

CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU

DECIZIE

nr. _____

din _____

Cu privire la aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari –
Socoleni – Iazului

Având în vedere cererea S.R.L. „ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL”, Planul urbanistic zonal (PUZ) elaborat de către IMP „Chișinăuproiect” (obiect 3516) în baza Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 70i/20 din 03.03.2020 și Temei-programului aprobate cu autoritatea publică locală, precum și ținând cont de decizia Consiliului arhitectural-urbanistic municipal din 26.02.2021, avizele Agenției de Mediu (avizul nr. 10/1171/2021 din 12.03.2021), Agenției pentru Supraveghere Tehnică (avizul nr. 10/2-1370/20 din 23.12.2020), Agenției Națională pentru Sănătate Publică (avizul sanitar nr. 14 din 15.01.2021), Centrului de Sănătate Publică Chișinău (avizul nr. 42 din 18.03.2021) și procesul-verbal al consultărilor publice din 24.05.2021 asupra PUZ examinat (desfășurate în baza dispoziției nr. 200-d din 28.04.2021), în conformitate cu decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008 „Privind aprobarea Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău” și dispoziția Primarului General al municipiului Chișinău nr. 480-d din 29.05.2014 nr. 480-d din 29.05.2014 „Despre punerea în aplicare a unor prevederi ale Regulamentului local de urbanism aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, referitoare la subzonele funcționale urbane de tipul R (rezidențiale), D (dezvoltare urbană), Re (revitalizare) și zone neconforme”, în temeiul art. 6 și art. 30 din Legea Republicii Moldova nr. 835/1996 „Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului”, art. 14 alin. (1), alin. (2) lit. o) și art. 19 alin. (4) din Legea Republicii Moldova nr. 436-XVI/2006 „Privind administrația publică locală” și art. 6 din Legea nr. 136/2016 „Privind statutul municipiului Chișinău”, Consiliul Municipal Chișinău DECIDE:

1. Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari – Socoleni – Iazului ale municipiului Chișinău.
2. Se operează modificări în Regulamentul local de urbanism, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, conform Regulamentului local aferent Planului urbanistic zonal.
3. Direcția relații publice și buget civil va publica pe pagina web oficială a Primăriei Municipiului Chișinău prezenta decizie.
4. Controlul executării prevederilor prezentei decizii se pune în sarcina viceprimarului de ramură al municipiului Chișinău, dl Ilie Ceban.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR INTERIMAR AL CONSILIULUI

Adrian TALMACI

NOTĂ INFORMATIVĂ

la proiectul de decizie

„Cu privire la aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari – Socoleni – Iazului, municipiul Chișinău”

1. Beneficiar: Autoritatea publică locală
(Solicitant S.R.L. „ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL”)

2. Destinația: Stabilirea codului de reglementare urbanistică pentru teritoriul prevăzut conform Regulamentului local de urbanism pentru revitalizare în perspectivă, în baza PUZ/PUD. Ajustarea codurilor RLU conform situației existente.

Conform prevederilor din Zonarea funcțională (capitolul Reglementări) a Planului urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007, zona PUZ este situată în Zona locuințelor colective de înălțime medie. Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia CMC nr. 22/40 din 25.12.2008 (cu concretizări conform dispoziției nr. 480-d din 29.05.2014), zona examinată este sub acțiunea codului de reglementare urbanistică „RE”: subzona destinată pentru revitalizare economică și socială în perspectivă, în acest caz regulamentul de zonare se stabilește prin corespunderea tipului de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor regulamentului de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și industriale, în baza PUZ. Codurile adiacente - „R6” (subzona locuințelor colective cu densitate medie P+3E+P+9E) și „C2”. Complexul locativ existent, adiacent terenului generator PUZ - 14 niveluri, respectiv în PUZ se recomandă stabilirea codului urbanistic corespunzător – “R7”.

