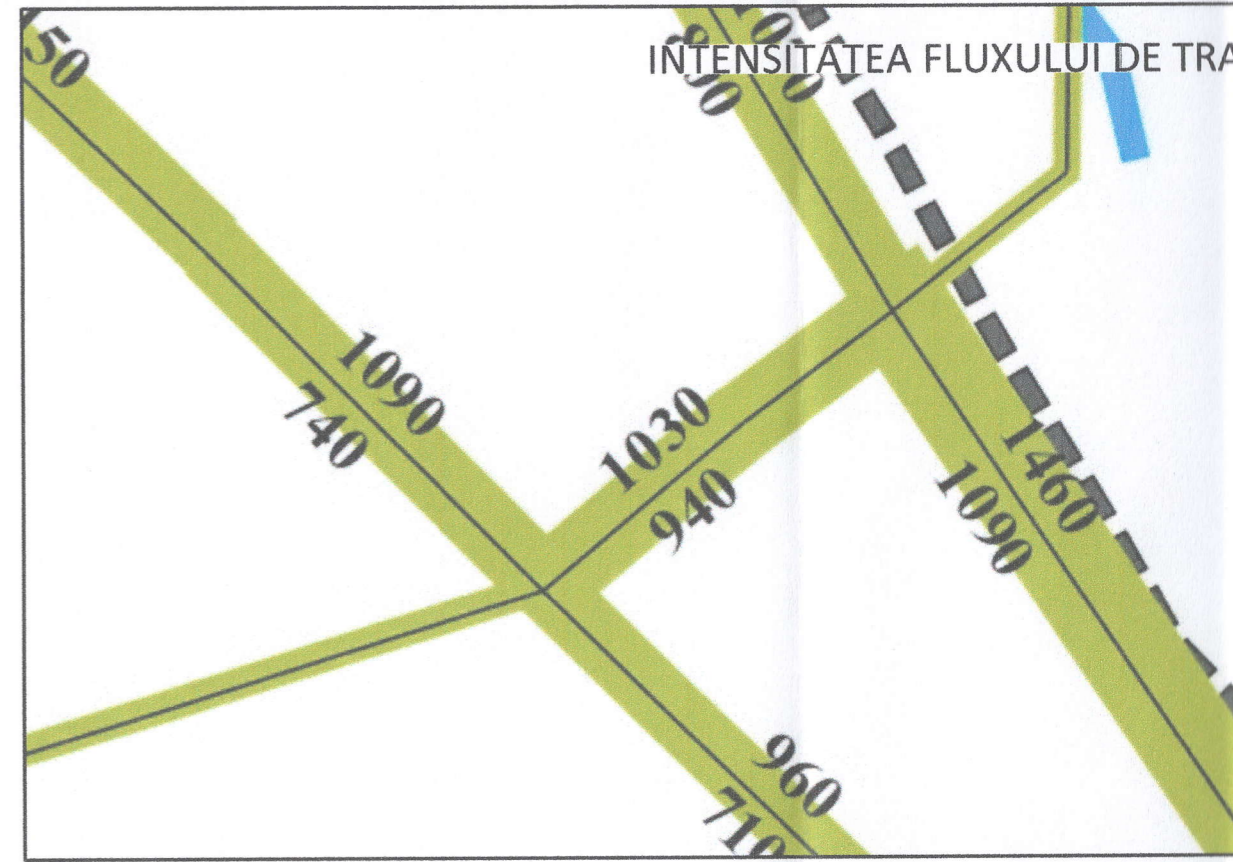
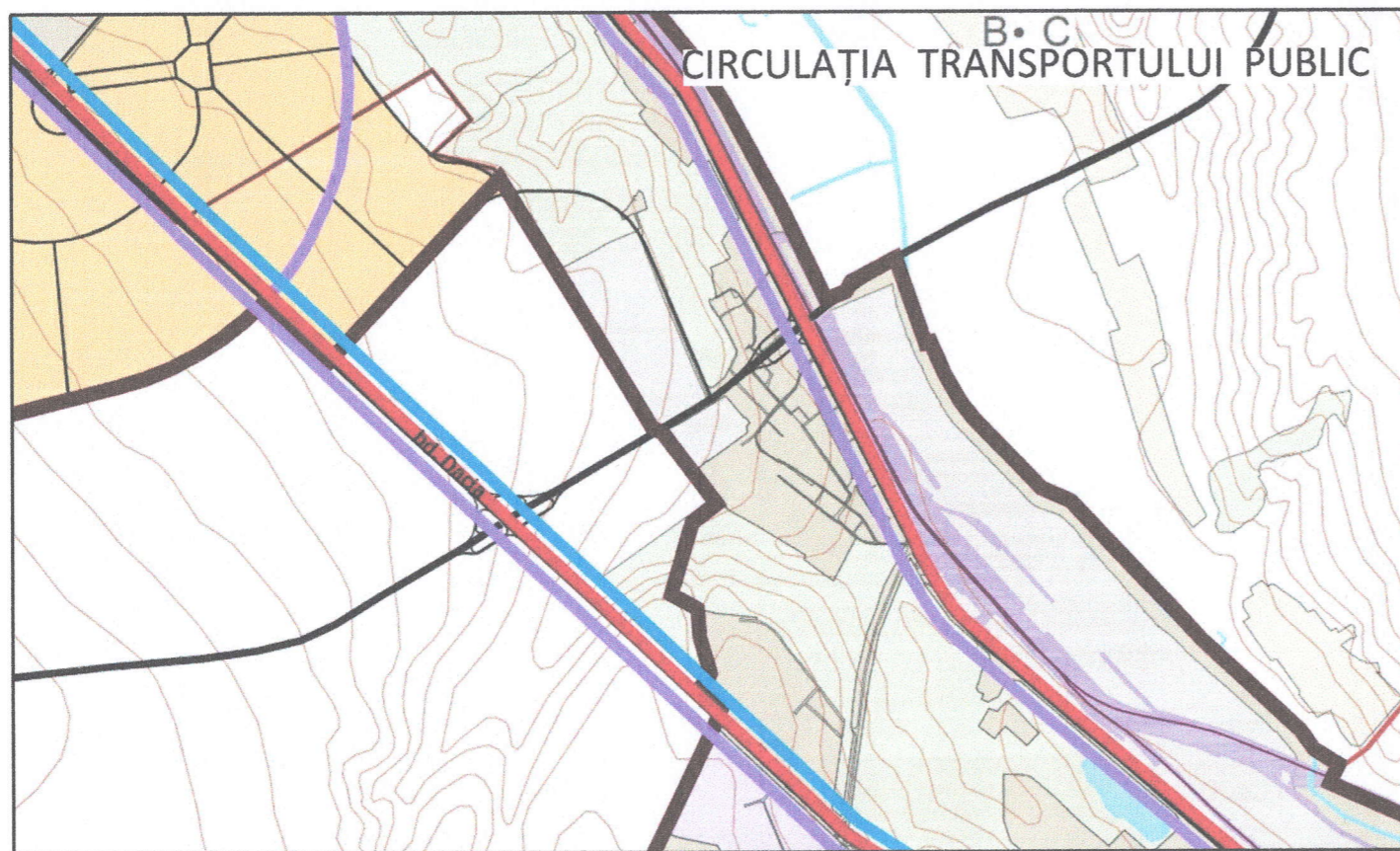
# COMPARTIMENTULUI TRANSPORT - STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU. REGLEMENTĂRI



- 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: NOVITKI STANISLAV					OBIECT Nr. 3631			
Modif. Cant.	Planșa	Nr. doc.	Semnăt.	Data	STUDIUL DE FUNDAMENTARE ÎN VEDEREA ÎNȚERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE ÎN ZONIA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI, 19, MUN. CHIȘINĂU			
	INGINER	M. SÎRGIH			ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT STUDII DE TRAFIC CONFORM P.U.G. CHIȘINĂU. REGLEMENTARI	FAZA	PLANSA	PLANSE
	INGINER	A. ZMUNCILĂ				SF	12	
						IMP "CHISINAUPROIECT"		

