

CHISINAU 2024

STUDIUL DE JUSTIFICARE

în vederea fundamentării inițierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprâncenoaia - șos. Hâncești, sector Centru, mun. Chișinău

Beneficiar: Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare

Investitor: "Ultra Distribution" S.R.L.

Elaborator: "IRGO LINE" S.R.L.

Arhitect șef proiecte: Inga PRUTEANU

CONȚINUT

PIESE SCRISE

I. DATE GENERALE

- 1.Scopul și obiectivele studiului de justificare
- 2.Date despre beneficiarul studiului de justificare
- 3.Date despre elaboratorul studiului de justificare
- 4.Sursa de finanțare a studiului de justificare

II. DESCRIEREA CADRULUI GENERAL DE REALIZARE A STUDIULUI DE JUSTIFICARE

1. Denumirea studiului de justificare
2. Necesitatea lansării studiului de justificare
3. Situația existentă a terenului studiat
 - 3.1. Caracteristica generală a zonei examinate
 - 3.2. Date generale despre structura geomorfologică și situația geotehnică a teritoriului zonei examinate
 - 3.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor
 - 3.4. Analiza cererii, prognoze pe termen mediu și lung
 - 3.5. Necesitatea investiției
 - 3.6. Aspecte sociale și de mediu. Calculele capacităților instituțiilor de educație
 - 3.7. Aspecte instituționale și de implementare, beneficiile capitalei
 - 3.8. Rezultatele preconizate
 - 3.9. Măsurile de amenajare a teritoriilor examinate. Propuneri de organizare a circulației rutiere
 - 3.10. Informații privind infrastructura edilitară existentă și posibilitățile de realizare a propunerilor înaintate
4. Oportunitatea realizării propunerilor studiului de justificare
5. Strategia de dezvoltare a zonei, terenului, generator de PUZ și a teritoriilor limitrofe
6. Prezentarea generală a indicatorilor tehnici si economici relevanți obiectivului generator al PUZului
7. Concluzii

PIESE DESENATE

1. Încadrare în teritoriu Sc 1:5000 sau 1:10000
2. Plan de situație Sc 1:2000. Extras din Planul urbanistic general al or. Chișinău
3. Schema bilanțul terenurilor
4. Extras din Regulamentul local de urbanism al or. Chișinău. Zonificare funcțională dezvoltare. Propunere. Sc 1:2000
5. Planul de dezvoltare a zonei examinate
6. Schema circulației rutiere
7. Disfuncționalități și priorități. Situația existentă.

DATE GENERALE

1.Scopul și obiectivele studiului de justificare

Scopurile studiului actual sunt următoarele:

- A. Identificarea destinațiilor compatibile pentru amplasare pe teritoriul examinat.
- B. Descrierea situației caracteristice terenului examinat sub aspectul acumulării datelor necesare fazelor ulterioare de proiectare.
- C. Descrierea posibilităților de integrare a funcțiilor propuse în contextul urbanistic actual, al dotării cu accese la elementele de infrastructură socială, edilitară, de transport și comunicații.

Obiectivul elaborării este argumentarea schimbării destinației terenurilor și codurilor urbanistice, propuse în studiul de justificare.

2.Date despre investitorul studiului de justificare

Societatea cu Răspundere Limitată "Ultra Distribution"

Localizare - Adresa fizică - mun. Chișinău, str. Columna, nr. 170, Adresa juridică - mun. Chișinău, sec. Buiucani, str. Ion Creangă, 6/v

Temei juridic - Dispoziția Primarului general al mun. Chișinău nr. 91-d din 28.03.2024 "Cu privire la elaborarea studiului de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprâncenoaia - șos. Hâncești"

3.Date despre elaboratorul studiului de justificare

Societatea cu Răspundere Limitată "IRGO LINE".

Localizare - mun. Chișinău, str. Hâjdău, nr.50, ap.2.

Domeniile de activitate:

- proiectări în urbanism;
- proiecte pentru construcții

4.Sursa de finanțare a studiului de justificare este asigurată de investitor - "Ultra Distribution" S.R.L.

II. DESCRIEREA CADRULUI GENERAL DE REALIZARE A STUDIULUI DE JUSTIFICARE

1. Denumirea studiului de justificare

STUDIUL DE JUSTIFICARE

în vederea fundamentării inițierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprâncenoaia - șos. Hâncești, sector Centru, mun. Chișinău.

SCHEMA amplasarii



2. Necesitatea lansării studiului de justificare

În legătură cu faptul, că Academia de Științe a Moldovei treptat a pierdut necesitatea și capacitatea administrării unui teritoriu imens, pe care au fost situate diverse construcții conexe activităților de cercetări și cu factorul dezmembrării treptate a Campusului Academic în teritorii comerciale și rezidențiale, s-a luat decizia de a

efectua o inventariere a tuturor terenurilor academice cuprinse în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprâncenoaia - șos. Hâncești, sector Centru, mun. Chișinău și de a elabora un plan urbanistic zonal cu propuneri de modificare a desfinațiilor (codurilor) urbanistice, care, după aprobare în modul stabilit, vor corespunde necesităților urbanistice, sociale și teritoriale ale acestui segment al capitalei.

Concomitent, se poate menționa, că în materialele strategiei de dezvoltare durabilă a municipiului Chișinău, se pune accentul pe inventarierea teritoriilor ocupate de funcții depășite, exploatate nesatisfăcător și utilizarea acestora în scopuri de edificare a complexelor rezidențiale și infrastructurilor conexe.

3. Situația existentă a terenului studiat

În conformitate cu prevederile Planului urbanistic general și Regulamentului local de urbanism al or. Chișinău, teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprâncenoaia - șos. Hâncești este parte a fostului Campus Academic cu referințele respective în documentația nominalizată anterior. Destinațiile (codurile) reglementate în documentația urbanistică menționată sunt următoarele: "R2", "R6", "S", "C2" și "C7".

Terenuri cu codul "R2" cuprind funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade.

Terenuri cu codul "R6" cuprind funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.

Terenuri speciale de folosință "S" sunt propuse pentru un anumit tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Existența lor este necesară pentru viabilitatea socio-economică a comunității mun. Chișinău, dar și pentru locuitorii Republicii Moldova.

Terenuri cu codul "C2" cuprinde funcțiuni, care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate.

Terenuri cu codul "C4" - zona comercială cu restricții, cuprinde clădirile de birouri, marile magazine și funcțiunile conexe acestora, amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întregul oraș. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activitățile comerciale en detail.

Terenuri 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 de trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. Această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și vânzări en detail.

EXTRAS din Regulamentul local de urbanism al or. Chisinau



3.1. Caracteristica generală a raionului construcției

Teritoriul studiat, după cum a fost menționat anterior, este o componentă a Campusului Academic. Acest factor este esențial din punct de vedere al dotării, cu unele rezerve, dar și deficiențe, al segmentului dat de construcții și instalații de cercetări științifice cu sisteme de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare menajeră, pluvială, etc.

Se mai poate constata, că teritoriul dat a fost destinat pentru dezvoltarea funcțiilor de cercetări, în același timp zona fostului Campus Academic este dezmembrată prin complexe rezidențiale multietajate.

3.2. Date generale despre structura geomorfologică și situația geotehnică a teritoriului raionului construcției

Din considerentele, că teritoriul examinat este valorificat în vecinătăți, în linii generale, se poate menționa, că din punct de vedere al structurii geomorfologice acesta este favorabil pentru construcții, iar în cazul lansării procedurii de construcții, anterior se vor realiza prospecțiuni geotehnice specializate.