3. Suprafața terenului: Suprafața studiată în PUZ – 4,5 ha. Suprafața zonei Re – 0,548 ha.

4. Temeiul juridic: cererea S.R.L. „ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL”, Planul urbanistic zonal (PUZ) elaborat de către IMP „Chișinăuproiect” (obiect 3516) în baza Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 70i/20 din 03.03.2020 și Temei-program aprobată cu autoritatea publică locală, precum și ținând cont de decizia Consiliului arhitectural-urbanistic municipal din 18.02.2021, avizele Agenției de Mediu (avizul nr. 10/1171/2021 din 12.03.2021), Agenției pentru Supraveghere Tehnică (avizul nr. 10/2-1370/20 din 23.12.2020), Agenției Națională pentru Sănătate Publică (avizul sanitar nr. 14 din 15.01.2021), Centrului de Sănătate Publică Chișinău (avizul nr. 42 din 18.03.2021) și procesul-verbal al consultărilor publice din 24.05.2021 asupra PUZ examinat (desfășurate în baza dispoziției nr. 200-d din 28.04.2021),

precum și în conformitate cu decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008 „Privind aprobarea Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău” și dispoziția primarului general al municipiului Chișinău nr. 480-d din 29.05.2014 nr. 480-d din 29.05.2014 „Despre punerea în aplicare a unor prevederi ale Regulamentului local de urbanism aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, referitoare la subzonele funcționale urbane de tipul R (rezidențiale), D (dezvoltare urbană), Re (revitalizare) și zone neconforme”, în temeiul art. 6 și art. 30 din Legea Republicii Moldova nr. 835/1996 „Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului”, art. 14 alin. (1), alin. (2) lit. o) și art. 19 alin. (4) din Legea Republicii Moldova nr. 436-XVI/2006 „Privind administrația publică locală” și art. 6 din Legea nr. 136/2016 „Privind statutul municipiului Chișinău”.

Șef al DGAURF

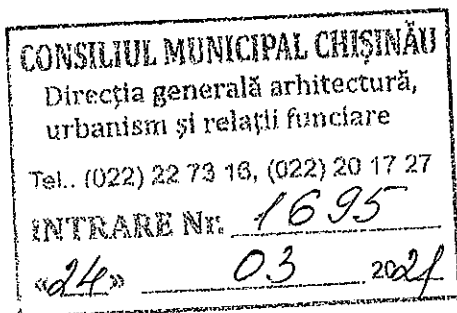


Svetlana Dogotaru

Pl. Buzu,
Pl. Cebanenco,
P. Dromy

Către: Primăria municipiului Chișinău,
Direcției Generale Arhitectură,
Urbanism și Relații Funciare

Pl. Gatmanuț,
@ Dmy



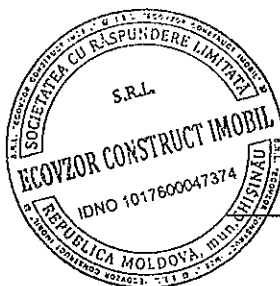
de la: S.R.L. „ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL”
sediul: mun. Chișinău, str. Socoleni nr. 2/4.
telefon de contact: 060040444

CERERE

Prin prezenta, **solicităm respectuos să inițiați procedura de consultare cu publicul, a Planului Urbanistic Zonal**, pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-lazului, mun. Chișinău, întocmit de IMP „Chișinăuproiect” obiect nr. 3516, conform certificatului de urbanism nr. 701/20, din 03.03.20, aprobat în cadrul CAU la data de 18.02.21, și avizat cu organele de resort, ulterior aprobarea respectivului conform procedurilor prevăzute de legislația în vigoare la ședința Consiliului municipal Chișinău.

Cu stimă,

Administrator
„Ecovzor Construct Imobil” S.R.L



Buzu Veaceslav



CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECTURĂ, URBANISM
ȘI RELATII FUNCiare

nr. 21/1695 din 22.04.2021

la nr. 24.03.2021 din 24.03.2021

Viceprimarului municipiului Chișinău,
dlui Victor Chironda

Notă informativă

Prin prezenta, la Rezoluția dvs. referitor la necesitatea și oportunitatea elaborării Planului urbanistic zona pentru teritoriul în perimetrul străzilor Ceucari – Socoleni – Iazului din municipiul Chișinău precum și corespunderea proiectului cu prevederile certificatului de urbanism pentru proiectare emis, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare vă informează.

