



## **1. STUDIUL DE JUSTIFICARE**

**în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru  
teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Calea leșilor -  
Ion Creangă - acces local de cartier**

**Beneficiar - Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare**

**Investitor - “Malvicon-Plus” S.R.L.**

**Elaborator - “LARA CAISIN” Î.I.**

**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
  - 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 terenului, generator de PUZ și a teritoriilor limitrofe
6. Prezentarea generală a indicatorilor tehnici și economici relevanți
7. Concluzii

#### PIESE DESENATE

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



## I. 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

Temei juridic - **Dispoziția Primarului general al mun. Chișinău nr. 123-d din 04.04.2024 “Cu privire la elaborarea studiului de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Calea Ieșilor - Ion Creangă - acces local de cartier”, semnată de Viceprimar Ilie CEBAN.**

### 2. Date despre investitorul studiului de justificare

Societatea cu Răspundere Limitată “Malvicon-Plus”

**Localizare** - Adresa juridică - mun. Chișinău, sec. Centru, bd. C. Negruzzi, 7/2.

Domeniile de activitate:

Transmiterea în locație și administrarea proprietăților imobiliare proprii sau arendate.

### 3. Date despre elaboratorul studiului de oportunitate

Întreprindere individuală “LARA CAISIN” este companie privată cu activitatea economico-financiară autonomă întemeiată pe principiile autogestunii.

**Localizare** - or. Chișinău, bd. Moscova, nr.12.

Domeniile de activitate:

- proiectări în urbanism;

- proiecte pentru construcții

**4. Sursa de finanțare a studiului de justificare** este asigurată de investitor Societatea cu Răspundere Limitată “Malvicon-Plus”.

## **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 Calea Leșilor - Ion Creangă - acces local de cartier

### **2. Necesitatea lansării studiului de justificare**

Terenul cu suprafața totală de 7,2 ha, cuprins în perimetrul străzilor Calea Leșilor - Ion Creangă - acces local de cartier este situat în partea de vest și în adiacența Nucleului istoric al capitalei, având următoarele caracteristici:

- construcțiile, în general, cu caracter rezidențial și obiective comerciale la parter au fost edificate în anii 60-70 ai secolului trecut;
- regimul actual de înălțime variază între 2-5 nivele;
- în rezultatul cutremurilor de pământ, care s-au produs în a doua jumătate a secolului XX, construcțiile au degradat fizic;
- soluțiile de sistematizare interioară corespund perioadei de edificare și sunt departe de a se conforma cerințelor actuale;
- gradul de amenajare a curților a rămas la nivelul cerințelor învechite.

În urma examinării complexului de factori, expus anterior, inclusiv din considerentele gradului avansat de deteriorare a unor construcții existente pe terenul generator de PUZ, s-a luat decizia de a efectua o inventariere a tuturor sectoarelor cuprinse în perimetrul străzilor Calea Leșilor - Ion Creangă - acces local de cartier, sector Buiucani, 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 comerciale 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 Calea Leșilor - Ion Creangă - acces local de cartier este parte a sectorului Buiucani cu referințele respective în documentația nominalizată anterior. Destinațiile (codurile) reglementate în documentația urbanistică menționată sunt următoarele: “Re”, “R6”, “S”, “C2”.

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.

Pentru terenurile cu codul “Re” vor fi întocmite planuri urbanistice de detaliu cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate normativă.

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

Pentru terenurile cu codul “Re” vor fi întocmite planuri urbanistice de detaliu cu respectarea condițiilor funcționale și de densitate normativă.

### **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 sectorului Buiucani, valorificarea căruia s-a produs în anii 60-70 ai secolului trecut. Acest factor este esențial din punct de vedere al dotării, cu unele rezerve, dar și deficiențe, al segmentului dat de construcții locative, comerciale, sociale și

prestări servicii 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 funcțiunilor rezidențiale, în același timp această zonă este dezmembrată în vecinătăți prin complexe locative multietajate.

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

Din considerentele, că teritoriul examinat a fost și 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.

### **3.2. Date generale despre structura demografică, geomorfologică și situația geotehnică a teritoriului raionului construcției**

Din considerentele, că teritoriul examinat a fost și 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**

**EXTRAS din PUG mun. Chisinau**





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 cu un grad de uzură avansat;
- există o microzonă cu codul urbanistic “Re”, pentru care se solicită elaborarea unei documentații de urbanism;
- 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 comerciale cu parcări auto subterane, în perspectivă.

Deficiențele actuale sunt axate pe imposibilitatea de a exploata conform destinațiilor inițiale construcțiile și instalațiile existente, precum și de a întreține în stare satisfăcătoare sanitară și ecologică terenurile aferente.

#### **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 dat din funcții speciale în funcții comerciale și rezidențiale colective multietajate cu destinații conexe - comerciale, prestări servicii, parcări auto. În zonele adiacente se execută locuințe de clasă “econom” și datorită condițiilor ecologice și sanitare bune, precum și a amplasării geografice favorabile acestea sunt operativ procurate de solicitanți. Concomitent, este necesar de a moderniza zona examinată cu substituirea clădirilor având grad înalt de amortizare prin amplasarea, la prima etapă și, în perspectivă, a noilor obiective de gen locativ și comercial cu parcări auto subterane.

#### **3.5. Necesitatea investiției**

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

#### **3.6. Aspecte sociale și de mediu. Calculele capacităților instituțiilor de educație**

Apariția unui complex rezidențial cu obiective comerciale 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 din sectorul Buiucani. 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 – 23390.7 m<sup>2</sup>;
- Număr locuitori (norma de asigurare 45,0 m<sup>2</sup>/persoană) - 520;
- Număr total apartamente (suprafața medie apartament - 70 m<sup>2</sup>) - 330.