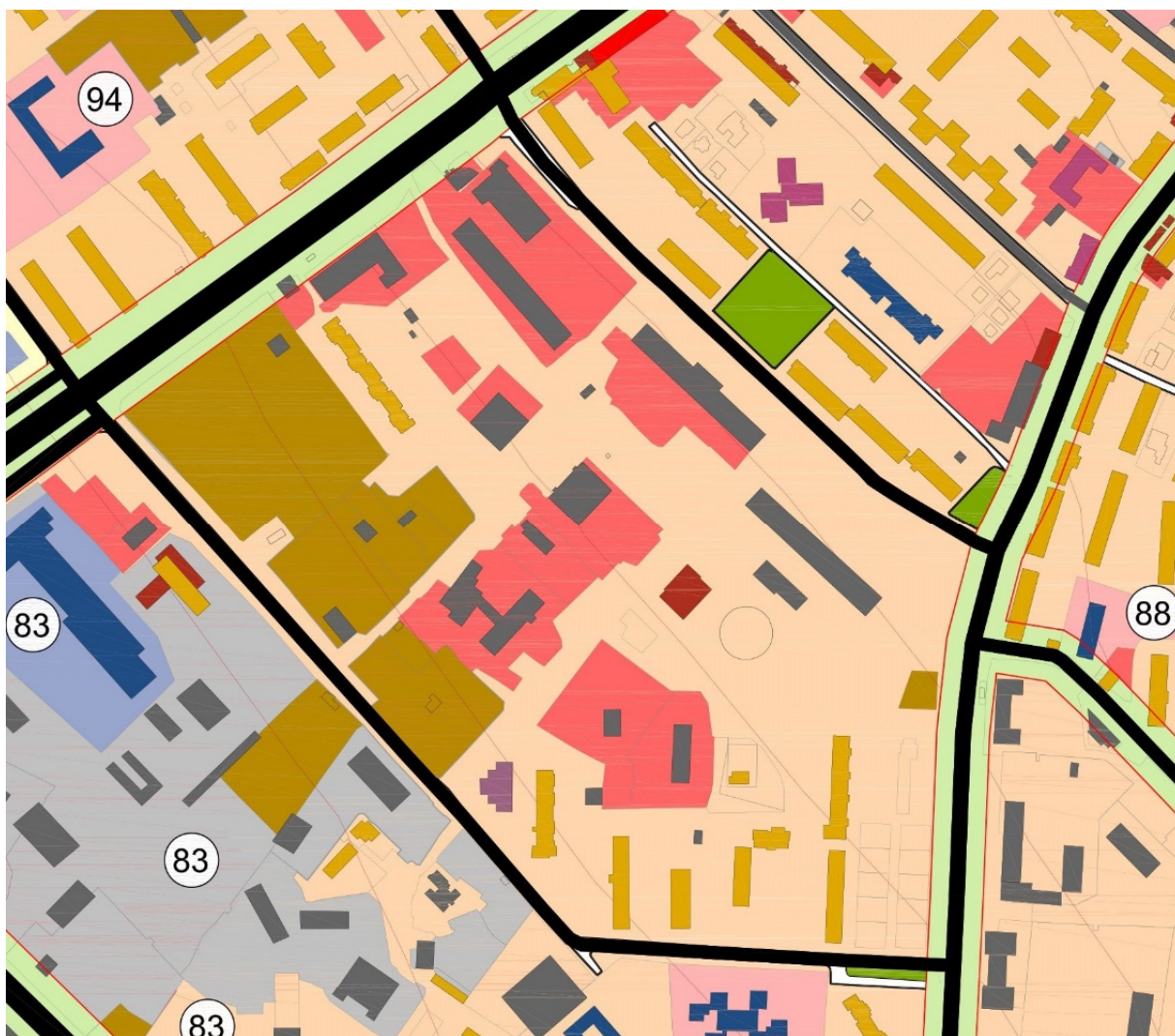
3.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

În conformitate cu rezultatele studiului se poate constata, că, actualmente, starea teritoriului zonei examinate se caracterizează prin următoarele:

- este ocupat de construcții și destinații exploatare ineficient și nu este utilizat pe deplin în procesul tehnologic;
- există o insuficiență a obiectivelor cu destinație socială;
- este fragmentar îngrădit și asigurat cu căi de acces pietonal și rutier;
- teritoriile învecinate, pe liniile limitrofe, nu au construcții și tehnologii cu impact ecologic negativ, care să împiedice amplasarea destinațiilor propuse: locuințelor colective, obiectivelor sociale și parcarilor auto multietajate, în perspectivă.

Deficiențele actuale sunt axate pe imposibilitatea structurilor Academiei de Științe a Moldovei de a exploata conform destinațiilor inițiale construcțiile și instalațiile administrate, precum și de a întreține în stare satisfăcătoare sanitară și ecologică terenurile aferente. În majoritatea cazurilor, datorită schimbării și modernizării tehnologiilor utilizate în procesul cercetărilor științifice, inclusiv celor aplicative, necesitatea în construcțiile, instalațiile și terenurile gestionate a dispărut sau, deseori, lipsesc sursele financiare pentru asigurarea stabilității funcțiilor actuale.

EXTRAS din PUG mun. Chisinau



3.4. Analiza cererii, prognoze pe termen mediu și lung

După cum s-a menționat anterior, în ultimul deceniu s-a produs o schimbare bruscă a destinațiilor concentrate pe teritoriul fostului Campus Academic din funcții speciale în funcții comerciale și rezidențiale colective multietajate cu destinații conexe - sociale, comerciale, prestări servicii, parcări auto. În zonele adiacente se execută locuințe de clasa "econom" și datorită condițiilor ecologice și sanitare favorabile acestea sunt operativ procurate de solicitanți. Concomitent, este necesar de a substitui terenurile parcarilor auto supraterane prin edificarea parcarilor multietajate, care vor deservi locuitorii blocurilor locative învecinate și clienții, care solicită locuri de parcare, sosind din alte localități ale republicii.

3.5. Necesitatea investiției

Realizarea investiției este dictată de necesitatea construirii unui complex locativ într-o zonă favorabilă și solicitată pentru operațiuni de cumpărare a apartamentelor.

3.6. Calculele capacităților instituțiilor de educație

Apariția unui complex rezidențial cu obiective preșcolare, educație generală și parcări multietajate va ameliora situația ecologică și sanitară actuală prin valorificarea și amenajarea chibzuită a teritoriului dat și va opri degradarea continuă a segmentului dat al teritoriului Campusului Academic. Impactul asupra mediului înconjurător, în cazul realizării modificărilor planificate, va fi minim, deoarece nu vor exista factori generatori de nocivități.

Calculele capacităților instituțiilor de educație

În conformitate cu exigențele normative în vigoare și indicii de calcul, stabiliți în PUG Chișinău, s-au determinat următorii parametri:

- Suprafața totală a locuințelor - 20960 m²;
- Număr locuitori (norma de asigurare 35,0 m²/persoană) - 599;
- Număr total apartamente (suprafața medie apartament - 70 m²) - 300.

Aceste cifre au permis să fie identificate capacitățile necesare ale instituțiilor de învățământ caracteristice zonei examinate în caz de realizare a inițiativei promovate.

Pentru obiectivele de educație timpurie la numărul determinat de locuitori conform normativelor urbanistice revin 57 locuri (100 locuri/1000 locuitori).

Pentru obiectivele de educație generală la numărul determinat de locuitori conform normativelor urbanistice revin 57 locuri (100 locuri/1000 locuitori).

Deficitul creat se va lichida prin următoarele acțiuni:

- investitorul va realiza, conform documentelor normative departamentale în domeniul educației, în cadrul compartimentului de spații comerciale un volum cu regim de înălțime P+E destinat pentru amplasarea unei grădinițe de copii cu capacitatea 60 locuri, care va acoperi completamente necesitățile create;

- numărul apărut de locuri în instituțiile școlare se va repartiza în obiectivele existente conform razei de deservire;

- la etapele următoare de valorificare a teritoriului campusului se propune sporirea capacității grădiniței de copii existente din str. Sprâncenoaia

3.7. Aspecte instituționale și de implementare

Aspect instituțional

- Experiența investitorului, precum și a altor participanți ai procesului investițional, în finanțarea și organizarea procesului de construcție dovedesc capacitățile necesare pentru lansarea și realizarea, pe etape, a proiectului promovat.

Aspect de implementare

- Implementarea obiectivului, generator de PUZ, se va efectua cu respectarea normelor de asigurare cu utilități, construcții sociale, parcări auto, circulația transportului auto și pietonilor, etc.;

- Parcărilor subterane multietajate, edificate concomitent cu obiectivul marcat cu codul urbanistic "C4", vor asigura numărul necesar de locuri pentru staționarea transportului auto;

- Obiectivul cu codul urbanistic "C4" se va amplasa pe teren proprietate privată și va conține următoarele destinații: spații comerciale, birouri și locuințe colective.

- Implementarea obiectivului, generator de PUZ, se va efectua cu respectarea normelor de asigurare cu utilități, construcții sociale, parcări auto, circulația transportului auto și pietonilor, etc.;

- Parcărilor subterane multietajate, edificate concomitent cu obiectivul marcat cu codul urbanistic "C4", vor asigura numărul necesar de locuri pentru staționarea transportului auto;

- Obiectivul cu codul urbanistic "C4" se va amplasa pe teren proprietate privată și va conține următoarele destinații: spații comerciale, birouri și locuințe colective.

Aspectul beneficiilor capitalei

1. Circulația pietonilor și automobilelor va deveni mai sigură și liberă de ambuteiaje în spațiul interior al teritoriului examinat în PUZ. Sporirea gradului de amenajare a zonei studiate prin revitalizarea unui sistem de acces rutiere și trotuare (stradela Academiei) vor ridica nivelul de atractivitate și confort pentru locuitorii actuali și cei viitori.

2. Obiectivul infrastructurii sociale, încorporat în spațiul comercial, cu destinația instituției de educație timpurie va fi realizat din contul investitorului PUZului și va acoperi deficitul în această funcțiune în segmentul dat al Chișinăului.

3. Obiectivul infrastructurii sociale, gradinita de copii, va fi revitalizat cu destinația instituției de educație timpurie din contul investitorului PUZului, transformându-l într-o grădiniță modernă și acoperind deficitul în aceste funcțiuni în segmentul dat al Chișinăului.

3.8. Rezultatele preconizate

În urma realizării proiectului planificat se vor soluționa următoarele probleme:

- teritoriul eliberat de construcția existentă va fi amenajat și organizat în corespundere cu normele în vigoare și se va facilita dezvoltare durabilă a zonei;
- doritorii vor obține locuințele solicitate, obiectivele sociale și comerciale necesare;
- zona dată se va dezvolta sub aspect de schimbare a destinațiilor depășite și neactuale în funcțiuni rezidențiale, sociale, comerciale și prestări servicii.

