

BENEFICIAR: Direcția generală arhitectură, urbanism și
relații funciare a Consiliului municipal Chișinău

PROIECTANT: IMP "CHIȘINĂU PROIECT"



OBIECT NR. 3676

**PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRAZILOR
MATEI BASARAB — FLORILOR — STUDENTILOR — BD. MOSCOVA**

**VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL.
PIESE SCRISE**



Chișinău 2023

BENEFICIAR: Direcția generală arhitectură, urbanism și
relații funciare a Consiliului municipal Chișinău

PROIECTANT: IMP "CHIȘINĂU PROIECT"

OBIECT NR. 3676

**PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRAZILOR
MATEI BASARAB — FLORILOR — STUDENTILOR — BD. MOSCOVA**

**VOLUMUL I – MEMORIU GENERAL.
PIESE SCRISE**

ADMINISTRATOR INTERIMAR



Anatolie IZBÎNDA

ARHITECT ȘEF



Vitalie MUNTEANU



Chișinău 2023

MEMORIU GENERAL. PIESE SCRISE

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru teritoriul cuprins în perimetrul strazilor

Matei Basarab — Florilor — Studentilor — bd. Moscova

ADRESA: Teritoriul cuprins în perimetrul străzilor – Matei Basarab –
Studentilor – bd. Moscova, sectorul Rîșcani, municipiul Chișinău

BENEFICIAR: Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare
a Consiliului municipal Chișinău

INVESTITOR: S.A. "MEZON"

MANDATOR: S.R.L. "ORTSMAN.I"

PROIECTANT GENERAL: Institutul Municipal de Proiectări "Chișinăuproiect"



FOAIE DE SEMNĂTURI

ARHITECT ȘEF PROIECT

Elena Vitiu

Elena VITIU



SPECIALIST PRINCIPAL

Marianna Ilieva

Marianna ILIEVA

SPECIALIST PRINCIPAL

Nadejda TRUHINA

SPECIALIST PRINCIPAL

Anatolie Brusnic

Anatolie BRUSNIC

SPECIALIST PRINCIPAL

Maria Erhan

Maria ERHAN

SPECIALIST PRINCIPAL

Zinaida Zamaneagra

Zinaida ZAMANEAGRA

SPECIALIST COORDONATOR

Mihaela Sirghi

Mihaela SIRGHI



MEMORIU GENERAL. PIESE SCRISE

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru teritoriul cuprins în perimetrul strazilor

Matei Basarab — Florilor — Studentilor — bd. Moscova

CONTINUTUL PROIECTULUI:

Volumul I – Memoriu general. Piese scrise

Volumul II – Piese desenate

Volumul III – Regulament local de urbanism aferent P.U.Z. Piese scrise

Volumul IV – Protecția mediului. Piese scrise și desenate

– Piese scrise și piese desenate (format electronic PDF)

CONTINUTUL VOLUMULUI I

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Date inițiale
- 1.3 Scopul lucrării
- 1.4 Cadru legislativ-normativ

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 2.1 Încadrare în localitate
- 2.2 Analiza privind tipurile de funcțiuni
- 2.3 Analiza geomorfologica
- 2.4 Regimul juridic al terenurilor
- 2.5 Analiza fondului construit
- 2.6 Rețele de transport
- 2.7 Infrastructurii tehnico-edilitare
- 2.8 Disfuncționalități și priorități

3. REGLEMENTARI. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Prevederi ale PUG
- 3.2 Propuneri de reglementare funcțională
- 3.3 Propuneri de dezvoltare - soluții urbanistice, indici urbanistici
- 3.4 Propuneri de modificare a codurilor urbanistice
- 3.5 Modernizarea circulației de transport
- 3.6 Infrastructura tehnico-edilitară: Rețele apeduct, canalizare menajeră și pluvială; Alimentarea cu gaze naturale; Alimentarea cu căldură; Alimentarea cu energie electrică 6 kV

4. ANEXE:

1. **Dispozitia Primarului general al mun.Chisinau nr.299-d** din 26 iunie 2023 „Cu privire la inițierea elaborării Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Matei Basarab – Florilor – Studentilor – bd.Moscova”, 2 file.
2. **Certificat de urbanism** pentru proiectare CU-0001916 din 14 iulie 2023 eliberat de Primaria municipiului Chisinau, 3 file.
3. **Tema-program** privind elaborarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Matei Basarab – Florilor – Studentilor – bd.Moscova, 7 file.
4. **Sarcina sanitara** la elaborarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Matei Basarab – Florilor – Studentilor – bd.Moscova de la Centrul de Sanatate Publica Chisinau nr. 02-6/6391 din 31.07.2023, 1 fila.
5. **Scrisoarea nr.31/01 din 06.06.2023** remisa de la S.A. „MINA DIN CHISINAU” referitor la obiective subterane, 3 file.
6. **Scrisoarea nr.1-04/1-2532 din 01.09.2023** remisa de la Direcția generală asistență medicală și socială referitor la viziunea asupra utilizarii a fostului centrul medical al uzinei „Mezon” și capacitatea institutiilor medicale existente, 1 fila.
7. **Scrisoarea nr.01/16-6/3308 din 22.09.2023** remisa de la Direcția generală educatie tineret si sport referitor la prognoza numarului de copii/elevi pentru anul 2028 în instituțiile de educație timpurie, instituțiile de învățământ primar și secundar, ciclul I și II, 2 file.
8. **Scrisoarea nr.19/5-2375 din 24.10.2023** remisa de la Inspectoratul General pentru Situații de Urgență cu privire la statutul, starea, precum și necesitatea păstrării edificiilor de protecție civilă amplasate în perimetrul zonei PUZ, 2 file.
9. **Scrisoarea nr. 1804 din 16.08.2023** remisa de la SRL „Chișinăugaz” referitor la rețele de gaze naturale în perimetrul zonei PUZ, 2 file.
10. **Scrisoare nr.0705/175690-20230929** remisa de la Î.C.S. „Premier Energy Distribuitor” S.A. privind punctele de racordare la rețeaua electric de 6kV, 1 fila.
11. **Scrisoare nr. 3785/23 din 18.10.2023** remisă de la Inspectoratul Național de Supraveghere Tehnică privind avizarea proiectului Planul Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab – Florilor – Studenților – bd. Moscova, 1 fila.
12. **Aviz sanitar nr.01-13/2-3956 din 04.09.2023** eliberat de Ministerul Sănătății al Republicii Moldova, 8 file.
13. **Aviz de evaluare prealabilă nr. 10/985/2023 din 26.09.23** eliberat de Agenția de mediu, 6 file.
14. **Scrisoarea nr.57/01 din 09.11.2023** remisa de la S.A. „MINA DIN CHISINAU” referitor la expertiza tehnica din anul 2002, 8 file.

Capitolul I. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE: "Plan urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Matei Basarab – Florilor – Studentilor – bd.Moscova"

BENEFICIAR: Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău

INVESTITOR: S.A. "MEZON"

MANDATOR: S.R.L. "ORTSMAN.I"

PROIECTANT GENERAL: Institutul Municipal de Proiectări "Chișinăuproiect"

Planul urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Matei Basarab – Florilor – Studentilor – bd.Moscova, este elaborat in baza:

- **Dispoziției Primarului general nr.299-d** din 26 iunie 2023 „Cu privire la inițierea elaborării Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Matei Basarab – Florilor – Studentilor – bd.Moscova”;
- **Temei-program pentru elaborarea** Planului urbanistic zonal aprobata de Viceprimarul municipiului Chișinău;
- **Certificatului de urbanism pentru proiectare** CU-0001916 din 14 iulie 2023 eliberat de Primaria municipiului Chisinau;
- **Contractului de prestare a serviciilor de proiectare**, incheiat intre investitor – S.A. "MEZON" și proiectant general – IMP "CHISINĂUPROIECT".

1.2 DATE INIȚIALE

- Suportul topografo-geodezic și de prospecțiuni geotehnice;
- Parcelarea cadastrală în sistemul de coordonate, baza actualizata anul 2018;
- Informația privind utilizarea existentă a teritoriului, agenți economici și activitățile lor;
- Date solicitate de la institutiile respective necesare pentru elaborarea proiectului;
- Datele analitice și statistice actualizate, preluate din baze de date și hărți oficiale, cât și informația și reglementările din cadrul documentației de urbanism aprobate;
- Studiul de Justificare in vederea fundamentării inițierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab — Florilor — Studenților — bd-ul Moscova, obiect 3562 elaborat de IMP "CHISINĂUPROIECT" si aprobat de Consiliul Arhitectural Urbanistic la ședința din data de 05 mai 2023.

1.3 SCOPUL LUCRARI

Prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007 a fost aprobată componenta directorie a Planului urbanistic general al orașului Chișinău cu perioada de valabilitate 2007-2025.

Concretizarea și detalierea zonificării funcționale a teritoriilor se efectuează în baza planurilor urbanistice zonale.

Având în vedere necesitatea dezvoltării urbanistice a orașului, s-a propus inițierea unei documentații de urbanism de tip Plan urbanistic zonal pentru teritoriul identificat cuprins în perimetrul: străzilor Matei Basarab — Florilor — Studenților — bd-ul Moscova, cu suprafața totală de cca 22,0 ha, aflat în proprietate publică a municipiului Chișinău (domeniu public/privat) și proprietate privată. Se vor propune funcțiuni rezidențiale, servicii publice, comerciale/administrative, funcțiuni educaționale și de sănătate, dotări și servicii complementare, menținerea și dezvoltarea zonelor verzi de folosință generală și zonelor de odihnă/agrement.

Conform celor menționate mai sus **obiectivul general** al proiectului constă în aprobarea soluțiilor urbanistic-arhitecturale, de sistematizare spațială și reglementarea funcțională a zonei de studiu, cu suprafața totală de cca 22,0 ha.

Realizarea Planului Urbanistic Zonal va urmări corelarea cu bugetul și programele de investiții publice ale municipiului Chișinău, în vederea implementării investițiilor de utilitate publică cât și solicitările primite din partea cetățenilor.

Categoriile generale de probleme abordate în cadrul Planului urbanistic zonal:

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- atribuirea unei funcțiuni corespunzătoare terenurilor din zona PUZ;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității construcțiilor la circulațiile din zonă;
- reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

Planul Urbanistic Zonal este elaborat în corespundere cu prevederile art. 14(1), din Legea nr. 835 din 17.05.1996 “Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului”, conform actelor normative (NCM B.01.02.2016 și NCM B.01.05.2019).

1.4 CADRU LEGISLATIV-NORMATIV

- Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău;
- Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Codul Funciar;
- Legea nr.1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr.11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- Legea nr. 509/1995 drumurilor;

- Hotărârea Guvernului nr.1170/2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri;
- Hotărârea Guvernului nr. 967/2016 cu privire la mecanismul de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional;
- NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale.
- Prevederile Planului Urbanistic General al or.Chisinau, elaborat de INCP "Urbanproiect" și aprobat de Consiliul Municipal prin decizia nr.68/1-2 din 22.03.2007;
- Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău aprobat prin decizia CMC nr.22/40 din 25 decembrie 2008;
- HABITAT III, Noua Agendă Urbană, adoptată de Conferința Națiunilor Unite, ianuarie 2017;
- Decizia CMC nr.2/18-2 din 27.02.2014 Despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Râșcani.

Capitolul II. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1 Incadrare in localitate

Zona examinată cuprinsă în perimetrul strazilor Matei Basarab, Florilor, Studentilor și bd. Moscova cu suprafața de cca 22,0 ha este localizată în partea Nord Estică a orașului Chisinau, pe teritoriul sectorului administrativ Rîșcani cu populație estimativă 150 mii locuitori.

Durata aproximativă de călătorie cu transportul public:

Centrul administrativ al cartierului — 10 min.

Centrul administrativ al or. Chisinău — 30 min.

Gara de Nord — 45 min.

Gara de Sud — 60 min.

Gara Feroviara — 35 min.

Aeroport Internațional "Chisinau" (KIV) — 90 min.

Centrul administrativ com. Stauceni — 45 min.

Legătura cu suburbiile învecinate se efectuează în principal prin nodul rutier str. Studenților — str. Calea Orheiului.

2.2 Analiza privind tipurile de funcțiuni

Zona examinată se află în zona rezidențială, caracterizată prin regim de înaltă medie și înaltă și densitatea populației ridicată. Limita de vest a zonei se învecinează cu Padurea-parc "Calea Orheiului".

La momentul actual în limita zonei examinate sunt amplasate obiective cu diverse funcțiuni: industriale, comerciale, rezidențiale, educaționale (a se vedea *Volumul II. Plansa 3*).

Zona industrială (actualmente: depozitare, comerț angro, industrie nepoluantă, servicii auto) poate fi determinată ca funcțiune dominantă ocupând cca 50% din tot teritoriul examinat și este constituită din terenul generator al PUZ cu nr. cad. **0100413226** cu suprafața de **12,604** ha, amplasat pe adresa bd. Moscova, 21. În prezent, pe terenul dat este localizat ansamblul industrial al fostei uzine "MEZON", care cuprinde hale de producere (incluzând câteva niveluri subterane, legate cu mina Chisinau); construcții auxiliare; blocul administrativ cu 12 niveluri.

Scurt istoric al uzinei "Mezon". Uzina a fost fondată în anul 1969, ca o întreprindere specializată de înaltă tehnologie microelectronică pentru producția de circuite integrate și bunuri de larg consum pe baza acestora, precum și producerii pentru industria aerospațială și de apărare, fiind cea mai mare întreprindere de microelectronice din sud-vestul fostei URSS și din Balcani. Din anul 1991 întreprinderea nu își desfășoară activitatea inițială. Încercări de a reprofila producerea nu au dat rezultat reușit. Privatizarea a avut loc în anul 2008.

Activitatea actuală desfășurată în teritoriul fostei uzine "Mezon" (a se vedea *Volumul II. Plansa 3*): depozitare, comerț angro, servicii auto, fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic, fabricarea echipamentului din inox pentru industria alimentară, închiriere de limuzine, ateliere de cusut, servicii photo, divertisment, săli sportive etc. Clădirea administrativă cu 12 etaje, "Mezon office centru", actualmente se da în chirie pentru birouri. În fosta sală de conferințe a uzinei în prezent se amplasează supermarket "Fourschett", magazin de electrocasnice "Bomba".

Obiectivele susmenționate sunt asigurate cu locuri de parcare pentru vizitatori. În zona cu obiective comerciale / de servicii și bd. Moscova se află scuarul în gestionarea „Asociației de gospodărire a spațiilor verzi” cu suprafața cca 2.0 ha. În partea nordică a scuarului, la intersecția str. Studentilor cu bd. Moscova se amplasează benzinăria Lukoil Center. Accesul în zona dată se efectuează prin 3 străzi interne care intersectează str. Studentilor, str. Matei Basarab și bd. Moscova. Accesele existente nu sunt amenajate și prezintă un risc sporit pentru accidente, dat fiind faptul prezentei volumului mare de trafic existent în zona.

Zona rezidențială. Din partea str. Florilor este situată zona cu locuința colectivă cu regim de înălțime de la 5 până la 17 etaje cu nivel de confort divers. În adiacența imediată se află instituții de învățământ private Universitatea Slavona și Liceul "Svetoci".

Instituții de educație timpurie în zona examinată lipsesc. Fosta policlinică pentru lucrătorii uzinei, amplasată pe terenul privat (0,847 ha) între zona industrială și cea rezidențială, pe adresa str. Florilor 32/2, acum este abandonată și nu funcționează.

Zona comercială și de servicii este amplasată: de-a lungul bd. Moscova (obiective localizate în încăperile fostei uzine „MEZON”); supermarket "Fourschett", magazin de electrocasnice "Bomba"; obiective comerciale pentru asigurarea necesităților cotidiene și periodice sunt amplasate la parterele unor blocuri cu locuința colectivă.

Parcarea și depozitarea autovehiculelor personale se efectuează de-a lungul acceselor locale în locuri amenajate și neamenajate, în garaje și în parcare subterană destinată locatarilor blocurilor locative existente.

La intersecția străzilor Matei Basarab și Florilor există o clădire în proces de construcție cu destinație funcțională nedeterminată. Accesul în zona construcțiilor locative existente se efectuează din str. Florilor, str. Studentilor și str. Matei Basarab.

Zona rezidentiala din interiorul zonei examinate cat si din adiacenta acesteia dispune de infrastructura dezvoltata: institutii de educatie si invatamint (a se vedea *Volumul II. Plansa 3*); centre medicale diagnostice private, farmacii; oficiul postal 2068, filialele bancilor, magazine, cafenele, restaurante, fitness centre; alte obiective de deservire periodica (curatorie, confectionarea incaltamintei etc.); spatii verzi: Scuarul Universitatii Tehnice de Stat, padurea-parc Calea Orheiului, padurea-parc Rîșcani, scuarul la str. Miron Costin. Centrul medicilor de familie nr.12 (Str. Miron Costin 17/1) se afla la o distanța de accesibilitate pietonala (cca 20 min.) sau 6 minute cu autovehicol personal.

Bilantul teritoriului al zonelor functionale este prezentat in tabelul 1:

BILANTUL TERITORIULUI. ZONE FUNCTIONALE. Situația existentă			tabelul 1
Nr. d/o	Denumire	Suprafata ha	%
	Suprafata totala a teritoriului zonei PUZ, din care:	22.0	100
1	ZONA REZIDENTIALA MULTIETAJATA	4.13	18.8
2	ZONA COMERCIALA	2.38	10.8
3	ZONA OBIECTIVELOR DE EDUCATIE SI INVATAMANT	0.28	1.3
4	ZONA INDUSTRIALA (actualmente: depozitare, comert angro, industrie nepoluanta, servicii auto)	11.10	50.4
5	ZONA OBIECTIVELOR NEFUNCTIONALE (policlinica uzinei <i>MEZON</i>)	0.85	3.9
6	ZONA SPATII VERZI (scuarul si aliniament stradal din bd.Moscova)	2.49	11.3
7	ZONA CAI DE COMUNICATIE SI ACCESE	0.77	3.5

2.3 Analiza geomorfologica

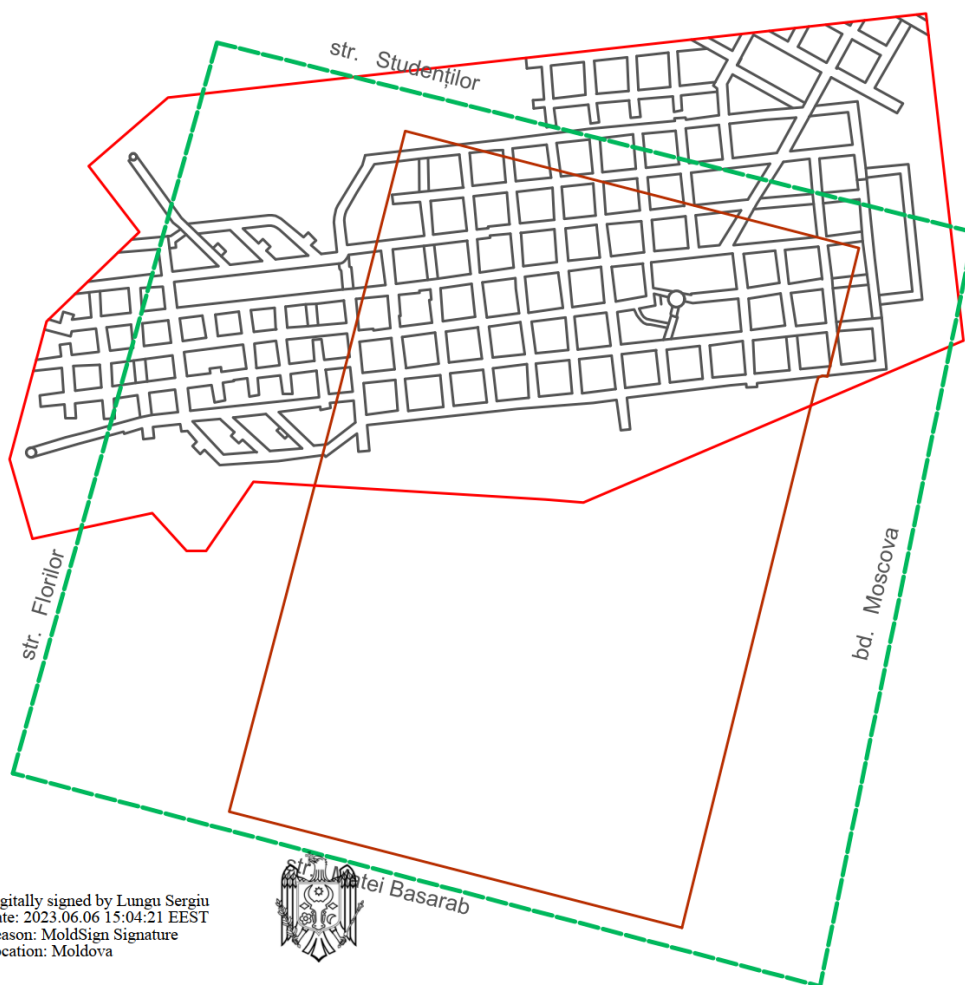
Compartimentul dat s-a bazat pe studiul respectiv din PUG or.Chisinau. Teritoriul examinat se caracterizează prin relief cu panta moderată. Diferența de nivel constituie 15.5 m de la cota maximală a terenului spre str. Florilor și 5.5 m spre bd. Moscova. Declivitatea pantei pe lot generator al PUZ nu depaseste 8%.

Conform *PUG Chisinau - Audit - Piese desenate* după condițiile geologice și hidrologice teritoriul examinat se află în zonele A și B. **Zona A** este favorabilă pentru construcții. **Zona B** este condițional favorabila pentru construcții din cauza dezvoltarii solurilor de loess, sensibile la umezire, ce dispun de calitati de terase. Apele freatice se poziționează la adâncimea de **10-15** m de la suprafata solului. Conform *Schemei Microraiionarii Seismice*, intensitatea seismică în zona examinata este **7** grade.

Cca o treime din teritoriul examinat coincide cu zona subterană a Minei Chisinau. În cazul amplasării construcțiilor noi în zonele B și in perimetrul suprapunerii teritoriului PUZ cu excavatiile miniere subterane este necesar de efectuat prospecțiuni ingineresti de detaliu sub fiecare obiectiv amplasat concret.

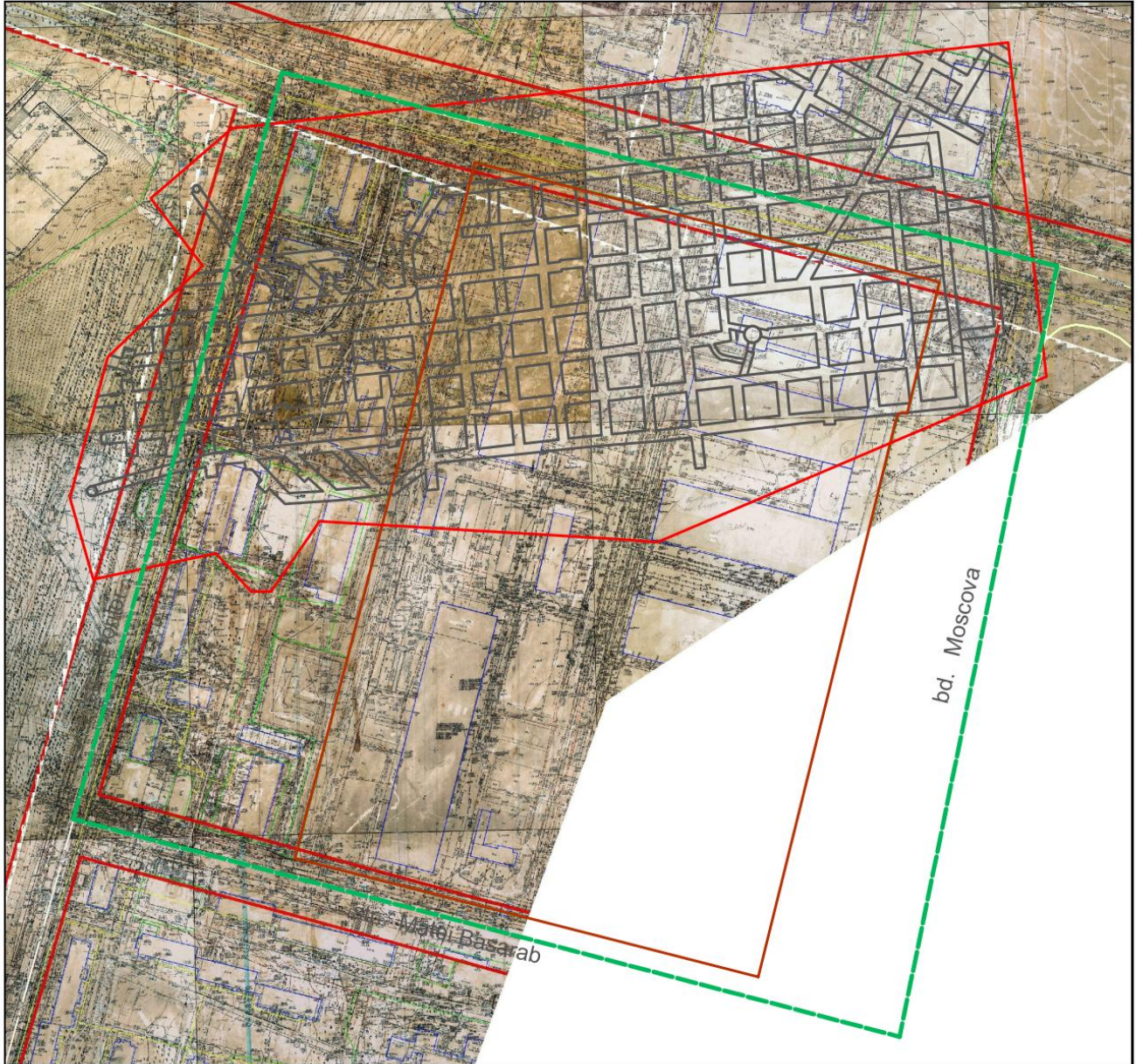
La faza examinarii si aprobarii (de catre CAU) a Studiului de justificare respectiv, care a precedat elaborarea PUZului, a fost solicitata concretizarea hotarelor excavatiilor miniere subterane care sunt in gestiunea S.A. "MEZON". Conform informatiei remise de S.A. "MINA DIN CHISINAU" (nr.31/01 din 06.06.23) referitor la acest subiect mai jos sunt amplasate *Schema si Planul de suprapunere a excavatiilot miniere subterane aflate in proprietatea S.A. "MEZON"*.

