

EXTRAS

din Memoriu Justificativ

Studiu de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului Urbanistic Zonal (PUZ), pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Tudor Vladimirescu – Andrei Doga – Pajurii – Macilor – str-la Florăriei 1 – Florăriei 2 este elaborat în baza Dispoziției Primarului mun. Chișinău nr. 157-d din 23.04.2024.

Prezenta documentație, ca conținut reprezintă Studiu de justificare urbanistică, în vederea inițierii PUZ, elaborat în conformitate cu actele normative în vigoare.

Scopul acestei documentației este suplinirea PUG (Plan Urbanistic General) cu reglementări specifice, în limitele terenului obiect al Studiului de Justificare Urbanistică, și stabilirea parametrilor tehnico-economici și funcționali ai terenului.

Propuneri de proiect:

Se propun soluții agreabile care ar face zona mai favorabilă din punct de vedere a imaginii urbane și de protecție a rezidenților din zona respectivă cu aplicarea normelor din NCM B.01.05:2019 și Deciziei PMC ”cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea și prezentarea spre aprobare Consiliului municipal Chișinău a Planurilor urbanistice zonale și de detaliu”:

- Utilizarea rațională a terenurilor din intravilanul orașului prin mărirea densității locuințelor la ha (loc/ha) și oamenilor la ha (om/ha), și anume

se propune amplasarea blocurilor locative cu regim ridicat de înălțime cu funcțiuni de interes public la parter.

- Reabilitarea străzilor Andrei Doga, str-la 2 Florăriei si str-la Florăriei 1 prin modificarea parametrilor pentru a asigura accesibilitatea necesara la nivel de cartier;
- Organizarea parcărilor auto în mărime de 75% din numărul apartamentelor conform normelor în vigoare;
- Amenajarea spațiilor verzi și de interes public (terenuri de joaca pentru copii, terenuri pentru maturi etc);
- Organizarea acceselor pietonale cu asigurarea continuității acestora spre cele existente;
- Construcția instituțiilor preșcolare, inclusiv și pentru persoane cu dizabilități.

Concluzii:

Terenurile incluse in zona de studiu:

1. Pe terenul cu numărul cadastral 0100424.044, suprafața de 2,467 ha, proprietate a ÎCS Premier Energy Distribution SA, situat pe str. Andrei Doga 4 se propune dezvoltarea zonei locative de tip R7 – 1,4 ha și C4 – 0,55 ha;
Pe o porțiune a terenului cu numărul cadastral 0100424.044 cu o suprafață de aproximativ 0,517 ha, se propune reconstrucția clădirii existente „Centrul de Recuperare si Sport” în instituție preșcolară.
2. Beneficiarul vine cu propunerea și la Decizia PMC ca pe terenul cu numărul cadastral 0100424.092 pe o suprafața de 0,6 ha, se propune zona S pentru instituții preșcolare pentru persoanele cu dezabilități (100 – 120 locuri).

3. Celelalte terenuri fiind proprietate de stat și municipală, rămân neschimbate, păstrând zona S conform RLU.
4. Terenurile care nimeresc în zona de protecție sanitară a depozitului de păcură cu codul urbanistic Re, rămân neschimbate.

Pentru a calcula următorii indici tehnico-economici ne-am condus de NCM B.01.05:2019 „Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale”.

Suprafața terenului care a generat Studiul dat, este de 2,467 ha. După zonarea funcțională s-a stabilit următoarele suprafețe:

Zona R7 – 1,400 ha

Zona C4 – 0,55 ha

Zona S – 0,517 ha

Numărul de locuințe în zona R7 - maximum - 550 apartamente/ha.

- $1,400 \times 550 = 770$ apartamente,

Numărul locuințe în zona C4 – maximum 550 apartamente/ha

- $0,55 \times 550 = 303$ apartamente,

Numărul Total de locuitori teren = 1 073 apartamente,

Persoane conform statisticii:

$1\ 073$ apartamente \times 2,2 persoane = 2 360 locuitori.

Conform NCM B.01.05:2019 „Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale”, anexa 5 - Calculul capacității și suprafeței terenului grădinițe în teritoriile rezidențiale existente se vor prevedea maxim 100 locuri la 1000 locuitori ($2,36 \times 100 = 236$ locuri).

În complexul creșe grădinițe mai mare de 100 locuri – 30 m/loc ($236 \times 30 = 7\ 080$ m.p.) dimensiunile terenului poate fi micșorate cu 25 % ($7\ 080 \text{ m.p.} \times 0,75 = 5\ 310$ m.p. – în proiect a fost propus 0,52 ha ținând cont și de informația de la Direcție Educație, Tineret și Sport sectorul Rîșcani, anexată).

Infrastructura de transport:

Categoria străzilor și drumurilor este propusă (conform NCM B.01.05:2019)

Tabelul 7:

1. str. Tudor Vladimirescu – magistrală de importanță urbană cu trafic reglementar;
2. str. Andrei Doga și str. Vasile Alexandrii (conform PG) – magistrale de importanță raională;
3. str-la Andrei Doga și str-la 2 Florării, str-la Pajurii – strazi și drumuri de importanță locală (în zone rezidențiale).

Calculul parcărilor auto:

Propunere proiect. Parcărilor auto sunt calculate 75% din numărul apartamentelor $1073 \times 75\% = 805$ locuri de parcare.

Pentru spațiile comerciale și administrative sunt prevăzute (conform NCM B.01.05:2019) Anexa 7 – 305 pacrări auto.

Total se prevede – 1110 locuri de parcare pe teren privat, cu excepția parcărilor publice existente din str. Andrei Doga.