3.9. Măsurile de amenajare a teritoriilor examinate. Propuneri de organizare a circulației rutiere

După cum s-a menționat anterior, teritoriul Campusului Academic este întreținut nesatisfăcător, inclusiv din punct de vedere al stării tehnice a construcțiilor, amenajărilor, acceselor rutiere, pietonale, spațiilor verzi, etc. Din aceste considerente măsurile de reprofilare și modernizare a terenurilor zonei examinate se vor axa pe:

- realizarea următoarelor activități de ameliorare a situației privind circulația rutieră:

~ str. Gh. Asachi se va suplimenta cu o bandă de accelerare - decelerare cu lățimea 3,50 m;

~ str. Academiei se va suplimenta cu o bandă, în total 3 benzi a câte 3,50 m;

~ str. Șos. Hâncești se va suplimenta cu 2 benzi a câte 3,50 m pentru circulație în contrasens pe segmentul str. Sprâncenoaia - str. Academiei;

~ str. Sprâncenoaia se suplimentează cu o bandă, în total 3 benzi a câte 3,50 m;

- ~ str. Academiei va avea lățimea carosabilului 2 benzi a câte 3,50 m;
- construirea a 2 parcări multietajate cu suprafața totală 28800 m² și capacitatea totală 1440 locuri de parcare, care vor fi destinate pentru deservirea locuitorilor din zona examinată, teritoriile adiacente și clienții sosiți din alte localități ale republicii;
 - transformarea spațiului verde al instituției academice în microzonă de odihnă de acces comun cu amenajări conexe necesare;
 - reabilitarea tehnică a acceselor rutiere, pietonale, spațiilor verzi;
 - amenajarea obiectivelor propuse în modificarea destinațiilor (codurilor) urbanistice conform exigențelor normative în vigoare.

Măsurile propuse sunt orientate spre:

- lichidarea eventualelor congestii și blocaje de trafic în orele de "vârf" pe străzile Sprâncenoaia, Academiei și Gh. Asachi prin extinderea dimensiunilor carosabilului pe aceste artere și deschiderea circulației în contrasens pe str. Șoseaua Hâncești;
- organizarea parcărilor masive la intrarea în zona centrală a capitalei;
- favorizarea circulației transportului public urban;
- sporirea gradului de amenajare și atractivitate a zonei examinate;
- constituirea unui accent urbanistic modern la intrare în capitală din direcția vest.

3.10. Informații privind infrastructura edilitară existentă și posibilitățile de realizare a propunerilor înaintate

În conformitate cu rezultatele auditului situației existente nivelul de dotare cu utilități și perspectiva dezvoltării tipurilor de infrastructuri edilitare este următorul:

a) rețele de alimentare cu gaze naturale - la momentul actual pe terenul generator de PUZ și în adiacența teritoriului examinat acestea există în capacități necesare și posibilitatea de racordare la infrastructura respectivă se va identifica la faza următoare de proiectare în temeiul avizului respectiv de la furnizorul utilității - Chișinău GAZ SRL;

b) rețele de încălzire - pe terenul examinat și pe teritoriul limitrof acestuia există, dar nu se consideră oportun de a le dezvoltă în această direcție. O propunere este de a utiliza gazele naturale în calitate de sursă pentru prepararea agentului termic.

Altă variantă de alternativă este proiectarea unui sistem mixt de climatizare, ventilare și încălzire, bazată pe utilizarea curentului electric;

c) pentru rețelele de canalizare menajeră - acestea există la capacități suficiente în vecinătatea terenului examinat și punctul de racordare se va identifica la fazele

următoare de proiectare prin obținerea avizului respectiv de la furnizorul utilității - ÎM Apă Canal Chișinău;

d) pentru rețelele de canalizare pluvială - există la capacități suficiente în vecinătatea terenului examinat și punctul de racordare se va identifica la fazele următoare de proiectare prin obținerea avizului respectiv de la furnizorul utilității - ÎM Apă Canal Chișinău;

e) rețelele de alimentare cu apă - există la capacități suficiente în vecinătatea terenului examinat și punctul de racordare se va identifica la fazele următoare de proiectare prin obținerea avizului respectiv de la furnizorul utilității - ÎM Apă Canal Chișinău;

f) rețelele de alimentare cu energie electrică - există în vecinătatea terenului examinat și punctul de racordare se va identifica la fazele următoare de proiectare prin obținerea avizului respectiv de la furnizorul utilității - ÎCS "Premier Energy Distribution"

4. Oportunitatea realizării propunerilor studiului de justificare

Luând în considerare următorii factori:

A. Eficientizarea teritoriilor instituțiilor academice și construcțiilor auxiliare din zona examinată;

B. Dispariția sau reprofilarea unor unități neexploatate sau întreținute neadecvat;

C. Divizarea terenurilor și imobilelor unice între mai mulți agenți economici;

D. Cererea crescândă a construcțiilor comerciale și de locuințe;

s-au luat deciziile de schimbare a destinației și, ca urmare, a codurilor urbanistice pentru un șir de terenuri, care compun hotarele zonei studiate.

Destinațiile (codurile) urbanistice sunt următoarele.

Terenuri cu codul "C4" comerciale cu restricții, cuprinde clădirile de birouri, marile magazine și funcțiunile conexe acestora amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întregul oraș. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activitățile comerciale en detail.

Terenuri 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 de trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. Această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și vânzări en detail.

Terenuri cu codul "R7" cuprind funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.

Terenuri speciale de folosință "S" sunt propuse pentru un anumit tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Existența lor este necesară pentru viabilitatea socio-economică a comunității mun. Chișinău dar și pentru locuitorii Republicii Moldova.

5.Indicatorii tehnici și economici relevanți pentru obiectivul generator al PUZului

Suprafața terenului - 0,44 ha

Terenuri cu codul "S" (existent)

Terenuri cu codul "C4" (propunere)

Regim de înălțime:

la stradă - S+D+P+4E (maxim 25,0 m)

cu retragere - S+D+P+15E

Suprafața construită - 3080 m²

Suprafață totală comercială - circa 6160 m²

Suprafața totală locativă - circa 20960 m²

Număr apartamente - circa 300

Număr parcări subterane în 3 nivele – circa 7700 m² sau 308 locuri

POT - maxim 70%

CUT total - 5,74

Revitalizarea instituției de educație timpurie: Grădinița nr.8

Număr locuri propus -48.5

Regim de înălțime - P+E

POT - maxim 30%

CUT total - 1,2

6. Concluzii

Dovezile listate argumentează posibilitatea acțiunii promovate de **schimbare a destinațiilor (codurilor) în Planul urbanistic zonal al teritoriului cuprins între străzile Academiei, Gh. Asachi, Spâncenoaia și Șoseaua Hâncești, sector Centru, or. Chișinău.**

BIBLIOGRAFIA ȘI DOCUMENTELE DE REFERINȚĂ

Studiul actual a fost elaborat în temeiul și/sau cu aplicarea următoarelor acte:

- Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea lucrărilor de construcție;
- Legea nr.1515 din 16.06.1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr.835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr. 436/2006 “Privind administratia publica locala”;
- Legea nr. 136/2016 “Privind ststutul municipiului Chisinau”;
- Legea nr.1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile;
- Hotărârea GRMoldova nr.951 din 14.10.1997 despre aprobarea Regulamentului privind consultarea populației în procesul elaborării și aprobării documentației amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Hotărârea GRMoldova nr. 5 din 05.01.1998 cu privire la aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Hotărârea GRMoldova nr.1491 din 28.12.2001 cu privire la Concepția dezvoltării durabile a localităților Republicii Moldova;
- Codul funciar nr.828 din 25.12.1991;
- Decizia Consiliului Municipal Chisinau nr. 68/1-2 din 22.03.2007 ”Cu privire la aprobarea Planului urbanistic general al orasului Chisinau”
- Decizia Consiliului Municipal Chisinau nr.22/40 din 02.04.2021 “Cu privire la stbilirea unor norme obligatorii la elaborarea si prezentarea spre aprobare Consiliului Municipal Chisinau a planurilor urbanistice zonale si de detaliu”
- NCM B.01.05:2019 “Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale”;
- NCM B.01.02:2016 “Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”;
- Planul urbanistic general al or. Chișinău;
- Regulamentul local de urbanism al or. Chișinău.













CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU
DIRECȚIA GENERALĂ EDUCAȚIE, TINERET ȘI SPORT

nr. 04/16-6/1884 din 14 07 2014

la nr. _____ din _____

„Ultra Distribution” S.R.L.
mun. Chișinău, str. Ion Creangă, 6/V
dlui Alexei LOBODA

Prin prezenta, Direcția Generală Educație, Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău a examinat solicitarea Dvs. cu privire la capacitatea de proiect, numărul de facto al copiilor/elevilor ce frecventează instituțiile de învățământ amplasate în perimetrul străzilor Academiei – Gh. Asachi – Sprâncenoaia – șos. Hîncești și vă comunică următoarele.