SCHEMA SUPRAPUNERII TERENULUI NR. CAD. 0100413226 CU EXCAVAȚILE
MINERE SUBTERANE AFLATE ÎN PROPRIETATEA S.A. "MEZON"



SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita perimetrului minier în proprietatea S.A. "Mezon"		Limita de studiu conform dispozitiei
	Terenul cu nr. cadastral 0100413228 proprietate S.A. "Mezon"		Excavații miniere subterane aflate în proprietatea S.A. "Mezon"



Digitally signed by Lungu Sergiu
Date: 2023.06.06 15:04:57 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

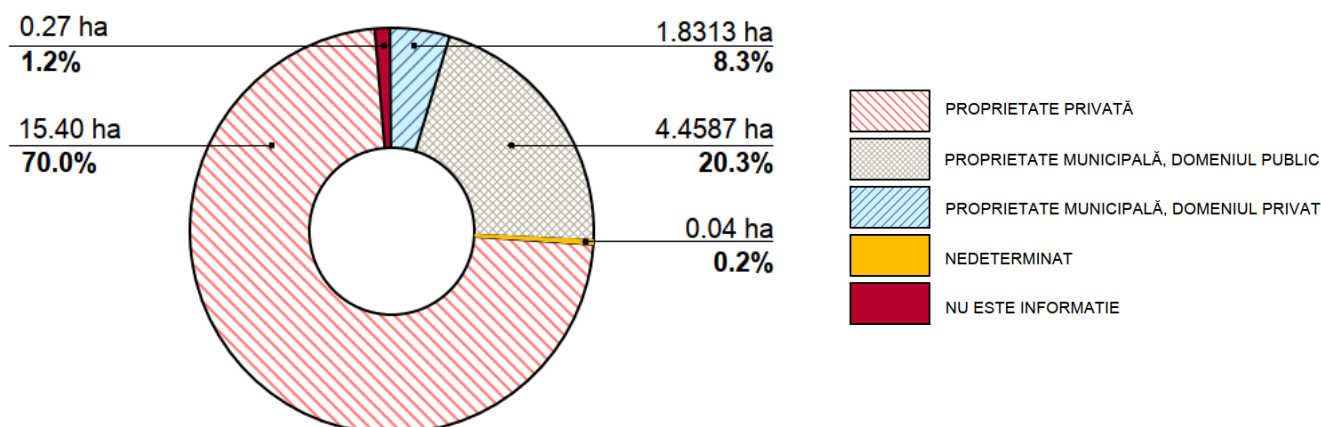


2.4 Regimul juridic al terenurilor

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, zona inclusă în PUZ este compusă din parcele cadastrale care reprezintă proprietate publică municipală (domeniu public/privat) – 6.29 ha (28.6%) și majoritatea se afla în proprietate privată – 15.4 ha (70%). O parte din terenuri nu sunt înregistrate în Cadastrul bunurilor imobile: terenurile cu numerele cadastrale 0100413317, 0100413545, 0100413214 cu suprafața totală 0.04 ha (0.2%). Au fost constatate teritoriile cu statut nedeterminat (nu este informație în Cadastrul bunurilor imobile) cu suprafața totală 0.27 ha (1.2%) (a se vedea *Volumul II. Plansa 6*).

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

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



În zona studiată se definesc următoarele tipuri de proprietăți:

BILANTUL TIPURILOR DE PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR

tabelul 2

TIP DE PROPRIETATE	SUPRAFATA, ha	%
TOTAL ZONA P.U.Z.	22.0	100
PRIVATA	15.4	70
MUNICIPALA, DOMENIU PRIVAT	1.8313	8.3
MUNICIPALA, DOMENIU PUBLIC	4.4587	20.3
BUN IMOBIL NEINREGISTRAT	0.04	0.2
BUN IMOBIL NEDETERMINAT (nu este informație)	0.27	1.2

2.5 Analiza fondului construit

Fondul construit in zona studiata datorita diversitatii functionale este divers si ca aspect, volumetrie, nivele si grad de uzura (a se vedea *Volumul II. Plansele 4-5*).

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

În mare parte fondul construit este ocupat de construcțiile industriale, depozitare, administrative ale fostei uzine „MEZON”. Restul sunt constructii locative si invatamant.

Majoritatea cladirilor din zona examinată au fost construite in perioada 1969-1989. Hale industriale amplasate pe terenul generator al PUZ au carcasa din elemente prefabricate din beton armat (1970-1985).

Constructii auxiliare sunt construite din materiale diverse și au grad de uzură sporit. Constructii locative din această perioadă sunt reprezentate de blocuri locative cu 9 nivele din panouri din beton mari prefabricate (1977), blocuri locative cu 5 nivele din calcar (1970-1979) si blocuri locative cu 11-17 nivele din beton turnat monolit (1982-1988). Uzura fizică constituie cel puțin 30%.

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

Construcții noi sunt reprezentate de cladiri locative multifamiliale, construite in anii 2015-2022. Pe intersectia str. Matei Basarab si Florilor se afla o clădire in proces de construire.

Zona de studiu se caracterizeaza prin regim mixt de inaltime. Fondul construit industrial, localizat pe terenul generator al PUZ, are regim de inaltime de la 1 pana la 4 nivele. Cladirea administrativa are regim de inaltime 12 niveluri. Constructii locative sunt caracterizate prin regim de inaltime mediu și inalt. În zona sunt situate blocuri locative multifamiliale cu 5, 9, 11, 15, 16, 17 niveluri. Fondul construit al cartierilor invecinate de-a lungul bd-lui Moscova este compus din blocuri locative multefamiliale de 9, 13, 14, 16 nivele.

INDICI TEHNICO-ECONOMICI DE BAZA. Situația existentă

tabelul 3

<i>Nr. d/o</i>	<i>Denumire</i>	<i>Unit.de masura</i>	<i>Cantitate</i>
	Suprafata totala a teritoriului zonei PUZ	ha	22.0
1	Suprafata construita la sol	m.p.	62691.0
2	Suprafata desfasurata	m.p.	233 020.0
3	Procentul de ocupare a teritoriului (POT)	%	28.2
4	Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)		1.05
5	Fond locativ total	m.p.	154 245.0
6	Numarul de apartamente	unitati	cca 1660
7	Numarul de locuitori	oameni	cca 4000

2.6 Rețele de transport

Pentru compartimentul infrastructurii transportului la etapa de elaborare a Studiului de justificare respectiv, care a precedat elaborarea PUZului, a fost efectuat *Studiul de trafic*, CIFRU - 080/2023, elaborat de VEAR DESIGN SRL (Licența Nr. 053479 din 14.11.2016), în urma căruia s-au evidențiat câteva concluzii de bază, și anume:

- Pentru verificarea capacității intersecției, valorile fluxurilor de trafic de perspectivă au fost verificate conform NCM D.02.03:2018, cap 5.4. unde din condițiile 1,2,3 la intersecția str. Matei Basarab-str. Florilor este necesară montarea unui semafor, de asemenea pentru amenajarea benzii de viraj la stânga, se impune lărgirea carosabilului, în conformitate cu clauza 6.2.2.

- La intersecția Matei Basarab - bd. Moscova se recomandă implementarea de benzi dedicate, astfel încât vehiculele care trebuie să se acumuleze în zona de intersecție într-o fază să nu blocheze fluxul de trafic în faza activă.

- str. Studentilor. La Intersecția cu str. Florilor este necesar să se prevadă montarea unui semafor conform NCM D.02.03:2018, cap 5.4.

- La ieșirea din ansamblul rezidențial spre str. Studentilor presupune ieșire doar spre dreapta.

Soluțiile de proiect respective sunt descrise în compartimentul 3 *Reglementari urbanistice*.

2.7 Analiza infrastructurii tehnico-edilitare

Teritoriul examinat este amplasat într-o zonă constituită cu o infrastructură tehnico-edilitară dezvoltată:

- rețele de alimentare cu apă potabilă cu diametrul 400 pozate pe strazile Florilor și Studentilor, cu diametrul 500 pe bd-ul Moscova, cu diametru 300 pe strada Matei Basarab;

- rețele de canalizare gravitațională cu diametrul 400 pe str. Florilor și Studentilor ;

- conducta de gaze naturale cu diametru 250 de-a lungul bd-ului Moscova și str. Studentilor;

- rețele termice, care alimentează zona de studiu, sunt trasate de-a lungul strazilor Matei Basarab, Studentilor, bd. Moscova, cu localizarea a două cazangerii pe teritoriul examinat.

Soluțiile proiectului sunt descrise în compartimentul 3. *REGLEMENTARI. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ*, p. 3.4 *Infrastructura tehnico-edilitară: Rețele apeduct, canalizare menajeră și pluvială; Alimentarea cu gaze naturale; Alimentarea cu căldură; Alimentarea cu energie electrică 10 kV al volumului prezent.*

2.8 Disfuncionalitati si prioritati

Pentru zona examinata au fost stabilite urmatoarele disfuncionalitati:

- Activitati diverse, desfasurate pe terenul generator al PUZ (nr.cad. 0100413226), nu corespund functiei industriale preconizate in PUG or. Chisinau, precum si codului de reglementare urbanistica I1 (conform Regulamentului local de urbanism al or.Chisinau).
- Terenul nefunctional cu cladire abandonata (Policlinica uzinei "Mezon" nr.cadastral 0100413216)
- In zona de studiu lipsesc institutiile de educatie prescolara si primara (insuficienta).
- Lipsesc amenajari speciale destinate efectuării manevrelor de viraj stanga / dreapta la intersectii bd. Moscova - str. Matei Basarab, str. Matei Basarab - str. Florilor, str. Florilor - str. Studentilor.
- Accesele in zona industriala existente nu sunt amenajate si prezinta un risc sporit pentru accidente, dat fiind faptul prezentei volumului mare de trafic existent in zona.
- Starea deplorabila a infrastructurii pietonale de-a lungul strazilor Matei Basarab, Studentilor.
- Pe terenul cu nr. cad. 0100413312 la moment sunt amplasate cladiri locative multifamiliale cu regim de inaltime P+15E, ceea ce nu corespunde codului de reglementare urbanistica C7 (conform Regulamentului local de urbanism al or.Chisinau).

Prioritatile pentru dezvoltarea zonei examinate sunt urmatoarele:

- Conversia functionala a terenurilor necorespunzatoare functiei stipulate in documentatia de urbanism aprobata sau nefunctionale— 1. terenul generator al PUZNC 0100413226; 2. terenul policlinicii abandonate NC 0100413216 (**care nu se afla la Ė balanĖa DirecĖiei generale asistenĖa medicală și socială a Consiliului municipal Chișinău – a se vedea Anexa 6 prezentului Volum**), in conformitate cu necesitatile zonei si cu solicitarile proprietarilor de terenuri;
- dezvoltarea infrastructurii de educatie pșcolara si primara (**bazându-se pe datele Ė prezentate la solicitarea elaboratorului – a se vedea Anexa 7 prezentului volum**);
- dezvoltarea infrastructurii comerciale, sociale, de recreere (magazine, cafenele, terase, centre pentru copii si tineret, etc.);
- crearea spatiilor plantate;
- modernizarea tramei stradale - trasarea marcașelor rutiere și reabilitarea părĖii carosabile în locurile necesare, amenajarea spaĖiilor verzi îngrijite, modernizarea trecerilor pentru pietoni de toate categoriile.

Nota: La etapa ulterioară de proiectare (preliminara proiectului de execuĖie) necesită să fie efectuată o expertiza tehnică privind geomecanica masivului de roca și estimarea capacităĖii portante al acestuia în câmpul minier al excavaĖiilor subterane atribuite S.A."Mezon" (a se vedea Volumul I – Memoriu general. Piese scrise. Anexa 14 – Scrisoarea nr.57/01 din 09.11.2023 remisa de la S.A. "MINA DIN CHISINAU"). Reieșind din rezultatele expertizei tehnice zonificarea funcĖională în documentaĖie de urbanism elaborată (PUZ ob.3676) urmează a fi revizuită după caz.

3. REGLEMENTARI. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Prevederi ale PUG

În conformitate cu Zonarea funcțională a teritoriului din Planul Urbanistic General al orașului Chișinău aprobat prin decizia Consiliului municipal Chisinau nr.68/1 - 2 din 22.03.2007 teritoriul examinat se referă în marea majoritate la zona industrială - producere, depozitare învecinată cu zona rezidențială cu regim de înălțime mediu și înalt pe de o parte și cu zona spațiilor verzi (de-a lungul bdului Moscova) pe de alta parte (a se vedea *Volumul II. Plansa 12*).

Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului CMC nr. 22/40 din 25.12.2008 (cu concretizări conform dispoziției nr. 480-d din 29.05.2014), zona examinată este reglementată prin codurile urbanistice (*a se vedea Volumul II. Plansa 13*):

I1 - Zona I1, de industrie ușoară, cuprinde zone cu funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluantă. Zona I1 poate fi utilizată ca tampon cu zone comerciale sau rezidențiale. Nu sunt admise în interiorul zonelor cu funcțiuni rezidențiale;

C2 - zona comercială cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii cerute de aprovizionare zilnică sau ocazională în zone rezidențiale;

C3-c - comerciala generală amplasată în zone centrale, cuprinde centre comerciale în construcții independente frecventate ocazional;

C7 - cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail;

R6 - subzona locuințelor colective cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9^E;

R7 - subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte;

S - aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

3.2 Propuneri de reglementare funcțională

În urma analizei situației existente s-au constatat următoarele:

Cca jumătate din teritoriul examinat care în documentația de urbanism aprobată este determinat ca zona industrială (terenul generator al PUZ NC 0100413226) la momentul actual cuprinde alte tipuri de funcționalitate: depozitare, comerț agro, industrie nepoluantă, servicii auto. Terenul NC 0100413216 al policlinicii pentru lucrătorii uzinei Mezon este abandonat. Terenul NC 0100413312 cu cod de reglementare urbanistic C7 cuprinde funcțiuni rezidențiale.

Cu considerarea celor susmentionate si având în vedere necesitatea dezvoltării urbanistice a oraşului Chişinău conform principiilor de sustenabilitate și durabilitate se propune (a se vedea Volumul II. Plansa 15):

- **Conversia zonei industriale** (terenul generator al PUZ NC 0100413226) in zona mixta - functiuni rezidentiale cu dotari si servicii complementare si infrastructura respectiva; functiuni comerciale/oficii/servicii; functiuni de educatie.

- **Conversia teritoriului policlinicii abandonate** (terenul NC 0100413216) in zona cu functiune rezidentiala;

- **Modificarea codului de reglementare urbanistic C7** (terenul NC 0100413312) in cod R7 conform functiunii de facto desfasurate pe acest teren.

Restul functiunilor existente in zona examinata nu se modifica.

Bilantul teritoriului conform zonificarii functionale propuse este reflectat in tabelul 4

BILANTUL TERITORIULUI. ZONE FUNCTIONALE. Reglementari			tabelul 4	
Nr. d/o	Denumire	Suprafata ha	%	
	Suprafata totala a teritoriului zonei PUZ, din care:	22.0	100	
1	ZONA REZIDENTIALA MULTIETAJATA, inclusiv:	10.21	46.4	
	Existenta	7.9	6.2	
	Propusa	18.6	14.6	
2	ZONA COMERCIALA EXISTENTA (FOURSHET, obiective comerciale la parter)	0.83	3.8	
3	ZONA MIXTA cuprinde obiective comerciale, de utilitate publica, oficii si locuinte. Regim de inaltime de la P+2E pana la P+21E	5.69	25.9	
4	ZONA OBIECTIVELOR DE EDUCATIE SI INVATAMANT, inclusiv:	1.68	7.6	
	- existenta (liceul si universitatea Svetoci)	0.28	1.3	
	- propusa (gradinita de copii cu clase primare p/u 470 locuri)	1.4	6.4	
5	ZONA SPATII VERZI , existenta (scur si aliniament stradal din bd.Moscova)	2.49	11.3	
6	ZONA CAI DE COMUNICATIE SI ACCESE , existenta si propusa	1.1	5.0	

In baza acestei zonificari functionale au fost elaborate solutiile urbanistice ale proiectului.

3.3 Propuneri de dezvoltare - solutii urbanistice, indici urbanistici

Terenul generator al PUZ NC 0100413226 cu suprafata de 12,604 ha se propune de a fi dezvoltat in felul urmator (a se vedea *Volumul II. Plansa 15*): : La intersectiile bd. Moscova – str.Matei Basarab si bd. Moscova – str.Studentilor, precum si de-a lungul bdlui

Moscova sunt amplasate obiective comerciale (FURSHET, BOMBA), cladire de oficii, club pentru tineret, diverse servicii etc. Pentru continuitatea si integritatea frontului stradal este oportun de a amplasa pe perimetrul terenului dat (de-a lungul str.Studentilor, bdului Moscova si str. Matei Basarab) zona mixta cu functii comerciale, oficii, servicii, locuinta ceea ce corespunde codului de reglementare urbanistic C4 (suprafata acesteia va constitui 5.93 ha). Regimul de inaltime pentru aceasta zona se propune de la P+2E pana la P+21E. In interiorul terenului se propune zona locativa cu regim inalt de inaltime pana P+18E ceea ce corespunde codului de reglementare urbanistic R7 (suprafata acesteia va constitui 5.27 ha). La parterul blocurilor locative se vor amplasa obiective de menire social-culturala cu regim de inaltime P+1E ceea ce corespunde codului de reglementare urbanistic C2. la etapa de elaborare a Studiului de justificare respectiv, care a precedat elaborarea PUZului, a fost constatata lipsa obiectivelor de educatie timpurie (gradinite) si scolara (clase primare). Deaceea, in interiorul zonei locative se propune obiectiv de educatie – gradinita de copii cumulata cu clase primare pentru 470 locuri (suprafata acesteia va constitui 1.4 ha), precum si cateva centre de dezvoltare timpurie la parterul blocurilor locative cu capacitatea totala de cca 220 locuri. Aceste centre vor fi asigurate cu acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 m.p. pentru fiecare. Zona rezidentiala va fi dotata cu toata infrastructura necesara – accese, terenuri de jocuri pentru copii si odihna pentru maturi, spatii plantate etc. Cladirile se vor amplasa cu respectarea normelor de insolare si iluminare naturala si in corespundere cu conditiile de prevenire si stingere a incendiilor (NCM B.01.05:2019). Fondul locativ va constitui cca 209.67 mii m.p. reesind din asigurarea in medie cu 26.0 m.p. fond locativ per locuitor conform PUG or.Chisinau. Apartamente in numar de cca 2670 unitati. Tipurile de locuinte se vor diferentia dupa nivelul de confort in proportie de 70% - apartamente Clasa Econom si 30% - apartamente Clasa Bussines conform p.5.6 tab.2 al NCM B.01.05:2019.

INDICI TEHNICO-ECONOMICI SI URBANISTICI pentru parcela NC 0100413.226

SUPRAFATA PARCELEI	12.604 ha
FOND LOCATIV pentru zona R7	131.55 mii m.p.
FOND LOCATIV pentru zona C4	78.12 mii m.p.
NUMARUL DE LOCUITORI	8 064 oameni
APARTAMENTE	2670 unitati
POT zona R7	20 %
POT zona C4	48 %
CUT zona R7	4.0
CUT zona C4	2.0
GRADINITA - SCOALA	1 unitate
- capacitatea	470 locuri
PARCARI AUTO SUBTERANE	4345 loc/auto

Pentru terenul policlinicii abandonate **NC 0100413.216** cu suprafata de **0.847** ha se propune amplasarea blocurilor locative cu regim de inaltime P+11E, ceea ce corespunde

codului de reglementare urbanistic R7. Zona va fi dotata cu toata infrastructura necesara – accese, terenuri de jocuri pentru copii si odihna pentru maturi, spatii plantate etc. Cladirile se vor amplasa cu respectarea normelor de insolare si iluminare naturala si in corespundere cu conditiile de prevenire si stingere a incendiilor (NCM B.01.05:2019). Fond locativ va constitui cca 24.336 mii m.p. Numar de apartamente cca 348, populatia – cca 936 oameni.

INDICI TEHNICO-ECONOMICI SI URBANISTICI pentru parcela NC 0100413.216

SUPRAFATA PARCELEI	0.847 ha
FOND LOCATIV zona R7	24.336 mii m.p.
NUMARUL DE LOCUITORI	936 oameni
APARTAMENTE	348 unitati
POT zona R7	32 %
CUT zona R7	4.0
PARCARI AUTO SUBTERANE	348 loc/auto

Pentru zonele rezidentiale propuse in prezentul PUZ metodologia de calcul a indicilor urbanistici s-a efectuat reesind din normele de densitate a populatiei pentru toata zona PUZ (cu considerarea populatiei existente) maxim 600 om / ha (NCM B.01.05:2019 p. 7.6).

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

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

Asigurare cu locurile in institutii prescolare — 90% (bazandu-se pe datele statistice 2017-2021 "Copii in institutii de educatie timpurie pe Raioane/Regiuni, ani si Grupe de varsta").

Asigurare cu locurile in scoala generala (educatie primara, educatie generala - etapa I) — 100%.

Suprafata terenurilor obiectivelor de educatie a fost calculata conform *Anexei 5* a NCM B.01.05:2019.

INDICI TEHNICO-ECONOMICI DE BAZA. Reglementari tabelul 5

Nr. d/o	Denumire	Unit.de masura	Cantitate
	Suprafata totala a teritoriului zonei PUZ	ha	22.0
1	Suprafata construita la sol	m.p.	64300.0
2	Suprafata desfasurata	m.p.	597 942.0
3	Procentul de ocupare a teritoriului (POT)	%	29.0

4	Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)		2.7
5	Fond locativ total	m.p.	388 256.0
6	Numarul de apartamente	unitati	cca 4650
7	Numarul de locuitori	oameni	cca 13000

3.4 Propuneri de modificare a codurilor urbanistice

Se propune aplicarea urmatoarelor Coduri Urbanistice: C2; C3; C4; C7; R6; R7; S (a se vedea Volumul II. Plansa 14):

Cod C2 - zona comercială cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii cerute de aprovizionare zilnică sau ocazională în zone rezidențiale.

Cod C3-c - comerciala generala amplasată in zone centrale, cuprinde centre comerciale in constructii independente frecventate ocazional.

Cod C4 - zona comerciala cu restrictii (locuinte, marile magazine si functiunile conexe acestora, birouri) amplasate în zonele centrale de afaceri de interes orășenesc în care continuitatea frontului de vânzare este urmarita. Această zonă cuprinde si functiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activitățile comerciale en detail.

Cod C7 - zona de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.

Cod R6 - subzona locuintelor colective cu densitate medie situate in ansambluri preponderent rezidentiale P+3E până la P+9E.

Cod R7 - subzona locuintelor colective înalte situate in ansambluri preponderent rezidentiale P+9E și mai înalte.

Cod S - Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

Cod Se - subzona institutiilor de educatie.

3.5 Modernizarea circulației de transport. Reglementari.

Avand in vedere analiza situatiei existente, prevederile PUG or.Chisinau și concluziile ale Studiului de trafic (CIFRU-080/2023), prin acest PUZ sunt aduse urmatoarele propuneri (a se vedea plansa nr.16):

- Montarea unui semafor la intersectia str. Matei Basarab - str. Florilor (confrom NCM D.02.03:2018, cap 5.4, conditiile 1, 2, 3), precum si largirea carosabilului pentru amenajarea benzii de viraj la stanga (clauza 6.2.2).

- Implementarea benzi dedicate la intersecția Matei Basarab – bd.Moscova, astfel încât vehiculele care trebuie să se acumuleze în zona de intersecție într-o fază să nu blocheze fluxul de trafic în faza activă.
- Montarea unui semafor la intersecția str.Florilor - str.Studentilor (conform NCM D.02.03:2018, cap 5.4.).
- Amenajarea benzilor dedicate la ieșire din zona locuințelor colective proiectată din partea str. Matei Basarab.
- Ieșirea doar spre dreapta la ieșire din zona rezidențială multietajată proiectată spre str. Studentilor.
- În zona rezidențială multietajată, conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ-lui dat clasificată sub codul urbanistic "R7", se prevede asigurarea acceselor cu lățime de 6 m, în două benzi de circulație în ambele sensuri.
- Asigurarea cu căi pietonale cu lățimile cuprinse între 3, 4 și 6 m pentru zona de studiu PUZ cu conexiunea acestora cu zonele adiacente și totodată crearea unui mediu favorabil pentru asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu necesități speciale.
- Asigurarea și organizarea pistelor pentru cicliști cu lățime de 3 m, în două sensuri de circulație, pentru toată zona stabilită în prezentul Plan Urbanistic Zonal.
- Asigurarea cu cca 250 locuri de parcaje temporare pentru staționarea autovehiculelor de scurtă durată a vizitatorilor obiectivelor comerciale și de utilitate publică amplasate în zona mixtă C4 de-a lungul str. Studentilor, str.Matei Basarab, bd.Moscova.
- Asigurarea zonelor propuse cu parcuri auto subterane în două nivele.

Nr. parcuri auto subterane în zone proiectate:

Zona C4 – 2 233 loc.

Zona R7-a – 2100 loc.

Zona R7-b – 348 loc.

Total – 4681 locuri

Locurile de păstrare permanentă a autoturismelor în parcurile subterane în 2 nivele pentru zonele R7-a, R7-b, C4 au fost calculate reieșind din numărul total de locuințe ce constituie 100% de asigurare cu locuri de parcuri auto.