INDICI TEHNICO-ECONOMICI (zona de studiu)

Nr. crt	DENUMIREA INDICILOR	UNITATEA DE MASURA	INDICI
1	2	3	4
1	SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU (teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor- str-la Florarii 1 - Florariei 2), din care:	ha	19.5
2	SUPRAFATA TERENULUI, ocupat de rezidentiala cu blocuri cu regim inalt si mediu de inaltime, preponderent cu 5 nivele (existente) si cateva \ blocuri cu regim 14E si 19E, din care: - NUMARUL de apartamente (existent) - NUMARUL de apartamente per hectar (existent) - POPULATIA (existent) - DENSITATEA populatiei (existent)	ha apartamente ap/ha persoane om/ha	10.1 2100 108 4620 237
2.1	SUPRAFATA construita (ocupata de constructii locative la sol din suprafata zonei de studiu)	mp	15640
2.1	SUPRAFATA total construita la sol (din suprafata zonei de studiu)	mp	38450
3	SUPRAFATA terenului ocupata de zona de interes public	ha	0.25
4	SUPRAFATA terenului ocupata de zona comunală	ha	3.95
5	SUPRAFATA terenului ocupata de zona industrială	ha	0.80
6	SUPRAFATA ocupata de locuinte individuale	ha	0.20
7	SUPRAFATA ocupata de strazi, accese si amenajari si parcuri terestre	ha	4.20
8	SUPRAFATA TERENULUI (lotul cu nr. cadastral 0100424.044 cu suprafata proprietate a ÎCS Premier Energy Distribution SA	ha	2.467
9	SUPRAFATA TERENULUI ocupat de zona rezidentiala cu regim ridicat de inaltime de tip R7 - proiect	ha	1.400
10	SUPRAFATA TERENULUI ocupat de zona de tip C4 / S - proiect	ha	0.55 / 0.517
11	Total NUMARUL apartamentelor - proiect, 550 ap/ha	apartamente	1073
12	Total NUMARUL locatarilor - proiect 1073 x 2,2	persoane	2360
13	NUMARUL de parcuri auto - 75%, locative/comercial (conf. NCM)	locuri	805 / 305
14	PROCENTUL DE OCUPARE A TERITOIRULUI - P.O.T (pentru zona R7 si C4 propusa in proiect)	%	60.0
15	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERITOIRULUI - C.U.T (pentru zona R7 si C4 propusa in proiect)	CUT R7 CUT Comercial	5.0 4.0
16	DENSITATEA POPULATIEI (zona de studiu) - dupa implementarea proiectului	om/ha	358
17	DENSITATEA LOCUINTEI (zona de studiu) - dupa implementarea proiectului	ap/ha	163

Anexe:

- Dispoziția Primarului mun. Chișinău nr. 157-d din 23.04.2024.
- Scrisoare Î.C.S. Premier Energy Distribution S.A.
- Informație Direcția Educație, Tineret și Sport sectorul Rîșcani

Arhitect Șef Proiect : Sergiu BOROZAN






PRIMAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

DISPOZIȚIE

nr. 154-d

din 23 aprilie 2021

Cu privire la elaborarea studiului de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii-Macilor - str-la Florăriei 1-Florăriei 2

Având în vedere cererea Întreprinderii cu Capital Străin „Premier Energy Distribution” S.A. 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” și 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”, dispoziției nr. 1616-dc din 01.11.2022 „Cu privire la delegarea unor atribuții ale Primarului General, viceprimarilor și secretarului interimar al Consiliului Municipal Chișinău”, viceprimarul municipiului Chișinău DISPUNE:

1. Se acceptă elaborarea studiului de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii - Macilor - str-la Florăriei 1 - Florăriei 2, amplasat în zona de acțiune a codurilor de reglementare urbanistică „S” (cuprinde funcțiuni speciale), „C7” (cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier), „C2” (cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate) și „Re” (zone de revitalizare funcțională).

2. Studiul de justificare 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 conlucrare cu Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare și I.M.P. „Chișinăuproiect”, va asigura:

3.1. Elaborarea studiului de justificare;

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

3.3. Prezentarea studiului de justificare 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 justificare pe pagina oficială a PMC pentru informarea preventivă a populației pe un termen de cel puțin 15 zile lucrătoare;

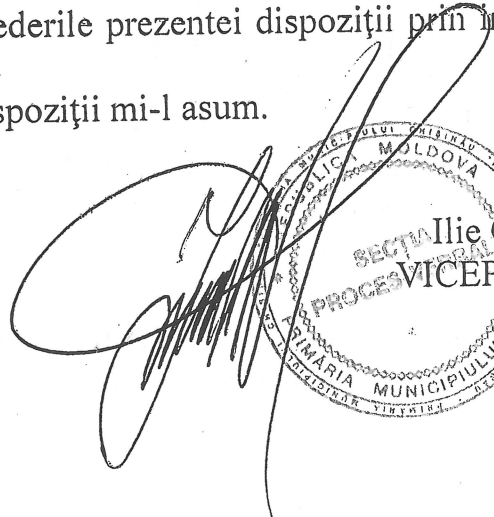
4.2. Recepționarea, analizarea și sintetizarea recomandărilor și propunerilor parvenite de la populație;

4.3. Transmiterea studiului de justificare 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
SECTIA PROIECTARE
PRIMARIA MUNICIPIULUI CHIȘINĂU
REPUBLICA MOLDOVA



Schema de amplasare

a zonei de examinare pentru elaborarea studiului de justificare în vederea
fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul
străzilor Tudor Vladimirescu - Andrei Doga - Pajurii-Macilor - str-la Florăriei 1-
Florăriei 2

sectorul Râșcani

Aria terenului circa 19,5 ha planșa nr. 169, 170 scara 1:5000