Aceste cifre au permis să fie calculate capacitățile necesare de asigurare, la prima etapă, de locuri în instituții preșcolare și de educație generală.

A. Pentru obiectivele de educație timpurie la numărul determinat de locuitori revin 44 locuri (100 locuri/1000 locuitori).

B. Pentru obiectivele de educație generală la numărul determinat de locuitori revin 44 locuri (100 locuri/1000 locuitori)

Indicii obținuți relatează despre faptul, că capacitățile indicate pot fi soluționate sau absorbite din contul instituțiilor de educație timpurie și generală existente, care, la momentul actual, nu au umplerea proiectată inițial.

### **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.

#### **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 realizarea unui sistem de accese rutiere și trotuare vor ridica nivelul de atractivitate și confort pentru locuitorii actuali și cei viitori.

2. Obiectivul infrastructurii sociale, 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 construcții și destinații existente va fi amenajat și organizat în corespundere cu normele în vigoare și se va facilita dezvoltarea durabilă a zonei;

-doritorii vor obține locuințele solicitate și obiectivele comerciale necesare;  
-zona dată se va dezvolta sub aspect de schimbare a destinației depășite și neactuale în funcțiuni rezidențiale, sociale, comerciale și prestări servicii moderne.

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

După cum s-a menționat anterior, teritoriul generator de PUZ 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 unor activități de ameliorare a situației, menite să asigure fluidizarea circulației rutiere în interiorul teritoriului dat:
- 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 Calea Ieșilor și Ion Creangă.

### **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 și construcțiilor din zona examinată;
- B. Dispariția sau reprofilarea unor unități neexploatate sau întreținute neadecvat;
- C. Utilizarea neeficientă a fostelor teritorii speciale;
- D. Cererea crescândă a construcțiilor comerciale și de locuințe,  
s-au luat deciziile de schimbare a destinației și, ca urmare, a codului urbanistic pentru terenul, care a generat elaborarea PUZului.

Destinația (codul) urbanistic va fi următorul.

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 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. Strategia de dezvoltare a zonei, terenului, generator de PUZ și a teritoriilor limitrofe**

În conformitate cu informația expusă anterior se conturează strategia de dezvoltare a terenului dat și a teritoriilor limitrofe, care se poate expune în modul următor:



- un segment concret al capitalei în zona adiacentă centrului va obține o expresivitate modernă și un grad înalt de confort al abitației;
- se va revitaliza o instituție preșcolară pe terenul existent din contul investitorului;
- se va amenaja o porțiune considerabilă din teritoriul zonei examinate;
- abordarea pozitivă promovată de investitor va servi exemplu pentru alți beneficiari, care ulterior vor intra în zona dată cu lucrări de construcție și modernizare a spațiului urban actual.

## **6. Prezentarea generală a indicatorilor tehnici și economici relevanți pentru teritoriul zonei examinate și pentru obiectivul generator al PUZului**

Suprafața teritoriului examinat în PUZ - peste 7,2 ha;

Suprafața terenului generator de PUZ - 0,491 ha

Terenuri cu codul "S" (existent)

Terenuri cu codul "C4" (propunere)

Regim de înălțime:

la acces rutier - 2S+D+P+E (maxim 25,0 m)

cu retragere - 2S+D+P+15E

Suprafața construită - 3437 m<sup>2</sup>

Suprafață totală comercială – 5583.3 m<sup>2</sup>

Suprafața totală locativă – 23390.7 m<sup>2</sup>

Număr apartamente - circa 330

Număr parcări în 3 nivele de parcare subterană - circa 8375 m<sup>2</sup> sau 335 locuri

POT - maxim 70%

CUT total - 5,74

## **Revitalizarea instituției de educație timpurie (Grădinița nr. 75)**

Număr locuri propus -100

50 locuri-gradinița de copii;

50 locuri- în școala primară

Regim de înălțime - P+E

POT - maxim 30%

CUT total - 1,2

## **7. Concluzii**

Dovezile listate argumentează posibilitatea acțiunii promovate de schimbare a destinației (codului) în Planul urbanistic zonal al teritoriului cuprins între străzile Calea Ieșilor, Ion Creangă și accesul local de cartier, sector Buiucani, 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. 04/66/1878 din 14 04 24

la nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Dlui Negură Edgar ,  
Administrator  
„Malvicon-Plus” SRL  
str. C. Negruzzi, 7/2, mun. Chișinău,

Direcția Generală Educație, Tineret și Sport a Consiliului municipal Chișinău cu referire la solicitarea Dumneavoastră de a prezenta lista instituțiilor publice de învățământ preșcolar (grădiniță de copii), primar și secundar (ciclul I și II amplasate în perimetrul străzilor Calea Ieșilor – Ion Creangă, conform domeniului de competență, 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. copii/elevi pe liste |
|---------|---|--|------------------------|--------------------------|
| 1.      | IÎP nr.52                               | str. Drumul Crucii, 99/1                 | 160                    | 194                      |
| 2.      | IÎP nr.54                               | str. Ion Creangă, 4A                     | 160                    | 172                      |
| 3.      | IÎP nr.62                               | str. Ion și Doina Aldea-Teodorovici, 8/2 | 140                    | 183                      |
| 4.      | IÎP nr.75                               | str. Lisabona, 8                         | 140                    | 140                      |
| 5.      | IÎP nr.85                               | str. Gavriil Muzicescu, 2A               | 110                    | 140                      |
| 6.      | IÎP nr.87                               | str. Ion Creangă, 62/2                   | 140                    | 145                      |
| 7.      | Școala primară-grădiniță „Antonin Ursu” | str. Calea Ieșilor, 57/2                 | 100/350                | 97/272                   |



|     |   |   |      |      |
|-----|---|---|------|------|
| 8.  | IPLT „Principesa Natalia Dadiani”       | str. Calea Ieșilor, 21                  | 1150 | 1416 |
| 9.  | LT „I.S.Neciui-Levițchi”                | str. I. Pelivan, 24                     | 920  | 665  |
| 10. | IPLTPA „Ion și Doina Aldea-Teodorovici” | str. Ion și Doina Aldea-Teodorovici, 13 | 1176 | 1542 |