# ANALIZA COMPARTIMENTULUI TRANSPORT - STUDII DE TRAFIC CONFORM

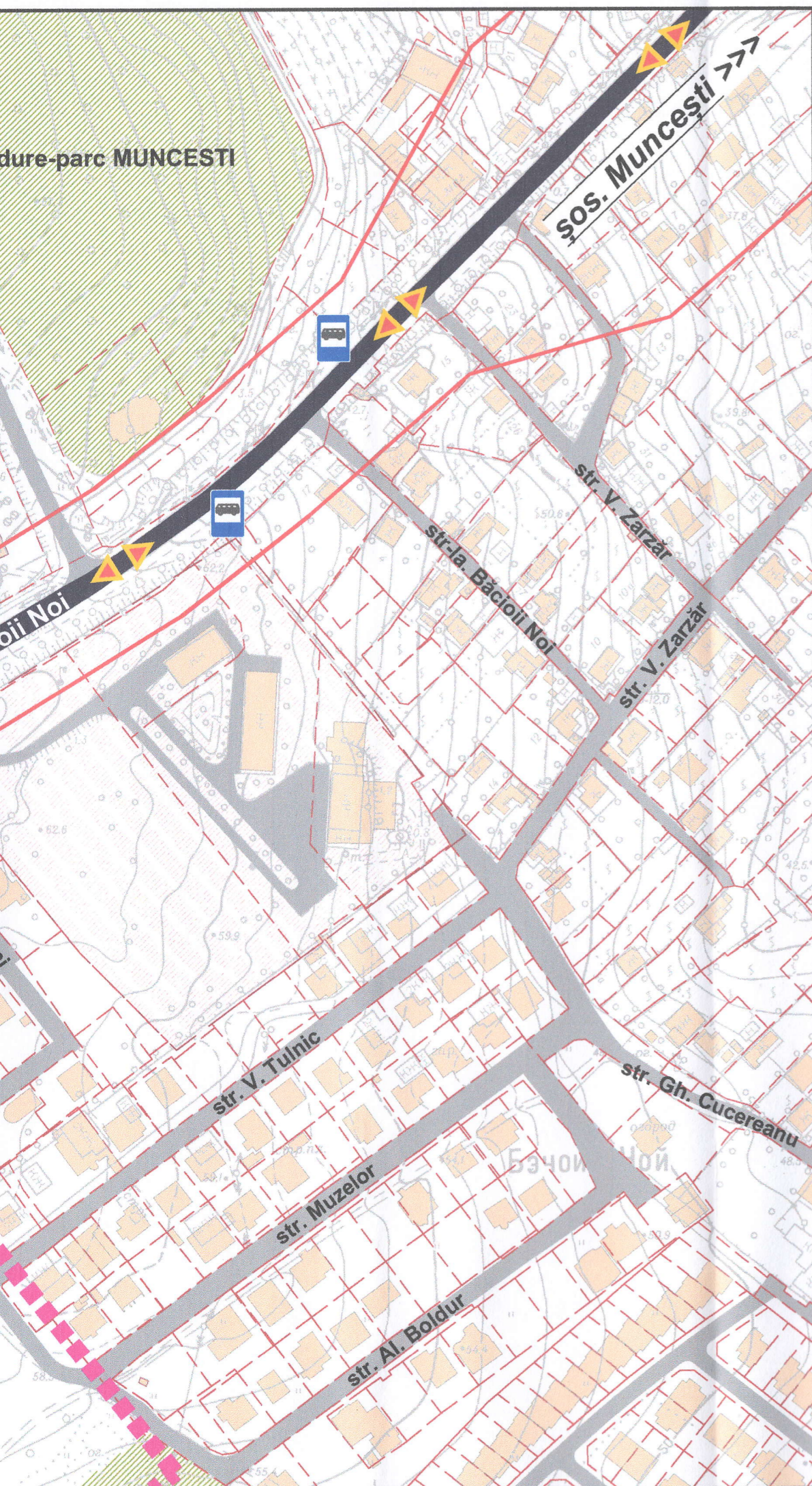


**Semne convenționale**

Magistrale de interes urban	Magistrale și străzi cu circulația în sens unic	Intersecție cu circulația reglată de indicator	Gara feroviară	Străzi înzestrate
Magistrală de interes raional	Intersecție cu circulația reglată de semafor	Intensitatea fluxului de transport (transp. de mărfuri și de pasageri)	Parc de troleibuze	Străzi principale
Stradă de interes local	Intersecție cu rondou	Unități de transport transformate în autovehicole etalon	Ruta de autobuz	Zona rezidențială
Străzi secundare	Intersecție denivelată existentă	Transportul public de pasageri cu nr. total de călători	Ruta de troleibuz	Spații verzi, de
Calea ferată	Intersecție denivelată propusă	Gara auto	Ruta de maxi-taxi	Suprafețe acvatic



dure-parc MUNCESTI



# SCHEMA DE TRANSPORT. SITUAȚIA EXISTENTĂ SC. 1:2000

## SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita orașului Chișinău
- Linii roșii a străzilor conform P.U.G. Chișinău
- Stradă principală (magistrală de interes urban)
- Străzi și accese secundare (de interes de cartier)
- Limita zonei de studiu
- Parcele cadastrale și construcții existente
- Direcții de deplasare a transportului auto
- Stație de alimentare cu combustibil
- Stații pentru vehiculele de rută
- Spații / Parcări auto cu capacitatea mai mare de 10 loc. auto

### INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT

În studiul dat s-a analizat zona formată dintre străzile Băcioii Noi - Gheorghe Bezviconi - Vitalie Tulnic, care se află în partea Sud-Estică a orașului Chișinău, zona este în apropierea periferică a acestuia și practic se mărginește cu comuna Băcioii Noi, de la această regiune până la Aeroportul Internațional Chișinău (KIV) sunt cca 2,7 km distanță. Strada principală o reprezintă str. Băcioii Noi, iar celelalte străzi sunt secundare. În urma examinării situației existente, s-au constatat datele referitor la tipurile de străzi și accese, stării de trafic, prezența și utilizarea străzilor date și din adiacență de transportul 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 de studiu este traversată doar de 2 categorii de străzi clasificate ca: unica stradă magistrală fiind de interes urban și restul sunt străzi și accese de interes de cartier (vezi clasificarea rețelei stradale conform PUG Chișinău).

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

- Str. Băcioii Noi - magistrală de interes urban, segmentul de stradă examinat reprezintă legătura dintre bd. Dacia și șos. Muncești, care redirecționează fluxurile de transport auto de toate categoriile între străzile menționate sau care se deplasează spre magistrala națională M3, de asemenea deservește și transportul și populația din cartierele adiacente;
  - Str. Vitalie Tulnic, str. Gheorghe Bezviconi, și restul străzilor evidențiate - toate sunt străzi și accese de interes de cartier, care servesc ca căi de acces doar pentru poluție și transportul auto privat.
- Analizând situația existentă a străzilor ce înconjoară limita de studiu, s-au evidențiat următorii parametri fizici ale acestora:

	str. Băcioii Noi	str. Vitalie Tulnic	str. Gh. Bezviconi
latimea partii carosabile utilizabile	7-8 m	6 m	6 m
nr. de sensuri	2	2	2
nr. de benzi si latimea lor	2 x 3,5 (4,0) m	2 x 3,0 m	2 x 3,0 m
declivitatea	sporita	sporita	medie
starea structurii rutiere	satisfacatoare	satisfacatoare	satisfacatoare

Conform schemelor atașate din planșa de bază a infrastructurii transportului și situației existente, condițiile de trafic sunt bune, cu înbrăcămintea rutieră bună și staisfăcătoare pentru străzile menționate și mai puțin bună pentru străzile din interiorul cartierelor, unde suprafețele străzilor nu au fost reabilitate pe o perioadă îndelungată. Rețeaua de străzi și accese existente sunt bine organizate din punctul de vedere al deservirii și accesibilitatii la construcțiile din zonă. Staționarea în zona examinată este nepretențioasă, dar practic nici nu există deoarece nu sunt obiective atractive de transport auto și de populație.

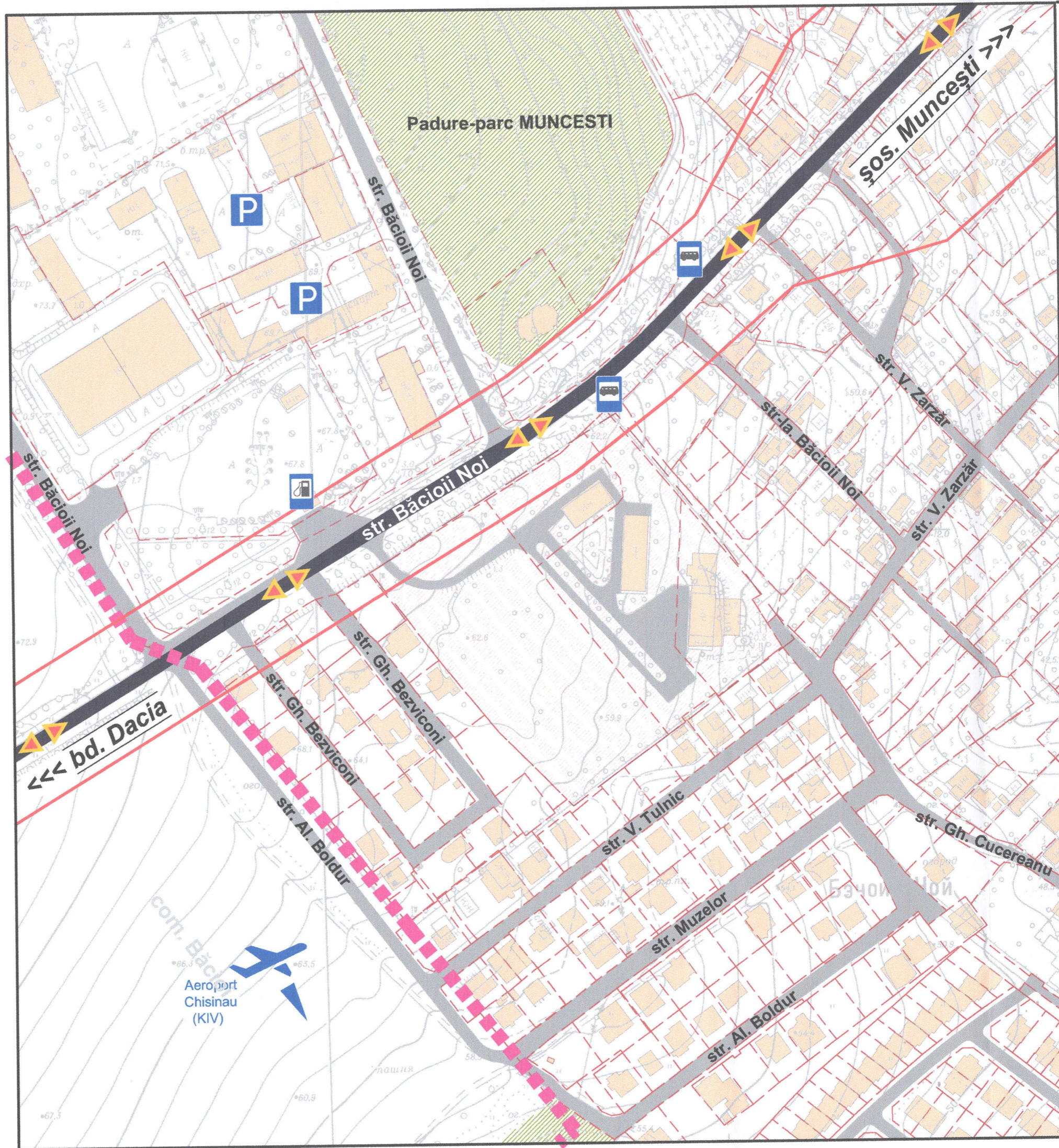
Totodată privind partea reglementativă conform PUG Chișinău, strada Băcioii Noi face parte din Inelul 3 al orașului Chișinău, iar intersecțiile dintre tronsonul examinat și celelalte 2 magistrale cu care interacționează sunt reprezentate prin propuneri de realizare a intersecțiilor denivelate.

Prin zona examinată traversează doar un tip de transport public, sunt doar 2 rute de autobuz care deserveșc populația. Un dezavantaj al stațiilor vehiculelor de rută este că nu sunt construcții de așteptare conforme, deoarece intervalul de trecere al autobuzelor este foarte mare, de asemenea sunt necesare și buzunare de staționare a transportului public.

În conformitate cu cele redate se concluzionează că rețeaua stradală din zona de studiu este fluidizată în mod efectiv și ambuteeaje nu sunt depistate în mod obișnuit de circulație a transportului auto.

BENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV				OBIECT Nr. 3631			
				STUDIU DE FUNDAMENTARE ÎN VEDEREA ÎNȚERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE ÎN ZONA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BĂCIOII NOI, 19, MUN. CHIȘINĂU			
Ing.	M. Popușoi			ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	FAZA	PLANSA	PLANSE
Ing.	A. Zmuncilă				SF	13	
				SCHEMA DE TRANSPORT. SITUAȚIA EXISTENTĂ SC 1:2000		IMP "CHISINAUPROIECT"	

Ap. 1/10



### INFRASTRUC

In studiul dat s-a ar...  
 Gheorghe Bezviconi...  
 a orașului Chișinău...  
 practic se mărgineș...  
 până la Aeroportul...  
 distanță. Strada prin...  
 străzi sunt secunda...  
 constatat datele refe...  
 prezența și utilizare...  
 public, precum și c...  
 asemenea s-a ana...

transportului auto de

Zona de studiu...  
 clasificate ca: unica...  
 sunt străzi și acces...  
 stradale conform PU

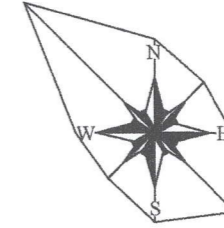
Conform organ...  
 următoarele funcții...  
 intensității:

- Str. Băcioii No...  
 stradă examina...  
 Muncești, care...  
 toate categoriil...  
 spre magistra...  
 transportul și p...








• Str. Vitalie T...  
 evidențiate - toat...  
 servesc ca căi de a...

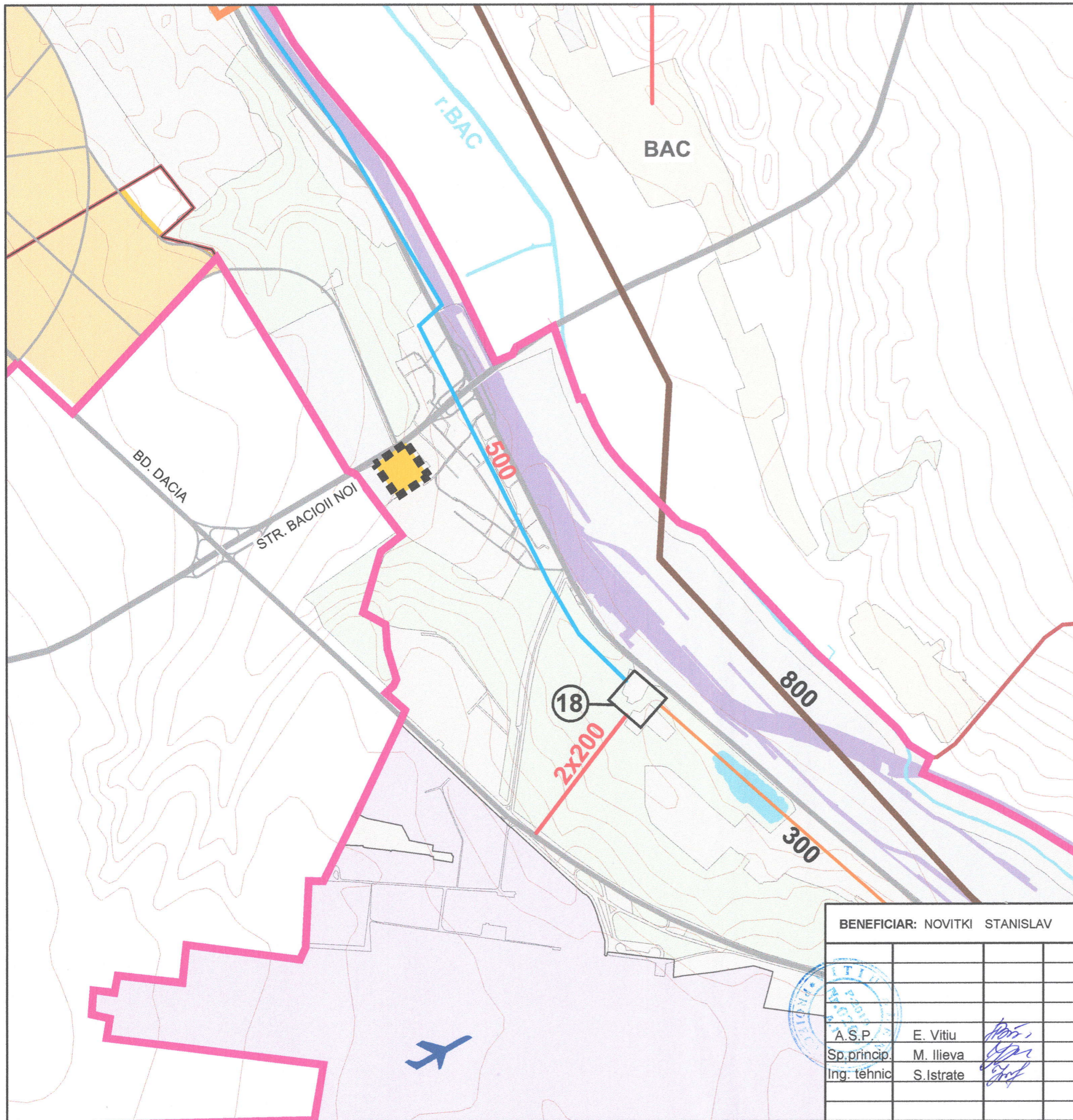
Analizând situa...  
 studiu, s-au evide

**UTILITATI PUBLICE. APA.  
(EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU.  
REGLEMENTARI)**



**SEMNE CONVENTIONALE**

-  Limita orasului Chisinau
-  Zona de studiu
-  500 - Zona I
-  200 - Zona II
-  800 - Apeduct de tip tehnic
-  300 - Apeduct propus
-  (18) - Statia de pompare „CODRU”

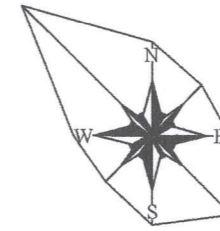


BENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV			OBIECT: NR. 3631		
STUDIUL DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE C7 PE TERENUL CAD. 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI 19, MUN. CHISINAU.					
UTILITATI PUBLICE. APA. (EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU. REGLEMENTARI)			Faza	Plansa	Planse
			SF	14	
IMP "CHISINAU PROIECT"					



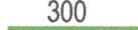
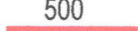


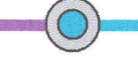


A.S.P.	E. Vitu	<i>[Signature]</i>
Sp. princip.	M. Ilieva	<i>[Signature]</i>
Ing. tehnic	S. Istrate	<i>[Signature]</i>

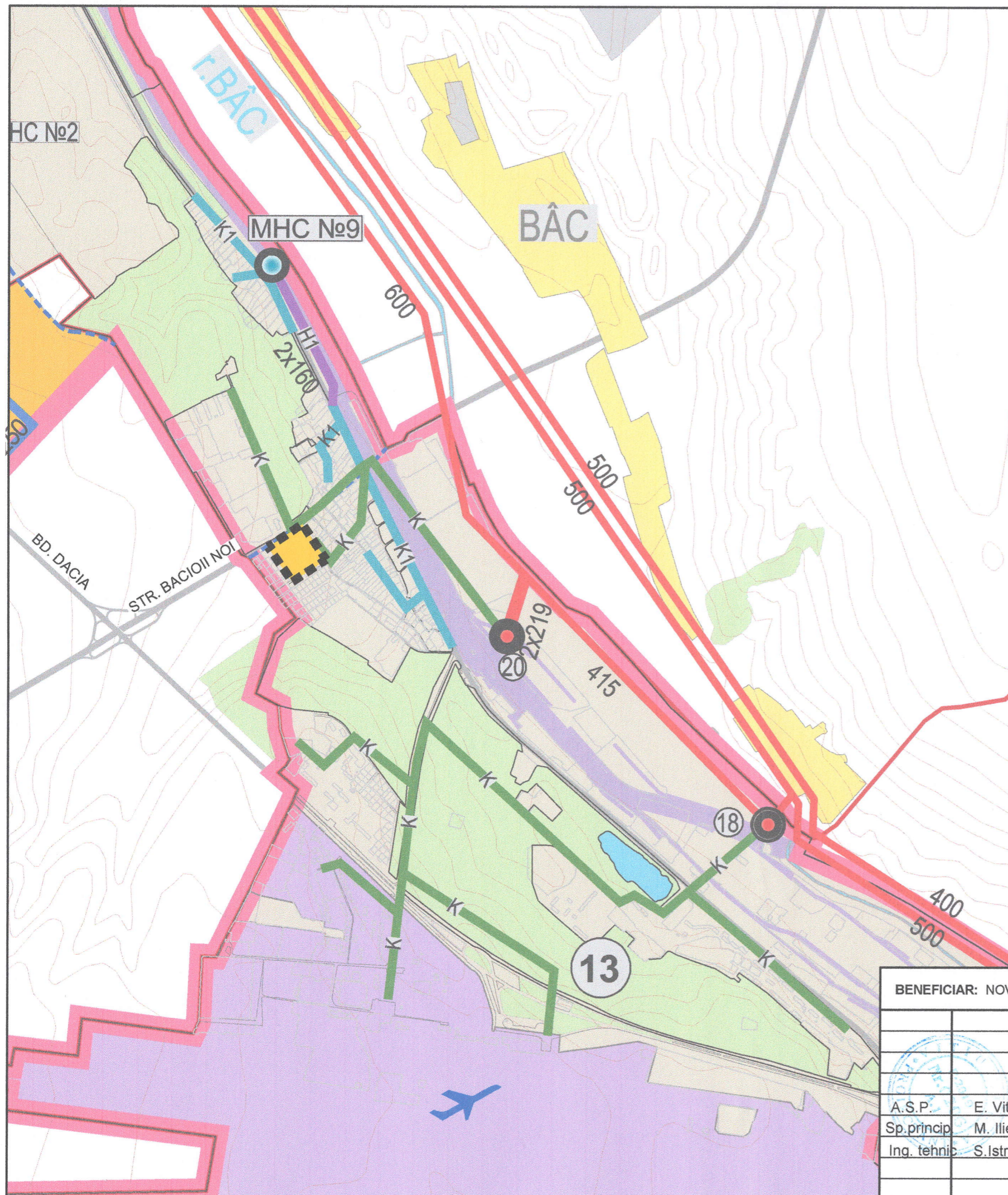


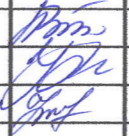
**UTILITATI PUBLICE. CANALIZAREA MENAJERA.**  
**(EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU.**  
**REGLEMENTARI)**