Locuri de staționare temporară a autoturismelor în parcurile subterane, precum și parcaje la sol, pentru vizitatori ai obiectivelor comerciale și de utilitate publică amplasate în zona mixtă C4 au fost calculate reieșind din prevederile NCM B.01.05:2019 Anexa 7, 5-7 locuri la 100 m.p. spațiu comercial.

3.6 Infrastructura tehnico-edilitară: Rețele apeduct, canalizare menajeră și pluvială; Alimentarea cu gaze naturale; Alimentarea cu căldură; Alimentarea cu energie electrică 10 kV

3.6.1 Rețele apeduct, canalizare menajeră și pluvială

Proiectul de apeduct, canalizare menajeră și pluvială privind "Plan Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul strazilor Matei Basarab – Florilor – Studentilor - bd. Moscova" din mun. Chișinău este elaborat în baza:

- temei de proiectare;
- planului urbanistic zonal;
- СНиП 2.04.02-84 “Водоснабжение. Наружные сети и сооружения”;
- NCM G.03.02:2015 “Rețele si instalatii exterioare de canalizare”;
- NCM B.01.05:2019 “Urbanism. Sistematizarea si amenajarea localitatilor urbane si rurale”.

Alimentarea cu apa a complexului se va realiza de la apeductul existent D500mm din bd. Moscova, D500mm din str. Studentilor, D400mm din str. Florilor, D300mm din str. Matei Basarab (*a se vedea Volumul II. Plansa 17*):

Apele canalizarii menagere uzate se vor evacua in rețeaua de canalizare menager-fecaloida existent D400mm din str. Matei Basarab, D300mm din str. Florilor.

Apele canalizarii pluviale se vor evacua in colectorul pluvial Ø500 din str. Studentilor si D400mm din str. Matei Basarab.

Stingerea incendiului exterior se va realizeaza de la hidrantii de incendiu, amplasati pe rețelele exterioare proiectate si existente. Debitul de calcul pentru stingerea incendiului exterior constituie 25.0 l/sec si pentru stingerea incendiului interior- 10.0 l/sec.

Rețelele exterioare de alimentare cu apa se indeplinesc din tevi din polietilen, PEHD; SDR17; PN10.

Rețelele de canalizare menagera si pluviala se indeplinesc din tevi multistrat din PVC; SN4 si SN8.

Debitul total pe zi a apelor reci potabile si menagere constituie – 2491.41 m³/zi.

Debitul total pe zi a apei calde constituie – 1007.2 m³/zi.

Debitul total pe ora maxim a apelor reci potabile si menagere constituie- 483.7 m³/h.

Debitul total pe ora maxim a apei calde constituie- 110.45 m³/h.

Debitul total pe secunda a apei reci potabile constituie – 134.36 l/s.

Debitul total pe secunda a apei calde constituie – 30.68 l/s.

Debitul total pe secunda a apelor menagere– 137.00 l/s.

3.6.2 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a teritoriului cuprins in perimetrul strazilor Matei Basarab — Florilor — Studentilor — bd. Moscova este preconizata de la conducta de gaz

presiune medie existenta \emptyset 273 pozata pe bd. Moscova si str. Studentilor (*a se vedea Volumul II. Plansa 18*).

Pozarea gazoductului de presiune medie urmeaza a fi executata subteran din tevi de polietilena SM GOST R 50838-2012 si tevi de otel sudate electric GOST 10704-91.

Alimentarea cu gaze naturale se prevede pentru blocuri de locuit de pe zonele date.

Reducerea presiunii gazelor naturale de la medie la joasă si mentinerea ei la nivelul necesar are loc prin intermediul a trei Posturi Reglare Presiune Gaz (PRPG).

Zona B:

Alimentarea cu gaze naturale a zonei date (348 apartamente) cu consum de gaze $G=809.0$ m³N/h se prevede pentru:

- prepararea bucatelor - instalarea, in bucataria fiecarui apartament, a aragazului cu 4 ochiuri;

- incalzire si alimentarea cu apa calda - instalarea, in bucataria fiecarui apartament, a unui cazan mural cu putere nominala 24.0 kW.

Pentru Zona B urmeaza a fi instalat 1 PRPG cu doua regulatoare de presiune gaz FRG/2MBZ Dn 65 ($G_{max}=1610.0$ m³N/h). Alimentarea cu gaze naturale a zonei date are loc de la gazoductul de presiune medie existent \emptyset 273 pozat pe str. Studentilor.

Zona D:

Alimentarea cu gaze naturale a zonei date (230 apartamente) are consum de gaze $G=535.0$ m³N/h.

Pentru Zona D urmeaza a fi instalat 1 PRPG cu doua regulatoare de presiune gaz FRG/2MBZ Dn 65 ($G_{max}=1610.0$ m³N/h). Alimentarea cu gaze naturale a zonei date are loc de la gazoductul de presiune medie existent \emptyset 273 pozat pe str. Studentilor.

Zona E:

Alimentarea cu gaze naturale a zonei date (234 apartamente) are consum de gaze $G=544.0$ m³N/h.

Pentru Zona E urmeaza a fi instalat 1 PRPG cu doua regulatoare de presiune gaz FRG/2MBZ Dn 65 ($G_{max}=1610.0$ m³N/h). Alimentarea cu gaze naturale a zonei date are loc de la gazoductul de presiune medie existent \emptyset 273 pozat pe bd. Moscova.

Consumul total de gaze naturale constituie -1888.0 m³N/h.

3.6.3 Alimentarea cu caldură

Planul urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor: Matei Basarab- Florilor-Studentilor- bd. Moscova, sect. Rascani, municipiul Chisinau, este elaborat in baza certificatului de urbanism CU-0001916 din 14 iulie 2023 si a temei de proiectare; in conformitate cu NCM G.04.07-2014 "Instalatii termice de ventilare si conditionare a aerului. Retele termice".

Alimentarea cu caldura pentru teritoriul in perimetrul strazilor: Matei Basarab-Florilor-Studentilor- bd. Moscova, este posibil de alimentat de la retelele termice existente 2D500 pozate de-a lungul strazii Studentilor. Consumatorii de caldura al cartierului sunt blocurile locative cu 7-19 nivele, gradinita-scoala, obiective administrative, servicii sociale, centrele comerciale multifunctionale. Sarcinile termice a sectorului communal-locativ al

cartierului se determina dupa indici majorati in conformitate cu NCMG 04.07-2014 "Rețele termice" (a se vedea Volumul II. Plansa 19).

Conform NCM E 01.01-2005 conditiile climaterice se caracterizeaza dupa urmatoarele date:

- Temperatura de calcul pentru proiectarea sistemelor de incalzire si ventilare: - 16°C
- Temperatura medie a celei mai reci luni a anului: - 3.5°C
- Temperatura medie a sezonului de incalzire: + 0.6°C
- Durata perioadei de incalzire: 166 zile

Sursa de alimentare cu energie termica CET-2. Rețelele termice de la CET-2 functioneaza dupa o schema cu 2 conducte in regim de regulare calitativa a livrării de caldura dupa graficul de $T=95-55^{\circ}\text{C}$. Punctul de racordare - camera termica CT 306/19-2 de la rețele termice existente 2D500.

Pentru aceasta se prevede:

- Constructia de rețele termice subterane 2D300 de la CT 306/19-2 pina la zona A l =220m, 2D100 pina la zona S l=50m.

Rețele termice de distributie din interiorul cartierului cu 2 conducte, sa fie montate prin metoda fara canale cu utilizarea tehnologiilor de izolare preventiva a conductelor cu material pe baza de penopoliuretan.

Constructia punctelor termice individuale in fiecare cladire, asigurate cu mijloace moderne de reglare automata a energiei termice pentru incalzirea si asigurare cu apa caldă.

Montarea aparatelor de contorizare a energiei termice in fiecare cladire, ce foloseste energie termica de la Centrala Termica.

Asigurarea fiecarei cladiri cu bransa orizontala a sistemului intern de incalzire si asigurare cu apa fierbinte a apartamentelor, cu contorizare individuala a utilizării resurselor energetice in fiecare apartament.

Calculule fluxurilor maxime de caldura pentru incalzire, ventilare si apa calda

Nr.	Denumire	Regim de inaltime	Cantitate, cladiri	Numar apartament	Fluxul maximal de caldura KWT	
					Incalzire si ventilare total	Apa calda
A	Blocuri locative		7	1879	9800	4419
S	Gradinita-Scoala		1		505	490
	Total			1879	10305	4909

Sarcina totala maximala de caldura pentru incalzire, ventilare si apa calda - $Q_{tot}=15214\text{KWT}$.

3.6.4 Alimentarea cu energie electrică 10 kV

Consumatorii de energie electrică pentru teritoriul cuprins în perimetrul strazilor Matei Basarab — Florilor — Studentilor — bd. Moscova, municipiul Chișinău sunt:

- blocuri locative (nivele 4-22, nivele 1-10, nivele 4-15);
- obiective de servicii sociale (gradinița-școală, întreprinderi comerciale și altele);
- sarcini comunale, rețelele de iluminat exterior.

Majoritatea consumatorilor se atribuie la categoria II și parțial la categoria III de fiabilitate a alimentării cu energie electrică.

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor din acest teritoriu vor fi utilizate un post de distribuție 10 kV și 13 posturi de transformare proiectate 10/0,4 kV, cu puterea instalată a transformatoarelor 2x1000kVA – 13 buc. încărcate la 70%.

Conform scrisorii I.C.S. "Premier Energy Distribution" S.A. nr.0705/175690-20230929 sursa de alimentare a postului de distribuție 10 kV este PDC 10 "RISCANI 110 10 6" (a se vedea Anexa 10).

Liniile electrice de alimentare 10 kV sunt executate, conform schemei de tip "buclă" pozate subteran.

Calculul sarcinilor electrice în sectorul sistematizat, pentru construcția obiectivelor noi cu destinație comunal-locativă sunt efectuate în baza:

- normativelor în construcții (NCM G.01.02:2015 - "Proiectarea și montarea instalațiilor electrice în clădirile locative și sociale", NCM G.02.03:2017-"Proiectarea rețelelor electrice orășanești");
- datelor planului general;
- altor date inițiale, luate din proiectele elaborate anterior și documentația normativă.

Sarcina calculată proiectată a blocurilor locative în sectorul sistematizat s-a determinat cu ajutorul sarcinilor specifice de la barele 0,4 kV a PT, raportate la 1 m² de suprafață locativă. De asemenea, s-a luat în considerare sarcina clădirilor publice și sarcinile comunale.

Calculul sarcinilor clădirilor publice este întocmit conform sarcinilor specifice generalizate (kW/loc, kW/m² de suprafață, etc.).

Calcul sarcinii electrice:

1. Blocurile locative (813 apartamente cu aragaze, 1954 apartamente cu reșouri și cuptoare electrice). Ascensoare = 67 (32 pentru pasageri, 35 de marfă și pasageri).
Incalzire= 1110kW.

$$P_1=813 \times 0,68 \times 1,15=636 \text{ kW}$$

$$P_2=1954 \times 1,17 \times 1,15=2629 \text{ kW}$$

$$P_3=0,4 \times (51 \times 18) + 0,55 \times (16 \times 11) = 464 \text{ kW}$$

$$P_4 = 1110 \text{ kW.}$$


2. Spații social – cultural - administrativ la parter – 62466 m.p. (magazine alimentare – 37036 m.p., magazine uz casnic – 25430 m.p.). Ascensoare= 7 (de marfa și pasageri).
 Incalzire= 1270kW+1050kW
 $P_5=37036 \times 0,8 \times 0,16=4741 \text{ kW}$
 $P_6=25430 \times 0,8 \times 0,25=5086 \text{ kW}$
 $P_7=0,8(2 \times 6)+0,7(5 \times 6)=31 \text{ kW}$
 $P_8=2320 \text{ kW}$
3. Școala, 410 locuri
 $P_9=396 \times 0,46=182 \text{ kW}$
4. Grădinița, 60 locuri
 $P_{10}=74 \times 0,46=28 \text{ kW}$
5. Oficiu– 11232 m.p. Ascensoare=8 (de marfa și pasageri). Incalzire= 800kW.
 $P_{11}=11232 \times 0,8 \times 0,071=638 \text{ kW}$
 $P_{12}=0,6(8 \times 9)=43 \text{ kW}$
 $P_{13}=800 \text{ kW}$
6. Sport centru
 $P_{14}=1400 \text{ kW}$ (aplicabil)
7. Rețele de iluminat exterior
 $P_{15}=20 \text{ kW}$
 $P_{\text{calc.}} = [P_6+0,8 \times P_5+0,4 \times P_1+0,5 \times P_2+0,8 \times P_{11}+0,7 \times P_9+0,8 \times P_{10}+0,9 \times (P_3+P_7+P_{12})+0,55 \times (P_4+P_8+P_{13})+0,8 \times P_{14}+P_{15}] \times 1,05 = [5086+3793+254+1315+510+127+22+484+2327+1160+20] \times 1,06 (\text{neprevăzute}) = 16000 \text{ kW}$

Pentru acoperirea sarcinilor calculate și asigurarea categoriei de fiabilitate a alimentării cu energie electrică a tuturor consumatorilor este necesară construcția:

- liniilor de alimentare în cablu 10 kV, conform schemei de tip "buclă" – 5,6 km;
- un post de distribuție 10 kV;
- 13 posturi de transformare proiectate 10/0,4 kV (cu puterea instalată a transformatoarelor 2x1000kVA);
- construcția rețelelor de iluminat exterior.

Plan – schema 10kV alimentarea cu energie electrica a pentru teritoriul pentru teritoriul cuprins în perimetrul strazilor Matei Basarab — Florilor — Studentilor — bd. Moscova, municipiul Chișinău este reprezentată pe Desenul Tehnic planșa 20.

ANEXE



DEPUTAT
dom. S. Giubaneț
16.06.23

PRIMAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

DISPOZIȚIE

nr. 299-d din 16 iunie 2023

Cu privire la inițierea elaborării Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab - Florilor - Studenților - bd. Moscova

Având în vedere îndeplinirea următoarelor obiective din decizia 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”: studiul de justificare (obiect nr. 3652) elaborat de către I.M.P. „Chișinăuproiect” în baza dispoziției nr. 512-d din 01.11.2022 „Cu privire la elaborarea studiului de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab - Florilor - Studenților - bd. Moscova”; informarea preventivă a populației în perioada 31.05.2023 – 22.06.2023; examinarea în cadrul Consiliului arhitectural urbanistic (procesul-verbal al ședinței Consiliului arhitectural urbanistic din 17.02.2023) cu aviz pozitiv; tema-program, precum și cadrul legislativ, prevederile Legii nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării 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, decizia 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”, dispoziției Primarului General al municipiului Chișinău nr. 1616-dc din 01.11.2022 „Cu privire la delegarea unor atribuții ale Primarului General, viceprimarilor și secretarului Consiliului Municipal Chișinău”, viceprimarul de ramură al municipiului Chișinău **DISPUNE:**

1. Se inițiază elaborarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab - Florilor - Studenților - bd. Moscova, cu operarea modificărilor de rigoare în Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008.
2. Se desemnează:
 - 2.1. În calitate de beneficiar - Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare.
 - 2.2. În calitate de investitor – Societatea pe Acțiuni „Mezon”.
3. Planul urbanistic zonal se va elabora pe etape, precum urmează:

3.1. Eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea Planului urbanistic zonal, la cererea investitorului;

3.2. Planul urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab - Florilor - Studenților - bd. Moscova va fi realizat în următoarele compartimente:

3.2.1. Colectarea datelor inițiale, în conformitate cu anexa C din NCM B.01.02:2016;

3.2.2. Analiza situației existente pe specialități;

3.2.3. Elaborarea soluțiilor de dezvoltare;

3.2.4. Elaborarea pieselor desenate și scrise conform normelor NCM și a Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal;

3.2.5. Consultarea publică a Planului urbanistic zonal și a Regulamentului local de urbanism (cu participarea proiectantului);

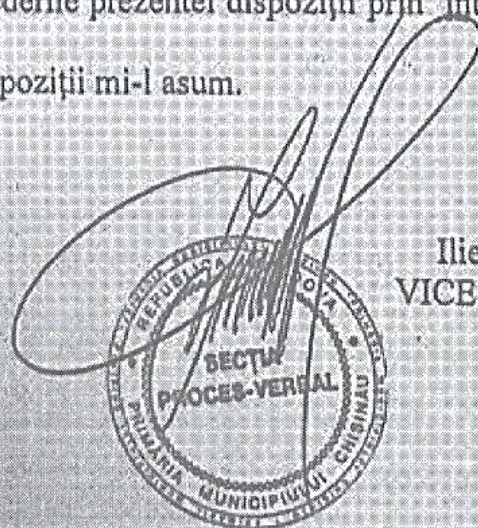
3.2.6. Examinarea documentației Planului urbanistic zonal și aprobarea acesteia de către Consiliul arhitectural-urbanistic al municipiului Chișinău;

3.2.7. Obținerea avizelor de la entitățile teritoriale și centrale interesate pentru documentația elaborată și Regulamentul local de urbanism (Anexa B din NCM B.01.02:2016);

3.2.8. Prezentarea spre aprobare Consiliului Municipal Chișinău a Planului urbanistic zonal însoțit de Regulamentul local de urbanism, avizele de la entitățile teritoriale și centrale și a procesului-verbal din cadrul Consiliului arhitectural-urbanistic al municipiului Chișinău.

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

5. Controlul îndeplinirii prezentei dispoziții mi-l asum.

A circular official stamp from the Municipality of Chișinău, Republic of Moldova. The stamp contains the text: 'REPUBLICA MOLDOVA', 'MUNICIPALITATEA CHIȘINĂU', and 'SECTIA PROCES-VERBAL'. A large, stylized handwritten signature is written over the stamp.

Ilie CEBAN
VICEPRIMAR



Primarul _____
 municipiului Chișinău
 (municipiului/orașului/comunei/satului)
 Ceban Ion

 (nume, prenume)

CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU PROIECTARE

nr. _____ CU-0001916 _____ din _____ [data emiterii]* _____

I. Ca urmare a cererii adresate de

SOCIETATEA PE ACȚIUNI „MEZON”

cu domiciliul/sediul în _____ mun. Chișinău
 strada _____ bd. Moscova _____ nr. 21 bl. _____ ap. _____
 telefon de contact _____ 06105716 _____ adresa de e-mail _____

înregistrată cu nr. CU-03326/29-06-2023 din 29.06.2023

în baza prevederilor Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție,

CERTIFIC:

următoarele cerințe, stabilite prin Planul urbanistic general al municipiului Chișinău, aprobat prin decizie Consiliului local nr. 68/1-2 din 22.03.2007, pentru elaborarea documentației de proiect pentru elaborare: Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab - Florilor - Studenților - bd. Moscova,

pe imobilul/terenul cu nr. cadastral _____ 0100413.226 _____
 situat în _____ mun. Chișinău
 strada _____ bd. Moscova _____ nr. 21 bl. _____ ap. _____

după cum urmează:

- Regimul juridic:** Teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab - Florilor - Studenților - bd Moscova, cu suprafața de $\approx 21,0$ ha, din care: $\approx 5,29$ ha – proprietate municipală; $\approx 15,34$ ha - proprietate a unor persoane juridice/fizice. Terenul cu nr. cadastral 0100413.226, cu suprafața de 12,604 ha și construcțiile cu nr cadastrale: 0100413.226.01÷27 – proprietatea Societății pe Acțiuni „Mezon”, conform datelor din Registrul bunurilor imobile al Departamentului Cadastru al I.P. „Agenția Servicii Publice”, vizualizate la 10.07.2023 Conform dispoziției primarului general al municipiului Chișinău nr. 299-d din 26.06.2023 „Cu privire la inițierea elaborării planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab - Florilor - Studenților - bd. Moscova”, au fost desemnați în calitate de: beneficiar - Direcția generală arhitectură urbanism și relații funciare; investitor - Societatea pe Acțiuni „Mezon”.
- Regimul economic:** Interdicții asupra dreptului terenului cu nr. cadastral 0100413.226 și reglementări fiscale specifice nu sunt înregistrate.
- Regimul tehnic:** Terenul examinat este amplasat în zona favorabilă pentru construcții (A), în mod geomorfologic, coincide cu suprafețele de sol ale cumpenelor de ape și cu terenurile în pantă ușoară cu declivitatea mai puțin de 6°, indexul ii-1-a, ii-1-b, ii-1-c, ii-1-d, ii-2-a, ii-2-b, ii-2-c. Apele freatice sunt stratificate la adâncimea ce depășește 5 m, solurile insensibile la umezire de tipul I (tasarea). Seismicitatea în conformitate cu harta microraiionării după condițiile seismice constituie 7 grade. Procese periculoase nu au fost constatate. Parțial, este amplasat în zona condițional favorabilă pentru construcții (B) din cauza dezvoltării solurilor de loess, sensibile la umezire, ce dispun de calități de terase (tipul 2), în mod geomorfologic coincide

cu unele terenuri separate ale cumpenelor apelor și cu spațiile adiacente la ele în limitele zonei A, indexul Ii-1-a ii-2-a. Apele freatice sunt stratificate la adâncime de 10 m și mai mult. Este necesar de efectuat prospecțiuni ingineresti de detaliu pe terenul preconizat dezvoltării. Zona este dotată cu utilități tehnico-edilitare.

4. **Regimul arhitectural-urbanistic:** Conform Planului urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, imobilele sunt amplasate în zonă cu funcțiuni mixte a sectorului Râșcani. Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, zona de studiu a Planului urbanistic zona cuprinde terenuri cu codurile de reglementare urbanistică: „I1”, de industrie ușoară, zone cu funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluante; „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; „S”, cu funcțiuni speciale, acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale; „C2”, asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate; „R6” și „R7” rezidențiale, cu densitate medie. Documentația urbanistică va fi elaborată de persoane atestate, conform actelor normative (NCM B.01.02.2016 și NCM B.01.05.2019), ținând cont de studiul de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal și procesul-verbal al ședinței Consiliului arhitectural-urbanistic din 05.05.2023; în corespundere cu prevederile art. 14(1) din Legea nr. 835 din 17.05.1996 „Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului”, dispoziției nr. 938-d din 27.09.2017 „Cu privire la măsurile suplimentare în vederea reglementării procesului de sistematizare urbană și de autorizare a lucrărilor de construcție în orașul Chișinău” și prevederile deciziei Consiliului municipal 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”. Va fi prevăzută: perspectiva detaliată de dezvoltare urbanistică complexă pentru zona menționată, cu includerea tuturor funcțiilor, inclusiv dezvoltare: infrastructurii edilitare, în corelație cu prevederile Planului urbanistic general al municipiului Chișinău amenajarea stradală și organizarea căilor de acces; stabilirea regimului de construire, cuprinzând regimul de aliniere, regimul de înălțime; procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului; asigurare: cu parcaje auto a vizitatorilor obiectivelor comerciale/prestări servicii și locuitorilor; terenuri de odihnă pentru maturi și de joacă pentru copii. Capacitatea obiectivelor, inclusiv regimul maximal de înălțime, va fi stabilit în dependență de structura geomorfologică a solului și prospecțiunile geotehnice, cu asigurarea spațiilor de siguranță la foc și retragerilor antiseismice. Pentru zonele rezidențiale va fi prevăzută asigurarea tuturor reglementărilor din Regulamentul local de urbanism, inclusiv dispoziției primarului general nr. 480-d din 29.05.2014 cu referire la condițiile de echipare și conformare a clădirilor, staționarea autovehiculelor, dotări edilitare și trame de acces, spații libere și spații plantate etc. Zona va fi asigurată cu infrastructură socială (grădiniță, școală) în dependență de capacitatea unităților propuse și a razelor de deservire a acestora, conform normativului. Pentru zonele de recreere și speciale vor fi asigurate toate utilitățile necesare. Tema-program pentru elaborarea documentației de urbanism va fi prezentată spre aprobare viceprimarului de ramură Documentația urbanistică va fi supusă consultărilor publice.

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

Prezentul certificat nu permite executarea lucrărilor de construcție. Termenul de valabilitate nu poate depăși 24 luni de la data emiterii, însă la cererea titularului poate fi prelungit o singură dată pe un termen de până la 12 luni.

Documentația de proiect în baza căreia se va solicita eliberarea autorizației de construire va fi însoțită de următoarele avize și studii stabilite prin lege:

Planul urbanistic zonal va fi înaintat spre examinare Consiliului municipal Chișinău, însoțit de Regulamentul local de urbanism, Tema-program pentru elaborarea documentației de urbanism, aprobată în modul stabilit; avizele: Centrului de sănătate publică din municipiul Chișinău; Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică; Agenției de Mediu; Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale a Republicii Moldova; procesul-verbal al ședinței Consiliului arhitectural-urbanistic al municipiului Chișinău privind examinarea documentației de urbanism elaborate; procesul-verbal al consultărilor publice.