În perimetrul străzilor nominalizate supra, se află următoarele instituții de învățământ preșcolar, primar și secundar ciclul I și II subordonate DGETS, după cum urmează:

Nr. d/o	Instituția	Adresa	Capacitatea de proiect	Nr. copiii/elevi pe liste
1.	ÎÎP nr.6	str. Lech Kaczyski,8	240	267
2.	ÎÎP nr.8	str. Gheorghe Asachi,64/2	320	396
3.	ÎÎP nr.15	str. Gheorghe Asachi,13A	75	52
4.	ÎÎP nr.53	șos. Hîncești,24	80	73
5.	ÎÎP nr.59	str. Drumul Viilor 42/4	130	178
6.	ÎÎP nr.78	str. Gheorghe Asachi,53	160	147
7.	Școala primară-grădiniță nr.226	str. Drumul Viilor, 38/2	260	228
8.	ÎÎP nr.227	Str. Dokuceaev, 3/1	270	300

9.	LT „C. Sibirschi”	str. Lech Kaczynski, 4	920	689
10.	Gimnaziul nr.53	str. Vasile Cheltuială, 42	400	435
11.	LT „M. Viteazul”	str. Mitropolit Gurie Grosu, 4	1266	1754
12.	LT „T. Maiorescu”	șos. Hâncești, 13	840	402



Șef adjunct
Andrei PAVALOI

Ex. R. Potorac, 022201603

str. Mitropolit Dosoftei, 99, MD-2704, municipiul Chișinău, Republica Moldova,
Tel.: (022) 201 601, www.chisinauedu.md, e-mail: dgetsmun@gmail.com

SCHEMA ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL mun. CHIȘINĂU

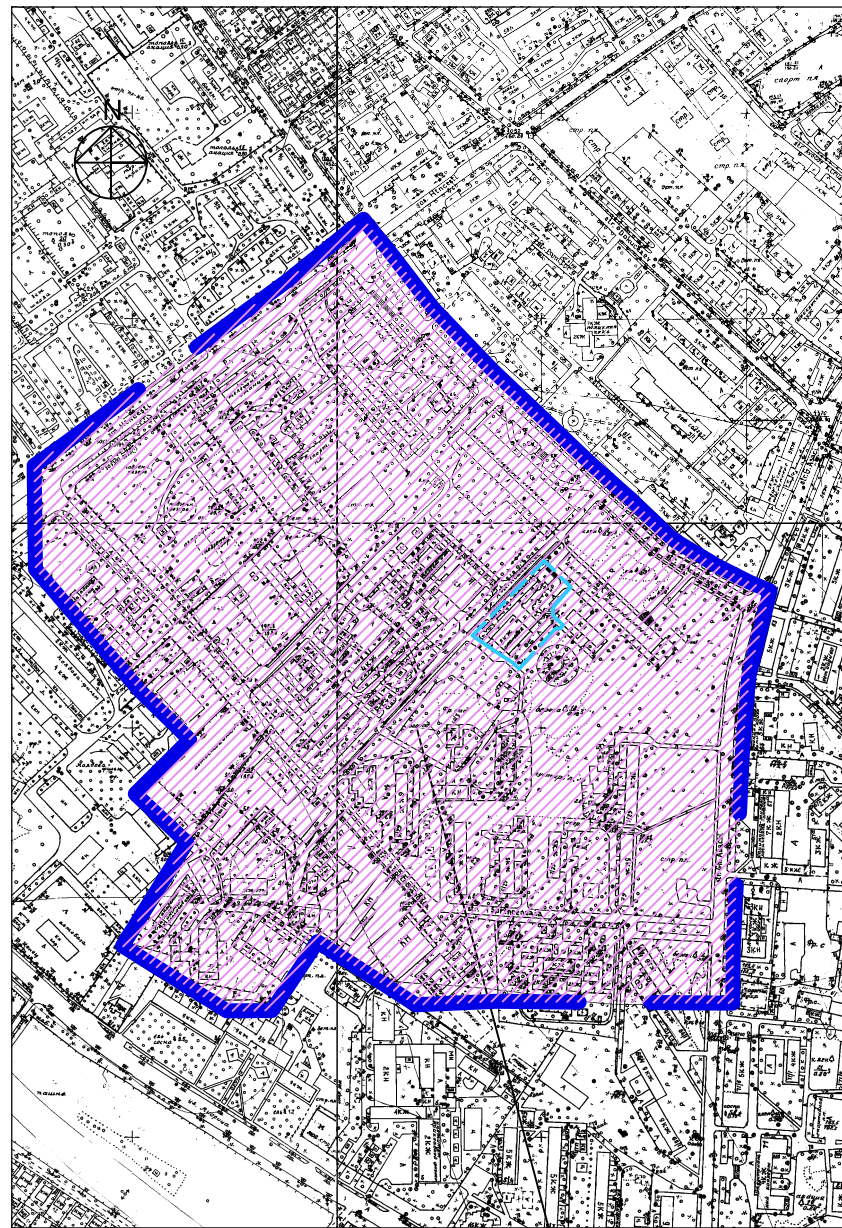


-  - hotar zona examinată
-  - hotar teren generator de PUZ

Beneficiar : "Ultra Distribution" S.R.L.						Obiect nr.018-05.24 C-PUZ					
Schim						Studiul de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprâncenoaia - șos. Hâncești, sector Centru, mun. Chișinău					
Nr.sect	Foaia	Nr.doc	Semnat	Data	STUDIUL DE JUSTIFICARE			Faza	Plansa	Planse	
ASP	Pruteanu In.			05.24	Arhitect			SJ	1		
	Jerep Tv			05.24							
						SCHEMA ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL SITUATIA EXISTENTA . SC. 1:10000			S.R.L."IRGO LINE"		

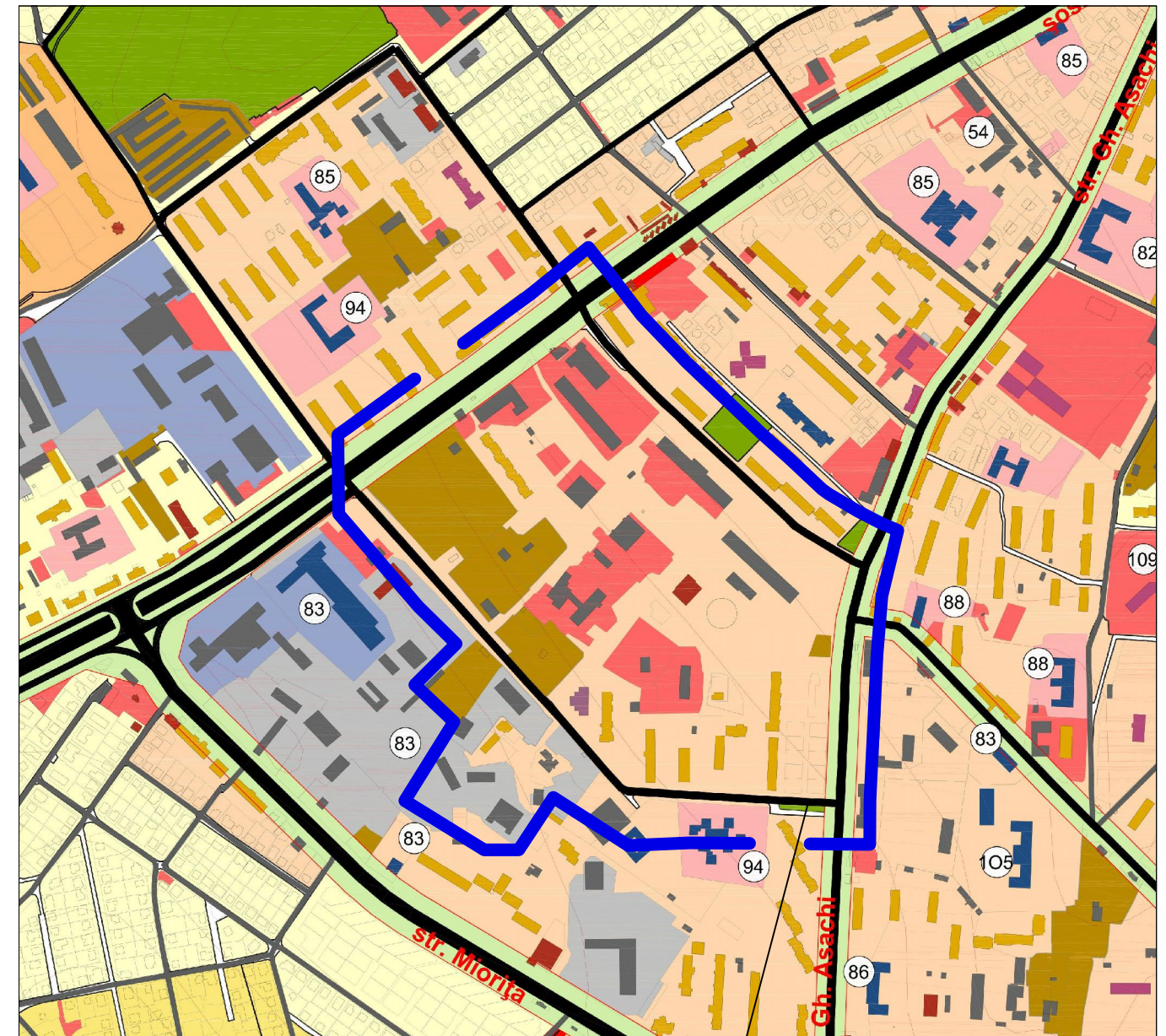
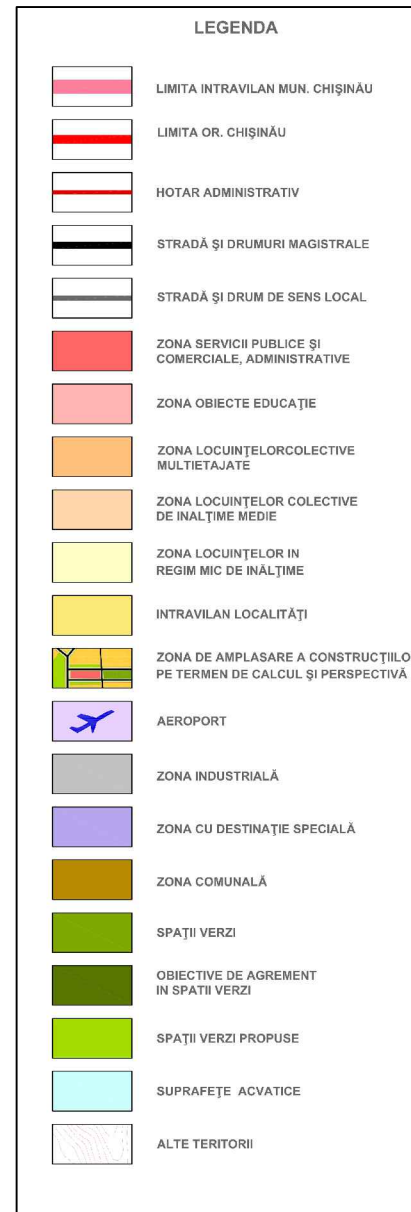
Nr. de inv.
 Data si iscalitura
 Ne schimb.Nr.de inv.