Șef adjunct

**Andrei PAVALOI**

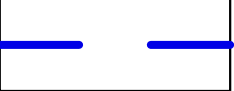

*Ex.: Angela Monacu, 022201603*



SCHEMA INCADRARE IN TERITORIU. SC. 1:10000



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

-  - HOTAR TERITORIU IDENTIFICAT IN PUZ
-  - HOTAR TEREN GENERATOR DE PUZ

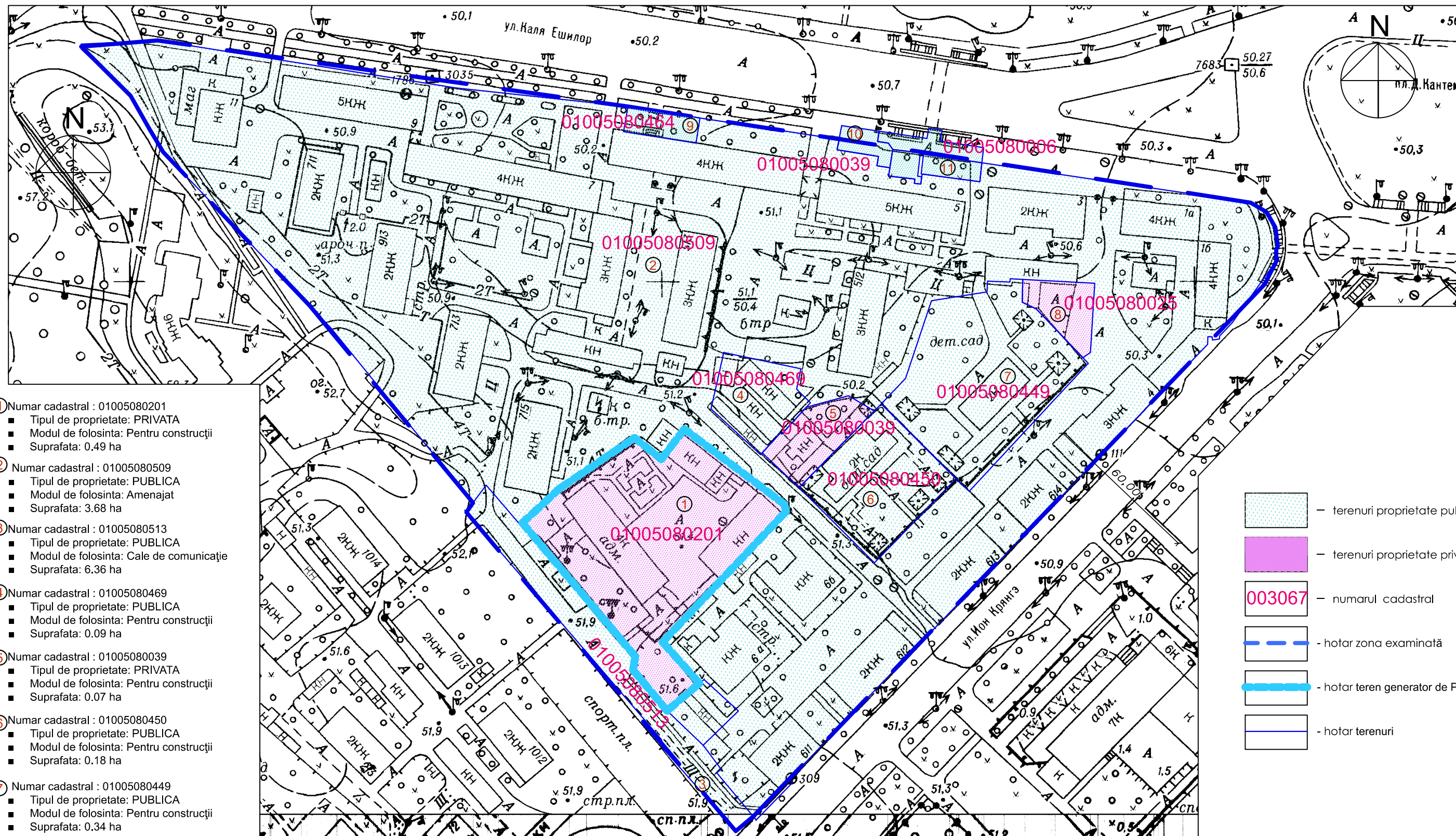
|   |  |  |  |  |  |  |  |  |                                   |        |        |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|-----------------------------------|--------|--------|
| Beneficiar: Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare |  |  |  |  |  | Obiect nr.05-05/24 C-SJ                    |  |  | Investitor "Malvicon-Plus" S.R.L. |        |        |
| Schim   |  |  |  |  |  | STUDIUL DE JUSTIFICARE                     |  |  | Faza                              | Plansa | Planse |
| ASP   |  |  |  |  |  | 06.24                                      |  |  | SJ                                | 1      |        |
| Arhitect  |  |  |  |  |  | 06.24                                      |  |  | I.I."LARA CAISIN"                 |        |        |
| Pruteanu In.  |  |  |  |  |  | SCHEMA INCADRARE IN TERITORIU. SC. 1:10000 |  |  |                                   |        |        |
| Jerep Tv  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                   |        |        |