PLANUL DE AMPLASARE AL IMOBILULUI

Anexă la certificatul de urbanism pentru proiectare

Privind elaborarea Planului urbanistic zonal pentru terenul cuprins în perimetrul străzilor Matei
Basarab - Florilor – Studenților – bd. Moscova

din str. Matei Basarab - Florilor – Studenților – bd. Moscova sectorul Râșcani

Solicitant Societatea cu Răspundere Limitată „Mezon”

Suprafața ≈ 21,0 ha planșa nr. 8, 9 scara 1:2000, nr. _____ scara 1:500

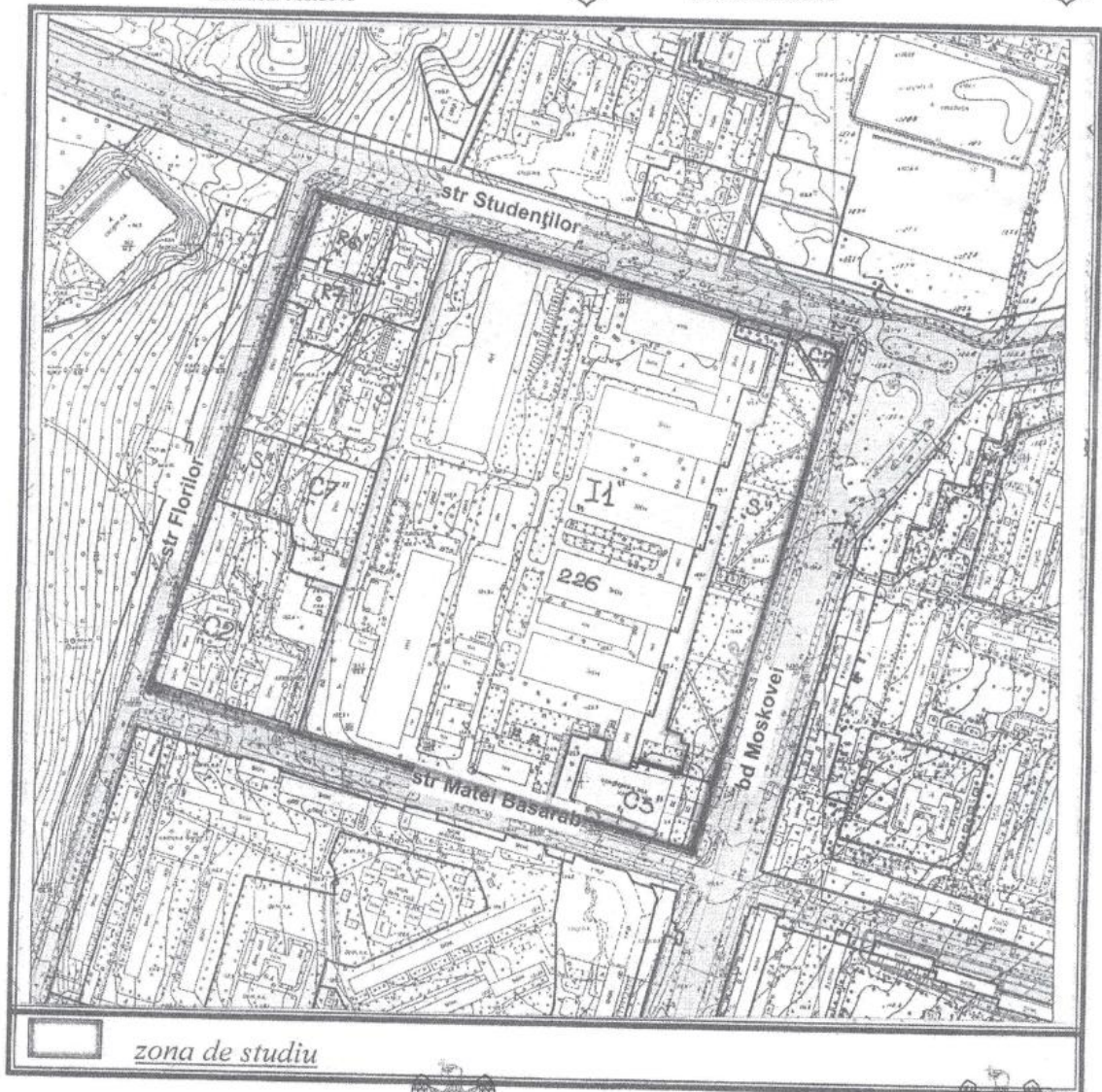
Arhitect-șef adjunct

Șef Direcție arhitectură, urbanism și relații funciare

Digitally signed by Vrabie Igor
 Date: 2023.07.14 14:38:47 EEST
 Reason: MoldSign Signature
 Location: Moldova

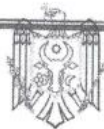


Digitally signed by Liubomeiscaia Eugenia
 Date: 2023.07.14 14:10:06 EEST
 Reason: MoldSign Signature
 Location: Moldova



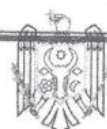
Șef serv. arhitectură, urbanism și relații funciare

Digitally signed by Paladi Aliona
 Date: 2023.07.14 13:57:44 EEST
 Reason: MoldSign Signature
 Location: Moldova



Șef serv. arhitectură, urbanism și relații funciare

Digitally signed by Subernețcaia Nina
 Date: 2023.07.14 13:57 EEST
 Reason: MoldSign Signature
 Location: Moldova




APROBAT:
Viceprimarul municipiului Chișinău
Ilie Ceban

TEMA-PROGRAM
PRIVIND ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL (PUZ) PENTRU
TERITORIUL CUPRINS ÎN PERIMETRUL STRĂZILOR MATEI BASARAB –
FLORILOR – STUDENTILOR – BD. MOSCOVA,
SECTORUL RÎȘCANI, MUN. CHIȘINĂU

Conținutul-cadru al temei-program

1. Denumirea lucrării.
2. Elaboratori și colaboratori.
3. Beneficiar.
4. Sursele de finanțare.
5. Necesitatea lucrării.
6. Scopul lucrării, conținutul, etapele și termenele de realizare.
7. Pregătirea datelor inițiale.
8. Modul de elaborare a lucrării.
9. Alte date și cerințe.
10. Valorificarea lucrării.
11. Avizarea, expertizarea și aprobarea.
12. Termenele de realizare și costul lucrării.

TEMA-PROGRAM

1. Denumirea lucrării

„Planul Urbanistic Zonal (PUZ) pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab – Florilor – Studentilor - bd. Moscova, sectorul Rîșcani, or. Chișinău”.

Elaborarea temei-program este fundamentată prin studiul de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab — Florilor — Studentilor — Bd. Moscova, cuprins în zona de acțiune a codurilor de reglementare urbanistică: "S", "R6", "R7", "C2", "C3", "C7" ȘI "I1", mun. Chișinău (Ob.nr. 3652), aprobat la ședința Consiliului arhitectural urbanistic din data 05.05.2023.

Prin prisma prevederilor Legii nr. 163 din 09.07.2010 "Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție" și Planului Urbanistic General al or. Chișinău aprobat prin decizia CMC nr 68/1-2 din 22.03.2007 s-a acceptat inițierea documentației de proiect pentru elaborarea planului urbanistic zonal (PUZ) în scopul examinării posibilității conversiei zonei cu funcțiuni industriale în cea cu funcțiuni rezidențiale predominante și zonei mixte rezidențiale și de afaceri (cuprinde funcțiuni de locuință, comerciale, administrative) de-a lungul străzilor, precum și concretizării

funcțiilor urbane existente prevăzute de Regulamentul local de urbanism (RLU) pentru parcelele proprietate publică și proprietate privată, cu examinarea în complex a zonei cuprinse în perimetrul: str. Matei Basarab – str. Florilor – str. Studentilor - bd. Moscova, sectorul Rîșcani, or. Chișinău.

2. Elaboratori și colaboratori

Antreprenor general - Institutul municipal de proiectări „CHIȘINĂU PROIECT”, municipiul Chișinău, Republica Moldova, str. Miron Costin, 17/2, tel 49-31-00, fax 44-73-81, chisinauproiect@gmail.com.

După necesitate, la realizarea obiectivului pot participa și alte persoane fizice și juridice în baza contractelor de muncă și subantrepriză încheiate cu antreprenorul general.

3. Beneficiar

Diracția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 83, mun. Chișinău, Republica Moldova, tel/fax (022) 228-110, www.chisinau.md, e-mail: dgaurf@dgaurf.md.

4. Sursele de finanțare:

Finanțarea elaborării documentației, proceselor de avizare și expertizare a documentației și consultare a populației va fi efectuată din sursele agentului economic – S.R.L. „ORTSMAN.I”, conform contractului de mandat din 10 ianuarie 2023 cu S.A. „MEZON”.

5. Necesitatea lucrării

Zona de studiu, cuprinsă în perimetrul: str. Matei Basarab – str. Florilor – str. Studentilor - bd. Moscova, sectorul Rîșcani, cu suprafața totală de cca 22,2 ha, face parte din cartierul rezidențial al sectorului Rîșcani situat în partea de nord-est a or. Chișinău.

La momentul actual în limita zonei de studiu sunt amplasate obiective cu diverse funcțiuni: rezidențiale, comerciale (de amănunt și angro), administrative, educaționale, de depozitare, industriale, comunale. O parte a obiectivelor sunt amplasate pe teritoriul fostei uzine ”MEZON”, construită în anii 70-80 ai sec. XX, dar care nu își desfășoară activitatea inițială din anul 1991. La moment, terenurile amplasate în limita zonei de studiu sunt valorificate parțial, având diferite funcțiuni, în unele cazuri necorespunzătoare cu funcția de bază prevăzută în documentația de urbanism aprobată. Astfel, pentru o mare parte a teritoriului, conform prevederilor documentației de urbanism aprobate, este stabilită funcția industrială, în practică o mare parte a activităților economice desfășurate pe teritoriul de studiu nu pot fi clasificate ca industriale. Fiind amplasată înaintea zonei rezidențiale bine dezvoltate, dotate cu obiecte de infrastructură socio-culturală, comercială, administrativă, de transport și rețele tehnico-edilitare, zona de studiu se caracterizează cu prezența unor disfuncții ale infrastructurii de circulație, vecinătatea funcțiilor incompatibile, precum și dezvoltarea recentă a funcției de locuire din partea str. Florilor cu lipsa infrastructurii sociale caracteristice pentru cartiere rezidențiale. Se constată că nu există o documentație de urbanism aprobată, care să reglementeze regimul urbanistic coerent de utilizare a obiectivelor existente și care să ofere soluții cât conceptuale, atât și concrete pentru determinarea parametrilor de valorificare și a destinației terenurilor, caracteristicilor arhitectural-planimetrice ale viitoarelor construcții.

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, zona inclusă în PUZ este compusă din parcele cadastrale care reprezintă proprietate publică (cca 26%) și proprietate privată (cca 72%). O parte din terenuri nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile (cca 0.2%).

Teritoriul se caracterizează prin relief cu panta moderată, favorabil pentru construcție și parțial condițional favorabil pentru construcție. Diferența de nivel constituie 15.5 m de la cota maximală a terenului spre str. Florilor și 5.5 m spre bd. Moscova. În limita zonei examinate nu sunt atestate procese geologice active. Seismicitatea în conformitate cu harta microraiunii după condițiile seismice constituie 7 grade. Apele freatice sunt stratificate la adâncimea de 10-15m de la suprafața solului și mai mult. Cca o treime din zona PUZ se suprapune cu zona excavațiilor subterane în gestiunea S.A. ”MEZON”.

Se impune asigurarea condițiilor necesare pentru deservirea rețelelor tehnice existente. Este necesar de efectuat prospectiuni inginerești de detaliu și lucrări conexe de utilitate publică - drumuri și accese (pietonale, transport privat și public, bicicliști și autospeciale), inclusiv dezvoltarea infrastructurii edilitare.

Conform Planului Urbanistic General al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, teritoriul în cauză este prevăzut pentru amplasarea funcțiunii industriale predominante, învecinate cu funcțiuni de locuire cu regim de înălțime mediu și funcțiuni comerciale, servicii publice și administrative în cladiri independente.

Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului CMC nr. 22/40 din 25.12.2008 (cu concretizări conform dispoziției nr. 480-d din 29.05.2014), zona examinată este reglementată prin codurile urbanistice I1 - zona de industrie ușoară (cuprinde zone cu funcțiuni de producție manufacturiera diverse nepoluante, nu sunt admise în interior zonelor cu funcțiuni rezidențiale), R6, R7 - cuprind funcțiuni rezidențiale cu densitate medie (sunt permise toate tipurile de locuințe colective tip blocuri de locuit multifamiliale), C7 - cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail; S - aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

Se constată că prevederile PUG Chișinău și prevederile RLU Chișinău partial sunt în contradicție cu situația existentă și nu asigură dezvoltarea coerentă și durabilă a zonei de studiu. Funcțiile urbane ale obiectivelor existente, în unele cazuri nu corespund funcțiilor stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate.

Din considerentele listate, precum și inexistența unei strategii urbanistice clare privind perspectivele segmentului dat al capitalei, se impune elaborarea Planului urbanistic zonal, prin care se vor stabili principalii parametri ale terenurilor și construcțiilor.

6. Scopul lucrării, conținutul, etapele și termenle de realizare

Prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007 a fost aprobată componenta directorie a Planului urbanistic general al orașului Chișinău cu perioada de valabilitate 2007-2025. Concretizarea și detalierea zonificării funcționale a teritoriilor se efectuează în baza planurilor urbanistice zonale.

Având în vedere necesitatea dezvoltării urbanistice a orașului Chișinău, se propune inițierea unei documentații de urbanism de tip Plan urbanistic zonal pentru teritoriul identificat cuprins în perimetrul: str. Matei Basarab – str. Florilor – str. Studentilor - bd. Moscova, sectorul Rîșcani, mun. Chișinău, cu suprafața totală de cca 22.2 ha, aflat în proprietatea publică a municipiului Chișinău și proprietate privată. Se vor propune funcțiuni rezidențiale, servicii publice, comerciale/administrative, funcțiuni educaționale și de ocrotirea sanatații, dotări și servicii complementare. Astfel, DGAURF a identificat ca prioritate în activitatea sa programată pentru anul 2023 realizarea Planului Urbanistic Zonal pentru concretizarea prevederilor PUG existent, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, în vederea alinierii prevederilor și reglementărilor aferente acestuia cu viziunea de dezvoltare economică și socială a comunității locale pe care o reprezintă, într-un cadru durabil și reglementat.

Planul Urbanistic Zonal va fi elaborat în corespundere cu prevederile art. 14(1), din Legea nr. 835 din 17.05.1996 “Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului”, conform actelor normative (NCM B.01.02.2016 și NCM B.01.05.2019) și va prevedea perspective detaliate de dezvoltare urbanistică complexă pentru zona menționată, cu includerea următoarelor funcțiuni: locuințe, comerciale, servicii, agrement, sport, circulație, spații verzi în corelație cu prevederile directorii ale Planului Urbanistic General al mun. Chișinău și dispoziției nr. 938-d din 27.09.2017 „Cu privire la măsurile suplimentare în vederea reglementării procesului de sistematizare urbană și de autorizare a lucrărilor de construcție în or. Chișinău”.

Conform celor menționate mai sus deci **obiectivul general** al proiectului constă în aprobarea soluțiilor de sistematizare spațială și reglementarea funcțională a zonei de studiu, cu suprafața totală de cca. 22,2 ha.

Realizarea Planului Urbanistic Zonal va urmări corelarea cu bugetul și programele de investiții publice ale municipiului Chișinău, în vederea implementării investițiilor de utilitate publică cât și solicitările primite din partea cetățenilor.

Categoriile generale de probleme care vor fi abordate în cadrul Planului urbanistic zonal:

- organizarea rețelei stradale în conformitatea cu fluxurile rutiere actualizate;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- atribuirea unei funcțiuni corespunzătoare teritoriului obiect al studiului;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- relații funcționale cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității zonelor funcționale proiectate ;
- reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

Documentația PUZ va cuprinde:

- piese scrise, respectiv memoriu general, care va cuprinde soluțiile tehnice de implementare a PUZ;
- piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților și a limitelor servituților propus a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilităților.

Memoriul general, conținutul planșelor vor trebui să justifice intervențiile propuse din punct de vedere urbanistic și să propună soluționarea în condiții cât mai avantajoase pentru autoritatea publică locală, a problemelor existente în prezent din zona studiului examinat.

Propunerea va ține seama de caracteristicile obiectivelor din vecinătate, în vederea realizării relațiilor funcționale și estetice și se va respecta caracterul general al zonei mai extinse din care face parte amplasamentul.

Documentația va fi elaborată în volum deplin, conform recomandărilor NCM B.01.02.2016 „Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”.

Proiectantul va avea în vedere predarea documentației, analizarea și aprobarea acesteia de către Consiliul municipal Chișinău.

Procesul elaborării Planului urbanistic zonal va parcurge următoarele etape de execuție:

Etapa I (3,0 luni)

- Elaborarea studiilor de fundamentare (după caz) + elaborare propuneri preliminare PUZ.

Etapa II (2,5 luni)

- Elaborarea propunerilor de PUZ în urma consultării cu beneficiarul – versiune PUZ ce se introduce în circuitul de avizare;
- Elaborarea documentației pentru obținerea avizelor/acordurilor. Taxele pentru obținerea avizelor/acordurilor vor fi suportate de către beneficiar;
- Prezentarea și susținerea documentației la dezbateri publice și avizatori.

Etapa III (1,5 luni)

- Elaborarea versiunii finale PUZ și RLU și transmiterea documentației în volum deplin beneficiarului.

Fazele pot începe și derula concomitent cu condiția respectării etapizării/consultării/avizării/aprobării documentelor strategice și cu condiția respectării termenului general.

Proiectul se elaborează pe suport topografic în scările 1:10000, 1:2000; 1:1000, prezentat de beneficiar, redactat de către proiectant.

7. Pregătirea datelor inițiale

Beneficiarul prezintă proiectantului datele inițiale, necesare pentru elaborarea proiectului, în conformitate cu anexa C din NCM B.01.02:2016, inclusiv sarcina sanitară eliberată de către Agenția Națională pentru Sănătate Publică municipiul Chișinău. Proiectantul va ridica avizele menționate la sediile emitenților.

Datele inițiale prezentate de către beneficiar proiectantului:

- informația privind studiile efectuate pentru obiectul sistematizării (prezența materialelor de prospecțiune la diferite scări și destinație, din arhive, surselor istorico-literare și altele), lista lucrărilor de cercetări științifice, proiectele de sistematizare și altele, elaborate anterior, de care trebuie să se țină cont în procesul de elaborare;
- suportul topografo-geodezic și de prospecțiuni geotehnice;
- informația privind utilizarea existentă a teritoriului (în formă de scheme de utilizare funciară și alte materiale grafice), cât și terenurile pentru care s-au emis certificate de urbanism pentru construcții, autorizații de construire/desființare, alte activități urbanistice;
- datele cercetărilor și prognozele condițiilor sanitaro-igienice și situației ecologice;
- datele privind caracteristicile construcțiilor locuibile, publice, industriale ale gospodăriei comunale, rețelei de transport ale ramurii construcțiilor (după caz);
- datele privind obiectele cu risc sporit;
- datele privind rezultatele prospectărilor și cercetărilor arheologice;
- materialele prognozelor economice și de dezvoltări ramurale;
- materialele directive privind teritoriul obiectului de proiectat, care se referă la dezvoltarea lui, hotărârile, deciziile și alte documente ale organelor administrației publice centrale și locale, altor instituții publice și economice.

Beneficiarul, contra plată suplimentară stipulată în contract, poate încredința culegerea datelor inițiale proiectantului.

În procesul de elaborare a documentației proiectantul utilizează datele analitice și statistice actualizate, preluate din baze de date și hărți oficiale și istorice, utilizează informația și reglementările din cadrul documentației de urbanism aprobate, ține cont de prevederile actelor normative și legislația în vigoare.

8. Modul de elaborare a lucrării

Procesul de informare generală și consultare a populației, solicitarea/obținerea avizelor organismelor de specialitate și expertizare a documentației este organizat de către beneficiar. Proiectantul susține și argumentează soluțiile de proiect în procesul de consultări și dezbateri cu publicul.

Lista organismelor teritoriale emitente de avize:

- Agenția supraveghere tehnică;
- Agenția Națională pentru Sănătate Publică, municipiul Chișinău;
- Agenția de Mediu.

9. Alte date și cerințe

La prima etapă a elaborării proiectului este necesară analiza situației existente cu evidențierea disfuncționalităților și priorităților ecologice, hidrologice, geologice, urbanistice, formarea concluziilor desfășurate și elaborarea măsurilor concrete privind dezvoltarea teritoriului studiat.

În procesul elaborării documentației va fi studiată practica internațională și recomandările studiilor de specialitate privind sistematizarea, organizarea și amenajarea teritoriului.

Se va avea în vedere respectarea următoarelor prevederi legale:

- Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău;
- Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Codului Funciar;

- Legea nr.1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
 - Legea nr.11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
 - Legea nr. 509/1995 drumurilor;
 - Hotărârea Guvernului nr. 1170/2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri;
 - Hotărârea Guvernului nr. 967/2016 cu privire la mecanismul de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional;
 - NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
 - NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale.
- Documente de urbanism existente:
- HABITAT III, Noua Agendă Urbană, adoptată de Conferința Națiunilor Unite, ianuarie 2017;
 - Strategia de Transport și Logistică pe anii 2013-2022, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.827 din 28.10.2013;
 - Strategia de mediu pentru anii 2014-2023 și Planul de acțiuni pentru implementarea acesteia, aprobată prin Hotărârea de Guvern nr. 30 din 24.04.2014;
 - Strategia de transport a mun. Chișinău, Karlsruhe, București, decembrie 2013.
- Lucrare realizată de suportul EBRD;
- - Optimizarea transportului public în municipiul Chișinău, elaborat de Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) Viitorul, Chișinău 2011;
 - Proiectul de Transport Public din Chișinău, Programul de consultanți privind reglementarea și restructurarea transportului public. Strategia de transport a municipiului Chișinău, anul 2013;
 - Raport privind implementarea strategiei naționale de dezvoltare regională pentru anii 2013-2015, Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, Chișinău 2016.
- Documentația va cuprinde piese scrise și desenate, inclusiv Regulamentul PUZ, și se va preda în 3(trei) exemplare pe suport de hârtie și 1 (un) exemplar în format electronic pe suport CD (PDF).

10. Valorificarea lucrării

Termenul de valabilitate al Planului Urbanistic Zonal pentru terenurile cuprinse în perimetrul străzilor: str. Matei Basarab – str. Florilor – str. Studentilor - bd. Moscova, sectorul Rîșcani , se stabilește prin decizia Consiliului municipal Chișinău privind aprobarea PUZ.

Reglementările Planului Urbanistic Zonal aprobat vor fi incluse în documentația PUG-ului nou al or. Chișinău.

Documentația de urbanism aprobată conform legislației, va deveni un instrument tehnic al Consiliului municipal Chișinău pentru definirea problemelor și determinarea perspectivelor de dezvoltare a zonei studiate și poate fi utilizată în soluționarea litigiilor, ce pot apărea în justiție între persoane fizice și administrația locală, între persoane fizice și juridice sau în alte situații.

Documentația aprobată poate fi utilizată la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire sau desființare a construcțiilor și amenajărilor;
- respingerea unor solicitări de construire neconformate la prevederile documentației aprobate;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri din bugetul public, fonduri structurale și specializate internaționale pentru executarea lucrărilor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a utilității publice pentru realizarea unor obiective ce implică exproprieri;
- alte operații ale serviciilor de specialitate ale administrației publice locale.

Proiectantul general va conlucra cu proprietarii/administratorii/gestionarii de imobile din teritoriul zonei de studiu pe tot parcursul elaborării, modificării, implementării lucrării, inclusiv va coordona amplasarea obiectivelor în teritoriu.

Originalul și exemplarul de control al documentației de urbanism și amenajare a teritoriului în set complet se păstrează în arhiva proiectantului general.

Dreptul de a introduce modificări în Planul urbanistic zonal îi aparține proiectantului general în baza temei-program și actelor permisibile emise de către Primăria municipiului Chișinău.

11. Avizarea, expertizarea și aprobarea

La etapa I de elaborare, propunerile preliminare vor fi consultate cu beneficiarul și expuse informării preventive (dupa caz) proprietarilor/administratorilor/gestionarilor imobilelor amplasate în zona de studiu.

La etapa II beneficiarul înaintea versiunea PUZ pentru avizare către organismele teritoriale conform listei, organizează dezbateri publice și examinarea în cadrul consiliului arhitectural-urbanistic.

La etapa III Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare înaintea versiunea finală a PUZ pentru avizare comisiei ramurale în domeniul construcțiilor, arhitecturii și relațiilor funciare a Consiliului municipal Chișinău și spre aprobare Consiliului municipal Chișinău.

Proiectantul va proceda la întocmirea tuturor documentațiilor, inclusiv susținerea acestora în fața organelor avizatoare, conform listei, prezentarea la dezbateri publice și va prelua în documentații toate cerințele sau modificările solicitate, inclusiv în fază finală a PUZ.

12. Termenele de realizare și costul lucrării

Durata de elaborare a întregii documentații este de **7 luni** de la data încheierii contractului de prestare a serviciilor de proiectare PUZ, cu obligativitatea consultării pe parcurs. Termenul de elaborare a documentației de urbanism va fi prelungit în cazul în care beneficiarul reține prezentarea datelor inițiale sau tergiversează procesul de consultări/dezbateri publice și avizarea documentației.

Costul lucrării se stabilește în baza contractului privind prestarea serviciilor de proiectare încheiat între proiectantul general și investitor/finanțator.

Finanțarea procedurilor de avizare și expertizare a documentației și consultare a populației va fi efectuată din sursele investitorului/finanțatorului.

Beneficiar:

**Direcția generală arhitectură,
urbanism și relații funciare**



Proiectant general:

I.M.P. „Chișinăuproiect”



S.A. „MEZON”



Investitor:

**S.R.L. „ORTSMAN.I”,
conform contractului de mandat
din 10 ianuarie 2023 cu S.A. „MEZON”.**



7



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII AL REPUBLICII MOLDOVA
AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU SĂNĂTATE PUBLICĂ
CENTRUL DE SANATATE PUBLICĂ CHIȘINĂU



MD 2001, mun. Chișinău str. Al.Hijdeu 49, Tel. +373 22 574 300, Fax. +373 22 574 300
<http://www.ansp.md> e-mail esp.chisinau@ansp.gov.md; IDNO 1018601000021

31.07.2023 Nr. 02 – 6/6391
La nr. 02/1-161 din 26.07.23

IMP „Chișinăuproiect”
MD-2068, mun. Chișinău
str. Miron Costin, 17/2
e-mail: chisinauproiect@gmail.com

Centrul de Sănătate Publică Chișinău a examinat adresarea Dumneavoastră, nr. intrare 7775 din 27.07.23, materialele anexate și vă recomandă, la elaborarea „Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab – Florilor – Studenților – bd. Moscova”, a prevedea:

- elaborarea măsurilor în vederea creării unor condiții sănătoase de trai pentru populație, prevenirii, reducerii și lichidării acțiunii dăunătoare și periculoase a factorilor mediului înconjurător asupra sănătății omului;
- delimitarea zonelor de protecție sanitară cu elaborarea cerințelor privind regimul special de folosire a terenurilor amplasate în limitele zonelor de protecție sanitară;
- elaborarea hărților operative de zgomot a teritoriului;
- argumentarea soluțiilor cu privire la amplasarea de noi clădiri în conformitate cu cerințele normative de iluminare naturală și însorire a teritoriului și clădirilor;
- asigurarea populației cu sisteme centralizate de alimentare cu apă, canalizare, salubritate.