PLAN SITUATIE EXISTENTA.
SC 1:10000



Teritoriu examinat

EXTRAS DIN PLANUL URBANISTIC GENERAL
OR. CHISINAU.SC. 1:25000



Teritoriu examinat

- teritoriu zona examinată
- hotar zona examinată
- hotar teren generator de PUZ

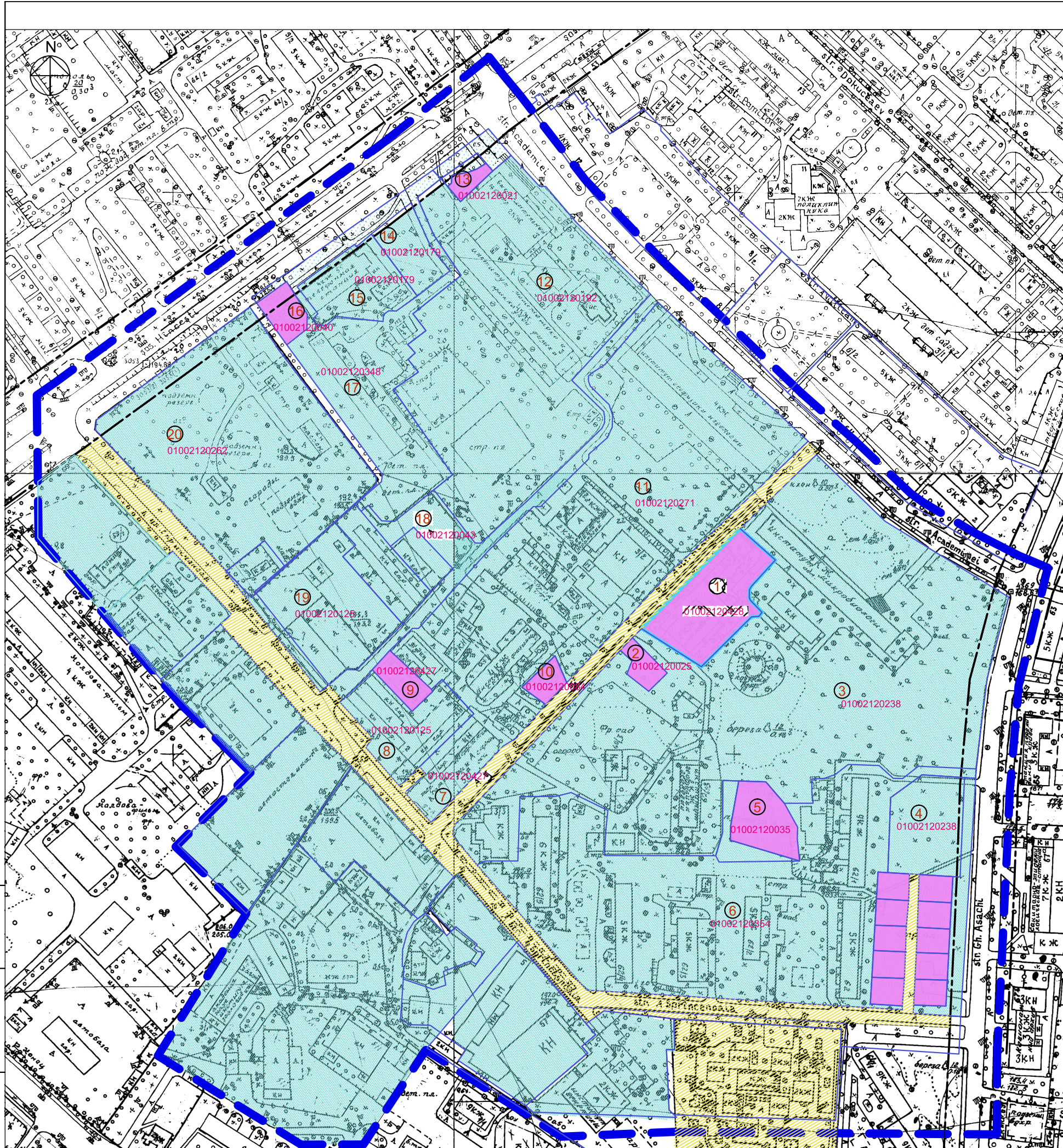
Beneficiar : "Ultra Distribution" S.R.L.						Obiect nr.018-05.24 C-PUZ		
						Studiul de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprâncenoaia - șos. Hâncești, sector Centru, mun. Chișinău		
Schim	Nr.sect	Foia	Nr.doc	Semnat	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Pruteanu In.			05.24	STUDIUL DE JUSTIFICARE	SJ	2
Arhitect		Jerep Tv			05.24			
						SITUAȚIA EXISTENTA . SC 1:10000. EXTRASUL DIN PLANUL URBANISTIC GENERAL OR. CHISINAU		S.R.L."IRGO LINE"

Nr. de inv.

Data si iscaltura

Nr. de inv.