# SCHEMA BILANTUL TERENURILOR . SC 1:2000



- ① Numar cadastral : 01005080201
  - Tipul de proprietate: PRIVATA
  - Modul de folosinta: Pentru construcții
  - Suprafata: 0.49 ha
- ② Numar cadastral : 01005080509
  - Tipul de proprietate: PUBLICA
  - Modul de folosinta: Amenajat
  - Suprafata: 3.68 ha
- ③ Numar cadastral : 01005080513
  - Tipul de proprietate: PUBLICA
  - Modul de folosinta: Cale de comunicație
  - Suprafata: 6.36 ha
- ④ Numar cadastral : 01005080469
  - Tipul de proprietate: PUBLICA
  - Modul de folosinta: Pentru construcții
  - Suprafata: 0.09 ha
- ⑤ Numar cadastral : 01005080039
  - Tipul de proprietate: PRIVATA
  - Modul de folosinta: Pentru construcții
  - Suprafata: 0.07 ha
- ⑥ Numar cadastral : 01005080450
  - Tipul de proprietate: PUBLICA
  - Modul de folosinta: Pentru construcții
  - Suprafata: 0.18 ha
- ⑦ Numar cadastral : 01005080449
  - Tipul de proprietate: PUBLICA
  - Modul de folosinta: Pentru construcții
  - Suprafata: 0.34 ha
- ⑧ Numar cadastral : 01005080025
  - Tipul de proprietate: PRIVATA
  - Modul de folosinta: Pentru construcții
  - Suprafata: 0.04 ha
- ⑨ Numar cadastral : 01005080464
  - Tipul de proprietate: PUBLICA
  - Modul de folosinta: Pentru construcții
  - Suprafata: 0.03 ha

- ⑩ Numar cadastral : 01005080039
  - Tipul de proprietate: PRIVATA
  - Modul de folosinta: Pentru construcții

0.6 ha - terenuri proprietate privata
- ⑪ Numar cadastral : 01005080006
  - Tipul de proprietate: PUBLICA
  - Modul de folosinta: Pentru construcții
  - Suprafata: 0.02 ha
  - Date actuale la: 01.04.2024

6.6 ha - terenuri proprietate publica

- terenuri proprietate publica
- terenuri proprietate privata
- numarul cadastral
- hotar zona examinată
- hotar teren generator de PUZ
- hotar terenuri

Nr. de inv. / Data si inscalitura / Ne schimb. Nr. de inv.

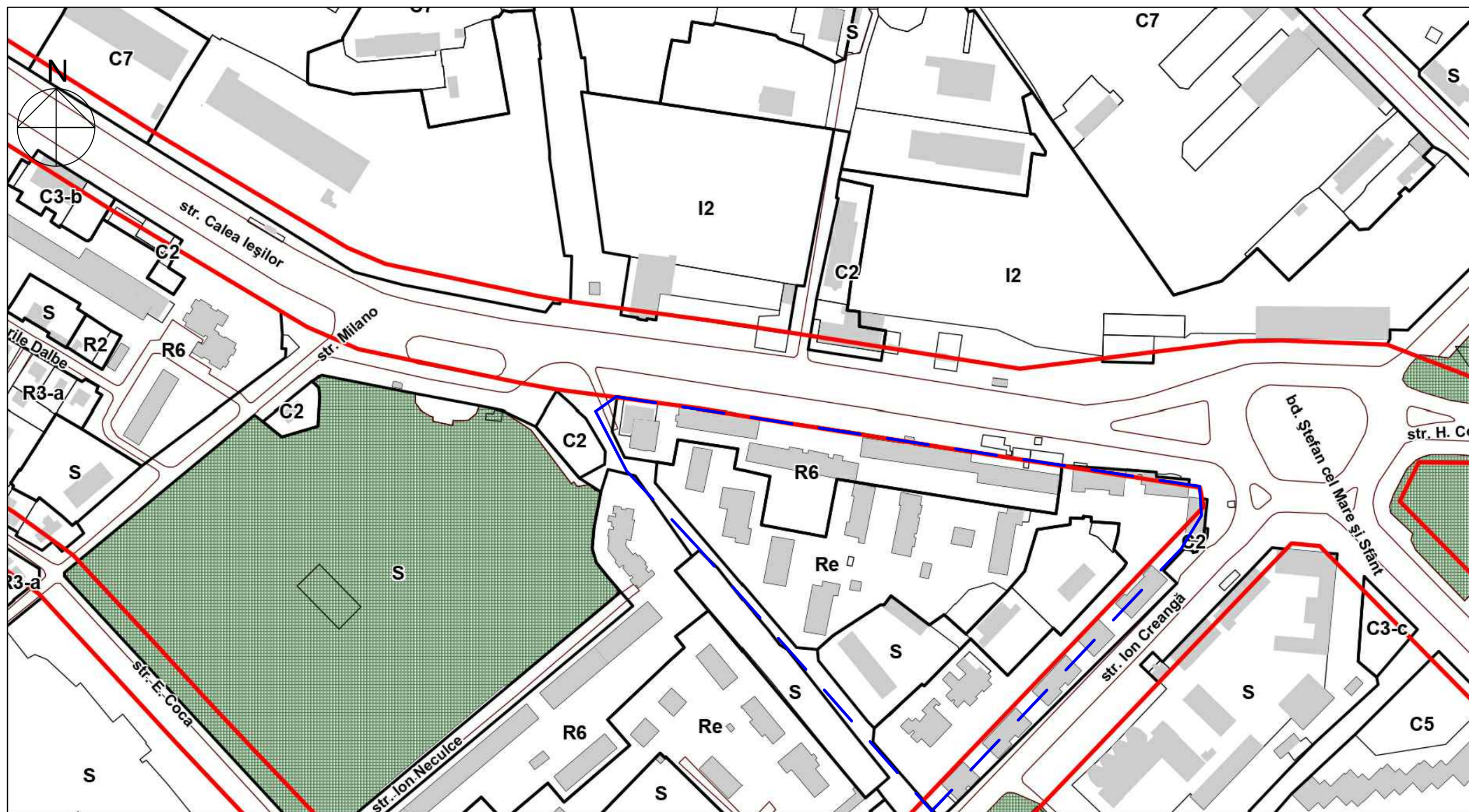
|   |  |              |  |        |  |  |  |                        |                                      |      |        |        |
|---|--|--------------|--|--------|--|--|--|------------------------|--------------------------------------|------|--------|--------|
| Beneficiar: Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare |  |              |  |        |  | Obiect nr.05-05/24 C-SJ  |  |                        | Investitor<br>"Malvicon-Plus" S.R.L. |      |        |        |
| Schim   |  |              |  |        |  | Studiul de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Calea leșilor - Ion Creangă - acces local de cartier |  |                        |                                      |      |        |        |
| ASP   |  | Pruteanu In. |  | Semnat |  | Data   |  | STUDIUL DE JUSTIFICARE |                                      |      |        |        |
| Arhitect  |  | Jerep Tv     |  |        |  | 06.24  |  | 06.24                  |                                      | Faza | Plansa | Planse |
| SCHEMA BILANTUL TERENURILOR . SC 1:2000                                 |  |              |  |        |  | I.I."LARA CAISIN"  |  |                        | SJ                                   | 3    |        |        |