Totodată vă informează că nu deține informațiile solicitate.

**Șef adjunct interimar, Inspector
Sanitar de Stat al CSP Chișinău**

Victoria Stavenschi

Digitally signed by Stavenschi Victoria
Date: 2023.08.01 14:42:44 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Ex: V. Bivol
Tel: 022 574 402

REPUBLICA MOLDOVA
Societatea pe Acțiuni
"MINA DIN CHIȘINĂU"
MD-2020 mun. Chișinău,
str. Calea Orheiului 90°
IBAN MD76PR002224380017970601
în BC Procreditbank SA
c/f 1003600119988
TVA 0600712
tel.: 0(22) 46-58-86, 46-58-87
fax: 0(22) 46-58-87



Producția conform
certificatului de
calitate
CN № 0035359 din
22.03.2004
mina_k@mail.ru

РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА
Акционерное Общество
"КИШИНЕВСКАЯ ШАХТА"
МД-2020 Кишинэу,
ул. Каля Орхеюлуй 90А
IBAN MD76PR002224380017970601
в Procreditbank
Ф/код 1003600119988
НДС 0600712
tel.: 0(22) 46-58-86, 46-58-87
факс: 0(22) 46-58-87

Nr. 31/01
din "06" iunie 2023

Către
S.R.L. "ORTSMAN.I"
Administator
Domnul Vadim CREȚU
MD-2001, mun. Chișinău, str. Ismail, 44

de la **S.A. „Mina din Chișinău”**
MD-2020, mun. Chișinău, Calea Orheiului, 90A

Avînd în vedere solicitarea DVS din 25 mai 2023, cu numărul de intrare nr. 19 din 26.05.2023, S.A. "Mina din Chișinău", comunică despre faptul că excavațiile subterane, informația despre care solicitați, sunt în gestiunea S.A. "Mezon", totodată, expediem informație grafică cu privire la modul de amplasare a terenului cu nr. cadastral 0100413226 față de amplasarea excavațiilor miniere subterane în limitele terenului de studiu conform dispoziției.

Cu respect,

Director

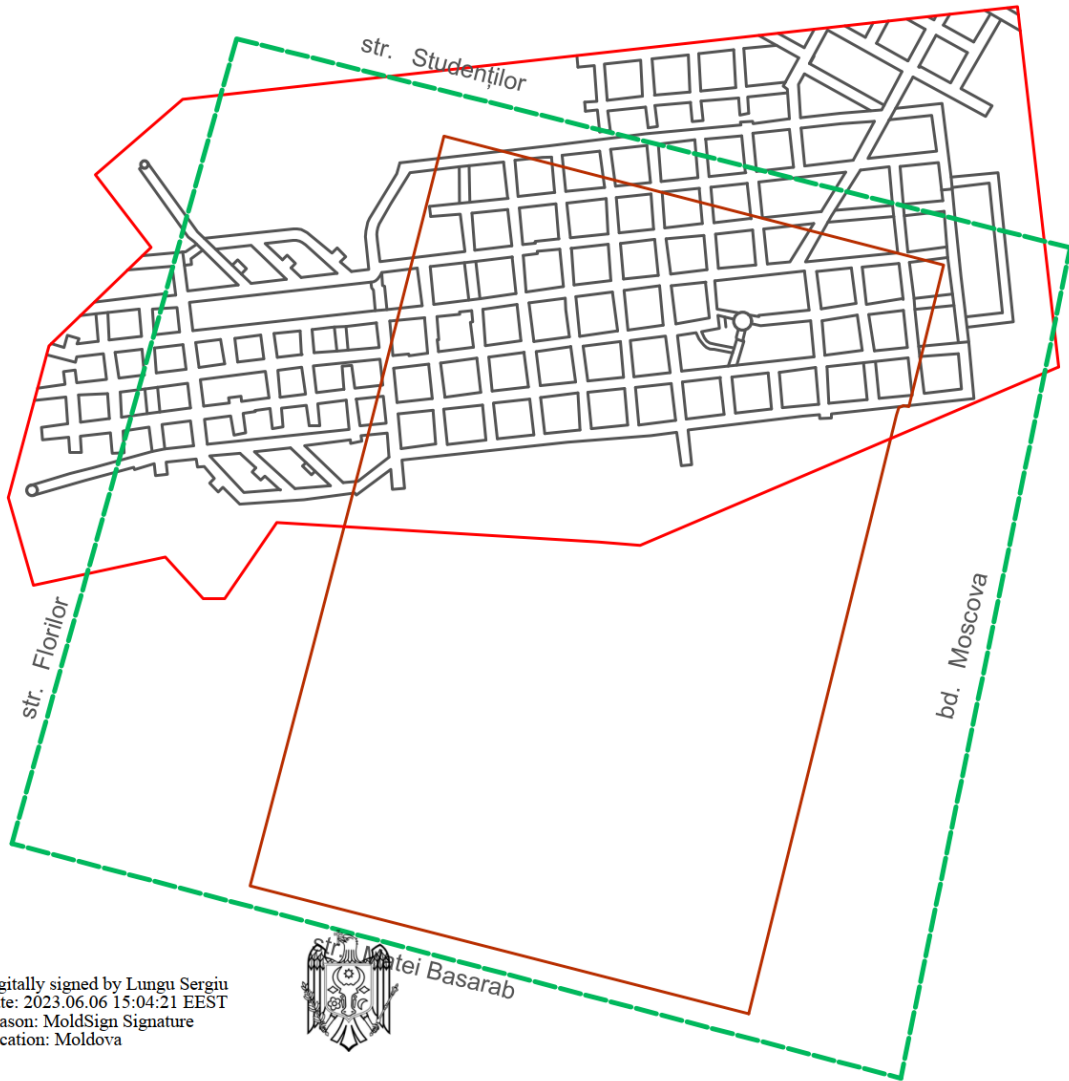
Digitally signed by Lungu Sergiu
Date: 2023.06.06 15:03:37 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova







Sergiu LUNGU

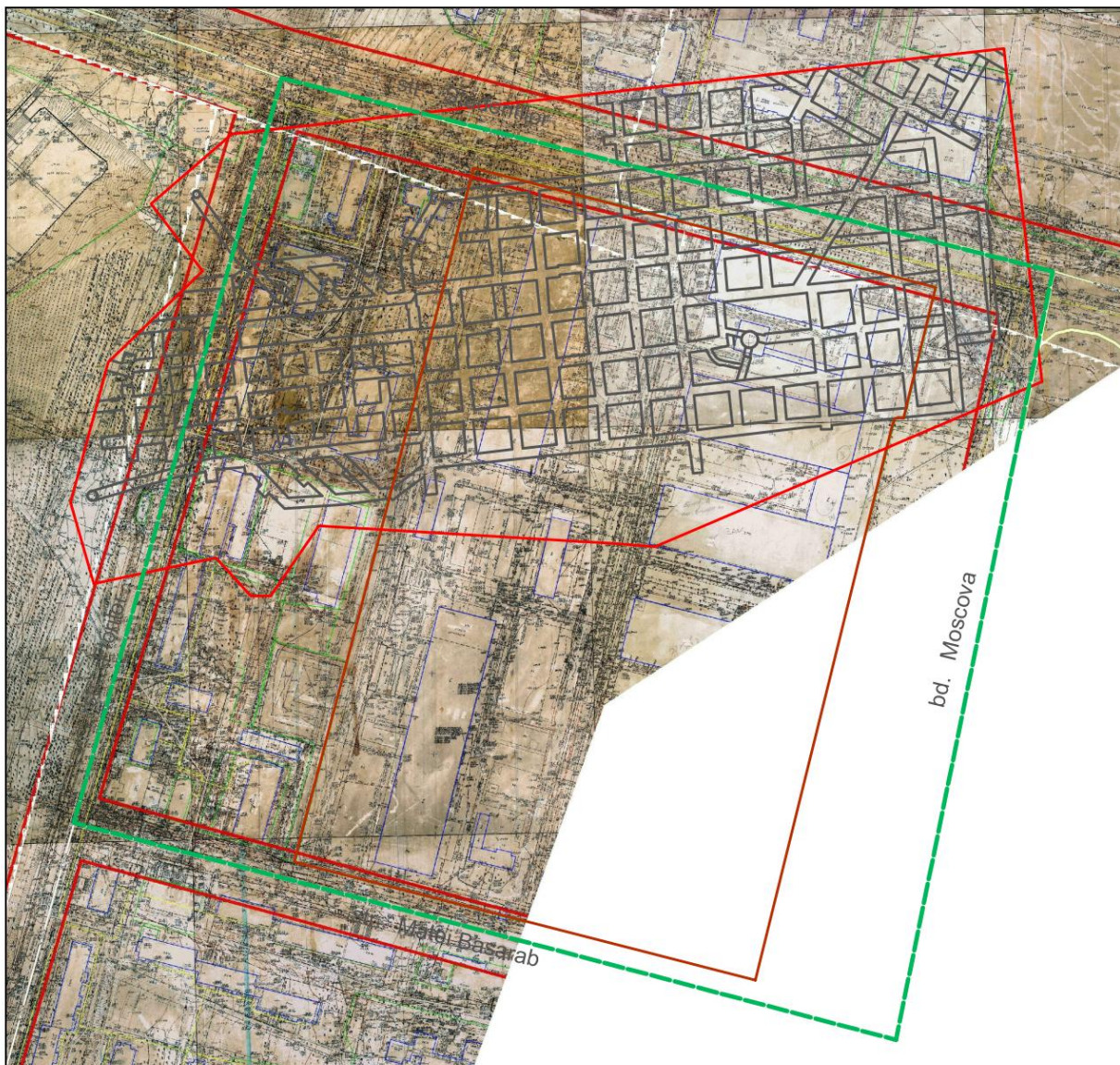
mob.: +373 68 405 824

SCHEMA SUPRAPUNERII TERENULUI NR. CAD. 0100413226 CU EXCAVAȚILE
MINERE SUBTERANE AFLATE ÎN PROPRIETATEA S.A. "MEZON"



SEMNE CONVENȚIONALE

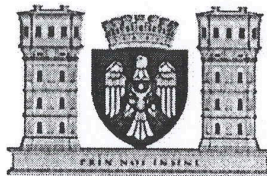
	Limita perimetrului minier în proprietatea S.A. "Mezon"		Limita de studiu conform dispoziției
	Terenul cu nr. cadastral 0100413228 în proprietate S.A. "Mezon"		Excavații miniere subterane aflate în proprietatea S.A. "Mezon"



Digitally signed by Lungu Sergiu
Date: 2023.06.06 15:04:57 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

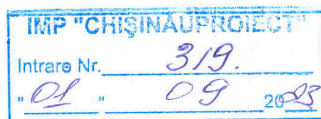


*01.09.23
la control de la Viciu E.*



CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU
DIRECȚIA GENERALĂ ASISTENȚĂ MEDICALĂ ȘI SOCIALĂ

nr. 104/1-2532 din 01.09.2023
la nr. 02/1-177 din 22.08.2023



Domnului Anatolie IZBÎNDA,
Administrator interimar
IMP „CHIȘINĂU PROIECT”
chisinauproiect@gmail.com,
plang208@mail.ru

Direcția generală asistență medicală și socială a Consiliului municipal Chișinău la demersul nr. 02/1-177 din 22.08.2023, privind prezentarea datelor asupra utilizării construcției fostului centru medical al uzinei „Mezon” vă informează că, imobilul din strada Florilor nr. 32/2 nu se află la balanta direcției.

Șef adjunct Direcție generală

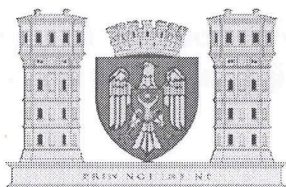
Marina BUGA

Ex. M. Darie
tel. (02227 09 45

Atenție! Documentul conține date cu caracter personal, prelucrate în sistemul de evidență nr. 0001793-001, înregistrat în Registrul de evidență al operatorilor de date cu caracter personal www.registru.datepersonale.md. Prelucrarea ulterioară a acestor date poate fi efectuată numai în condițiile prevăzute de Legea nr. 133 din 08.07.2011 privind datele cu caracter personal. Documentul constituie o informație confidențială și este permisă spre utilizare destinatarului. Operațiunile efectuate fără drept de legătură cu acest document sunt pedepsite conform legislației RM.

*Dr. V. Munteanu
Sume informativ*

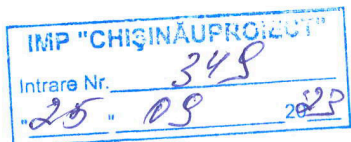
*la control d-lei Șteve M.
d-lei Piliștinaș.*



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

nr. 016/9308/21.09.13 din _____

la nr. _____ din _____



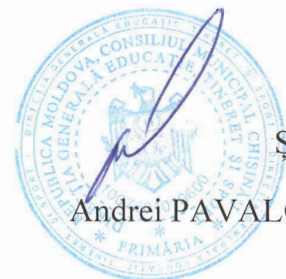
Dlui Izbînda Anatolie,
administrator interimar
IMP „CHIȘINĂU PROIECT”
str. Miron Costin, nr.17/2
MD-2068, mun.Chișinău

Direcția generală educație, tineret și sport a Consiliului municipal Chișinău cu referire la solicitarea dumneavoastră de a prezenta prognoza numărului de copii/elevi pentru anul 2028 în instituțiile de educație timpurie, instituțiile de învățământ primar și secundar, ciclul I și II amplasate în perimetrul străzilor Matei Basarab – Florilor – Studenților – bd. Moscovei, conform domeniului de competență, vă comunică următoarele.

DGETS pentru instituțiile de învățământ preșcolar, primar și secundar, ciclul I și II aflate în perimetrul străzilor menționate supra vă prezintă date privind capacitatea instituției și numărul de elevi/copii înscriși, după cum urmează:

Nr. d/o	Instituția de învățământ	Adresa	Capacitatea de proiect	Nr. copii/elevi pe liste
1.	Liceul Teoretic „Vasil Levski”	str. Studenților, 3/3	380	347
2.	IPLT „Matei Basarab”	str. M.Basarab, 14	1320	480
3.	IPLT „Ion Creanga”	str. Studenților, 8/2	996	1531
4.	Gimnaziul cu profil teatral „Ion Luca Caragiale”	str. Miron Costin, 19/7	280	344
5.	IPÎ LLMTI „Socrate”	str. M. Basarab, 5/2	460	412
6.	IPÎ Liceul „Svetoci”	str. Florilor, 28/1	450	144
7.	IÎP nr. 146	str. Studenților, 12/2	240	240
8.	IÎP nr. 150	str. Matei Basarab, 4	280	280
9.	IÎP nr. 105	str. Florilor, 16/4	240	240

Cu referire la prognoza numărului de copii și elevi pe liste pentru anul 2028 vă informăm că Direcția generală educație, tineret și sport nu deține asemenea informații.



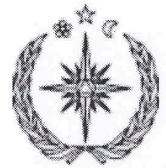
Șef

Andrei PAVALOI

Ex.: E.Gînsari, 235171



Ministerul Afacerilor Interne al Republicii Moldova
Ministry of Internal Affairs of the Republic of Moldova
Inspectoratul General pentru Situații de Urgență



MD-2028, mun. Chișinău, str. Gh. Asachi, 69 tel: +373 (22) 78-50-31, +373 (22) 78-51-04, fax: +373 (22) 73-85-01
 e-mail: dse@igsu.gov.md, cancelaria@igsu.gov.md, serv.prot.civila@mai.gov.md, pagina-web: www.dse.md

Nr. 19/5-2375 din "24" octombrie 2023

La nr. 02/1-171 din 08.08.2023

Domnului Anatolie IZBÎNDĂ
Administrator interimar al
Institutului Municipal de
Proiectări
„CHIȘINĂUPROIECT”
 str. Miron Costin, 17/2, mun. Chișinău

Dr. M. M. M. M. M.
Sau control de calitate
de Piliagline

IMP "CHIȘINĂUPROIECT"	
Intrare Nr.	393
"25"	10 2023

Inspectoratul General pentru Situații de Urgență al MAI în conformitate cu prevederile Legii Inspectoratului General pentru Situații de Urgență nr. 93/2007 și Legii nr. 271/1994 cu privire la protecția civilă, a examinat în limitele competenței funcționale solicitarea Dvs. cu privire la statutul, starea, precum și necesitatea păstrării edificiilor de protecție civilă amplasate în perimetrul zonei PUZ: 3 edificii pe teritoriul SA "Mezon" și un edificiu pe teritoriul ÎM Moldo-Germană "Perfurzon" SA, toate fiind amplasate pe adresa bd. Moscova, 21 mun. Chișinău.

În acest context vă informăm că, edificiile de protecție au rolul de asigurare a protecției populației în cazul diferitor situații excepționale și în cazul aplicării mijloacelor de nimicire moderne, iar dezvoltarea, acumularea și menținerea acestor construcții este o prioritate inclusiv în planificarea urbană.

În conformitate cu art. 16 lit. g) din Legea nr. 271/1994 cu privire la protecția civilă: „Conducătorii unităților economice sunt obligați să acumuleze fondul necesar de construcții de protecție, să le mențină în stare de pregătire permanentă pentru adăpostirea persoanelor supuse pericolului”.

În contextul reformei organelor centrale publice de specialitate, prin Legea nr. 185/2017 pentru modificarea și completarea unor acte legislative (Legea nr. 93/2007, Legea nr. 271/1994), atribuțiile privind realizarea supravegherii de stat în domeniul protecției civile, din competența IGSU, au fost atribuite Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică (organul supravegherii de stat în domeniul protecției civile) din subordinea Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale.

Reieșind din aceasta, verificarea stării tehnice a construcțiilor de protecție se efectuează conform graficului controalelor planificate elaborat de către Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică.

Conform prevederilor pct. 1.4 din NCM B.01.05-2019 „Urbanism. Sistemizarea și regimul de construire a localităților urbane și rurale” pentru localitățile urbane și rurale se vor prevedea în documentația de urbanism măsuri de protecție civilă în conformitate cu cerințele documentelor normative speciale.

În acest sens, conform pct. 1.1* din normativul în construcții СНиП II-11-77* „Защитные сооружения гражданской обороны” se prevăd cerințe privind proiectarea edificiilor de protecție, reconstruirea acestora, situate în spații de producție adaptate în acest scop, clădiri rezidențiale și publice, precum și edificii de sine stătătoare în structuri îngropate sau ridicate.

În același timp, ținând cont de faptul inițierii modificării statutului zonei din cea industrială spre rezidențială, conform pct. 2.3 din normativul în construcții СНиП 2.01.51-90 „Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны” se prevede că, pentru adăpostirea angajaților întreprinderilor sunt create edificii de protecție pe teritoriul întreprinderii sau în adiancenta acestor întreprinderi, iar pentru populație în zona clădirilor rezidențiale.

Astfel, în certificatul de urbanism pentru proiectare la poziția “Regimul Arhitectural-urbanistic” este necesar de inclus construirea edificiilor menționate, cu capacitatea de adăpostire nu mai mică decât numărul total al locătarilor din zona clădirilor rezidențiale.

Șeful Inspectoratului

Digitally signed by Oprea Alexandru
Date: 2023.10.24 16:26:22 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Alexandru OPREA

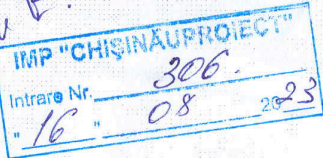
CHIȘINĂU
GAZ

MD-2005, Republica Moldova, mun. Chișinău str. Albișoara 31
tel. (+37322) 578-090, 578-703; fax. (+37322) 223-271

MD-2005, Республика Молдова, мун. Кишинэу, ул. Албишоара 31
тел. (+37322) 578-090, 578-703; факс: (+37322) 223-271

www.chisinaugaz.md | e-mail: anticamera@chisinaugaz.md

Nr. 1304 din 16.08 2023
La nr. _____ din _____ 2023



Domnului Anatolie IZBÎNDĂ
Administrator Interimar al Institutul
Municipal de Proiectări "Chișinău Proiect"
mun. Chișinău, str. Miron Costin, 17/2
e-mail: chisinauproiect@gmail.com

Stimate Domnule Izbîndă,

Prin prezenta, S.R.L. "Chișinău-Gaz", în calitate de operator al sistemului de distribuție a gazelor naturale, Vă informează că a examinat adresarea DVS înregistrată cu nr. 2817 la data de 03.08.2023, cu prezentarea informației ce ține de rețelele de gaze naturale în perimetrul cuprins de străzile Matei Basarab-Florilor-Studentșilor-bd. Moscova și Vă comunică următoarele.

S.R.L. "Chișinău-Gaz" vă prezintă pozarea conductelor de gaze naturale de presiune medie și diametrul lor ce se află în perimetrul cuprins de străzile Matei Basarab-Florilor-Studentșilor-bd. Moscova, în format jpg –anexă 2 file.

Concomitent vă aducem la cunoștință că, posibilitatea racordării noilor consumatori, se va executa în conformitate cu condițiile de racordare a instalațiilor de utilizare sunt prescrise de Regulamentul privind racordarea la rețelele de gaze naturale și prestarea serviciilor de transport și de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Hotărârea nr. 112/2019, care sunt obligatorii pentru toți titularii de licență și utilizatorii de sistem.