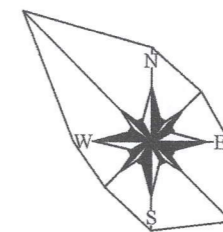
**SEMNE CONVENTIONALE**

-  Limita orasului Chisinau
-  Zona de studiu
-  300 Retele de canalizare gravitacionala existenta
-  500 Retele de canalizare sub presiune existenta
-  500 Retele de canalizare gravitacionala - I transa(10ani)
-  Statie de pompare a apelor uzate - existenta
-  Statie de pompare a apelor uzate - I transa (10 ani)
-  Statie de pompare a apelor uzate "Codru" principala
-  Statie de pompare a apelor uzate "DOC"











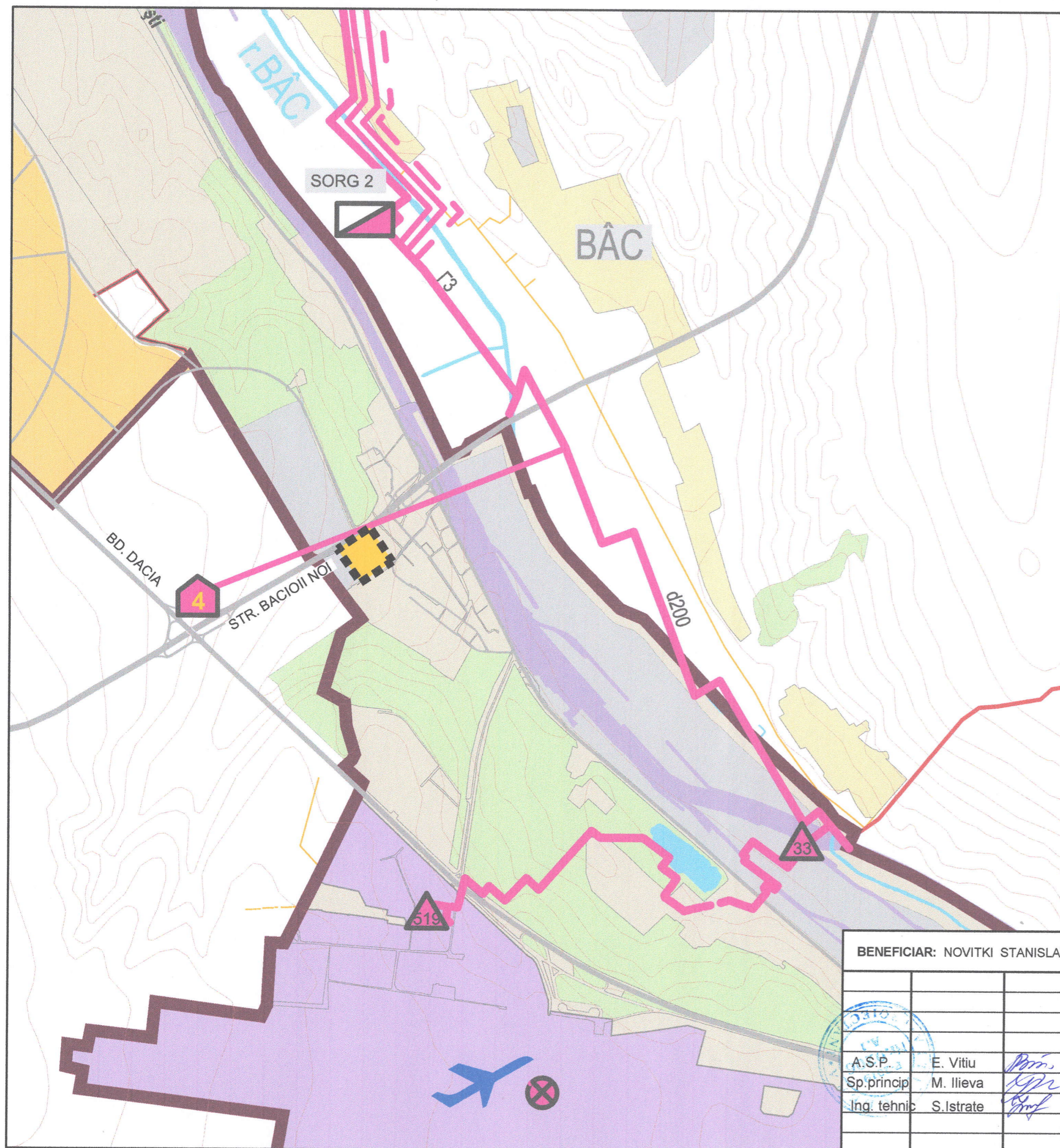
BENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV			OBIECT: NR. 3631		
STUDIUL DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE C7 PE TERENUL CAD. 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI 19, MUN. CHISINAU.					
UTILITATI PUBLICE. CANALIZAREA MENAJERA (EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU. REGLEMENTARI)			Faza	Plansa	Planse
			SF	15	
IMP "CHISINAUPROIECT"					
A.S.P.	E. Vitiu				
Sp.princip	M. Ilieva				
Ing. tehnic	S.Istrate				

**UTILITATI PUBLICE. GAZ.  
(EXTRAS DIN P.U.G. or.  
CHISINAU.REGLEMENTARI)**

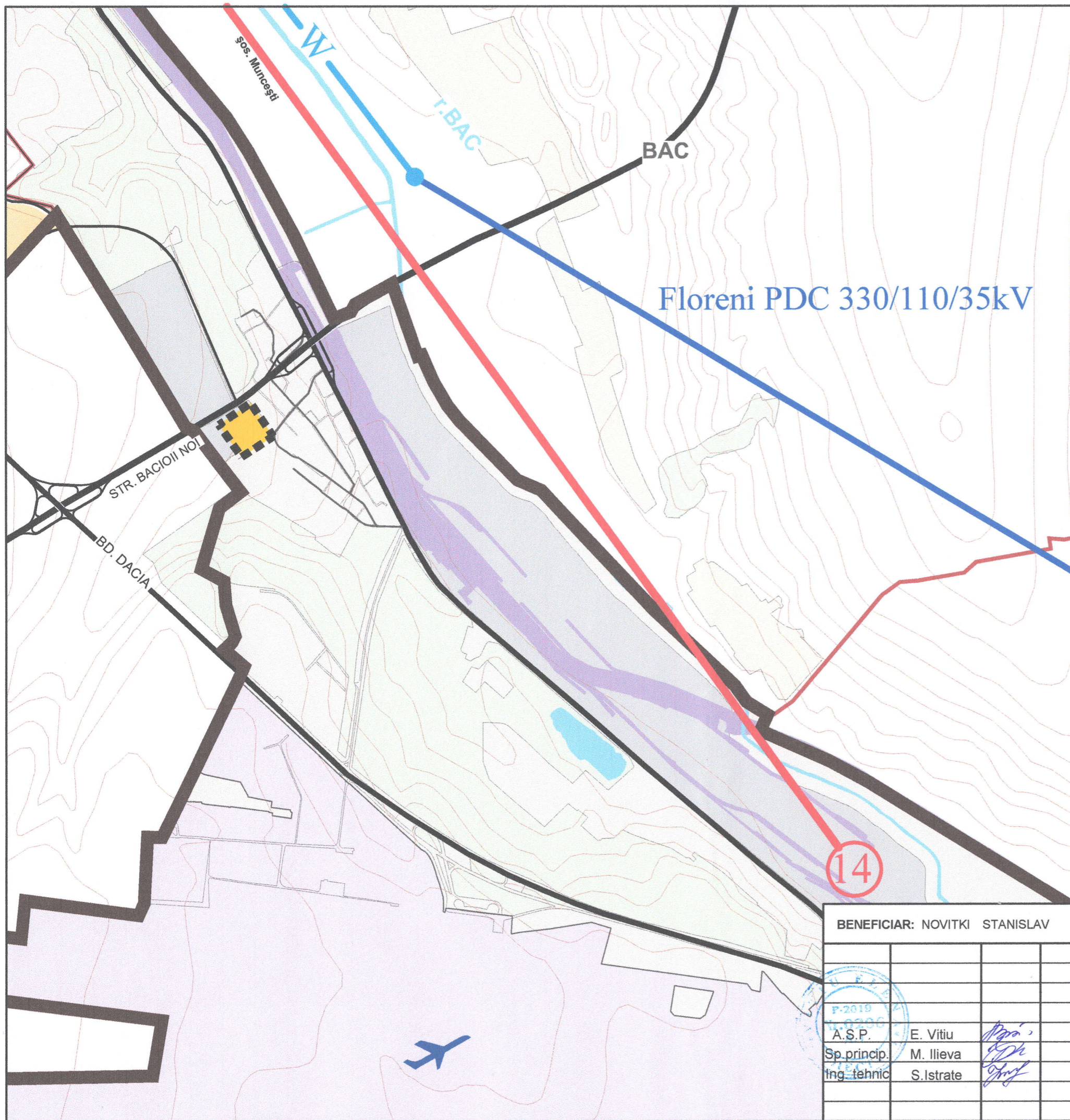


**SEMNE CONVENTIONALE**

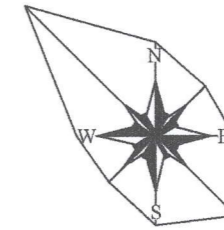
-  Limita orasului Chisinau
-  Zona de studiu
-  - Punct de reglare a presiunii gazelor (SRG)
-  - Conducta de gaze. Existenta
-  - Conducta de gaze. Propus
-  - Statie urbana de reglare a presiunii gazelor (SRG)
-  - Statie-compresor de alimentare a automobilelor cu gaze (SAAG). Propusa
-  - Consumator industrial Q < 1000 m3/h










BENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV				OBIECT: NR. 3631		
STUDIUL DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE C7 PE TERENUL CAD. 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI 19, MUN. CHISINAU.						
UTILITATI PUBLICE. GAZ. (EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU. REGLEMENTARI)				Faza	Plansa	Planse
				SF	16	
				IMP "CHISINAUPROIECT"		
A.S.P.	E. Vitiu	<i>[Signature]</i>				
Sp.princip	M. Ilieva	<i>[Signature]</i>				
Ing. tehnic	S.Istrate	<i>[Signature]</i>				



**UTILITATI PUBLICE. ENERGIE ELECTRICA.  
(EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU.  
REGLEMENTARI)**



**SEMNE CONVENTIONALE**

-  Limita orasului Chisinau
-  Zona de studiu
-  Aeroport
-  LEA 110 kV
-  LEA 35 kV
-  LC 35 kV
-  PDC 110/10/6 kV

BENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV

OBIECT: NR. 3631

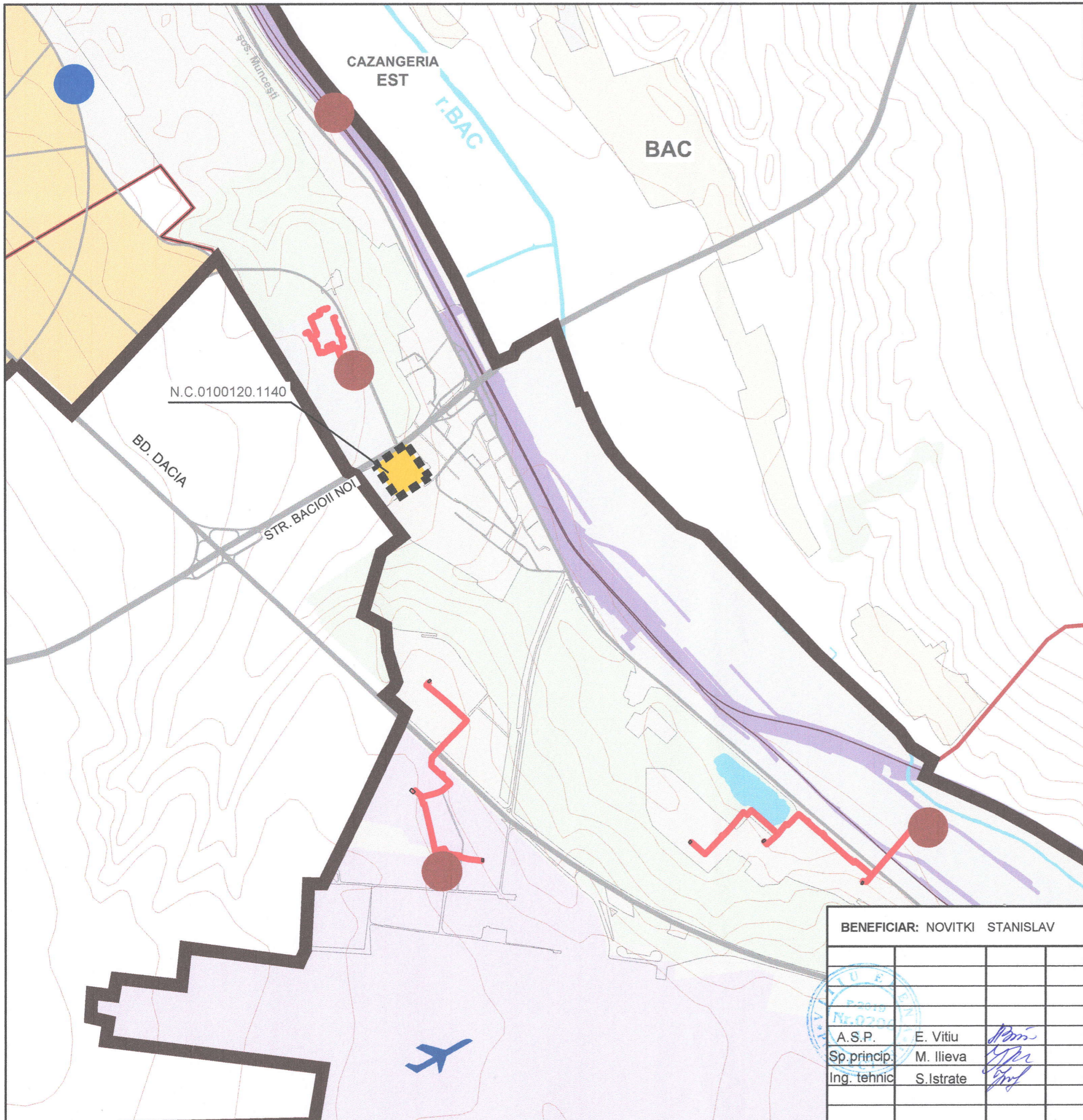
STUDIUL DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE  
C7 PE TERENUL CAD. 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI 19, MUN. CHISINAU.

P-2019  
A.S.P. E. Vitu  
Sp.princip. M. Ilieva  
Ing. tehnic S. Istrate

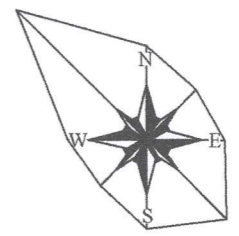
UTILITATI PUBLICE.  
ENERGIE ELECTRICA.  
(EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU.  
REGLEMENTARI)

	Faza	Plansa	Planse
SF		17	

IMP "CHISINAUPROIECT"



**UTILITATI PUBLICE. APA.  
(EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU.  
REGLEMENTARI)**







**SEMNE CONVENTIONALE**

-  Limita orasului Chisinau
-  Zona de studiu
-  Aeroport
-  Retele termice
-  Cazangerie
-  Statie de pompare










<b>BENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV</b>			<b>OBIECT: NR. 3631</b>		
STUDIUL DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE C7 PE TERENUL CAD. 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI 19, MUN. CHISINAU.					
UTILITATI PUBLICE. INCALZIREA. (EXTRAS DIN P.U.G. or. CHISINAU. REGLEMENTARI)			<i>Faza</i>	<i>Plansa</i>	<i>Planse</i>
			SF	18	
			IMP "CHISINAU PROIECT"		
A.S.P.	E. Vitiu	<i>[Signature]</i>			
Sp.princip.	M. Ilieva	<i>[Signature]</i>			
Ing. tehnic	S. Istrate	<i>[Signature]</i>			

**EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM  
AL OR. CHISINAU. SC 1:5000**

**SEMNE CONVENȚIONALE**

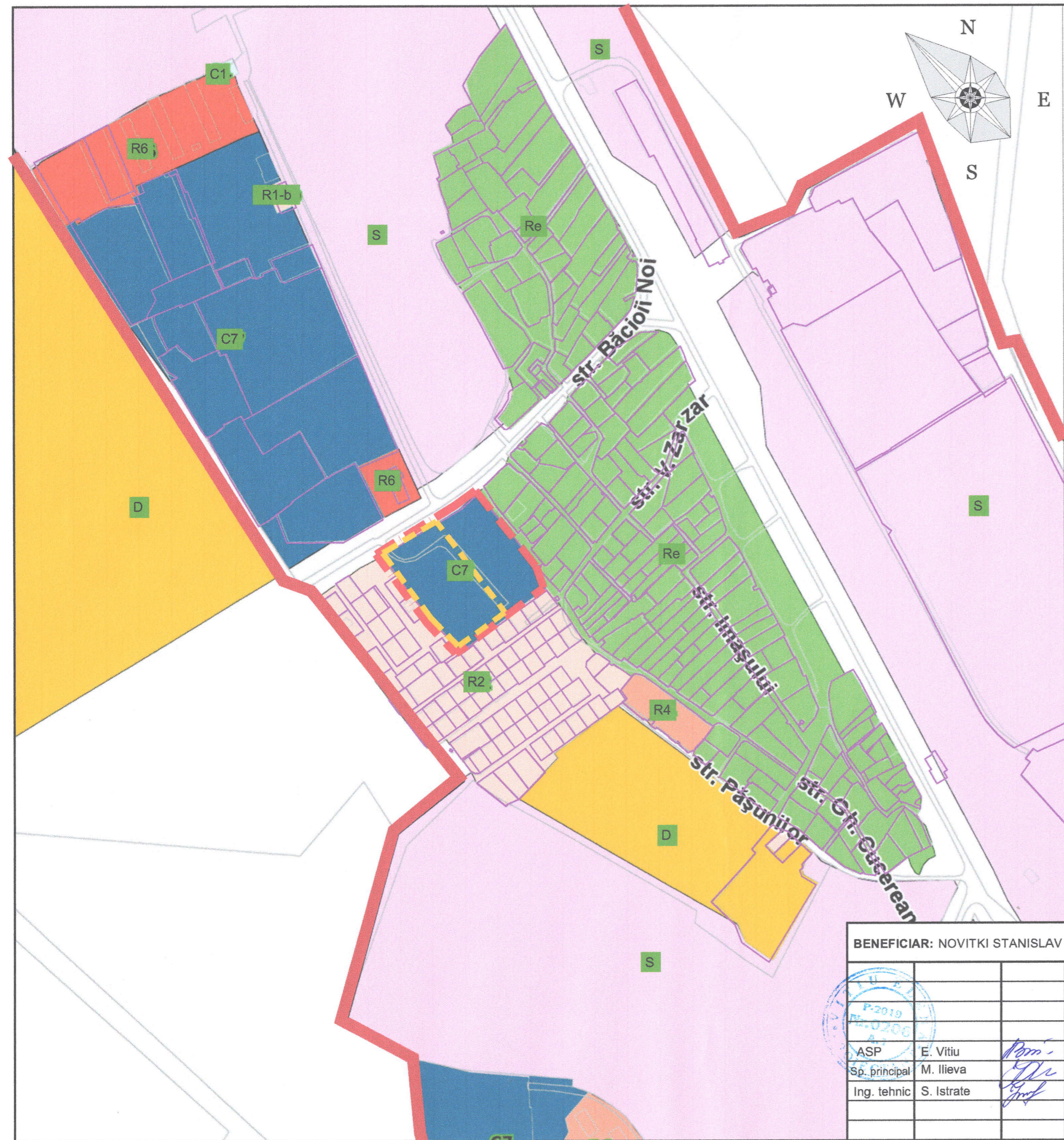
-  Limita orasului Chisinau
-  Limita zonei de studiu
-  Limita terenului care a generat studiul
-  Parcele cadastrale

**ZONE FUNCTIONALE URBANE**

-  **R1-b** Zonele R1 și R2 cuprind funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade
-  **R2**
-  **R4** Zona R4 cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate mai mare decât zona R3. Sunt permise locuințe cuplate sau insiruite, pentru una sau două familii.
-  **R6** Zonele R6 și R7 cuprind funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.
-  **Re** Zonele D și Re cuprind terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz regulamentul de zonare se stabilește prin corespunderea tipului de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor prezentului regulament de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și industriale.
-  **D**
-  **S** Zonele S: Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regula pentru toate zonele de același tip.
-  **C1** Zona C1 cuprinde funcțiunile care asigură comerțul cu amanunțul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat.
-  **C7** Zonele C7 de servicii generale, cuprind funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări în detaliu.