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



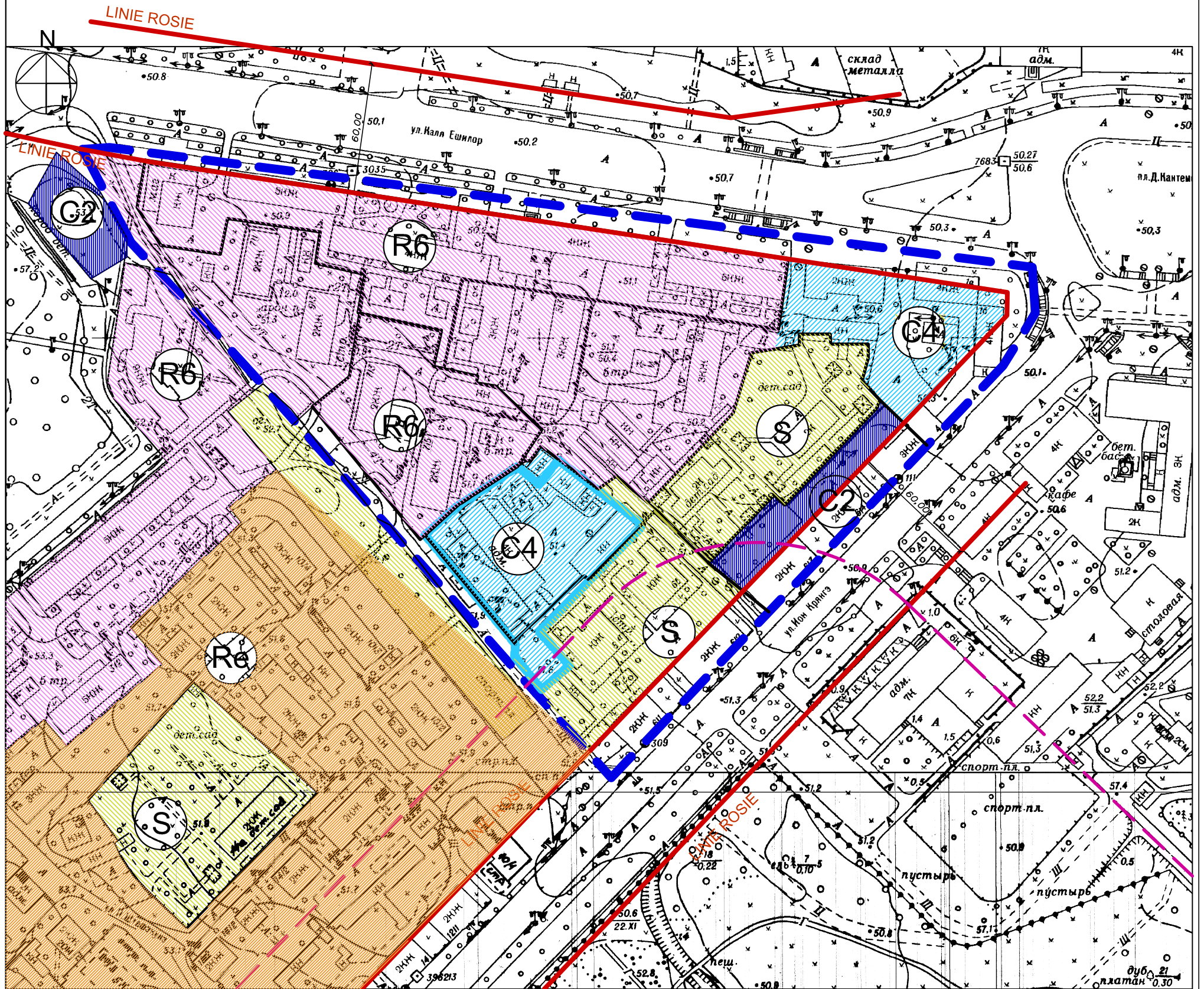
-  - construcții existente
-  - spații verzi existente
-  - linie roșie
- C7** - cod urbanistic