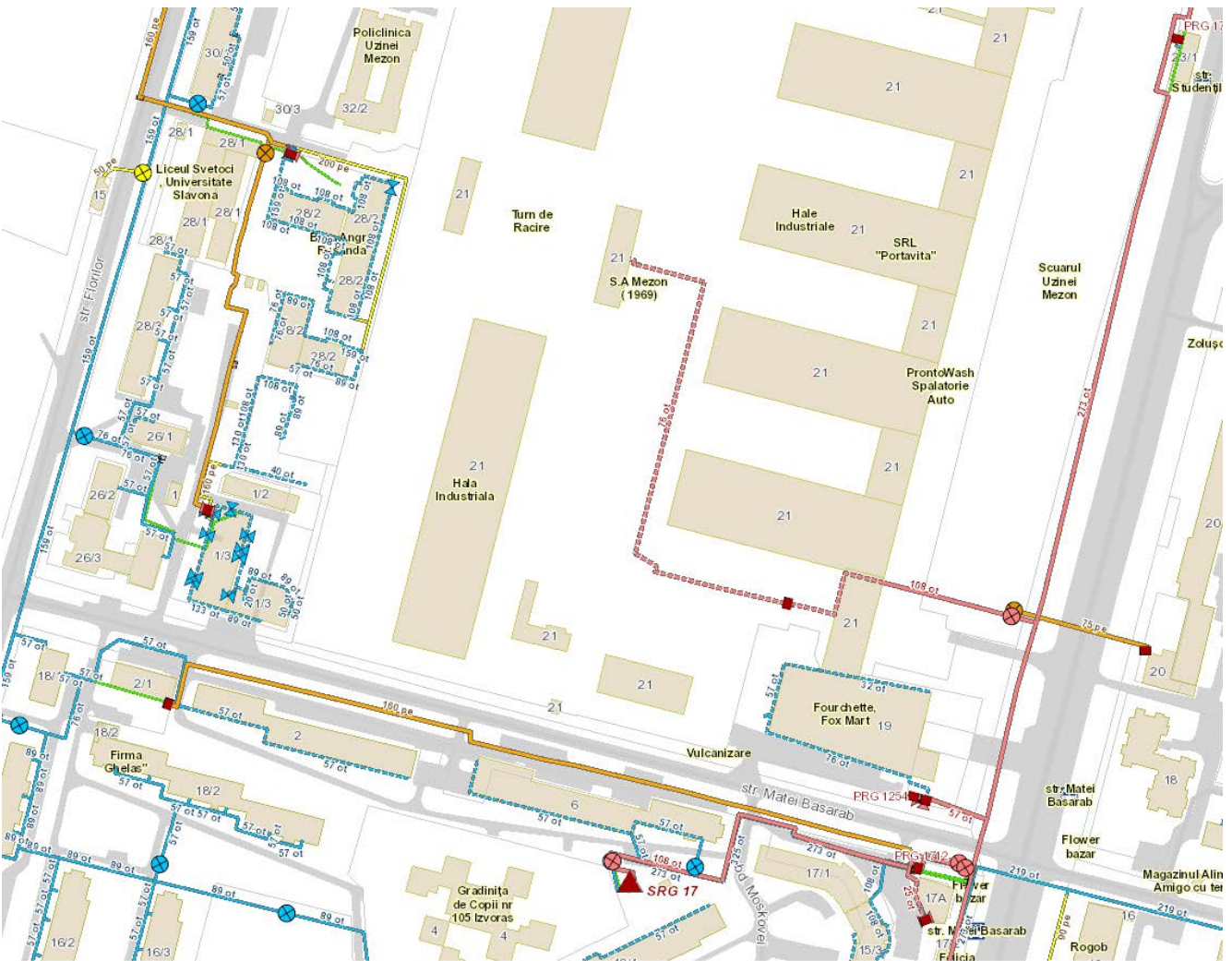
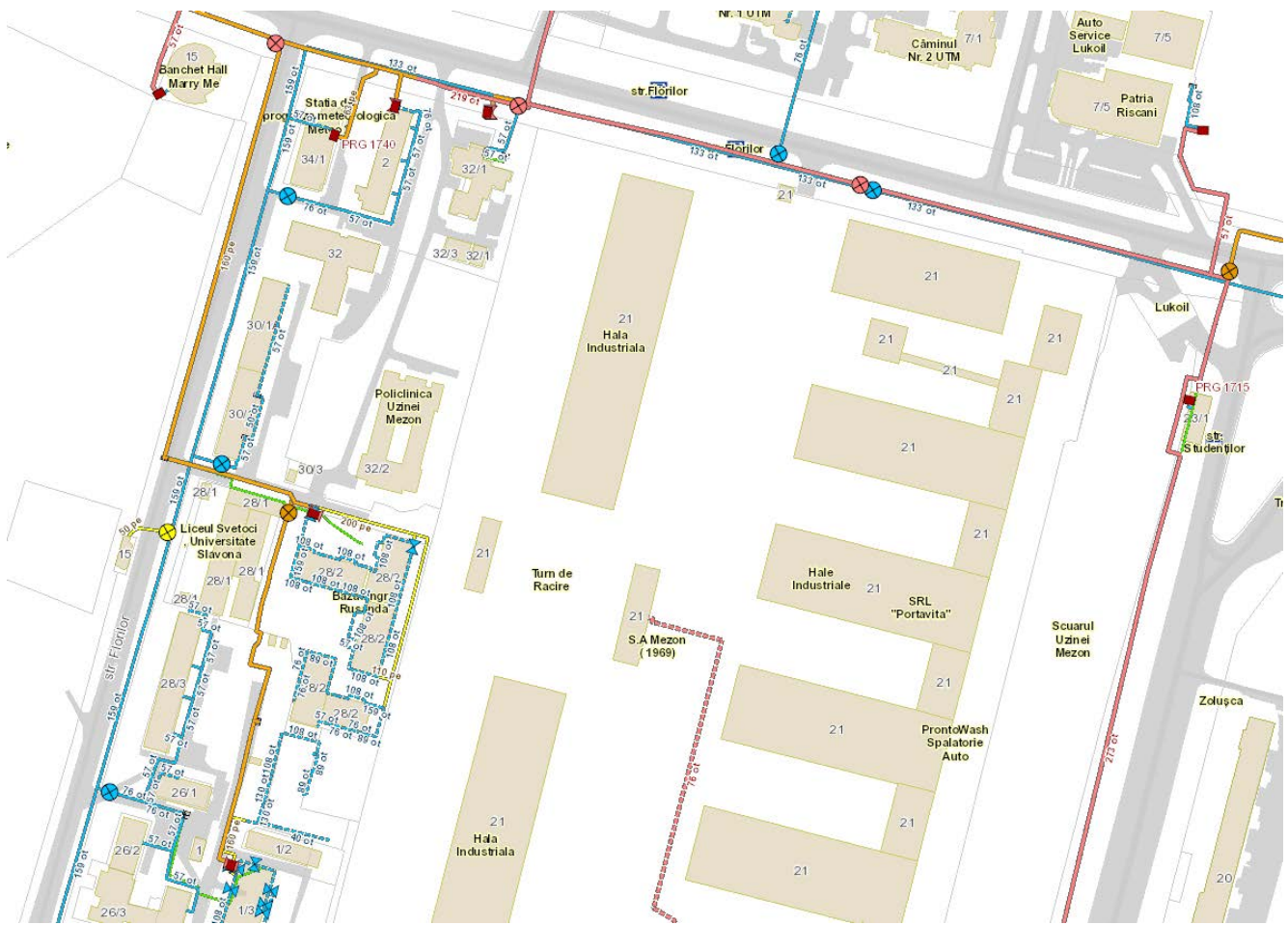
În acest sens Vă informăm că, SRL „Chișinău-gaz” în mod echidistant examinează și respectă drepturile fiecărui solicitant/utilizator de sistem, care este în proces de racordare a instalațiilor sale de utilizare la rețelele de distribuție a gazelor naturale, în raza mun. Chișinău.

Cu respect,

Inginer Șef

Mihail ROȘCA

Ex: D. Talpa
Tel: 022 578-673





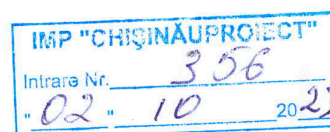
**INSTITUTUL MUNICIPAL
DE PROIECTĂRI "CHIȘINĂU PROIECT"
Dlui Anatolie Izbînda**

chisinauproiect@gmail.com

Scrisoare de ieșire 0705/175690-20230929

La nr. de intrare 20230815-80264

La nr. 03/2-172 din 11.08.2023



Stimate dle Anatol Izbînda,

Solicitarea prezentării informației privind punctele de racordare la rețeaua electrică de 6kV pentru o putere de consum $P=16000$ kW în vederea elaborării Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab – Florilor – bd. Moscova, mun. Chișinău, a fost examinată de către administrația Î.C.S. „Premier Energy Distribution” S.A., în legătură cu ce Vă comunicăm următoarele:

La moment, lipsește capacitatea disponibilă pentru acomodarea sarcinii de consum solicitate (16MW) la rețelele electrice de medie tensiune din sectorul vizat.

Drept soluție poate fi examinată modernizarea stației electrice de transformare din apropiere PDC-10 RISCANI 110/10/6kV, care presupune majorarea transformatoarelor de forță, a barelor colectoare și montarea celulelor adiționale de medie tensiune.

Astfel, în cazul solicitării de racordare, operatorul de sistem va propune racordarea obiectului la ID-10kV PDC-10, cu montarea a numărului necesar de LEC-10 kV și numărului necesar de PT-10/0,4kV, din perspectiva creșterii treptate a sarcinii. În această ordine de idei, luând în considerație complexitatea procesului de modernizare a PDC-10, pentru elaborarea corectă a planurilor investiționale de durată medie, solicităm respectuos informații adiționale referitor la perioada de realizare a proiectului și previziunea de evoluție a sarcinii de consum pe perioada de construcție.

**Cu respect,
Veretco Ghenadie
Șef Serviciului Solicitari de Conectare**

tel: 022-43-19-75



Ministerul Infrastructurii
și Dezvoltării Regionale
al Republicii Moldova



Inspectoratul Național
pentru Supraveghere
Tehnică

Nr. 3485/23 din 18.10.2023
la nr. f/n din _____

Domnului Crețu Vadim,
Administrator al SRL "Ortsman I"
MD-2023, str. Ismail nr. 44, mun. Chișinău.

Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică a examinat cererea Dvs., înregistrată în cadrul Inspectoratului cu nr. 9884/23 din 14.09.2023 privind avizarea proiectului Planul Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab-Florilor-Studentilor-bd. Moscova, sectorul Rîșcani și Vă comunică următoarele.

Potrivit art. 25 din Legea nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, *avizele necesare aprobării documentației de urbanism și amenajare a teritoriului se emit, potrivit prevederilor din prezenta lege, de Guvern, de autoritatea administrației publice centrale pentru urbanism și amenajare a teritoriului sau de serviciul de arhitectură și urbanism al autorității administrației publice locale și de organismele centrale și teritoriale interesate, în termen de 30 de zile de la data depunerii documentației în volum deplin.*

Prin urmare, întru soluționarea problemei abordate de către Dvs., vă puteți adresa către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al RM, organul central de specialitate.

Totodată, **din punct de vedere al securității la incendiu** la elaborarea documentației de proiect este obligatoriu de prevăzut următoarele aspecte:

1. De prevăzut spații de siguranță la foc dintre obiectivul proiectat și cele existente în conformitate cu prevederile pct. 15.1.1 al normativului în construcții NCM B.01.05: 2019;
2. De asigurat accesul autospecialelor de intervenție la incendiu în conformitate cu prevederile pct. 8.2 al normativului în construcții NCM E. 03.02-2014;
3. De prevăzut surse de alimentare cu apă pentru autospeciale de intervenție la incendiu în conformitate cu prevederile pct. 2.13, pct. 2.14 al normativului în construcții СНиП 2.04.02-84.

Șef Inspectorat

Digitally signed by Moraru Ion
Date: 2023.10.18 11:24:22 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Ion MORARU

Executor: M. Alexuța
Tel.022221459
E-mail: mihail.alexuta@inst.gov.md

ANSPdenumirea instituției
наименование учреждения

Formular

Nr. 303/e

Форма

Aprobat de MS al RM

Утверждена МЗ РМ

31.10.11 Nr. 828

AVIZ SANITAR Nr. 01-13/2-3956
САНИТАРНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

la proiectul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru teritoriul cuprins în perimetrul strazilor Matei Basarab - Florilor - Studentilor - bd. Moscova, municipiul Chișinău

" 04 " 09 2023**I. Procesul-verbal de examinare a proiectului**
Протокол рассмотрения проекта

1. Denumirea proiectului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru teritoriul cuprins în perimetrul strazilor Matei Basarab - Florilor - Studentilor - bd. Moscova, municipiul Chișinău.

2. Denumirea întreprinderii Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a
Наименование предприятия. consiliului municipal Chișinău3. Ministerul (departamentul) APL
Министерство (ведомство).4. Locul construcției Perimetrul strazilor Matei Basarab - Florilor - Studentilor - bd.
Moscova, municipiul Chișinău.5. Documentele prezentate:
Представленные документы:

a) Proiectul integru

6. Proiectul a fost elaborat IMP "CHIȘINĂUPROIECT"
Проект разработан denumirea organizației de proiectare наименованием проектной организации7. Proiectul a fost prezentat IMP "CHIȘINĂUPROIECT"
Проект представлен denumirea instituției sau întreprinderii

cu scrisoarea de însoțire

при сопроводительном письме от 01/5-188 din 15.09.23

8. Materialele de proiectare au fost primite

Проектные материалы получены

№ de intrare 4153 din 19.09.2023

Входящий номер.

9. Avizul experților a fost eliberat _____ Экспертное
заключение дано

denumirea instituției наименованием учреждения

№ _____ din " _____ " _____ 20 _____

10. Examinând proiectul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru teritoriul cuprins în perimetrul strazilor Matei Basarab - Florilor - Studentilor - bd. Moscova, municipiul Chișinău.

s-a constatat: Proiectul PUZ, a fost elaborat la solicitarea beneficiarului Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău, în baza Certificatului de Urbanism pentru proiectare nr. CU-0001916 din 14 iulie 2023, eliberat de către Primăria municipiului Chișinău și Temei - program, conform cărora se solicită amenajarea zonei cu includerea funcțiilor: locuințe, comerciale, servicii, agrement, sport, circulație, spații verzi în corelație cu prevederile Planului Urbanistic General al mun. Chișinău.

Obiectivul general al proiectului constă în aprobarea soluțiilor urbanistic-arhitecturale, de sistematizare spațială și reglementarea funcțională a zonei de studiu. Suprafața totală a terenului este de cca 22,0 ha, aflat în proprietate publică a municipiului Chișinău (domeniu public/privat) și proprietate privată.

Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului CMC nr. 22/40 din 25.12.2008 (cu concretizări conform dispoziției nr. 480-d din 29.05.2014), zona examinată este reglementată prin codurile urbanistice: **I1** - Zona I1, de industrie ușoară, cuprinde zone cu funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluantă. Zona I1 poate fi utilizată ca tampon cu zone comerciale sau rezidențiale. Nu sunt admise în interiorul zonelor cu funcțiuni rezidențiale; **C2** - zona comercială cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii cerute de aprovizionare zilnică sau ocazională în zone rezidențiale; **C3-c** - comercială generală amplasată în zone centrale, cuprinde centre comerciale în construcții independente frecventate ocazional; **C7** - 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 provenite din traficul rutier, manipulare de mecanisme grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de activități de comerț cu amănuntul; **R6** - subzona locuințelor colective cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E; **R7** - subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte; **S** - aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este de-a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

Documentația de proiect propune: - Conversia zonei industriale (terenul generator al PUZ nr. cadastral 0100413226) în zonă mixtă - funcțiuni rezidențiale cu dotări și servicii complementare și infrastructură corespunzătoare; funcțiuni comerciale/oficii/servicii; funcțiuni de educație; - Conversia teritoriului policlinicii abandonate (terenul cu num. cadastral 0100413216) în zona cu funcțiune rezidențială; - Modificarea codului de reglementare urbanistic C7 (terenul NC 0100413312) în cod R7, conform funcțiunii de facto desfășurate pe acest teren.

Prin documentația de proiect se propune aplicarea următoarelor coduri urbanistice: **Cod C2** - zona comercială cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii cerute de aprovizionare zilnică sau ocazională în zone rezidențiale; **Cod C3-c** - comercială generală amplasată în zone centrale, cuprinde centre comerciale în construcții independente frecventate ocazional; **Cod C4** - zona comercială cu restricții (locuințe, magazine mari și funcțiunile conexe acestora, birouri) amplasate în zonele centrale de afaceri de interes orășenesc în care continuitatea frontului de vânzare este urmărit. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activități de comerț cu amănuntul; **Cod C7** - zona de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această

zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail; **Cod R6** - subzona locuințelor colective cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E; **Cod R7** - subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte; **Cod S** - Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărei caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este de-a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip; **Cod Se** - subzona instituțiilor de educație;

Terenul obiectului de studiu este amplasat într-o zonă mixtă (rezidențială, comerț/industrială) a municipiului Chișinău. La momentul actual în teren (nr.cad. 0100413226) se desfășoară activități diverse, ce nu corespund funcțiunii industriale preconizate în PUG or. Chisinău, precum și codului de reglementare urbanistica II (conform Regulamentului local de urbanism al or. Chisinău). În limita terenului PUZ există un teren nefuncțional cu clădire abandonată (Policlinica uzinei "Mezon" nr.cadastral 0100413216)

Relieful este cu o declivitate mare, care va influența modul de amplasare a blocurilor locative. Respectiv, relieful va permite organizarea parcarilor auto în demisol;

Conform PUG Chisinău - **Zona A** este favorabilă pentru construcții. **Zona B** este condițional favorabilă pentru construcții din cauza dezvoltării solurilor de loess, sensibile la umezire, ce dispun de calități de terase.

Circa o treime din teritoriul examinat coincide cu zona subterană a Minei Chisinău. În cazul amplasării construcțiilor noi în zonele B și în perimetrul suprapunerii teritoriului PUZ cu excavațiile miniere subterane este necesar de efectuat prospecțiuni inginerești de detaliu sub fiecare obiectiv amplasat concret. Din punct de vedere a Condițiilor geologice și hidrogeologice (Evaluarea favorabilității terenurilor pentru construcții) terenul în mare parte se caracterizează prin terenuri favorabile pentru construcții: Suplimentar, la etapa proiectului de execuție vor fi necesare de efectuat investigații geologice detaliate.

Nivelul apelor freatice pe majoritatea suprafeței terenului este de 15,0 m de la suprafața solului; în partea de est - pînă la 10,0 m.

În prezent zona studiată nu este inclusă în nici o arie protejată sau în alte habitate cu regim special și nu se află situată nici în vecinătatea acestora. Locația amplasamentului este învecinată cu zona verde. În zona studiată nu există fenomene de risc natural. Alunecările de teren nu reprezintă un risc semnificativ pe teritoriul municipiului Chișinău. În zonă nu există obiective, care să facă parte din patrimoniul zonelor protejate, declarate de Ministerul Culturii și Cultelor.

Căile de comunicație. Circulația principală din zona studiată se desfășoară pe str. Studenților, str. Matei Basarab și bd. Moscova. Acest drum este satisfăcător atât din punct de vedere al caracteristicilor geometrice (traseu, profil transversal, profil longitudinal etc.), cât și din punct de vedere al caracteristicilor structurale.

Rețelele edilitare. Teritoriul examinat este amplasat într-o zonă cu o infrastructură tehnico-edilitară dezvoltată: rețele de alimentare cu apă potabilă cu diametrul 400, amplasate pe străzile Florilor și Studenților, cu diametrul 500mm pe bd-ul Moscova, cu diametrul 300mm pe strada Matei Basarab; rețele de canalizare gravitațională cu diametrul 400mm pe str. Florilor și Studenților; conducta de gaze naturale cu diametrul 250mm de-a lungul bd-lui Moscova și str. Studenților; rețele termice, care alimentează zona de studiu, sunt trasate de-a lungul străzilor Matei Basarab, Studenților, bd. Moscova, cu localizarea a două cazangerii pe teritoriul examinat.

Zona examinată este învecinată: Direcție nord - cartier locativ (construcții multietajate, case locative individuale (cartierul "Bucovinei"), Liceul teoretic bulgar "V. Levski";

Cinematograful "Patria-Lukoil" (construcție abandonată); Universitatea Tehnică a Moldovei; Direcție vest – cartier locativ (construcții multietajate); Liceu teoretic român- englez "Ion Creangă"; Grădinița nr.146 "Țândărică"; Liceul de Limbi Moderne și Tehnologii Informaționale "Socrate"; Direcție sud - cartier locativ (construcții multietajate); Grădinița de copii nr.150 "Izvoaraș"; Grădinița de copii nr. 105 "Florica"; Liceul "Nicolae Milescu Spătarul"; Liceul teoretic "Mihail Kogălniceanu; Direcție est - Parcul Calea Orheiului în limitele căruia este amplasat Complexul Sportiv al Tineretului UTM și un Restaurant;

Obiectul de studiu se află în zona rezidențială, caracterizată prin regim de înălțime mediu și înalt, densitatea populației ridicată. Limita de est a zonei se învecinează cu Pădurea-parc "Calea Orheiului".

La momentul actual în limita zonei examinate sunt amplasate obiective cu diverse funcțiuni: industriale, comerciale, rezidențiale, educaționale.

Zona industrială (actualmente: depozitare, comerț angro, industrie nepoluanta, servicii auto) poate fi determinată ca funcțiune dominantă ocupînd cca 50% din tot teritoriul examinat și este constituită din terenul generator al PUZ cu nr. cad. **0100413226** cu suprafața de **12,604** ha, amplasat pe adresa bd. Moscova, 21. În prezent, pe terenul dat este localizat ansamblul industrial al fostei uzine "MEZON", care cuprinde hale de producere (incluzând câteva niveluri subterane, legate cu mina de piatră Chișinău); construcții auxiliare; bloc administrativ cu 12 niveluri. Activitatea actuală desfășurată în teritoriul fostei uzine "Mezon": depozitare, comerț angro, servicii auto, fabricarea articolelor de ambalaj din material plastic, fabricarea echipamentului din inox pentru industria alimentară, închiriere de limuzine, ateliere de cusut, servicii photo, divertisment, săli sportive etc. Clădirea administrativă cu 12 etaje, "Mezon office centru" - chirie oficii. În fosta sală de conferințe a uzinei în prezent se amplasează un centru comercial și un magazin de electrocasnice.

Între zona cu obiective comerciale/de servicii și bd. Moscova se află scuarul în gestionarea „Asociației de gospodărire a spațiilor verzi” cu suprafața cca 2.0 ha. În partea nordică a scuarului, la intersecția str. Studenților cu bd. Moscova se amplasează o benzinărie. Accesul în zona dată se efectuează prin 3 străzi interne, care intersectează str. Studenților, str. Matei Basarab și bd. Moscova.

Zona rezidențială - Din partea str. Florilor este situată zona cu locuință colectivă cu regim de înălțime de la 5 până la 17 etaje. În vecinătatea imediată se află instituții de învățămînt private.

Instituții de educație timpurie în zona examinată lipsesc. Clădirea fostei policlinici pentru lucrătorii uzinei, amplasată pe teritoriul privat (0,847 ha) între zona industrială și cea rezidențială, pe adresa str. Florilor 32/2, la moment este abandonată și nu funcționează.

Zona comercială și de servicii este amplasată: de-a lungul bd. Moscova (obiective localizate în încăperile fostei uzine „MEZON” și la parterele unor blocuri cu locuință colectivă). La intersecția străzilor Matei Basarab și Florilor se află o clădire în proces de construcție cu destinație funcțională nedeterminată. Accesul în zona construcțiilor locative existente se efectuează din str. Florilor, str. Studenților și str. Matei Basarab.

Zona rezidențială din interiorul zonei examinate cît și din adiacența acesteia dispune de infrastructură dezvoltată: instituții de educație și învățămînt; centre medicale private, farmacii; oficiu poștal, filiale ale băncilor, magazine, cafenele, restaurante, fitness centre; alte obiective de deservire periodică (curățătorie, ateliere de reparație a încălțămîntului etc.); spații verzi: Scuarul Universității Tehnice de Stat, pădure-parc Calea Orheiului, pădure-parc Râșcani, scuar la str. Miron Costin. Centrul medicilor de familie nr.12 (Str. Miron Costin

17/1) se află la o distanță de accesibilitate pietonală (cca 20 min.) sau 6 minute cu autotransportul.

Spații verzi. În limita terenului PUZ este amplasat Scuarul "bd. Moscova" - un spațiu verde cu o suprafață totală de 1,68 ha cu funcții de odihnă. În adiacența terenului sunt amplasate: Pădure parc "Calea Orheiului", cu suprafața: 88.40 ha și destinația: spațiu verde de folosință generală (spațiu verde, rezultat din amenajarea pentru odihnă și agrement a masivelor forestiere existente în raza de folosință a spațiului urban, care cuprinde adăposturi pentru vizitatori, terenuri de camping, terenuri de sport, amenajări nautice etc.) Pădure - parc "Rîșcani" cu suprafața - 200.24 ha și destinația: Pădure-parc - spațiu verde de folosință generală (spațiu verde, rezultat din amenajarea pentru odihnă și agrement a masivelor forestiere existente în raza de folosință a spațiului urban, care cuprinde adăposturi pentru vizitatori, terenuri de camping, terenuri de sport, amenajări nautice etc.)

Salubritatea teritoriului. Zona este asigurată în prezent de serviciul orășenesc de salubritate. După reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate Chișinău va asigura evacuarea deșeurilor de pe platforma de beton amenajată în incintă, precum și transportarea acestora la gunoiștea orașului în bază de contract.

Conform scrisorii eliberate de către Serviciului Hidrometeorologic de Stat, concentrația poluanților analizați în stratul inferior al atmosferei prevăzuți în legislația Republicii Moldova, se caracterizează printr-o concentrație fonică relativ normală după toți indicii.

Sursele de poluare fonică din zona amplasamentului propus sunt reprezentate de: autovehiculele viitorilor locatari și vizitatorilor; autovehiculele în tranzit; autovehiculele sosite pentru aprovizionarea cu diverse produse.

Conform Planului de Situație terenul obiect PUZ nu este amplasat în zone de protecție sanitară a obiectivelor învecinate.

Obiectivele industriale din perimetrul terenului PUZ sunt propuse spre conversie în obiective rezidențiale, cu excepția Stației de alimentare cu produse petroliere "Lukoil". La elaborarea proiectului de execuție pentru zona rezidențială nou proiectată se va ține cont de zona sanitară de protecție de - 50,0 m. pentru Stația de alimentare cu produse petroliere existentă.

Alimentarea cu apă și canalizare. Alimentarea cu apă a complexului se va realiza de la apeductul existent D500mm din bd. Moscova, D500mm din str. Studenților, D400mm din str. Florilor, D300mm din str. Matei Basarab. Apele reziduale menajere se vor evacua în rețeaua de canalizare menajer-fecaloidă existentă D400mm din str. Matei Basarab, D300mm din str. Florilor. Apele pluviale se vor evacua în colectorul pluvial Ø500 din str. Studenților și D400mm din str. Matei Basarab, racordarea la rețelele municipale se va realiza conform prevederilor condițiilor tehnice eliberate de Regia „EXDRUPO” Chișinău.

Alimentarea cu energie electrică. Zona studiată dispune de posibilități branșamente și racorduri la rețelele de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale. Alimentarea cu gaze naturale este preconizată de la conducta de gaz de presiune medie, existentă Ø 273, amplasată pe bd. Moscova și str. Studenților.

Alimentarea cu căldură. Alimentarea cu căldura pentru teritoriul în perimetrul străzilor: Matei Basarab - Florilor - Studenților - bd. Moscova, este posibil de alimentat de la rețelele termice existente 2D500mm poziționate de-a lungul străzii Studenților. Încălzirea imobilelor propuse se poate realiza și cu centrale termice de apartament de tip mural, cu combustibil gaze naturale, centrale instalate numai după realizarea unui proiect de specialitate. Apa caldă

necesară consumului este asigurată pentru fiecare apartament de către centrală termică aferentă respectivei unități locative.

Telecomunicații. Radiația electromagnetică ambientală în cadrul terenului examinat este generată de căile/rețelele de comunicații electronice. Pe lângă faptul că, conform documentației de proiect se propune modernizarea rețelelor existente și construcția rețelelor noi prin utilizarea tehnologiilor moderne, prin documentația de proiect se impune stabilirea zonei de protecție a rețelelor respective, conform: HG nr.514 din 23.04.2002 despre aprobarea Regulamentului cu privire la protecția rețelelor electrice și HG nr. 284 din 13.04.2009 pentru aprobarea Regulilor privind protecția rețelelor de comunicații electronice și executarea lucrărilor în zonele de protecție și pe traseele liniilor de comunicații electronice. La etapa proiectului de execuție instalațiile, rețeaua de telecomunicații producătoare de iradiatii electromagnetice vor fi amplasate adiacent pe trama stradală existentă sau pe teritoriul zonei PUZ cu respectarea următoarelor valori ale intensității câmpului electromagnetic (NMA): în interiorul clădirilor rezidențiale - 0,5 kV /m; pe teritoriul zonei rezidențiale - 1 kV/m; în localitate, în afara zonei rezidențiale (comercial, depozite, etc), precum și pe teritoriul grădinilor de legume și livezilor - 5 kV/m; Clădirile propuse se vor racorda la cablu de fibră optică pentru asigurarea bransamentului de telefonie și internet și respectiv la televiziune prin cablu.