**Tipologia zonelor:** În conformitate cu Regulamentul local de urbanism al or. Chișinău aprobat prin decizia CMC nr.22/40 din 25.12.2008 cu prevederi conform Dispoziției Primăriei municipiului Chișinău nr.480-d din 29 mai 2014 în orașul Chișinău se desfășoară activitățile economice, sociale și culturale cu următoarele coduri: funcțiuni de locuire codificate "R", funcțiuni comerciale și servicii codificate "C", funcțiuni industriale "I" precum și funcțiuni speciale codificate "S", pentru activități viitoare zonele rezervate pe plan vor fi codificate "D" reprezentând zone de dezvoltare/investiții pe terenuri libere, sau "Re" reprezentând zone de revitalizare funcțională.

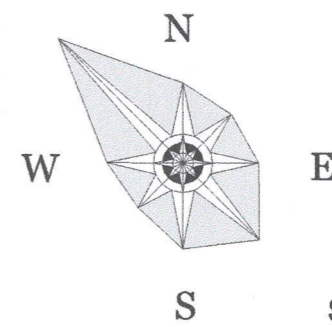
**Elemente generatoare de regulamente**  
Zona de studiu se află sub acțiunea codului de reglementare urbanistică C7. Pentru lotul cu nr.cadastral 0100120.1140 care a generat studiul dat se propune conversia activității actuale în cea locativă prin modificarea codului C7 în cod rezidențial cu densitate redusă, tip R2 - R5.






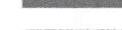

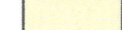





<b>BENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV</b>		<b>OBIECT Nr. 3631</b>		
		STUDIU DE FUNDAMENTARE ÎN VEDEREA ÎNȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE ÎN ZONA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BĂCIOII NOI, 19, MUN. CHISINAU.		
		FAZA	PLANSA	PLANSE
		SF	19	
ASP E. Vitiu Sp. principal M. Ilieva Ing. tehnic S. Istrate		EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL OR. CHISINAU  Sc. 1 : 5 000		
		I.M.P. "CHISINAU PROIECT"		



**ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI  
(EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU) SC 1:5000**



**SEMNE CONVENTIONALE**

-  Limita orasului Chisinau
-  Limita zonei de studiu
-  Limita terenului care a generat studiu
-  Strada si drum
-  Zona servicii publice si comerciale, administrative
-  Zona locuintelor in regim mic de inaltime
-  Zona industriala
-  Zona comunala
-  Zona cu destinatie speciala
-  Spatii verzi
-  Intravilan localitati

**Incadrarea in strategia de dezvoltare urbana:**

Conform prevederilor PUG or. Chisinau, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chisinau nr. 68/1-2 din 22.03.2007 zona de studiu este determinata ca teritoriu cu destinatie industriala, aflandu-se practic in interiorul zonei rezidentiale cu densitate redusa cu regim mic de inaltime. Aceasta zona industriala era extinsa pe un teritoriu mai vast (zona experimentală si de cercetari a ASM), dar cu timpul o mare parte din aceasta a fost transformata in zona rezidentiale cu locuinta colectiva cu densitatea medie si regim inalt de inaltime.



BENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV

OBIECT Nr. 3631

STUDIU DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI, 19, MUN. CHISINAU.

ASP E. Vitiu  
Sp. principal M. Ilieva  
Ing. tehnic S. Istrate

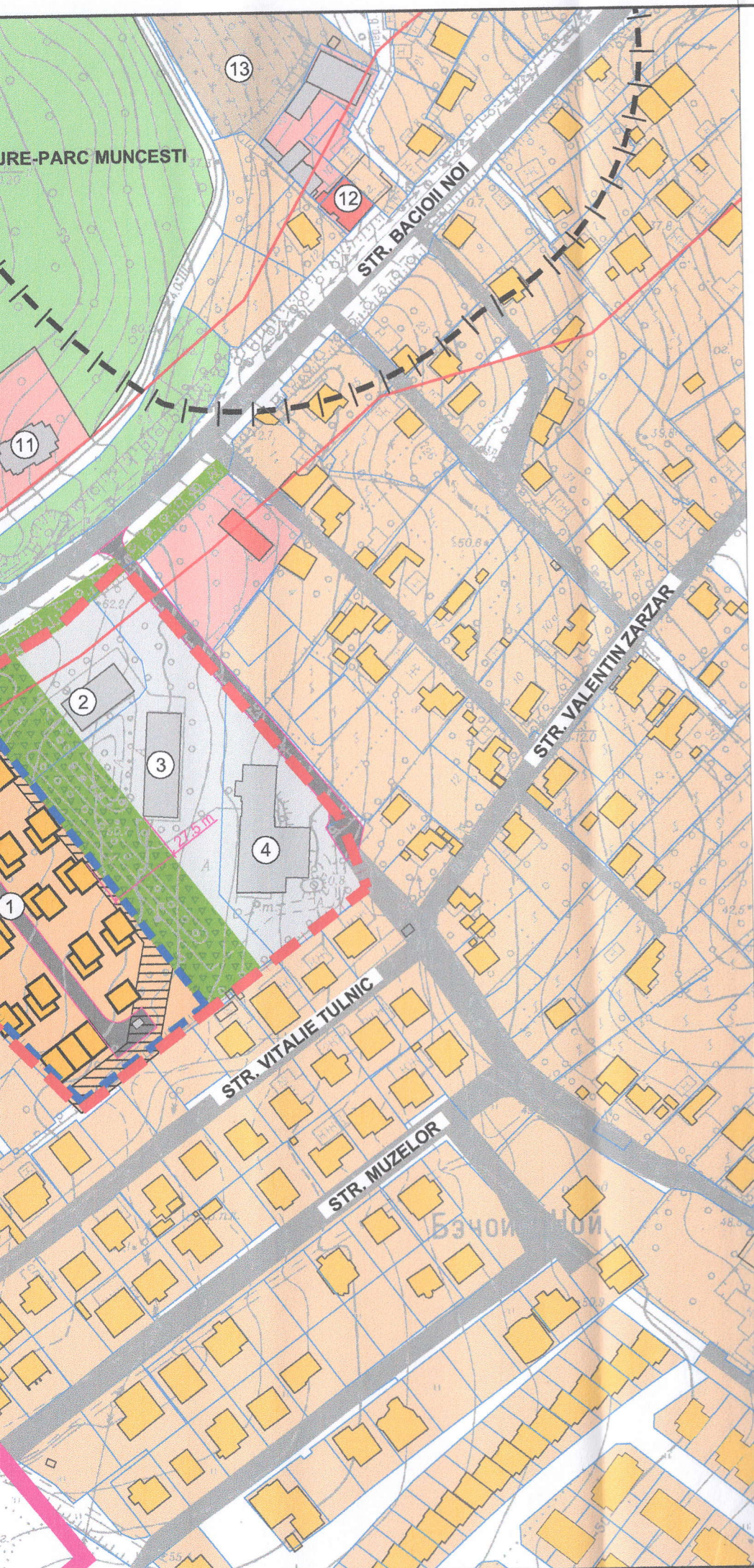
ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI  
(EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU.  
REGLEMENTARI)

FAZA	PLANSA	PLANSE
SF	20	

SC. 1:5000

I.M.P. "CHISINAU PROIECT"

**ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI.  
REGLEMENTARI. SC 1:2000**



**SEMNE CONVENTIONALE**

- - - Limita zonei de studiu
- - - Limita terenului care a generat studiul
- Limita orasului Chisinau
- Linii rosii a strazilor conform PUG or. Chisinau
- Parcele cadastrale
- Zona rezidentiala cu blocuri locative cu regim inalt de inaltime
- Zona rezidentiala cu regim mic de inaltime
- Zona servicii publice, comerciale si administrative
- Zona industriala
- Zona comunala
- Spatii verzi
- Spatii inverzite existente
- Terenuri agricole
- Strazi si accese existente
- | - | - Zona sanitara a cimitirului - 100m conform nota 2, p10.6 NCM B.01.05:2019
- Servitute existenta(retele tehnice) S=0.2648 ha
- Strazi si accese propuse
- Zona rezidentiala cu regim mic de inaltime propusa
- Zona sanitara cu spatii inverzite

**Concluziile studiului**

Solicitarea beneficiarului studiului consta in analiza posibilitatii de amplasare a functiunii rezidentiale cu densitate redusa pe parcela nr. cadastral **0100120.1140**, cu suprafata de **1.0125** ha, care a generat studiul dat. Parcela este proprietate privata a trei proprietari pe cote parti. Beneficiarul studiului persoana fizica Stanislav Novitki actioneaza din numele tuturor proprietarilor in baza procurii notariale din 17.12.2021.

La momentul actual parcela data se refera la zona cu destinatie industriala, cod urbanistic C7, pe care sunt amplasate 2 constructii care urmeaza a fi demolate si un punct de distribuire a energiei electrice, care se pastreaza. Asupra unei portiuni din teren este aplicata servitute cu **S=0,2648** ha destinata retelelor tehnice.

Aceasta zona industriala reprezinta ramasite a unei zone industriale mari care apartinea Academiei de Stiinte a RM destinata cercetarilor si experimentelor stiintifice. La moment o parte considerabila a acesteia a fost transformata in zona rezidentiala cu densitate medie cu blocuri locative cu regim inalt de inaltime, iar zona de studiu este marginita din doua parti de constructia locativa cu regim mic de inaltime nou construita.

Reesind din cele mentionate, in studiu a fost analizata varianta de atribuire a functiunii locative pentru parcela generatoare a studiului, si anume a unui cod de tip R2-R5, ceea ce se va concretiza la etapa de elaborare a PUZului pentru zona data.

Conform datelor din PUG or.Chisinau si a Certificatului de urbanism informativ, zona este inezestrata cu retele tehnico-edilitare. Pentru a reduce impactul de la activitatea zonei industriale din vecinatate, compusa din trei obiective - un depozit pentru pastrarea profilurilor din metal si un obiectiv de productie alimentara (al treilea obiectiv nu functioneaza) se propune amenajarea unei fasii de protectie verzi de-a lungul hotarului cu zona industriala cu latimea de 27,5 m.

De asemenea se propune stramutarea retelelor tehnice (care functioneaza) amplasate pe teren, ceea ce presupune schimbarea locatiei acestora. Accesul va fi asigurat din str.Bacioii Noi prin solutii de sistematizare, care se vor elabora in PUZ pentru zona data.

Concluziile studiului sunt urmatoarele:

Pe lotul cu nr. cadastral **0100120.1140**, cu suprafata de **1.0125** ha este posibil de a amplasa functiuni rezidentiale cu densitatea redusa, linistite pentru una sau doua familii, izolate sau cuplate sau insiruite, cu numarul populatiei aproximativ de 80 locuitori - se va preciza in PUZ, in conformitate cu normativele in vigoare.