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                      |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------------------------------|--|--|
| Beneficiar: Direcția Generală Arhitectură,<br>Urbanism și Relații Funciare |  |  |  |  |  | Obiect nr.05-05/24 C-SJ  |  |  | Investitor<br>"Malvicon-Plus" S.R.L. |  |  |
| Schim  |  |  |  |  |  | Studiul de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Calea leșilor - Ion Creangă - acces local de cartier |  |  |                                      |  |  |
| Nr.sect  |  |  |  |  |  | Faza   |  |  | Plansa                               |  |  |
| Foaia  |  |  |  |  |  | STUDIUL DE JUSTIFICARE   |  |  | SJ                                   |  |  |
| Nr.doc   |  |  |  |  |  | Arhitect   |  |  | 5                                    |  |  |
| Semnat   |  |  |  |  |  | EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL AL OR. CHISINAU  |  |  |                                      |  |  |
| Data   |  |  |  |  |  | I.I."LARA CAISIN"  |  |  |                                      |  |  |
| ASP  |  |  |  |  |  | Pruteanu In.   |  |  | 06.24                                |  |  |
| Arhitect   |  |  |  |  |  | Jerep Tv   |  |  | 06.24                                |  |  |

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



# ZONIFICARE FUCTIONALA 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 "C2" 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.
- Terenuri cu codul "R6" scuprind 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 "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. Zonele de tip D și Re sunt aprobate de către consiliul municipiului pe baza Planului Urbanistic de Detaliu elaborat pentru cartierul care va deveni subiect fie de dezvoltare, fie de revitalizare.

R7 - cod urbanistic

- HOTAR TERITORIU INDENTIFICAT IN PUZ
- HOTAR TEREN GENERATOR DE PUZ
- ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTULUI "DENDRARIU"

|   |         |              |        |  |       |                                   |        |        |
|---|---------|--------------|--------|--|-------|-----------------------------------|--------|--------|
| Beneficiar: Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare |         |              |        | Obiect nr.05-05/24 C-SJ  |       | Investitor "Malvicon-Plus" S.R.L. |        |        |
|   |         |              |        | Studiul de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Calea Ieșilor - Ion Creangă - acces local de cartier |       |                                   |        |        |
| Schim   | Nr.sect | Foia         | Nr.doc | Semnat   | Data  | Faza                              | Plansa | Planse |
| ASP   |         | Pruteanu In. |        |  | 06.24 | STUDIUL DE JUSTIFICARE            | SJ     | 6      |
| Arhitect  |         | Jerep Tv     |        |  | 06.24 |                                   |        |        |
| ZONIFICARE FUCTIONALA DEZVOLTARE. PROPUNERE.                            |         |              |        |  |       | I.I."LARA CAISIN"                 |        |        |

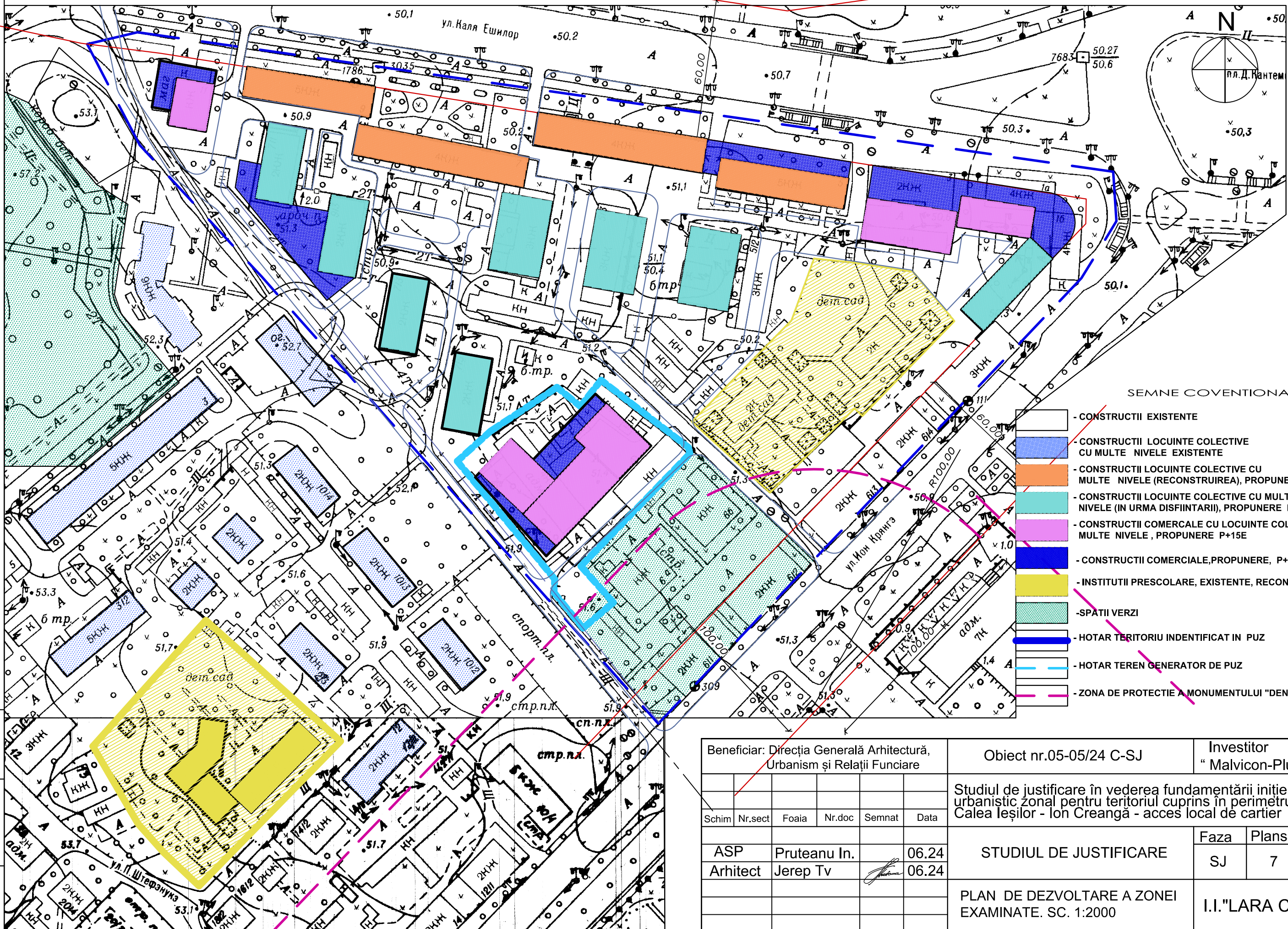
Nr. de schimb.Nr.de inv.