Modernizarea circulației de transport. Propunerile de proiect sunt următoarele: Montarea unui semafor la intersecția str. Matei Basarab - str. Florilor, precum și lărgirea carosabilului pentru amenajarea benzii de viraj la stânga; Montarea unui semafor la intersecția str. Florilor - str. Studenților; Amenajarea benzilor de ieșire din zona locuințelor colective proiectat din partea str. Matei Basarab; În zona rezidențială multietajată, conform regulamentul local de urbanism aferent PUZ-lui dat clasificat sub codul urbanistic "R7", se prevede asigurarea acceselor cu o lățime de 6,0 m, în două benzi de circulație în ambele sensuri; Asigurarea cu căi pietonale cu lățimile cuprinse între 3,0; 4,0; și 6,0 m pentru zona de studiu PUZ cu conexiunea acestora cu zonele adiacente și totodată crearea unui mediu favorabil pentru asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu necesități speciale; Asigurarea și organizarea pistelor pentru cicliști cu lățime de 3,0m, în doua sensuri de circulație, pentru toată zona stabilită în prezentul Plan Urbanistic Zonal; Asigurarea cu cca 250 locuri de parcare temporară a autovehiculelor vizitatorilor obiectivelor comerciale și de utilitate publică, amplasate în zona mixtă C4 de-a lungul str. Studenților, str. Matei Basarab, bd. Moscova; Asigurarea zonelor propuse cu parcări auto subterane în două nivele.

Numărul de parcări auto subterane în zonele proiectate: Zona C4 – 2 233 loc.; Zona R7-a – 2100 loc.; Zona R7-b – 348 loc.; Total – 4681 locuri. Raportul asigurarea cu locuri de parcare/numărul de apartamente este 1:1. Locurile de staționare temporară a autoturismelor în parcările subterane, precum și parcare la sol, pentru vizitatorii obiectivelor comerciale și de utilitate publică, amplasate în zona mixtă C4, au fost calculate reieșind din prevederile NCM B.01.05:2019 Anexa 7, 5-7 locuri la 100 m.p. spațiu comercial.

Zonele de protecție sanitară a obiectivelor poluante. La elaborarea proiectului de execuție pentru zona rezidențială nou proiectată se va ține cont de zona sanitară de protecție a Stației de alimentare cu produse petroliere "Lukoil" de – 50,0 m. Conform Planului de Situație terenul obiect PUZ nu este amplasat în zone de protecție sanitară a obiectivelor învecinate.

Propunerile privind dezvoltarea PUZ - Terenul generator al PUZ are o suprafață totală de cca - 22,0 ha și este compus din 37 terenuri cadastrale, dintre care sunt propuse spre conversie: **Parcela cu numărul cadastral: 0100413.226** cu suprafața de - 12,604 ha se propune a fi dezvoltată în felul următor: Întrucât la intersecțiile bd. Moscova - str. Matei

Basarab si bd. Moscova - str. Studenților, precum si de-a lungul bd-ului Moscova sunt amplasate obiective comerciale (FURSHET, BOMBA), clădire de oficii, club pentru tineret, diverse servicii etc., este necesar a asigura continuitatea si integritatea frontului stradal și a amplasa pe perimetrul terenului dat (de-a lungul str. Studenților, bd-ului Moscova si str. Matei Basarab) zona mixtă cu funcții comerciale, oficii, servicii, locuință, ceea ce corespunde codului de reglementare urbanistică C4 (suprafața acesteia, va constitui - 5.93 ha). Regimul de înălțime pentru această zonă se propune de la P+2E până la P+21E. În interiorul terenului se propune zonă locativă cu regim înalt, până la P+18E, ceea ce corespunde codului de reglementare urbanistică - R7 (suprafața acesteia, va constitui - 5.27 ha). La parterul blocurilor locative se vor amplasa obiective de menire social-culturală cu regim de înălțime P+1E, ceea ce corespunde codului de reglementare urbanistică - C2. Indicii tehnico - economici și urbanistici pentru parcela cu numărul cadastral 0100413.226: suprafața -12.604 ha; fondul locativ pentru zona R7 - 131.55 mii m.p.; Fondul locativ pentru zona C4 - 78.12 mii m.p.; Numărul de locuitori - 8 064 oameni; Apartamente - 2670 unități; POT zona R7 - 20 %; POT zona C4-48%; CUT zona R7 - 4.0; CUT zona C4 - 2.0; Grădiniță/școală – 1 unitate/capacitatea - 470 locuri; Parcări auto subterane - 4345 loc/auto; **Parcela cu numărul cadastral 0100413.216** - cu suprafața de 0.847 ha se propune amplasarea blocurilor locative cu regim de înălțime P+11E, ceea ce corespunde codului de reglementare urbanistică - R7. Zona va fi dotată cu toată infrastructura necesară – accese, terenuri de joacă pentru copii si odihnă pentru maturi, spatii verzi etc. Clădirile se vor amplasa cu respectarea normelor de insolare si iluminare naturală. Fondul locativ, va constitui, cca - 24.336 mii m.p. Numărul de apartamente, cca - 348, populația, cca - 936 oameni. Indicii tehnico - economici și urbanistici pentru parcela cu numărul cadastral 0100413.216 - suprafața - 0.847 ha; Fondul locativ zona R7 - 24.336 mii m.p.; Numărul de locuitori - 936 oameni; Apartamente - 348 unități; POT zona R7 - 32 %; CUT zona R7 - 4.0; Parcări auto subterane - 348 loc/auto. În total fondul locativ pentru zona rezidențială propusă, va constitui, cca 234,006 mii m.p. reieșind din asigurarea în medie cu 26.0 m.p. fond locativ per locuitor, conform PUG or. Chișinău.

În baza datelor Biroului Național de Statistică pentru zona în cauză, proiectul PUZ propune construcția în interiorul zonei locative unei – grădinițe/școală cu clase primare pentru 470 locuri (suprafața terenului acesteia, va constitui - 1.4 ha), precum si câteva centre de deservire socială non poluante, la parterul blocurilor locative cu capacitatea totală de cca 220 locuri. Aceste centre vor fi asigurate cu acces separat și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 m.p. pentru fiecare. Zona rezidențială va fi dotată cu toată infrastructura necesară – accese, terenuri joacă pentru copii si odihnă pentru maturi, spatii verzi etc. conform prevederilor legislației sanitare și NCM B.01.05:2019 ”Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale”.

Obiectivele propuse prin PUZ, prin amplasamentul ales, prin natura activităților propuse și capacității preconizate nu va avea un impact semnificativ asupra calității aerului atmosferic, solului, subsolului.

Măsuri pentru diminuarea poluării sonore. Principala sursă de zgomot din vecinătatea terenului este transportul auto, care se deplasează pe străzile adiacente teritoriului, la distanță de - 70 m (bd. Moscova). Calculele acustice efectuate pentru determinarea nivelului de zgomot de la bd. Moscova, pînă la terenul examinat – 70 m, constituie - 49 dB (NLA - 55 dB). În vederea diminuării nivelului de zgomot pe teritoriul analizat în cadrul proiectului vor fi întreprinse măsuri de diminuare a zgomotului, precum: Amplasarea optimă a construcțiilor prin respectarea aliniamentului propus; Montarea ecranelor executate din materiale dure în plăci sau din panouri separate cu placarea obligatorie cu materiale fonoabsorbante a suprafeței îndreptate în direcția sursei de zgomot; Ferestrele blocurilor vor fi din termopane

cu capacități de diminuare a zgomotului; Blocurile exterioare ale climatizoarelor se vor monta la adăpost și prevăzute cu amortizoare de zgomot; Amenajarea teritoriului se prevede prin păstrarea maximală a spațiilor verzi existente și plantarea pe sectoare separate a arborilor și tufarilor; Impunerea unor limite de viteză și tonaj pentru autovehicule și vehicule de transport. În concluzie, obiectivul nu va constitui o sursă de zgomot în perioada de exploatare, având în vedere calitatea căilor de rulare, noul aliniament propus pentru construcții, realizarea zonelor verzi de protecție de-a lungul traseelor propuse, etc..

Concluzii. Implementarea prevederilor PUZ va avea un efect pozitiv asupra mediului și sănătății umane, va asigura o dezvoltare durabilă și armonioasă a teritoriului localității în acord cu necesitățile populației și cu amenajările la nivel de municipiu, pe baza potențialului natural și uman existent.

La elaborarea proiectelor de execuție a obiectivelor prevăzute de PUZ-ul în cauză se vor respecta prevederile legislației sanitare, de mediu și construcții în vigoare.

II. Aviz

Заключение

În baza Legii Republicii Moldova Nr. 10 din 03.02.2009 „Privind supravegherea de stat a sănătății publice”, articolul 23.

На основании Закона Республики Молдова № 10 от 03.02.2009 „О государственном надзоре за общественным здравоохранением”, статья 23.

Proiectul **„Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru teritoriul cuprins în perimetrul strazilor Matei Basarab - Florilor - Studentilor - bd. Moscova, municipiul Chișinău.**

SE AVIZEAZĂ, se refuză avizarea (de specificat)

Согласовывается, отклоняется от согласования (подчеркнуть)

DIRECTOR

Nicolae JELAMSCHI

Ex. Gheorghe Teleaga
Tel.0 22 574 327

MINISTERUL
MEDIULUI
AL REPUBLICII MOLDOVA



MINISTRY
OF ENVIRONMENT
OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA

AGENȚIA DE MEDIU

ENVIRONMENTAL AGENCY

MD-2005 mun.Chișinău, str. Albișoara 38, Tel. (022) 820-770, E-mail: am@am.gov.md, Web: http://am.gov.md

**Nr. 10/985/2023 din 26.09.23
La nr. 189 din 15.09.23**

**Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și
Relații Funciare a Consiliului municipal
Chișinău
(mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 83)**

AVIZ DE EVALUARE PREALABILĂ

Ca urmare a solicitării nr. 189 din 15.09.2023, înregistrată la Agenția de Mediu cu nr. 3259/1-32195 din 15.09.2023, privind determinarea necesității efectuării evaluării strategice de mediu (evaluarea prealabilă) asupra documentației „Planul Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab-Florilor-Studentilor-bd. Moscova”, elaborat în vederea operării modificărilor în Planul urbanistic general al municipiului Chișinău, în baza:

- Legii nr. 11 din 02.03.2017 privind evaluarea strategică de mediu (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr.109-118, art.155);
- Hotărârii Guvernului nr. 549 din 13.06.2018 cu privire la constituirea, organizarea și funcționarea Agenției de Mediu,

În urma analizării și verificării documentelor prezentate, avînd în vedere informația privind determinarea necesității efectuării evaluării strategice de mediu din documentația „Planul Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab-Florilor-Studentilor-bd. Moscova”, s-a dovedit că domeniul de aplicare a proiectelor planurilor cad sub incidența art. 3 alin. (2) din Legea nr. 11/2017 cu privire la evaluarea strategică de mediu.

Conform PUZ-ului, studiul include zonificarea integră a teritoriului, cu indicarea generală a liniilor roșii, indicarea particulară a zonelor cu căile de acces interne propuse, accesele proiectate, și existente spre zona examinată. Studiul prevede perspectiva amenajării teritoriului și volumetria obiectelor propuse.

Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului CMC nr. 22/40 din 25.12.2008 (cu concretizări conform dispoziției nr. 480-d din 29.05.2014), zona examinată este reglementată prin următoarele codurile urbanistice:

I1 - Zona I1 de industrie ușoară, cuprinde zone cu funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluantă;

C2 - zona comercială cuprinde funcțiuni, care asigură o gamă largă de servicii de aprovizionare zilnică sau ocazională în zonele rezidențiale;

C3-c - zona comercială generală amplasată în zone centrale, cuprinde centre comerciale în construcții independente frecventate ocazional;

C7 - cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc., această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en-detail;

R6 - subzona locuințelor colective cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E;

R7 - subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte;

S - aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuințe, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

Scopul PUZ-ului este examinarea posibilității concretizării funcției urbane existente prevăzute de Regulamentul Local de Urbanism (RLU) pentru teritoriul alăturat strazilor Matei Basarab — Florilor — Studentilor — bd. Moscova.

Pentru zona studiului au fost fixate următoarele disfuncționalități:

- zona nu este valorificată;
- lipsește infrastructura de drumuri;
- lipsește infrastructura tehnico-edilitară;

Principalele obiective abordate în cadrul Planului Urbanistic Zonal elaborat sunt următoarele:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistico-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții), incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului.

Prin documentația „Planul Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab-Florilor-Studentilor-bd. Moscova” se propune aplicarea următoarelor Coduri Urbanistice: C2; C3; C4; C7; R6; R7; S:

Cod C2 - zona comercială cuprinde funcțiuni, care asigură o gamă largă de servicii de aprovizionare zilnică sau ocazională în zonele rezidențiale.

Cod C3-c - comercială generală amplasată în zone centrale, cuprinde centre comerciale în construcții independente frecventate ocazional.

Cod C4 - zona comercială cu restricții (locuințe, magazine și funcțiunile conexe acestora, birouri) amplasate în zonele centrale de afaceri de interes orășenesc în care continuitatea frontului de vânzare este urmărită. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activitățile comerciale en-detail.

Cod C7 - zona 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 provenite din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc., această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en-detail.

Cod R6 - subzona locuințelor colective cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+3E până la P+9E.

Cod R7 - subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte.

Cod S - aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale.

Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regula pentru toate zonele de același tip.

Cod Se - subzona instituțiilor de educație.

Zona PUZ-ului este amplasată într-o zonă mixtă (rezidențială, comerț, industrială, spații verzi) a municipiului Chișinău.

La momentul actual, pe terenul cu n/c 0100413226, de către agenți economici sunt desfășurate diverse activități, ce nu corespund funcției industriale preconizate în PUG mun. Chisinau, precum și codului de reglementare urbanistica I1 (conform Regulamentului local de urbanism al mun. Chisinau).

Conform PUG mun. Chisinau "Audit" (Piese desenate) după condițiile geologice și hidrologice teritoriul examinat se află în zonele A și B.

Zona A este favorabilă pentru construcții.

Zona B este condițional favorabilă pentru construcții din cauza dezvoltării solurilor sensibile la umezire, ce dispun de calități de terase. Apele freatice se poziționează la adâncimea de 10-15 m de la suprafața solului. Conform Schemei Microraiionării Seismice, intensitatea seismică în zona examinată este 7 grade.

Cca o treime din teritoriul examinat coincide cu zona subterană a Minei Chisinau.

În limita terenului PUZ este amplasat Scuarul Mezon din bd. Moscova, în gestiunea Î.M. "Asociația de Gospodărire a Spațiilor Verzi", având o suprafață totală de 1,68 ha cu funcții de odihnă.

Zona de studiu nu conține careva specii rare sau seculare de floraă, aflate în protecția organelor de resort și este amplasată în afara zonelor de protecție a ariilor naturale protejate de stat desemnate de Legea nr. 1538/1998 privind fondul ariilor naturale protejate de stat, în afara zonelor-nucleu de importanță locală a Rețelei Ecologice a RM, și în afara zonelor de protecție a apelor de suprafață.

Limita din partea Est a zonei se învecinează cu Pădurea-parc "Calea Orheiului".

Teritoriul este amplasat într-o zonă constituită cu o infrastructură tehnico-edilitară dezvoltată:

- rețele centralizate de apeduct cu Ø-400 mm, pozate pe străzile Florilor și Studenților, cu Ø-500mm pe bd. Moscova, cu diametru 300mm pe strada Matei Basarab;
- rețele de canalizare gravitațională cu Ø-400mm pe str. Florilor și Studenților;
- conducta de gaze naturale cu Ø-250mm de-a lungul bd. Moscova și str. Studenților;
- rețele de canalizare pluvio-nivală se vor evacua în colectorul pluvial cu Ø-500 din str.

Studentilor și Ø-400mm din str. Matei Basarab, racordarea la rețelele municipale se va realiza conform prevederilor condițiilor tehnice, eliberate de Î. M. Regia "Exdrupo".

Zona de studiu al PUZ are o suprafață totală de cca 22,0 ha și este compus din 37 terenuri cadastrale.

Parcela cu numărul cadastral: 0100413.226 cu suprafața de 12,604 ha:

Regimul de înălțime pentru aceasta zonă se propune de la P+2E pana la P+21E. În interiorul acestei parcele se propune zona locativă cu regim de înălțime până la P+18E, ceea ce va corespunde codului de reglementare urbanistic R7. Suprafața acesteia va constitui 5,27 ha.

La parterul blocurilor locative se vor amplasa obiective de menire social-culturală cu regim de înălțime P+1E ceea ce corespunde codului de reglementare urbanistic C2.

Indici tehnico-economici și urbanistici pentru parcela cu n/c 0100413.226:

- Suprafața parcelei — 12,604 ha;
- Fond locativ pentru zona R7 — 131,55 mii m²;
- Fond locativ pentru zona C4 — 78,12 mii m²;
- Numărul de locuitori — 8064 oameni;
- Apartamente — 2670 unități;
- POT zona R7 — 20 %;
- POT zona C4 — 48 %;
- CUT zona R7 — 4,0;
- CUT zona C4 — 2,0;
- Grădinița-scoala — 1 unitate;
- Capacitatea — 470 locuri;
- Parcări auto subterane — 4345 loc.

Parcela cu numărul cadastral: 0100413.216 cu suprafața de 0,847 ha.

Amplasarea blocurilor locative cu regim de înălțime P+11E, ceea ce va corespunde codului de reglementare urbanistic R7. Zona va fi dotată cu toată infrastructura necesară - accese, terenuri de jocuri pentru copii și odihnă pentru maturi, spații verzi și etc. Clădirile vor fi amplasate cu respectarea normelor de insolare și iluminare naturală, și în corespundere cu condițiile de prevenire și stingere a incendiilor (NCM B.01.05:2019).

Indici tehnico-economici și urbanistici pentru parcela cu n/c 0100413.216:

- Suprafața parcelei — 0,847 ha;
- Fond locativ zona R7 — 24,336 mii m²;
- Numărul locatarilor — 936 oameni;
- Apartamente — 348 unități;
- POT zona R7 — 32 %;
- CUT zona R7 — 4,0;
- Parcare auto subterană — 348 loc.

Zona rezidențială va fi dotată cu toată infrastructura necesară - accese, terenuri de jocuri pentru copii și odihna pentru maturi, spații verzi etc.

Suprafața teritoriului înverzit în zonele rezidențiale cu case de locuit colective (fără a ține cont de terenurile instituțiilor de educație) va constitui, minim 25 % din suprafața totală a cartierului.

Deșeurile vor fi depozitate selectiv în tomberoane amplasate pe platformă amenajată conform cerințelor, cu evacuarea ulterioară, după caz, menajere biodegradabile - la platforma autorizată pentru deșeuri a localității, iar deșeurile reciclabile (hîrtia, sticla, masele plastic ș.a.) - pentru valorificare agenților economici autorizați în domeniul gestionării deșeurilor.

Aplicând criteriile de determinare a necesității efectuării evaluării strategice de mediu pentru planuri și programe conform anexei nr. 1 la Legea nr. 11/2017, utilizând „tipurile de întrebări” din anexa nr. 4 la Ghidul cu privire la efectuarea procedurilor privind evaluarea strategică de mediu pentru a determina necesitatea evaluării strategice de mediu, s-a stabilit că planul **nu se încadrează în lista activităților pentru care trebuie stabilită necesitatea efectuării evaluării impactului asupra mediului** din anexa nr. 2 la Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului și Autoritatea competentă pentru protecția mediului, **Agencia de Mediu, DECIDE: „Planul Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab-Florilor-Studentilor-bd. Moscova” elaborat în vederea operării modificărilor în Planul Urbanistic General al municipiului Chișinău, nu are efecte semnificative asupra mediului și nu urmează a fi supus evaluării strategice de mediu.**

Avizul de evaluare prealabilă se emite cu următoarele condiții:

1. Respectarea prevederilor documentației „Planul Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab-Florilor-Studentilor-bd. Moscova”, în vederea operării modificărilor în Planul Urbanistic General al municipiului Chișinău și a avizelor de aprobare eliberate de autoritățile competente.

2. Respectarea prevederilor NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale.

3. Realizarea proiectului doar cu respectarea prevederilor Regulamentului local de urbanism, fără afectarea calității factorilor de mediu, a peisajului și cadrului natural existent.

4. Decopertarea selectivă a stratului de sol fertil pînă la începerea lucrărilor de construire și depozitarea în halde, cu utilizarea ulterioară la amenajarea terenului obiectului și recultivarea terenurilor cu fertilitate redusă.

5. Depozitarea conform cerințelor normative și predarea ulterioară a tuturor tipurilor de deșeuri formate în perioada de demolare, construire și funcționare pentru valorificare/eliminare agenților economici autorizați în domeniul respectiv, conform prevederilor Legii nr. 209/2016 privind deșeurile.

6. La etapa de proiectare, inițiatorul activității planificate, va prezenta la Agenția de Mediu, cererea detaliată privind activitatea planificată, în conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1) al Legii nr. 86 din 29.05.2014 privind evaluarea impactului asupra mediului, din motivul că se regăsește în Anexa nr. 2 pct. Infrastructura” lit. (b) ”Amenajare urbană, inclusiv construirea de centre comerciale (cu sisteme autonome de

aprovizionare cu apă și energie termică) și parcări publice (cu o capacitate de 300 de locuri și mai mult)".

7. Obținerea actelor permissive necesare, prevăzute de Legea nr. 160 din 22.07.2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a documentației „Planul Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab-Florilor-Studentilor-bd. Moscova", în vederea operării modificărilor în Planul Urbanistic General al municipiului Chișinău, dacă nu intervin modificări ale acestuia și nu va servi temei pentru elaborarea și eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare, în conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Prezentul aviz face obiectul procedurii de contencios administrativ. Exercițarea căilor de atac poate fi efectuată în ordinea procedurală de contestare a actelor administrative stabilită în Codul administrativ al Republicii Moldova nr. 116 din 19.07.2018 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 309-320).

Director adjunct

Dorin Poverjuc

REPUBLICA MOLDOVA
Societatea pe Acțiuni
"MINA DIN CHIȘINĂU"
MD-2020 mun.Chișinău,
str.Calea Orheiului 90*
IBAN MD76PR002224380017970601
în BC Procreditbank SA
c/f 1003600119988
TVA 0600712
tel.: 0(22) 46-58-86, 46-58-87
fax: 0(22) 46-58-87



Producția conform
certificatului de
calitate
CN № 0035359 din
22.03.2004
mina_k@mail.ru

РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА
Акционерное Общество
"КИШИНЕВСКАЯ ШАХТА"
МД-2020 Кишинэу,
ул. Каля Орхеюлуй 90А
IBAN MD76PR002224380017970601
в Procreditbank
Ф/код 1003600119988
НДС 0600712
tel.: 0(22) 46-58-86, 46-58-87
факс: 0(22) 46-58-87

Nr. 57/01
din "09" noiembrie 2023

Către
INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
"CHIȘINĂU PROIECT"

de la: S.A. „Mina din Chișinău”
MD-2020, mun. Chișinău, Calea Orheiului, 90A

Ca răspuns la adresarea 02/1-201 din 25.09.2023 parvenită de la Institutul Municipal de Proiectări "CHIȘINĂU PROIECT", S.A. "Mina din Chișinău", comunică următoarele: În anul 2002, a fost efectuată o expertiză tehnică cu privire la starea și stabilitatea excavațiilor din câmpul minier atribuite S.A. "Mina din Chișinău", ca rezultat au fost evedințiate 3 zone de risc. Însă lucrările de expertizare nu au fost efectuate pentru excavațiile subterane aflate în gestiunea S.A. "Mezon", astfel S.A. "Mina din Chișinău" nu posedă informație cu privire la delimitarea zonelor de suprafață caracterizate ca fiind favorabile sau interzise pentru edificarea construcțiilor în perimetrul străzilor Matei Basarab – Florilor – Studenților – bd. Moscova reieșind din aspecte juridice care țin de beneficierea asupra perimetrului minier și sectorului de subsol.

Remarcă: Avînd în vedere specificul amplasării obiectivului conform certificatului de urbanism pentru proiectare, S.A. "Mina din Chișinău" sugerează efectuarea unei expertize tehnice privind geomecanica masivului de rocă și estimarea capacității portante al acestuia cu evaluare în timp (aspectul reologic), în câmpul minier al excavațiilor suterane atribuite S.A. "Mezon", pentru depășirea riscurilor formarea conurilor de surpare în zona infrastructurii planificate.

Anexe:

1. Descrierea aspectelor geo-miniere, zăcămintul Chișinău-I, sectorul S.A. Mezon – 1 exemplar;
2. Schema de delimitare a zonelor de suprafață în raport cu excavațiile miniere S.A. Mezon – 2 exemplare;
3. Harta tectonică al excavațiilor de la S.A. "Mezon" – 1 exemplar.

Cu respect,

Director

Sergiu LUNGU

DESCRIEREA ASPECTELOR GEO-MINIERE, ZĂCĂMÎNTUL CHIȘINĂU-I, SECTORUL S.A. "MEZON"

Amplasarea sectorului

Zăcămîntul Chișinău-I, aflat în gestiunea S.A. "Mina din Chișinău", este amplasat la perefiera nordică a or. Chișinău, sec. Rîșcani, care se extinde spre Nord-Vest de-a lungul str. Calea Orheiului, avînd limitele perimetrului minier, la Nord, centru com. Stăuceni, la Sud, str. Calea Orheiului 90A, regiunea școlii de hipism, astfel excavațiile miniere subterane intersectează, de la Sud spre Nord: str. Florilor, str. Studenților, terenul Universității Tehnice din Moldova, str. Bucovinei și perefiera com. Stăuceni. Obiectul zăcămîntului este extragerea pietrei de calcar pentru zidărie prin lucrări miniere subterane, adîncimea excavațiilor variază între 35-110 m de la suprafață, cota absolută a vetrei excavațiilor variază între +35,0...+52,0 m.