Conditii de amplasare a constructiilor noi vor corespunde indicilor urbanistici pentru codurile R2-R5 conform Regulamentul local de urbanism al oraşului Chişinău aprobat prin decizia CMC nr.22/40 din 25.12.2008 cu prevederi conform Dispozitiei Primariei municipiului Chisinau nr.480-d din 29 mai 2014.

Amplasamentul constructiilor noi se va efectua in conformitate cu prevederile NCM B.01.05:2019.

<b>BENEFICIAR: NOVITKI STANISLAV</b>				<b>OBIECT Nr. 3631</b>		
				STUDIU DE FUNDAMENTARE IN VEDEREA INITIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA CODULUI DE REGLEMENTARE IN ZONA DE SERVICII GENERALE "C7" PE TERENUL CADASTRAL 0100120.1140 DIN STR. BACIOII NOI, 19, MUN. CHISINAU.		
				ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI. REGLEMENTARI		
				FAZA	PLANSA	PLANSE
				SF	21	
				Sc. 1 : 2 000		
				<b>I.M.P."CHISINAU PROIECT"</b>		





**ZONIFICAREA FU  
REGLE**

**SEMNE CONV**

- Limita zonei de
- Limita terenului
- Limita orasului C
- Linii rosii a straz
- Parcele cadastr
- Zona rezidentia
- Zona rezidentia
- Zona servicii pu
- Zona industrial
- Zona comunala
- Spatii verzi
- Spatii inverzite
- Terenuri agrico
- Strazi si acces
- Zona sanitara a  
NCM B.01.05:2
- Servitute existe  
S=0.2648 ha
- Strazi si acces
- Zona rezidentia
- Zona sanitara c

**LEGENDA**

1. Teren care a generat studiul
2. Cladire administrativa
3. Baza de productie
4. SRL "Carnprolux"
5. Camin locativ
6. Complex locativ "Teatral"
7. Bloc locativ
8. Bloc locativ
9. Servicii auto
10. Statie de alimentare auto Vento SAC- 11
11. Biserica nefinalizata
12. Magazin alimentar
13. Cimitir Bacioii Noi

Dr. Șt. Gheorghiu  
d-na L. Sporalo  
dl. V. Butnaru  
27-04-22



D. G. ALIUF

## PRIMAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

### DISPOZIȚIE

nr. 150-01

din 22 aprilie 2022

Cu privire la elaborarea studiului de fundamentare în vederea inițierii Planului urbanistic zonal pentru modificarea codului de reglementare urbanistic în zona de servicii generale („C7”), pe terenul cu nr. cadastral 0100120.1140 din str. Băcioii Noi, 19

Având în vedere cererea Dlor NOVIȚKI Stanislav, VIERU Victor, MUDREAC Cristian precum și modificările operate în Legea nr. 163/2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție”, prevederile deciziilor Consiliului Municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007 „Cu privire la aprobarea Planului urbanistic general al orașului Chișinău”; nr. 22/40 din 25.12.2008 „Cu privire la aprobarea Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău”; nr. 2/28 din 02.04.2021 „Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea și prezentarea spre aprobare Consiliului Municipal Chișinău a planurilor urbanistice zonale și de detaliu”, cât și prevederile pct. 9.1. și 9.2. din NCM B.01.02.2016 „Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”, în temeiul art. 29 alin. (1) și alin. (2) și art. 32 alin. (1) din Legea nr. 436/2006 „Privind administrația publică locală”, art. 15 alin. (1) pct. 2), lit. e) și art. 16 alin. (1) din Legea nr. 136/2016 „Privind statutul municipiului Chișinău”, dispoziția nr. 1240-de din 01.12.2021 „Cu privire la delegarea unor atribuții ale Primarului General, Viceprimarilor și Secretarului Consiliului Municipal Chișinău”, viceprimarul municipiului Chișinău DISPUNE:

1. Se acceptă elaborarea studiului de fundamentare în vederea inițierii Planului urbanistic zonal pentru modificarea codului de reglementare urbanistic în zona de servicii generale („C7”), pe terenul cu nr. cadastral 0100120.1140 din str. Băcioii Noi, 19 (conform anexei).

2. Studiul de fundamentare elaborat conform anexei nr. 1 „Conținutul cadru al studiului de fundamentare urbanistică”, aprobată prin decizia nr. 2/28 din 02.04.2021, va include:

2.1. Analiza situației privind problemele existente în teritoriu, condițiile ecologice, social-economice, situația demografică, dezvoltarea infrastructurii sociale, edilitare și

de transport, protecția patrimoniului construit și natural etc., care vor determina necesitatea elaborării lucrării, efectuarea unor studii profunde suplimentare sau speciale;

2.2. Studiarea problemelor legate de impactul asupra infrastructurii tehnico-edilitare existente, odată cu majorarea sarcinilor generate de construcțiile noi, recomandări de redresare a situației la acest capitol, asigurarea cu tramele stradale necesare facilitării și fluidizării traficului;

2.3. Viziunea de dezvoltare care va asigura corelarea dezvoltării zonei preconizate pentru elaborarea PUZ, în conformitate cu programul de dezvoltare a localității și cu Planul urbanistic general al acesteia, etapele și posibilitățile tehnice de realizare, ținând cont de situația urbanistică, funciară, trama stradală și interesul public;

2.4. Beneficiile autorității publice locale și comunității ca urmare a realizării Planului urbanistic zonal preconizat.

3. Beneficiarul, în colaborare cu Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare și I.M.P. „Chișinăuproiect”, va asigura:

3.1. Elaborarea studiului de fundamentare;

3.2. Completarea și definitivarea studiului de fundamentare ținându-se cont de sinteza recomandărilor și propunerilor parvenite;

3.3. Prezentarea studiului de fundamentare definitivat spre examinare în cadrul Consiliului arhitectural-urbanistic al municipiului Chișinău.

4. Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare va asigura:

4.1. Expunerea studiului de fundamentare, avizat de către I.M.P. „Chișinăuproiect” pe pagina oficială PMC pentru informarea preventivă a populației pe un termen de cel puțin 15 zile lucrătoare;

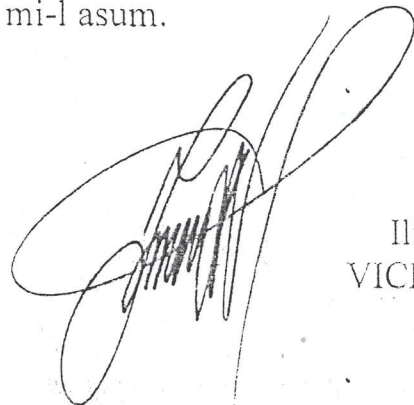
4.2. Recepționarea, analizarea și sintetizarea recomandărilor și propunerilor parvenite de la populație;

4.3. Transmiterea studiului de fundamentare definitivat spre avizare, în vederea oportunității elaborării documentației de urbanism, Consiliului arhitectural-urbanistic al municipiului Chișinău;

4.4. Prezentarea propunerilor de rigoare Primarului General al municipiului Chișinău, bazate pe avizul de oportunitate al Consiliului arhitectural-urbanistic și tema-program aprobată de către viceprimarul de ramură, în vederea emiterii dispoziției cu privire la inițierea Planului urbanistic zonal.

5. Direcția relații publice și buget civil va informa populația municipiului Chișinău, în termen de 3 zile, despre prevederile prezentei dispoziții prin intermediul mass-mediei.

6. Controlul îndeplinirii prezentei dispoziții mi-l asum.



Ilie CEBAN  
VICEPRIMAR

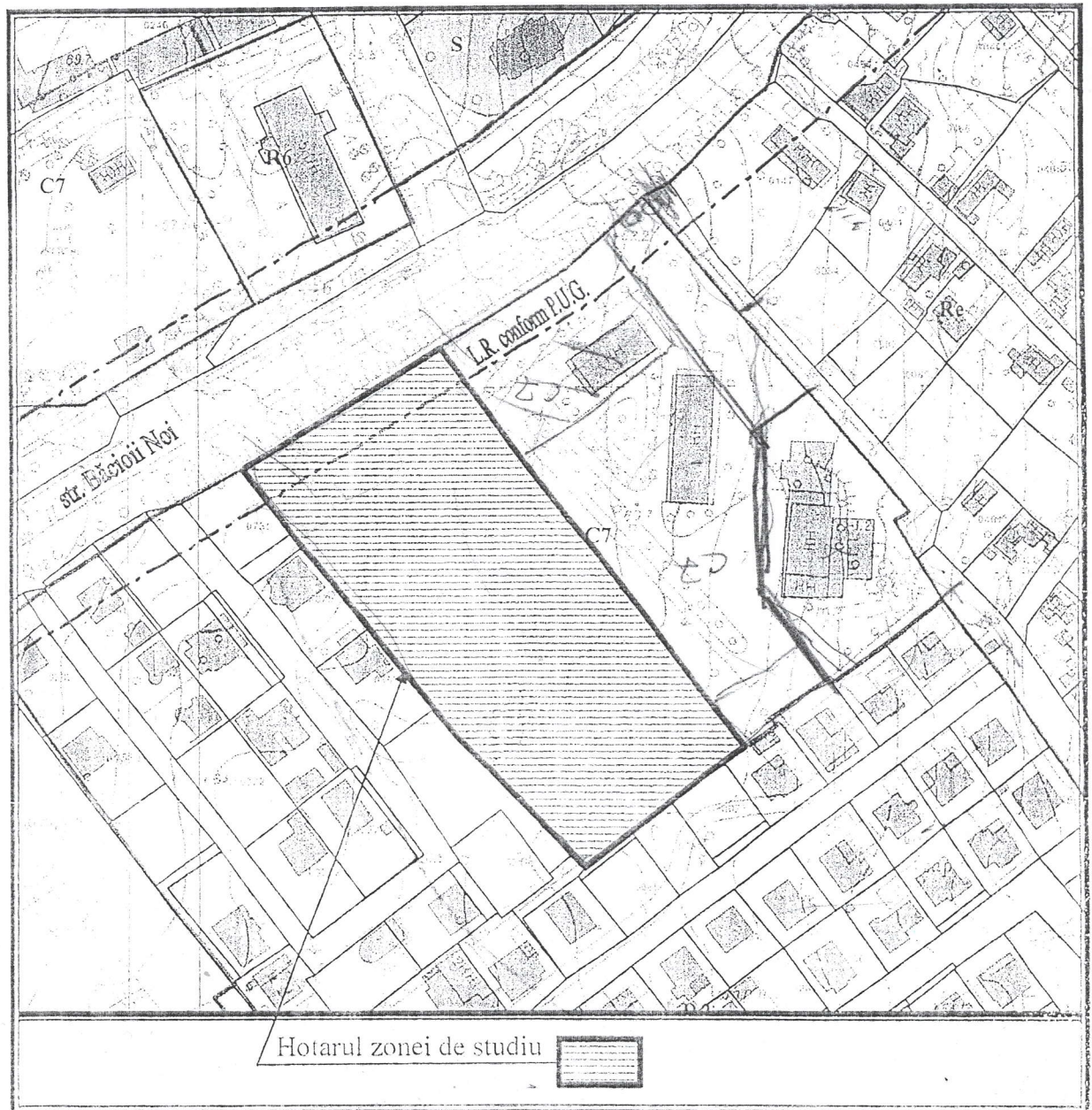
Anexă la dispoziția  
Viceprimarului municipiului Chișinău  
nr. 150-d din 22 aprilie 2012