Data si iscalitura

Nr. de inv.



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



SEMNE COVENTIONALE:

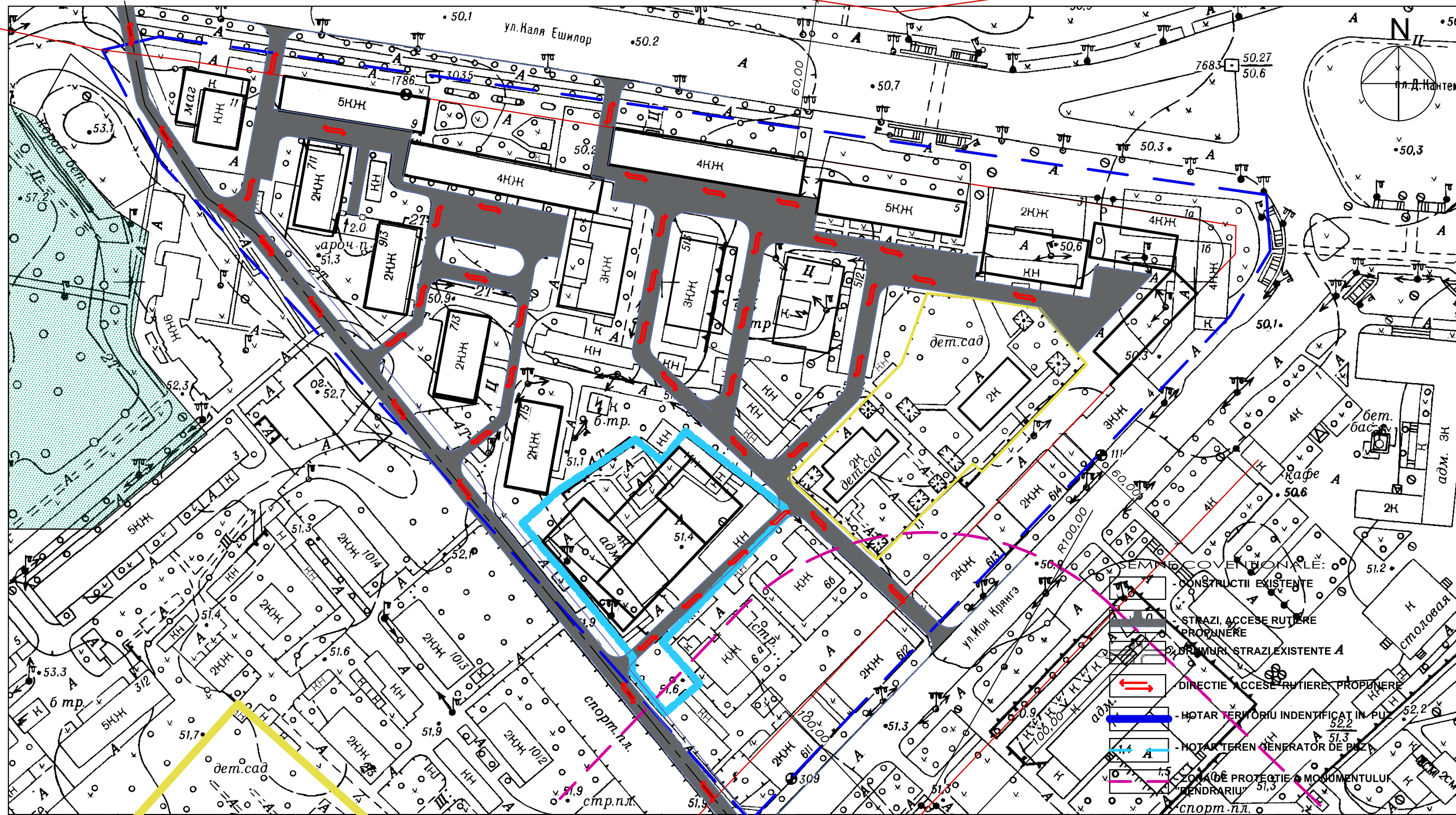
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII LOCUINTE COLECTIVE CU MULTE NIVELE EXISTENTE
- CONSTRUCTII LOCUINTE COLECTIVE CU MULTE NIVELE (RECONSTRUIREA), PROPUNERE P+5E+M
- CONSTRUCTII LOCUINTE COLECTIVE CU MULTE NIVELE (IN URMA DISFIINTARII), PROPUNERE P+8E
- CONSTRUCTII COMERCIALE CU LOCUINTE COLECTIVE CU MULTE NIVELE, PROPUNERE P+15E
- CONSTRUCTII COMERCIALE, PROPUNERE, P+2E
- INSTITUTII PRESCOLARE, EXISTENTE, RECONSTRUIE, P+E
- SPATII VERZI
- HOTAR TERITORIU IDENTIFICAT IN PUZ
- HOTAR TEREN GENERATOR DE PUZ
- ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTULUI "DENDRARIU"