SCHEMA BILANTUL TERENURILOR . SC 1:2000



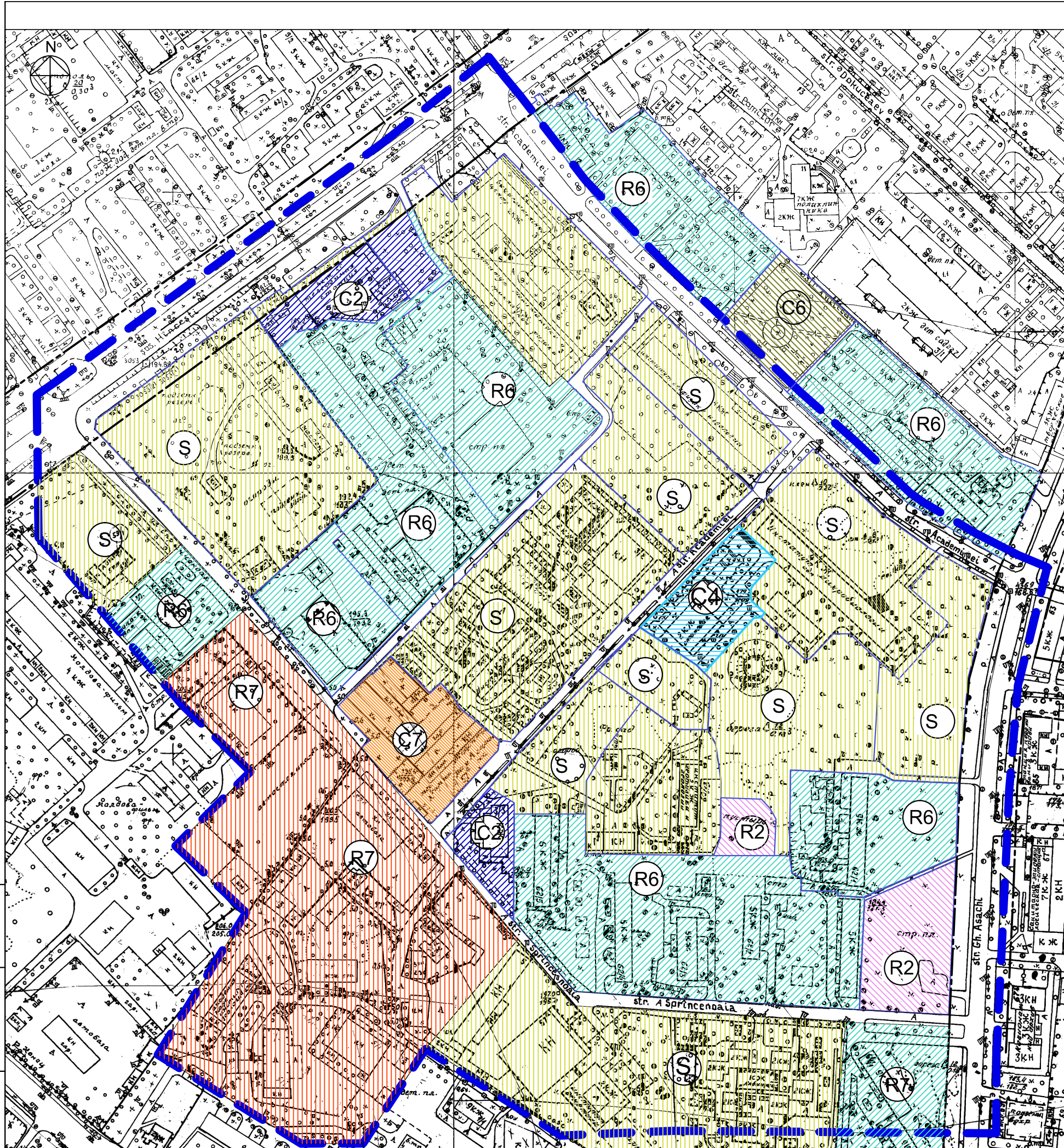
- ① Numar cadastral : 01002120428
 ■ Tipul de proprietate: PRIVATA
 ■ Modul de folosinta: Pentru construcții
 ■ Suprafata: 0.44 ha
- ② Numar cadastral : 01002120025
 ■ Tipul de proprietate: PRIVATA
 ■ Modul de folosinta: Pentru construcții
 ■ Suprafata: 0.05 ha
- ③ Numar cadastral : 01002120238
 ■ Tipul de proprietate: PUBLICA
 ■ Modul de folosinta: Pentru construcții
 ■ Suprafata: 5.13 ha
- ④ Numar cadastral : 01002120255
 ■ Tipul de proprietate: PUBLICA
 ■ Modul de folosinta: Pentru construcții
 ■ Suprafata: 0.35 ha
- ⑤ Numar cadastral : 01002120035
 ■ Tipul de proprietate: PRIVATA
 ■ Modul de folosinta: Pentru construcții
 ■ Suprafata: 0.18 ha
- ⑥ Numar cadastral : 01002120354
 ■ Tipul de proprietate: PUBLICA
 ■ Modul de folosinta: Amenajat
 ■ Suprafata: 2.76 ha
- ⑦ Numar cadastral : 01002120427
 ■ Tipul de proprietate: PUBLICA
 ■ Modul de folosinta: Pentru construcții
 ■ Suprafata: 0.21 ha
- ⑧ Numar cadastral : 01002120125
 ■ Tipul de proprietate: PUBLICA
 ■ Modul de folosinta: Pentru construcții
 ■ Suprafata: 0.39 ha
- ⑨ Numar cadastral : 01002120180
 ■ Tipul de proprietate: PRIVATA
 ■ Modul de folosinta: Destinație specială
 ■ Suprafata: 0.07 ha
- ⑩ Numar cadastral : 01002120084
 ■ Tipul de proprietate: PRIVATA
 ■ Modul de folosinta: Pentru construcții
 ■ Suprafata: 0.05 ha
- ⑪ Numar cadastral : 01002120271
 ■ Tipul de proprietate: PUBLICA
 ■ Modul de folosinta: Pentru construcții
 ■ Suprafata: 3.46 ha
- ⑫ Numar cadastral : 01002120192
 ■ Tipul de proprietate: PUBLICA
 ■ Modul de folosinta: Pentru construcții
 ■ Suprafata: 2.80 ha
- ⑬ Numar cadastral : 01002120021
 ■ Tipul de proprietate: PRIVATA
 ■ Modul de folosinta: Neproductive
 ■ Suprafata: 0.04 ha
- ⑭ Numar cadastral : 01002120179
 ■ Tipul de proprietate: PUBLICA
 ■ Modul de folosinta: Neproductive
 ■ Suprafata: 0.32 ha
- ⑮ Numar cadastral : 01002120179
 ■ Tipul de proprietate: PUBLICA
 ■ Modul de folosinta: Neproductive
 ■ Suprafata: 0.32 ha
- ⑯ Numar cadastral : 01002120040
 ■ Tipul de proprietate: PRIVATA
 ■ Modul de folosinta: Pentru construcții
 ■ Suprafata: 0.08 ha
- ⑰ Numar cadastral : 01002120348
 ■ Tipul de proprietate: PUBLICA
 ■ Modul de folosinta: Amenajat
 ■ Suprafata: 1.05 ha
- ⑱ Numar cadastral : 01002120043
 ■ Tipul de proprietate: PUBLICA
 ■ Modul de folosinta: Pentru construcții
 ■ Suprafata: 0.17 ha
- ⑲ Numar cadastral : 01002120125
 ■ Tipul de proprietate: PUBLICA
 ■ Modul de folosinta: Pentru construcții
 ■ Suprafata: 0.39 ha
- ⑳ Numar cadastral : 01002120262
 ■ Tipul de proprietate: PUBLICA
 ■ Modul de folosinta: Pentru construcții
 ■ Suprafata: 2.09 ha

- terenuri proprietate publica
- terenuri proprietate publica (municipala)
- terenuri proprietate privata
- 003067 - numarul cadastral
- hotar zona examinată
- hotar teren generator de PUZ
- hotar terenuri

1.31 ha - terenuri proprietate privata
 28.19 ha - terenuri proprietate publica

Nr. de inv. _____
 Data si inscaltura _____
 Ne schimb. Nr. de inv. _____

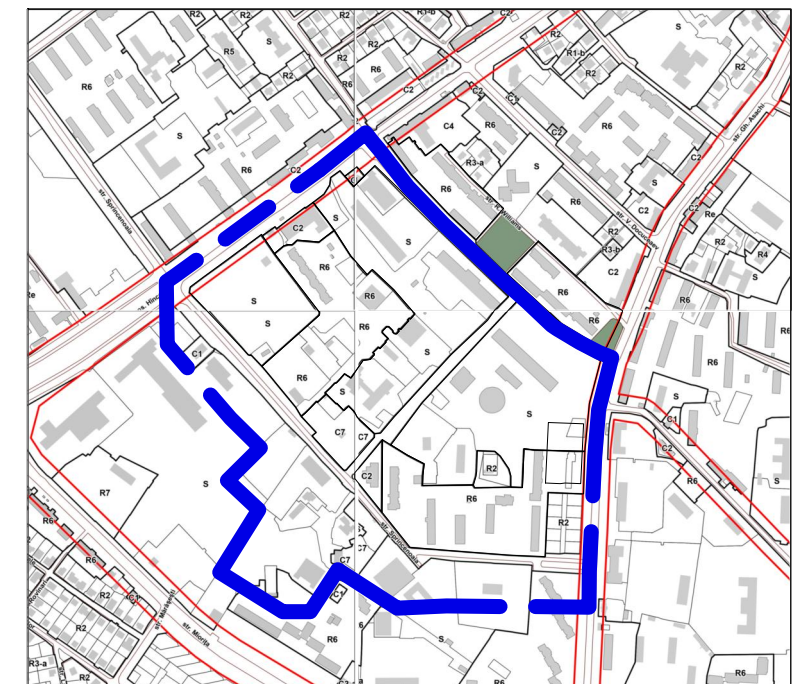
Beneficiar : "Ultra Distribution" S.R.L.					Obiect nr.018-05.24 C-PUZ				
					Studiul de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprăncenoaia - șos. Hâncești, sector Centru, mun. Chișinău				
Schim	Nr.sect.	Foia	Nr.doc	Semnat	Data	Faza	Plansa	Planse	
						STUDIUL DE JUSTIFICARE	SJ	3	
ASP	Pruteanu In.				05.24	SCHEMA BILANTUL TERENURILOR . SC 1:2000	S.R.L."IRGO LINE"		
Arhitect	Jerep Tv				05.24				



ZONIFICARE FUNCTIONALA DEZVOLTARE. PROPUNERE. SC. 1:2000

- Terenuri cu codul "C4" comerciale cu restricții, cuprinde clădirile de birouri, marile magazine și funcțiunile conexe acestora amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întregul oraș. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activitățile comerciale en detail.
- Terenuri cu codul "C6" comerciale de recreere, cu funcțiuni de recreere, tip parcuri de distracții.
- Terenuri cu codul "C7" de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate serviciile la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită de trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. Această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și vânzări en detail.
- Terenuri cu codul "R2" cuprind funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade.
- Terenuri cu codul "R6" scuprind funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.
- Terenuri cu codul "R7" cuprind funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.
- Terenuri speciale de folosință "S" sunt propuse pentru un anumit tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Existența lor este necesară pentru viabilitatea socio-economică a comunității mun. Chișinău dar și pentru locuitorii Republicii Moldova.
- cod urbanistic