Un sector adiacent atribuit cîmpului minier al zăcămîntului Chișinău – I, se află în gestiunea S.A. "MEZON", delimitarea terenului de la suprafață este amplasat între străzile Studenților – Matei Basarab – Florilor – bd. Moscova. Excavațiile miniere subterane aflate în gestiunea S.A. "Mezon" se extind doar pe o porțiune al terenului de la suprafață (conform anexei 1). Adîncimea excavațiilor variază între 60-70 m de la suprafață, cota absolută a vetrei excavațiilor variază între +35,0...+42,0 m, înălțimea excavațiilor între 2,6...13 m.

Aspecte geologice

Structura geologică a regiunii este formată din roci ale grupelor din Paleozoi, Mezozoi și Kainozoi.

În structura geologică a excavațiilor de la Mezon, participă doar rocile atribuite grupei din Kainozoi, în care predomină sistemele formațiunilor Neogene și Cuaternare (Etajul Sarmațian).

Formațiunile neogene sunt caracterizate de sedimentări marine din Sarmațianul Inferior și Mediu, totodată sedimentările continue de lagună ale Sarmațianului Superior - Meoțian.

Formațiunile Sarmațianului Mediu sunt descoperite la cotele absolute +20...+30 m, și sunt caracterizate genetic de două tipuri de roci: carbonatice, poziționate în partea inferioară a secțiunii și nisipos-argiloase, care acoperă rocile carbonatice.

Grosimea rocilor carbonatice variază de la 18-20 m până la 30-35 m, mai sus de cota absolută +20 m.

Componența formațiunilor carbonatice este caracterizată de prezența a mai multor varietăți de calcare: oolitice, nubeculare, cochilifere și de briozoare. Astfel, din cauza varietății de calcare stratul carbonatic este neomogen după compoziția sa. Foarte clar se observă încorporarea unui tip de calcar în altul.

Pe grosimea stratului carbonatic sunt evidențiate două pachete de roci: pachetul de jos și pachetul de sus.

Pachetul de jos: sunt roci de culoare gri, gri-deschis până la galben-gri, cu o componență de calcare oolitice, detrito-nubeculare, detrito-oolitice și detrito-

cochilifere, respectînd-se o consecutivitate ritmică între ele, cu o evidențiere semnificativă a stratificației stratului. În general stratificația este orizontală, însă sunt observate și stratificări sub un unghi de 5 grade, ceea ce corespunde înclinării rocilor carbonatice pe toată extinderea zăcământului în direcția vestică și sud-vest.

Calcarele oolitice și oolito-detritice reprezintă substanța minerală utilă, grosimea acestora este de 20-25 m. La baza pachetului de jos al stratului predomină mai mult calcarele cochilifere, cochilifer-oolitice, cochilifer-nubeculare și cochilifer-detritice. Roca este în principiu mediu granulară, dimensiunile cochiliilor nu depășesc 0,5 cm, cu conținut de intercalații punctiforme a materialului de culoare neagră, cu dominarea unei cimentări slabe, foarte rar pe alocuri se întîlnesc intercalații recristalizate cu o grosime neesențială. Cochiliile fracturate sunt orientate într-o direcție, cu o coeziune slabă între ele, ceea ce influențează negativ la proprietățile de rezistență a calcarelor și duce la decuparea stratificării.

Pachetul de sus: Acesta reprezintă o intercalare complicată a calcarelor detritic-oolitice, detritic-nubeculare, detritic-cochilifere și recifale cu prezența numeroaselor intercalații de roci fracționate, formate din cochilii nubeculare, scheleturi de briozoare și alge, cu o cimentare bună între ele de o substanță carbonatică de culoare brun-gri, care formează un conglomerat intraformațional.

O caracteristică deosebită a formațiunilor pachetului de sus, este neomogenitatea după compoziția sa litologică și proprietăților mecanice, cum pe secțiune așa și pe extinderea zăcământului. Grosimea pachetului de sus, în mediu este de 10-15 m, acoperind astfel pachetul de jos cu întreruperi, fapt care îl indică prezența conglomeratelor. Lentilele de conglomerate sunt reprezentate de bucăți de calcare rotunjite cu o duritate înaltă.

Pe secțiune sunt prezente o cantitate numeroasă de calcare recifale, acestea au o așezare în grupuri de lanțuri și acumulări stratificate de oncoide mici de dimensiuni 20-30 cm, cu grosimea de la 1 m până la 7 m.

Rocile carbonatice ale zăcământului sunt sedimentate practic orizontal, cu subducție de 5-10 m la 1 km, de la nord spre sud în direcția luncii r. Bîc. Acoperișul rocilor carbonatice în regiunea de sud a zăcământului este esențial de complicată. Aici este marcată variația poziționării hipsometrice a acoperișului calcarelor cu denivelment de 10-15 m. Acest lucru este motivat cu prezența formațiunilor recifale, pentru care este caracteristic densitatea mare a schimbului de facies și schimbarea condițiilor de sedimentare. Prezența structurilor recifale reprezintă specificul caracteristic formațiunilor sarmațianului mediu, dezvoltarea cărora a început la hotarele sarmațianului inferior de-a lungul regiunilor descendențelor lente ale fundului mării. Spațiul între structurile recifale este umplut cu calcare stratificate și sedimente de argile.

Structurile recifale reprezintă niște corpuri cupoloide, cu o grosime destul de pronunțată, cu momoclinale abrupte în partea vestică și monoclinale plane în direcția estică. În jurul structurilor recifale înclinarea straturilor de calcar atinge 10 grade, pe alocuri și mai mult. Structurile recifale formează un lanț de ascensiuni locale cu cotele +60m la nordul zăcământului și +67 m la sud, astfel observându-se și în partea centrală, are loc separarea flancului sudic al zăcământului în zona de vest și zona de est al zăcământului. Lățimea acestei zone ridicate atinge 300 m. Zona excavațiilor de la Mezon

este semnificativ influențată de dislocații tectonice cu extindere spre nord-vest. Dislocațiile tectonice au o extindere și spre sud-est, în afara perimetrului minier al zăcămintului. Lățimea acestora constituie 100 m, caracterizată prin prezența rocilor sfărâmate până la microfisurație. În dislocații sunt urmărite sisteme de fisuri deschise, acestea sunt verticale până la înclinare de 80-85 grade.

Caracteristica hidrogeologică

Apele pătrunse în excavațiile miniere ale S.A. „Mina din Chișinău” și S.A. „Mezon” sunt atribuite complexului acvifer *sarmațianul mediu*. Complexul acvifer al sarmațianului mediu are o extindere pe întreg teritoriul Republicii Moldova, grosimea lui variază de la 50...270 m, iar în regiunea zăcămintului Chișinău – I acesta are grosimea de la 80 – 150 m. Regimul de presiune a complexului acvifer variază în dependență de caracteristica geologică a formațiunilor carbonatice din sarmațianul mediu. Conform explorărilor geologice și observațiilor hidrogeologice efectuate în Republica Moldova, regiunile cu presiune înaltă a orizontului acvifer sunt observate în locurile de formare a calcarelor recifali sau formarea recifilor, acest lucru este caracteristic intensității fisurilor și dislocațiilor tectonice locale prezente în jurul recifului.

În perimetru minier al zăcămintului Chișinău-I sunt identificate două zone cu regim de presiune diferit. În partea de Sud al zăcămintului este evidențiată zona cu regim al orizontului acvifer cu presiune, iar centru spre direcția nordică cu regim fără presiune. Această variație se explică prin prezența formațiunilor recifale în partea de Sud-Vest și Sud-Est al zăcămintului, formațiunile fiind intersectate de excavațiile miniere de la S.A. „Mezon” și S.A. „Mina din Chișinău”. Conform rapoartelor hidrogeologice de la Agenția pentru Geologie și Resurse Minerale din RM, și anume a hărții de delimitare a hotarelor în dependență de presiune a complexului acvifer baden-sarmat în raport cu formațiunile carbonatice, excavațiile S.A. „Mina din Chișinău” și S.A. „Mezon” intersectează linia de hotar, care trece în regiunea formațiunilor recifale, dintre zona cu presiune și fără presiune. Conform concluziilor Asociației „NERUDSTROM” al încheierii din 1985 despre condițiile hidrogeologice a părții de Sud a zăcămintului Chișinău-I, **pct.1**, sunt delimitate două zone al nivelului orizontului acvifer: *a) pentru partea Nord-Est și Est cotele 39,82-41,67 m; b) pentru partea Vest și Sud Vest cotele 35,19-37,56 m; pct. 2* se spune: *Variația bruscă al nivelului orizontului acvifer sarmațian mediu este legată de dislocațiile tectonice în zonele slabe, în care are loc drenarea orizontului acvifer.*

Caracteristica excavațiilor

Conform rapoartelor geologice de exploatare a zăcămintului Chișinău I, formațiunile carbonatice deschise au o variație înaltă atât după tipul acestora cât și după proprietățile fizico-mecanice.

În urma deplasărilor în teren au fost depistate multe indicii care demonstrează influența acțiunii apei asupra structurilor de susținere (pilieri, tavan) a excavațiilor miniere. În regiunea perimetrului minier a excavațiilor S.A. „Mezon” sunt observați pilieri în apă cu înălțimea până la 3,0 m, cu colțurile acestora surpate, respectiv la unii pilieri sunt depistate fisuri de natură tehnogenă, acest fapt arată că pilierii respectivi încep a intra în prima fază de distrugere. În pilierii și tavanul lângă perimetrul minier al S.A. „Mezon” sunt observați pilieri cu straturi de argilă saturată, plastică, de culoare

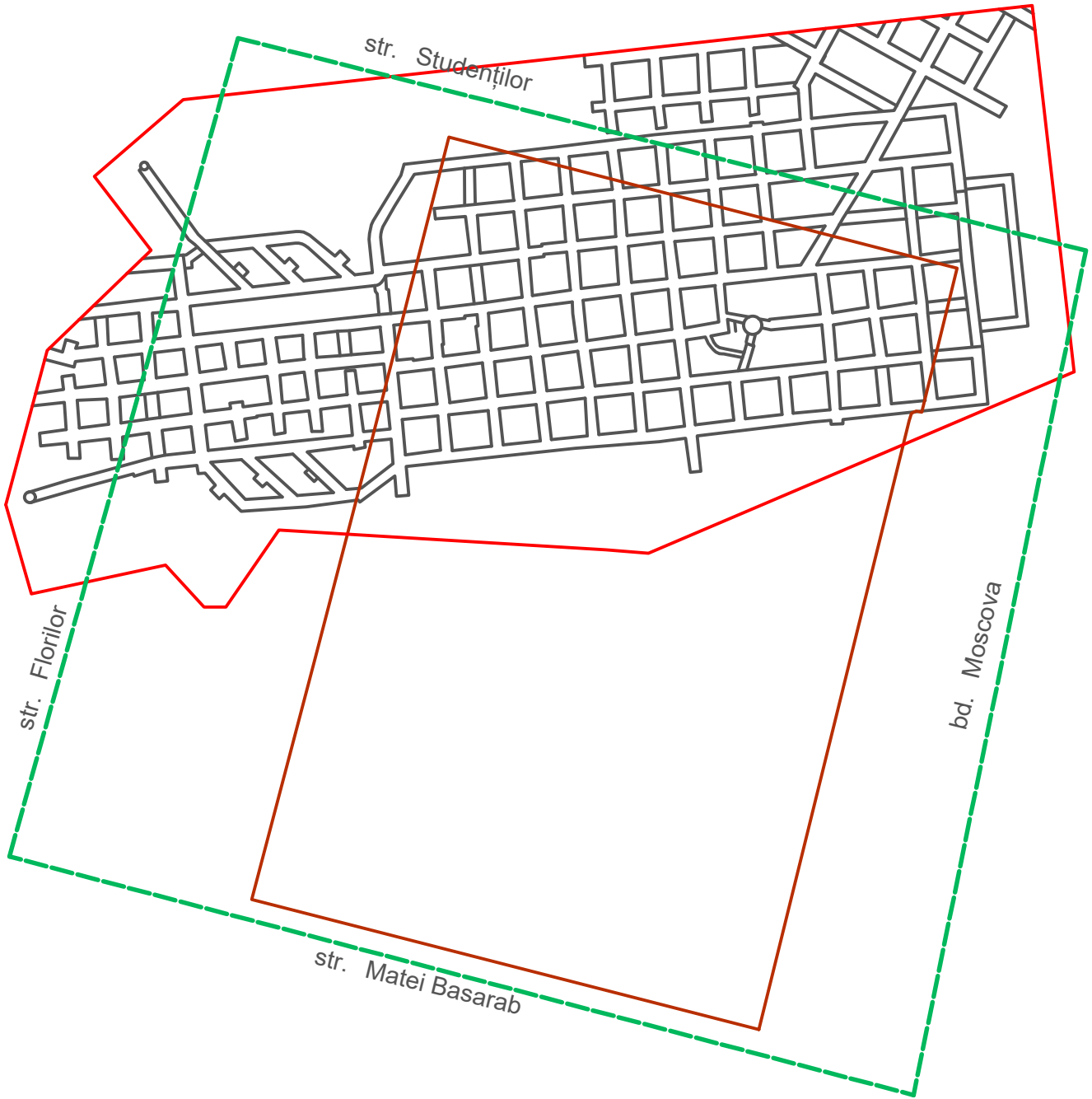
ruginiferă cu prezența carbonaților. Tavanul este parțial surpat la o adâncime de la 0,1...0,4 m. Pereții unor pilieri sunt în stare umflată care se desprind ușor cu mâna pînă la o grosime de 0,5 m. Calcarele din zona respectivă au o rezistență la compresiune sub 1,5 MPa – 20,8%, 1,5...2,5 MPa – 35,7%, 2,5...3,5 MPa – 17,2%, 3,5...5,0 MPa – 19,6%, 5,0...7,5 MPa – 3,6%, peste 7,5 MPa – 3,1%. Astfel se observă variație mare între parametri caracteristicilor de rezistență. Pe alocuri rocă este slab coezivă și fragilă. Este de menționat că în timpul anilor uniunii sovietice, excavațiile din cîmpul minier al S.A. „Mezon” au fost consolidate prin aplicarea torcretului, în scopul majorării capacității portante al elementelor de susținere. Însă în ultimii ani au fost observați pilieri la care sunt prezente fisuri ale torcretului, fapt care demonstrează dinamica proceselor de deformare ale pilierilor. Caracteristica condițiilor geologice al masivului de rocă din această regiune este condiționată mai mult de extinderea excavațiilor miniere în regiunea dislocațiilor tectonice din jurul recifilor.

În excavațiile de la S.A. „Mezon”, la fel au fost observate regiuni cu surpare a tavanului și pilierilor. Pe tavanul unei galeii executată cu combina de înaintare PK-3, în partea de Nord a perimetrului minier, au fost observate pete umede cu o suprafață de aproximativ 2,0 m*4,0m. Acest lucru poate fi explicat prin procesul de absorbție în această regiune, a vaporilor saturați de aer în roca de calcar care are o porozitate înaltă, sau infiltrarea apei din pînzele de apă amplasate mai sus de tavanul excavațiilor miniere. O atenție mare a atras observarea drenării apei în regiunea de intrare pe teritoriul S.A. „Mezon” spre excavațiile S.A. „Mina din Chișinău”, direcția de drenare a apei este din partea zonei de dislocație tectonică stabilită din explorările și prospecțiunile geologice ale zăcămintului, acest lucru demonstrează că orizontul acvifer în această regiune este sub presiune. Prezența dislocațiilor tectonice formate în regiunea recifilor și proprietățile fizico-mecanice ale calcarului de la S.A. „Mezon”, explică foarte clar caracteristica slabă a masivului de rocă, ceea ce a și fost motivul torcretării parțiale a excavațiilor.

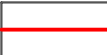


Director
S.A. „Mina din Chișinău”

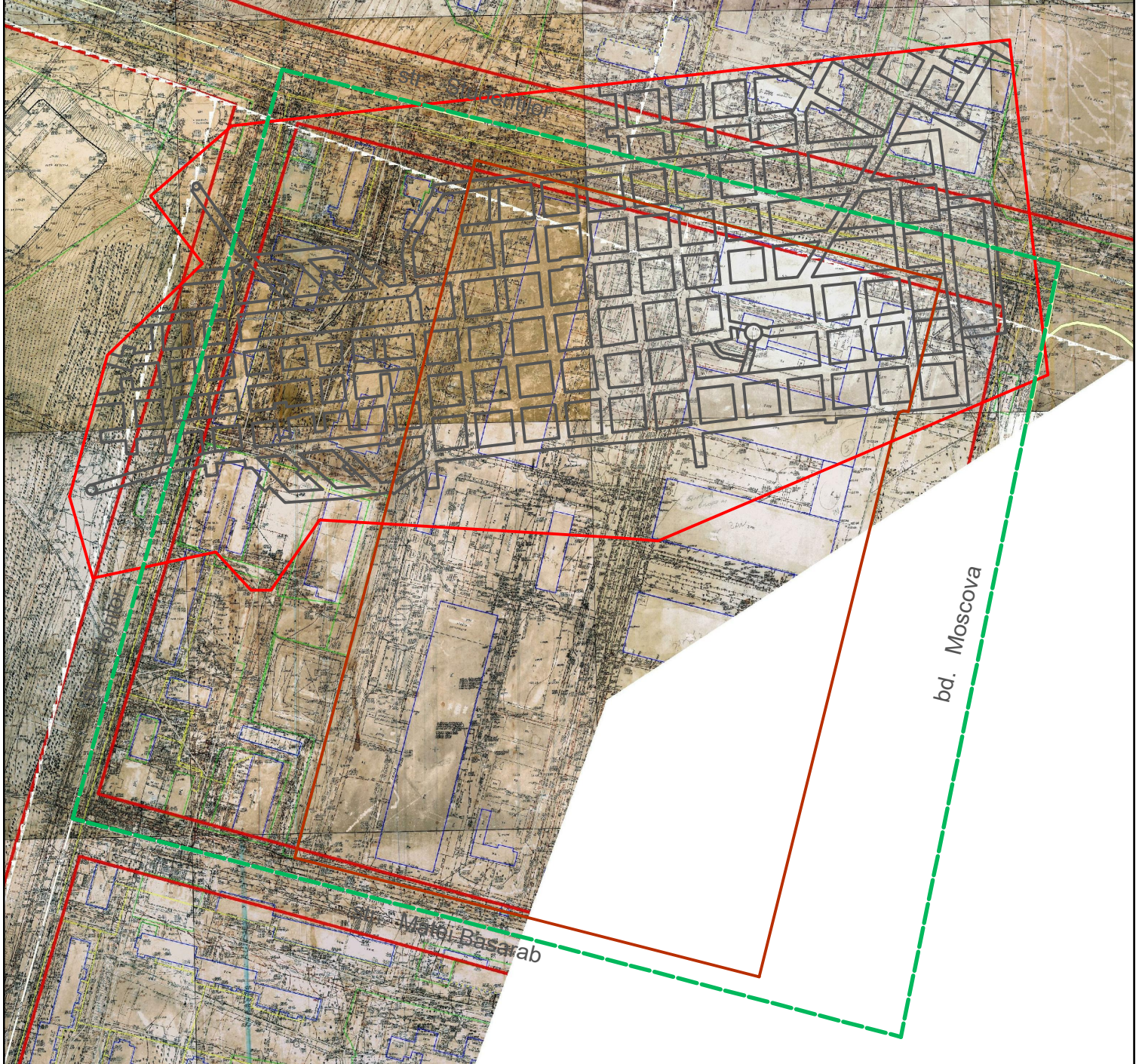
Sergiu LUNGU

SCHEMA SUPRAPUNERII TERENULUI NR. CAD. 0100413226 CU EXCAVAȚILE
MINERE SUBTERANE AFLATE ÎN PROPRIETATEA S.A. "MEZON"



SEMNE CONVENȚIONALE

	Limita perimetrului minier în proprietatea S.A. "Mezon"		Limita de studiu conform dispoziției
	Terenul cu nr. cadastral 0100413228 în proprietatea S.A. "Mezon"		Excavații miniere subterane aflate în proprietatea S.A. "Mezon"



Условные обозначения






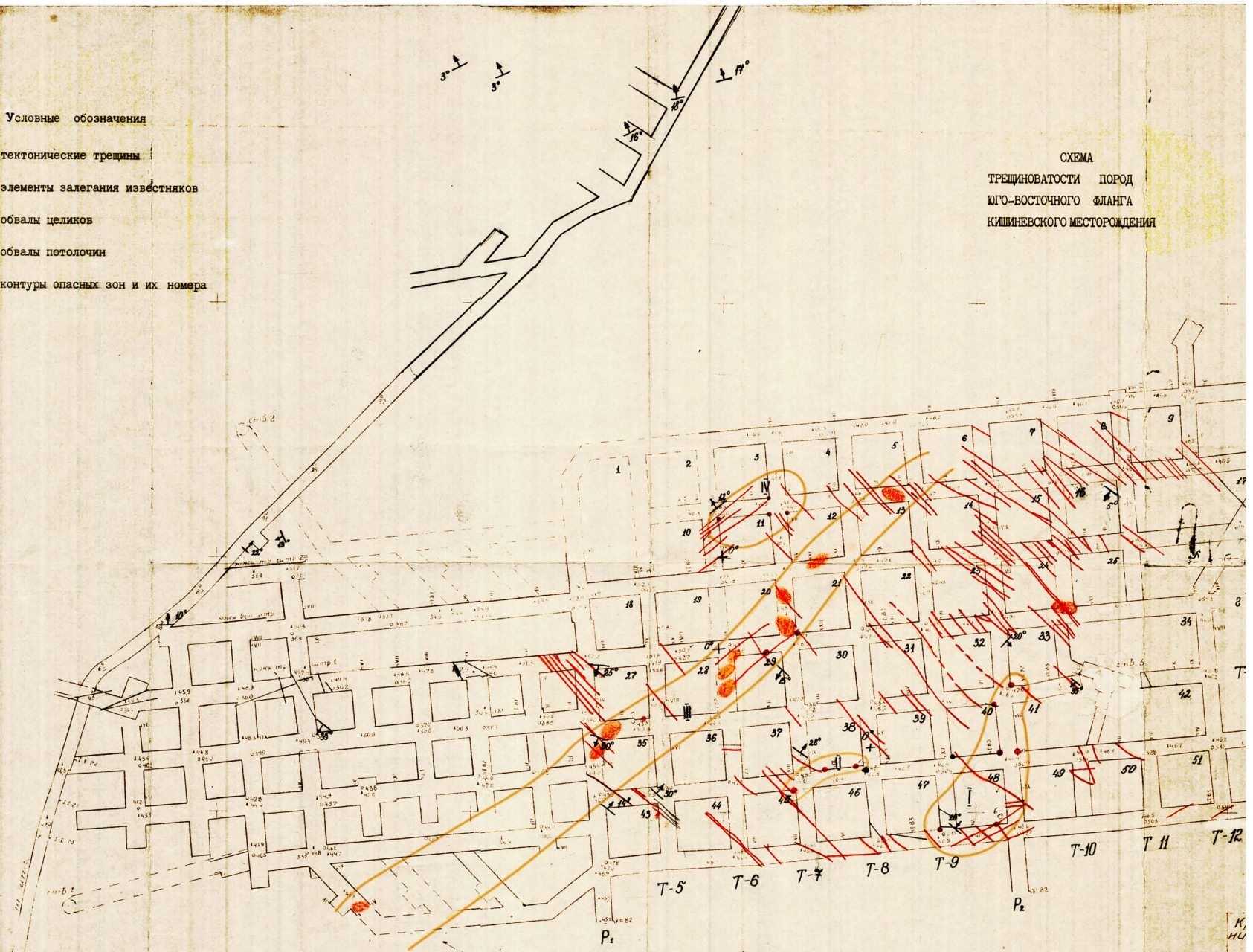
-  тектонические трещины
-  элементы залегания известняков
-  обвалы целиков
-  обвалы потолочин
-  контуры опасных зон и их номера

СХЕМА
ТРЕЩИНОВАТОСТИ ПОРОД
ЮГО-ВОСТОЧНОГО ФЛАНГА
КИШИНЬЕВСКОГО МЕСТОРОЖДЕНИЯ



Составили: канд. геол.-наук
Гоним / Г.М. Гошманис /
геолог Витт / И.И. Поннова /

К
И
Л
С
Т

În conformitate cu procesul verbal al ședinței Consiliului arhitectural urbanistic din data de **17.08.2023**, IMP ”Chișinăuproiect” vă transmite tabelul de divergențe cu ajustările și recomandările asupra **Planul urbanistic zonal „PUZ” pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Matei Basarab – Florilor – Studentilor – Bd.Moscova**, elaborat în baza Dispoziției Primarului general al mun. Chisinau nr. 299-d din 26 iunie.

Propuneri / recomandări	Comentarii / ajustări
<p>1. Completarea documentației de urbanism PUZ cu calcul necesităților de asigurare cu grădinițe și școli pentru tot cartierul proiectat (în cazul utilizării instituțiilor școlare din exterior, să fie prezentat calculul de necesități de la Direcția Educație, Tineret și Sport al mun.Chișinău).</p>	<p><i>Calculul este prezentat în VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL.PIESE SCRISE, punctul “3.2 Propuneri de reglementare funcțională”. Datele referitor la instituții școlare din exterior sunt prezentate în scrisoarea remisă de la Direcția generală educație tineret și sport a Consiliului municipal Chișinău cu nr.01/16/6-3308 din 22.09.23 (a se vedea Anexa 7, VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL. PIESE SCRISE).</i></p>
<p>2. Argumentarea excluderii policlinicii (teren cu nr.cad. 0100413216) în zona cu funcțiune rezidențială.</p>	<p><i>Conform scrisorii 1-04/1-2532 din 01.09.2023 Direcția generală asistența medicală și socială a Consiliului municipal Chișinău informează că imobil din str.Florilor nr. 32/2 nu se află la balanța direcției. (a se vedea Anexa 6, VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL. PIESE SCRISE).</i></p>

Arhitect sef

I.M.P. “CHIȘINĂUPROIECT”

Vitalie MUNTEANU