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

|   |  |  |  |  |  |  |  |  |                                   |  |  |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|-----------------------------------|--|--|
| Beneficiar: Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare |  |  |  |  |  | Obiect nr.05-05/24 C-SJ  |  |  | Investitor "Malvicon-Plus" S.R.L. |  |  |
| Schim   |  |  |  |  |  | Studiul de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Calea leșilor - Ion Creangă - acces local de cartier |  |  |                                   |  |  |
| Nr.sect   |  |  |  |  |  | Faza   |  |  | Plansa                            |  |  |
| Foaia   |  |  |  |  |  | SJ   |  |  | 7                                 |  |  |
| Nr.doc  |  |  |  |  |  | PLAN DE DEZVOLTARE A ZONEI EXAMINATE. SC. 1:2000   |  |  |                                   |  |  |
| Semnat  |  |  |  |  |  | I.I. "LARA CAISIN"   |  |  |                                   |  |  |
| Data  |  |  |  |  |  | 06.24  |  |  |                                   |  |  |
| ASP   |  |  |  |  |  | Pruteanu In.   |  |  |                                   |  |  |
| Arhitect  |  |  |  |  |  | Jerep Tv   |  |  |                                   |  |  |



SCHEMA CIRCULATIE RUTIERA. SC 1:2000



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

|  |              |  |  |  |       |                                      |  |  |                                   |        |        |
|--|--------------|--|--|--|-------|--------------------------------------|--|--|-----------------------------------|--------|--------|
| Beneficiar: Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare  |              |  |  |  |       | Obiect nr.05-05/24 C-SJ              |  |  | Investitor "Malvicon-Plus" S.R.L. |        |        |
| Studiul de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Calea Ieșilor - Ion Creangă - acces local de cartier |              |  |  |  |       |                                      |  |  | Faza                              | Plansa | Planse |
| ASP  | Pruteanu In. |  |  |  | 06.24 | STUDIUL DE JUSTIFICARE               |  |  | SJ                                | 8      |        |
| Arhitect   | Jerep Tv     |  |  |  | 06.24 | SCHEMA CIRCULATIE RUTIERA. SC 1:2000 |  |  | I.I."LARA CAISIN"                 |        |        |



DISFUNCIONALITATI SI PRIORITATI.  
SITUATIA EXISTENTA



- ① GRADINITA IIP NR. 52  
 ■ LOCURI NORMATIRE - 160  
 ■ LOCURI DE FACTO - 194
- ② GRADINITA IIP NR. 54  
 ■ LOCURI NORMATIRE - 160  
 ■ LOCURI DE FACTO - 172
- ③ GRADINITA IIP NR. 62  
 ■ LOCURI NORMATIRE - 140  
 ■ LOCURI DE FACTO - 183
- ④ GRADINITA IIP NR. 75  
 ■ LOCURI NORMATIRE - 140  
 ■ LOCURI DE FACTO - 145  
 TERENUL - 0.6426 ha  
 NORMATIV ASIGURARE TEREN :  
 35 m2 - 25%(reconstructie) = 26.25 m2  
 6426 m2 : 26.25 m2 = 245 locuri  
 Posibilitatea anexare : 245 loc.-145 loc = 100 loc  
 100 locuri vor diviza in modul:  
 ■ 50 locuri in gradinita de copii,  
 ■ 50 locuri in scoala primara
- ⑤ GRADINITA IIP NR. 85  
 ■ LOCURI NORMATIRE - 110  
 ■ LOCURI DE FACTO - 140
- ⑥ GRADINITA IIP NR. 87  
 ■ LOCURI NORMATIRE - 140  
 ■ LOCURI DE FACTO - 145
- ⑦ GRADINITA -scoala primara NR."Antonin Ursu"  
 Scoala primara  
 ■ LOCURI NORMATIRE - 100  
 ■ LOCURI DE FACTO - 97  
 Gradinita  
 ■ LOCURI NORMATIRE - 350  
 ■ LOCURI DE FACTO - 275
- ⑧ LICEUL "Principesa N. Dadiani"  
 ■ LOCURI NORMATIRE - 1150 ■ LOCURI DE FACTO - 1416
- ⑨ LICEUL "I.S. NECIU- LEVITCHI"  
 ■ LOCURI NORMATIRE - 920 ■ LOCURI DE FACTO - 665
- ⑩ LICEU "Ion si Aldea - Teodorovici"  
 ■ LOCURI NORMATIRE - 1176 ■ LOCURI DE FACTO - 1542

- HOTAR TERITORIU IDENTIFICAT IN PUZ
- HOTAR TEREN GENERATOR DE PUZ
- RAZA DE DESERVIRE PENTRU INSTITUTII PRESCOLARE
- RAZA DE DESERVIRE PENTRU INSTITUTII SCOLARE

|   |  |  |  |  |  |  |  |  |                                       |  |  |                        |  |  |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------|--|--|------------------------|--|--|
| Beneficiar: Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare |  |  |  |  |  | Obiect nr.05-05/24 C-SJ  |  |  | Investitor<br>" Malvicon-Plus" S.R.L. |  |  |                        |  |  |
| Schim   |  |  |  |  |  | Studiul de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Calea leșilor - Ion Creangă - acces local de cartier |  |  |                                       |  |  |                        |  |  |
|   |  |  |  |  |  | Nr.sect  |  |  |                                       |  |  | Faza                   |  |  |
| Foaia   |  |  |  |  |  | Nr.doc   |  |  | Semnat                                |  |  | Data                   |  |  |
| ASP   |  |  |  |  |  | Pruteanu In.   |  |  | 06.24                                 |  |  | STUDIUL DE JUSTIFICARE |  |  |
| Arhitect  |  |  |  |  |  | Jerep Tv   |  |  | 06.24                                 |  |  |                        |  |  |
| DISFUNCIONALITATI SI PRIORITATI. SITUATIA EXISTENTA                     |  |  |  |  |  | I.I."LARA CAISIN"  |  |  | Faza                                  |  |  | Planșa                 |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |  |  | SJ                                    |  |  | 9                      |  |  |