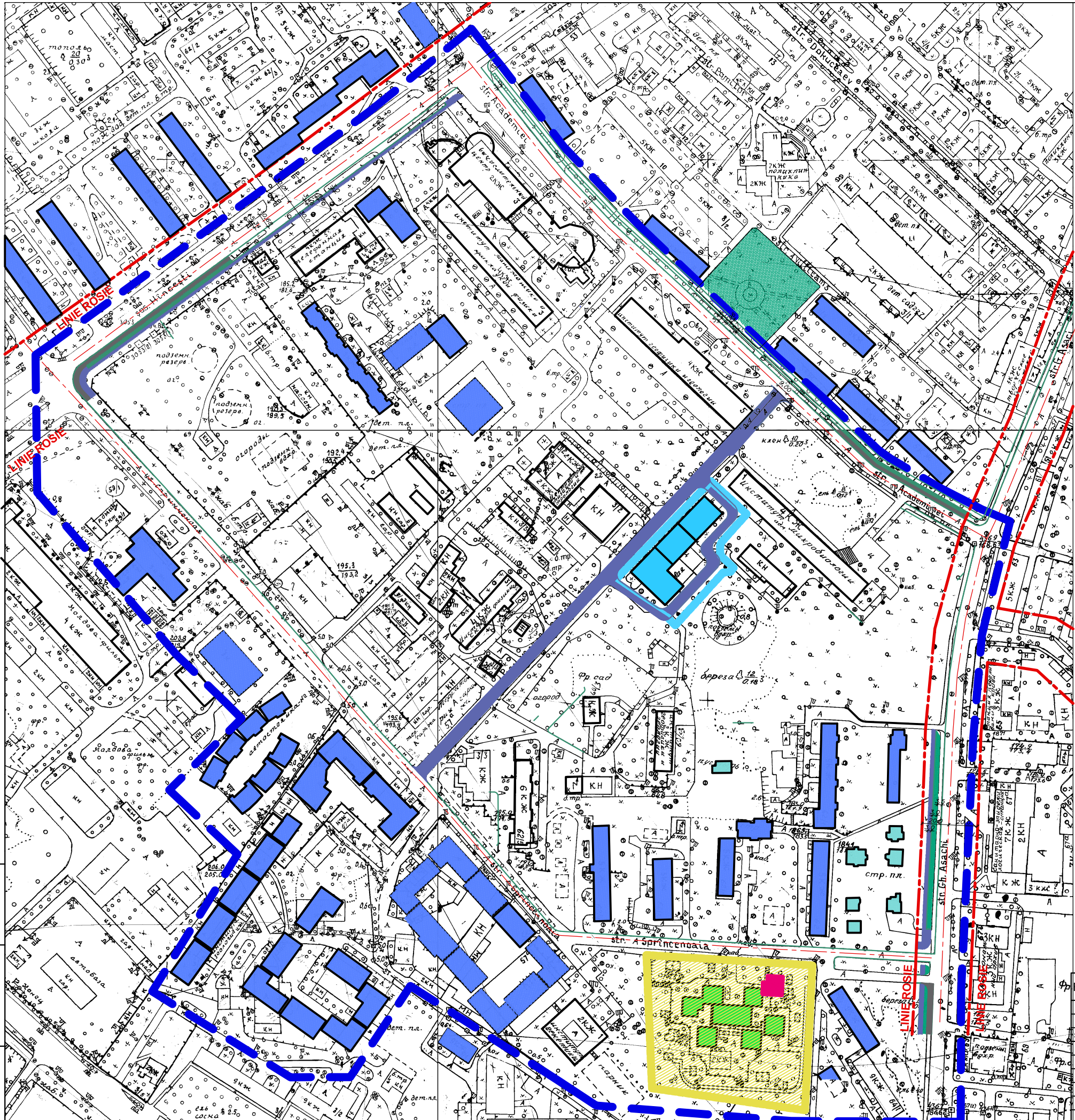
EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISMAL OR. CHISINAU. SC. 1:5000



- construcții existente
- spații verde existente
- linie roșie
- cod urbanistic existent









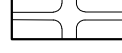




Nr. de inv. _____
 Data și înscăltura _____
 Ne schimb. Nr. de inv. _____

Beneficiar : "Ultra Distribution" S.R.L.					Obiect nr.018-05.24 C-PUZ					
					Studiul de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprâncenoaia - șos. Hâncești, sector Centru, mun. Chișinău					
Schim	Nr.sect.	Foia	Nr.doc	Semnat	Data	STUDIUL DE JUSTIFICARE		Faza	Plansa	Planse
ASP		Pruteanu In.			05.24			SJ	4	
Arhitect		Jerep Tv			05.24	SCHEMA ZONARE FUCIONALA. PROPUNERE. EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL		S.R.L."IRGO LINE"		



PLAN DE DEZVOLTARE A ZONEI EXAMINATE . SC. 1:2000

SEMNE COVENTIONALE:











-  - CONSTRUCTII EXISTENTE
-  - CONSTRUCTII CASE LOCUITE INDIVIDUALE EXISTENTE
-  - CONSTRUCTII LOCUINTE COLECTIVE CU MULTE NIVELE EXISTENTE
-  - INSTITUTII PRESCOLARE, EXISTENTE
-  - CONSTRUCTII LOCUINTE COLECTIVE CU MULTE NIVELE D+P+16E, PROPUNERE
-  - CONSTRUCTII COMERCIALE,PROPUNERE D+P+2E
-  - INSTITUTII PRESCOLARE, EXISTENTE, RECONSTRUIE CU EXTINDERE (BLOC NOU P+E)
-  - STRAZI, ACCESE RUTIERE EXISTENTE, SUPUSE RECONSTRUIRII IN CONTUL BENEFICIARUL TEREN , GENERATOER DE PUZ., PROPUNERE
-  - DRUMURI, STRAZI EXISTENTE
-  - SPATII VERZI
-  - HOTAR TERITORIU INDENTIFICAT IN PUZ
-  - HOTAR TEREN GENERATOR DE PUZ
-  - LINII ROSIE

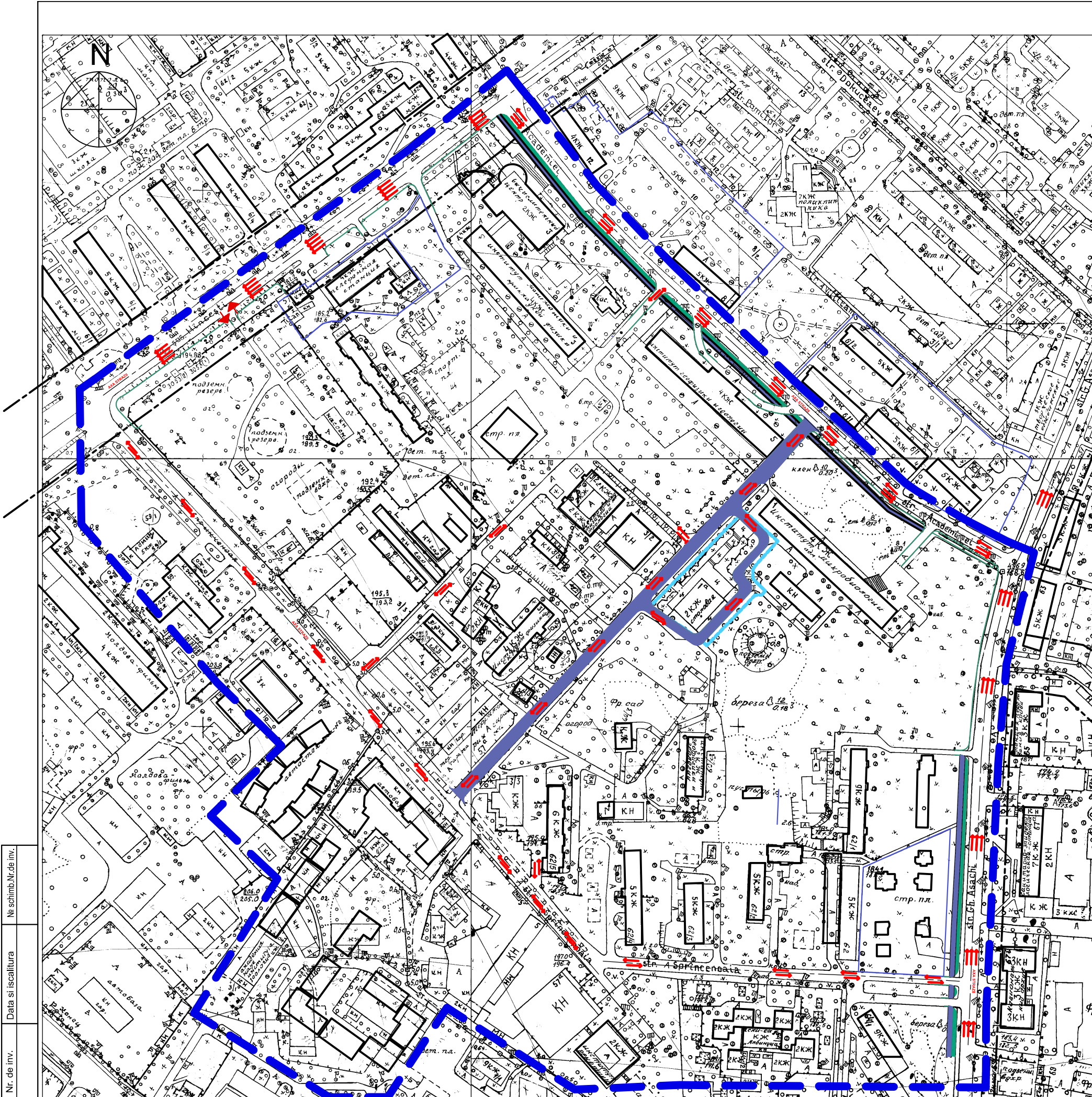
Nr. de inv.	
Data si iscalitura	
Ne schimb.Nr.de inv.	