## Schema de amplasare

Zona de studiu a Planului urbanistic zonal pentru terenul cu nr. cadastral  
0100120.1140 din str. Băcioii Noi, 19

sectorul Botanica

Aria terenului circa 1,0125 ha planșa nr. \_\_\_\_\_ scara 1:2000



Secretar interimar al Consiliului

Adrian Talmaci



Primarul \_\_\_\_\_ municipiului Chișinău  
(municipiului/orașului/comunei/satului)  
Ceban Ion  
(nume, prenume)

## CERTIFICAT DE URBANISM INFORMATIV

nr. \_\_\_\_\_ CI-0000087 \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ [data emiterii]\* \_\_\_\_\_

Ca urmare a cererii și a documentelor anexate, depuse de  
NOVIŢKI STANISLAV

cu domiciliul/sediul în \_\_\_\_\_ mun. Chișinău  
strada \_\_\_\_\_ str. Florilor \_\_\_\_\_ nr. 34 bl. 1 ap. 8  
telefon de contact \_\_\_\_\_ adresa de e-mail \_\_\_\_\_

înregistrată cu nr. CI-00079/28-01-2022 din 28.01.2022

În baza prevederilor Legii nr. 163 din 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție”

### SECONSTATĂ

că, pentru imobilul/terenul cu nr. \_\_\_\_\_ 0100120.1140  
situat în \_\_\_\_\_ mun. Chișinău  
strada \_\_\_\_\_ str. Băcioii Noi \_\_\_\_\_ nr. 19 bl. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_

Planul urbanistic general al municipiului Chișinău, aprobat prin decizia consiliului local nr. 68/1-2 din 22.03.2007, stabilește următoarele:

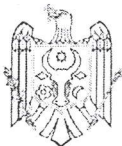
- Regimul juridic:** Terenul nr. cadastral 0100120.1140 cu suprafața de 1,0125 ha amplasat în intravilanul municipiului Chișinău și construcțiile nr. cadastrale 0100120.1140.01, 02 cu suprafețele respective de 288.5 m.p și 13.1 m.p. – proprietate privată a Dlor Novîtki Stanislav și Novîtki Victoria în devălmășie (cota-parte 1/3) în baza contractului de vânzare/cumpărare nr. 1-936 din 17.12.2021, Mudreac Cristian (cota-parte 1/3) în baza contractului de vânzare/cumpărare nr. 1-936 din 17.12.2021, Vieru Victor și Vieru Margarita în devălmășie (cota-parte 1/3) în baza contractului de vânzare/cumpărare nr. 1-936 din 17.12.2021. Asupra unei porțiuni de teren este aplicată servitute cu S=0,2648 ha (rețele tehnice), confirmat prin informația din Registrul bunurilor imobiliare vizualizată.
- Regimul tehnic:** Terenul este echipat cu rețele tehnico-edilitare.
- Regimul arhitectural-urbanistic:** Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, terenul este amplasat în zona cu codul „C7”; de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail. Coeficientul de utilizare a terenului pentru zona dată (CUT) maxim: 5. În conformitate cu NCM B.01.05:2019 Procentul de ocupare a terenului (POT) maxim: 60%. O parte din teren se află în linia roșie a străzii conform Planului urbanistic general.

\* **Data emiterii** documentului prezent este data finalizării procesului de semnare de către responsabili primăriei municipiului Chișinău.

**Notă.** Prezentul certificat nu permite executarea lucrărilor de proiectare sau de construcție și are valabilitate 6 luni de la data emiterii.

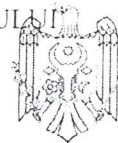
VICEPRIMAR AL MUN. CHIȘINĂU

Digitally signed by Ceban Ilie  
Date: 2022.02.18 09:32:43 EET  
Reason: MoldSign Signature  
Location: Moldova



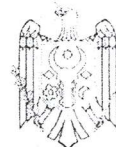
SECRETAR AL CONSILIULUI

Digitally signed by Talmaci Adrian  
Date: 2022.02.21 13:35:14 EET  
Reason: MoldSign Signature  
Location: Moldova



ARHITECT ȘEF AL MUN. CHIȘINĂU

Digitally signed by Vrabie Igor  
Date: 2022.02.18 08:09:30 EET  
Reason: MoldSign Signature  
Location: Moldova



MHIW-9200

Achitată suma de 50 lei. Chitanța nr. \_\_\_\_\_ din 08.04.2022

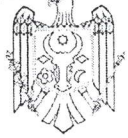
Prezentul certificat a fost transmis solicitantului (beneficiarului) la data de 08.04.2022 direct/prin poștă.”



Direcția generală arhitectură, urbanism  
și relații funciare

APROBAT:  
ARHITECT – ȘEF AL  
MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

Digitally signed by Vrabie Igor  
Date: 2022.02.17 18:09:23 EET  
Reason: MoldSign Signature  
Location: Moldova



## PLANUL DE AMPLASARE A IMOBILULUI

Anexa la certificatul de urbanism informativ nr. CI-0000087 din [data emiterii]\*.

Privind amplasamentul bunului imobil

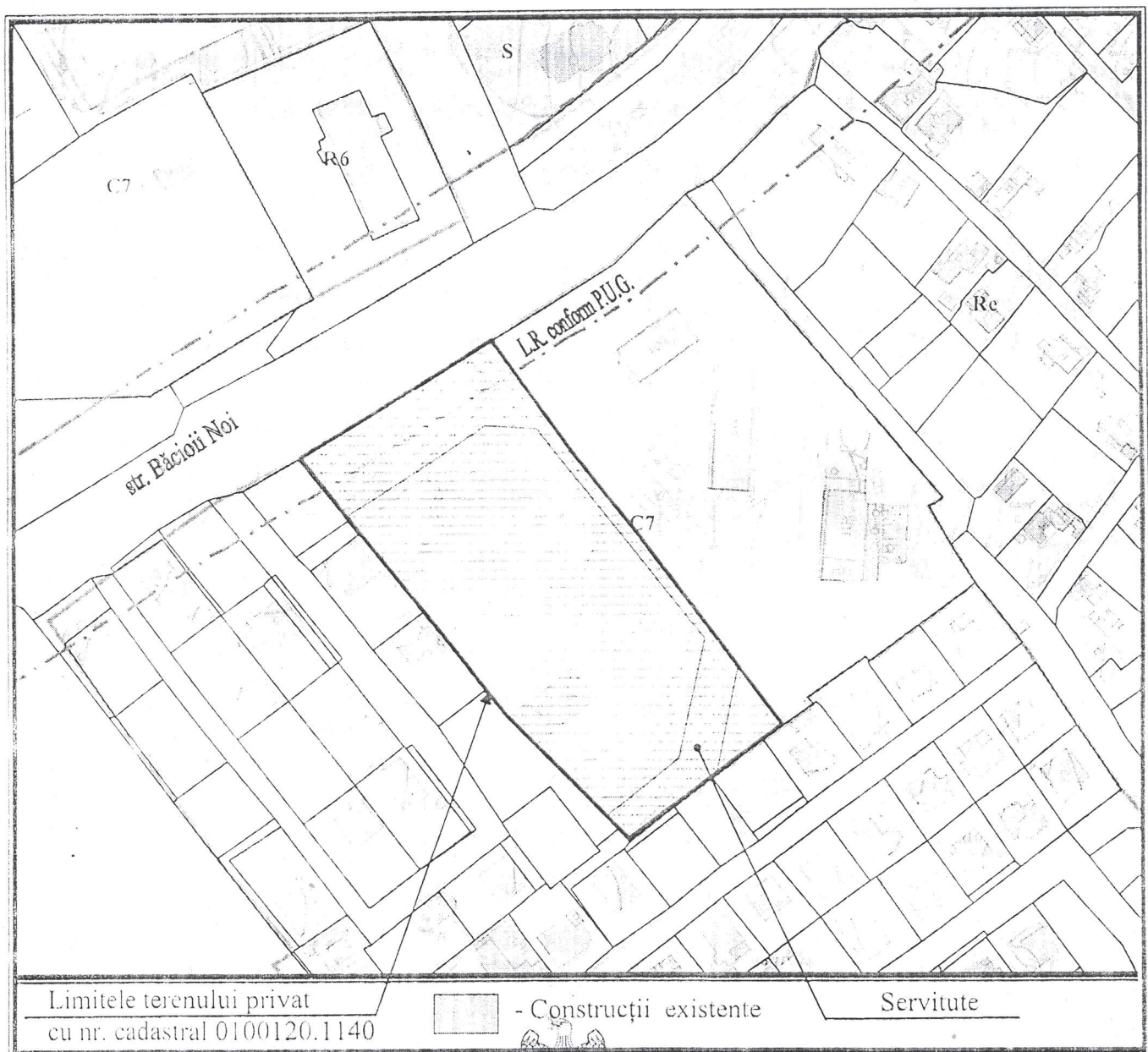
din str. Băcioii Noi, 19 sectorul Botanica

Beneficiar NOVITKI Stanislav

Aria terenului 1,0125 ha, planșa nr. - scara 1:2000, nr. 272-09 scara 1:500

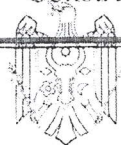
AVIZAT:

Arhitect-șef adjunct



Șef secție

Digitally signed by Gheorghita Ștefan  
Date: 2022.02.17 14:21:20 EET  
Reason: MoldSign Signature  
Location: Moldova



Specialist

Digitally signed by Colot Eugeniu  
Date: 2022.02.17 11:44:27 EET  
Reason: MoldSign Signature  
Location: Moldova