Beneficiar : "Ultra Distubtion" S.R.L.					Obiect nr.018-05.24 C-PUZ				
Schim					Studiul de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprâncenoaia - șos. Hâncești, sector Centru, mun. Chișinău				
ASP					STUDIUL DE JUSTIFICARE				
Arhitect					S.R.L."IRGO LINE"				
Pruteanu In.					Faza				
Jerep Tv					Plansa				
05.24					5				
05.24					Planse				

PLAN CIRCULATIE RUTIERA SC. 1:2000

SEMNE COVENTIONALE:

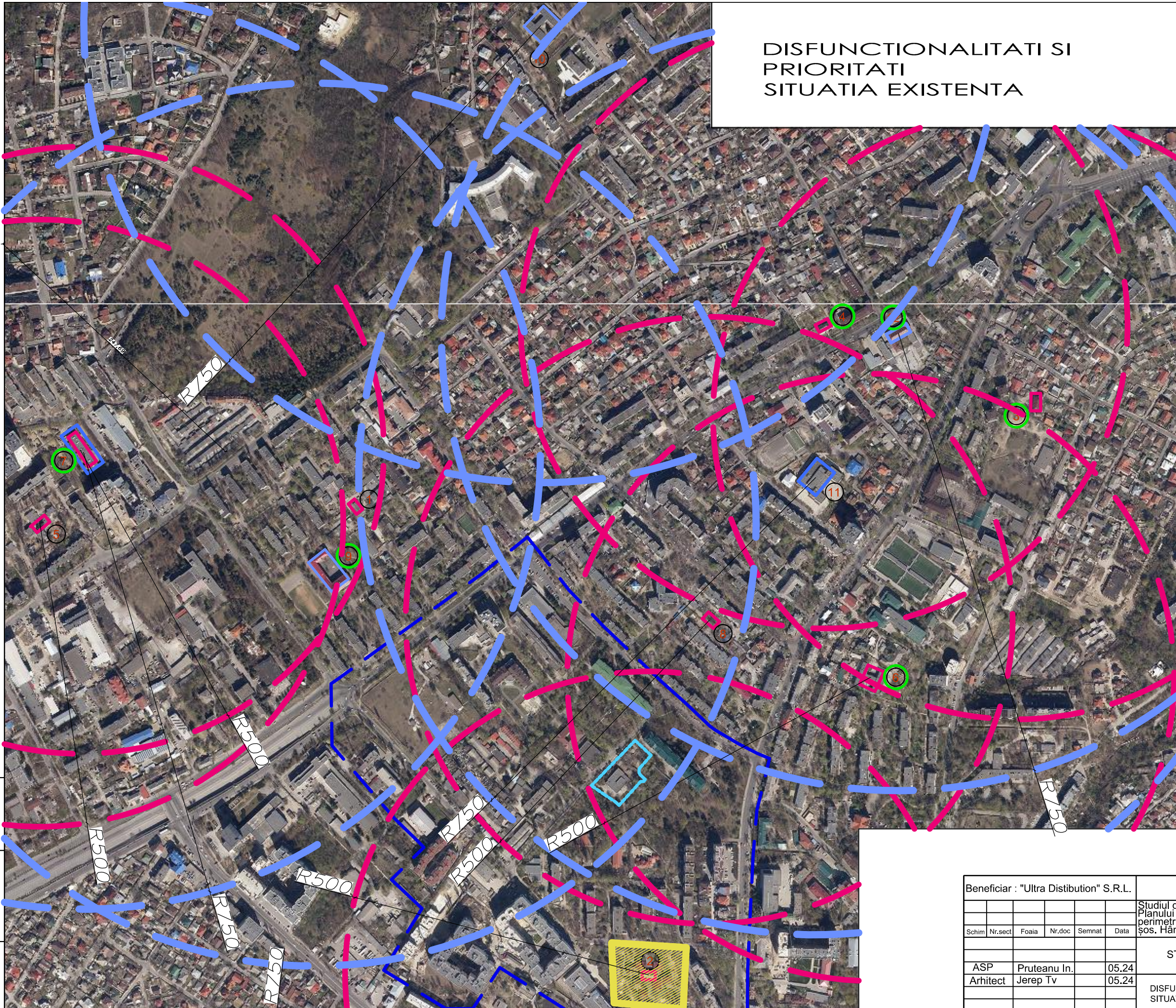
-  - CONSTRUCTII EXISTENTE
-  - CONSTRUCTII LOCUINTE COLECTIVE CU MULTE NIVELE EXISTENTE
-  - CONSTRUCTII LOCUINTE COLECTIVE CU MULTE NIVELE, PROPUNERE D+P+11E
-  - CONSTRUCTII COMERCIALE, PROPUNERE D+P+5E
-  - STRAZI, ACCESE RUTIERE EXISTENTE, SUPUSE RECONSTRUIRII IN CONTUL BENEFICIARUL TEREN, GENERATOER DE PUZ.. PROPUNERE
-  - DRUMURI, STRAZI EXISTENTE
-  - ACCESE PIETONALE, PROPUNERE
-  - HOTAR TERITORIU IDENTIFICAT IN PUZ
-  - HOTAR TEREN GENERATOR DE PUZ
-  - DIRECTIE ACCESE RUTIERE, PROPUNERE



Nr. de inv.	No schimb.Nr.de inv.
Data si iscalitura	

Beneficiar : "Ultra Distubtion" S.R.L.					Obiect nr.018-05.24 C-PUZ				
SP					Studiul de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprâncenoaia - șos. Hâncești, sector Centru, mun. Chișinău				
Nr.sect.	Foia	Nr.doc	Semnat	Data	STUDIUL DE JUSTIFICARE		Faza	Plansa	Planse
							SJ	6	
Arhitect	Pruteanu In.			05.24	PLAN CIRCULATIE RUTIERA SC. 1:2000		S.R.L."IRGO LINE"		
	Jerep Tv			05.24					

DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI SITUATIA EXISTENTA



② GRAGINITA IIP NR.8
 ■ LOCURI NORMATIVE - 320
 ■ LOCURI DE FACTO - 396

TERENUL - 1.1668 ha
 NORMATIV ASIGURARE TEREN :
 35 m2 - 25%(reconstructie) = 26.25 m2 / loc
 11668 m2 : 26.25 m2 = 444.5 locuri
 Posibilitatea anexare : 444.5 loc.-396 loc = 48.5 loc

- ③ GRAGINITA IIP NR.15
 ■ LOCURI NORMATIVE - 75
 ■ LOCURI DE FACTO - 52
- ④ GRAGINITA IIP NR.53
 ■ LOCURI NORMATIVE - 80
 ■ LOCURI DE FACTO - 73
- ⑤ GRAGINITA IIP NR.59
 ■ LOCURI NORMATIVE - 130
 ■ LOCURI DE FACTO - 178
- ⑥ GRAGINITA IIP NR. 78
 ■ LOCURI NORMATIVE - 160
 ■ LOCURI DE FACTO - 147
- ⑦ GRAGINITA - scoala primara NR.226
 ■ LOCURI NORMATIVE - 260
 ■ LOCURI DE FACTO - 228
- ⑧ GRAGINITA IIP NR. 227
 ■ LOCURI NORMATIVE - 270
 ■ LOCURI DE FACTO - 300
- ⑨ LICEUL "C. SIBIRSKI"
 ■ LOCURI NORMATIVE - 920
 ■ LOCURI DE FACTO - 689
- ⑩ GIMNAZIUL NR.53
 ■ LOCURI NORMATIVE - 400
 ■ LOCURI DE FACTO - 435
- ⑪ LICEUL "M. VITEAZUL"
 ■ LOCURI NORMATIVE - 1266
 ■ LOCURI DE FACTO - 1754
- ⑫ LICEUL "T. MAIORESCU"
 ■ LOCURI NORMATIVE - 840
 ■ LOCURI DE FACTO - 402

- HOTAR TERITORIU INDENTIFICAT IN PUZ
- HOTAR TEREN GENERATOR DE PUZ
- RAZA DE DESERVIRE DE LA INSTITUTII PRESCOLARE (500 M)
- RAZA DE DESERVIRE DE LA INSTITUTII SCOLARE (750 M)

Nr. de inv.	
Data si iscalitura	Ne schimb.Nr.de inv.

Beneficiar : "Ultra Distribution" S.R.L.						Obiect nr.018-05.24 C-PUZ				
Schim						Studiul de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprâncenoaia - șos. Hâncești, sector Centru, mun. Chișinău				
	Nr.sect	Foia	Nr.doc	Semnat	Data	STUDIUL DE JUSTIFICARE		Faza	Plansa	Planse
								SJ	7	
ASP		Pruteanu In.			05.24					
Arhitect		Jerep Tv			05.24					
						DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI SITUATIA EXISTENTA		S.R.L."IRGO LINE"		