La cererea S.R.L. „ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL” actualmente proprietarul terenului cu nr. cadastral 0100404.510 cu suprafața de 0.2792 ha, anterior a fost inițiată procedura de elaborare a Planului urbanistic zonal pentru teritoriul în perimetrul străzilor Ceucari – Socoleni – Iazului (PUZ), până la momentul actual fiind eliberate și obținute un șir de acte și avize, întocmit proiectul PUZ. Din aceste acte enumărăm: 1) Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 70i/20 din 03.03.2020; 2) Tema-programă aprobată cu autoritatea publică locală; 3) Procesul verbal al Consiliului arhitectural-urbanistic municipal din 18.02.2021; 4) Avizul Agenției de Mediu (nr. 10/1171/2021 din 12.03.2021); 5) Avizul Agenției pentru Supraveghere Tehnică (nr. 10/2-1370/20 din 23.12.2020); 6) Avizul Agenției Naționale pentru Sănătate Publică (nr. 14 din 15.01.2021); 7) Avizul Centrului de Sănătate Publică Chișinău (nr. 42 din 18.03.2021); 8) PUZ și regulamentul aferent elaborat de către IMP „Chișinăuproiect” (obiect nr. 3516) precum și alte studii și avize efectuate la cazul dat.

Conform prevederilor din Zonarea funcțională (capitolul Reglementări) a Planului urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007, zona de studiu este situată în Zona locuințelor colective de înălțime medie. 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-c din 29.05.2014), zona examinată este sub acțiunea codului de reglementare urbanistică „RE”: subzona destinată pentru revitalizare economică și socială în perspectivă, în acest caz regulamentul de zonare se stabilește prin corespunderea tipului de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor regulamentului de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și industriale, în baza PUZ. Codurile adiacente - „R6” (subzona locuințelor colective cu densitate medie P+3E÷P+9E) și „C2”. Complexul locativ existent, adiacent terenului generator PUZ - 14 niveluri, respectiv în PUZ se recomandă stabilirea codului urbanistic corespunzător - „R7”.

Potrivit soluțiilor proiectului PUZ (elaborat din sursele proprietarului) sunt asigurate toate normativele în vigoare la amplasarea obiectivelor, cu încadrarea eficientă în situl existent, iar realizarea prevederilor respectivei documentații de urbanism pentru întreaga zonă „RE” cât și spațiile adiacente va avea un impact pozitiv pentru zona adiacentă actualmente în stare nesatisfăcătoare, fiind prevăzute și realizarea de lucrări de revitalizare și amenajare a spațiului adiacent - în scop de utilitate publică.

Conform indicilor tehnico-economici specificați în PUZ, indicii de reglementare urbanistică principali, POT, CUT, RÎ, echiparea cartierului și construcțiilor preconizate cu spații de deservire și exploatare, parcuri pentru locatari, atât pentru parcelă cât și per cartier - sunt respectați.

Reieșind din cele menționate, considerăm necesară continuarea procedurii administrative inițiate în baza actelor enumerate emise de către APL, prin efectuarea consultărilor publice conform proiectului de dispoziție anexat.

Cu respect,

Șef adjunct al DGAURF,
Igor Vrabie

ex. S. Gatmanuc,
tel. 022 22-81-10

bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 83, MD-2012, municipiul Chișinău, Republica Moldova,
Tel. (022) 228 110; 227 316, e-mail: dgaurf@cmc.md



CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECTURĂ, URBANISM
ȘI RELAȚII FUNCiare

nr. 21/1695 din 14.04, 2021
la nr. _____ din _____ 2021

Viceprimarul municipiului Chișinău,
dlui Ilie CEBAN
șefului Direcției asistență juridică
dlui Valeriu BOGDAN

Notă informativă

Prin prezenta, la avizul negativ al viceprimarului municipiului Chișinău dl Victor Chirona specificat la proiectul de decizie „Cu privire la aprobarea elaborării Planului urbanistic zonal pentru teritoriul în perimetrul străzilor Ceucari – Socoleni – Iazului”, și anume – *nu este justificat regimul pe înălțime, CUT; POT, parcări*, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare vă informează.

La cererea S.R.L. „ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL” actualmente proprietarul terenului cu nr. cadastral 0100404.510 cu suprafața de 0.2792 ha, anterior a fost inițiată procedura de elaborare a Planului urbanistic zonal pentru teritoriul în perimetrul străzilor Ceucari – Socoleni – Iazului (PUZ), până la momentul actual fiind eliberate și obținute un șir de acte și avize, întocmit proiectul PUZ. Din aceste acte enumărăm: 1) Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 70i/20 din 03.03.2020; 2) Tema-programă aprobată cu autoritatea publică locală; 3) Procesul verbal al Consiliului arhitectural-urbanistic municipal din 26.02.2021; 4) Avizul Agenției de Mediu (nr. 10/1171/2021 din 12.03.2021); 5) Avizul Agenției pentru Supraveghere Tehnică (nr. 10/2-1370/20 din 23.12.2020); 6) Avizul Agenției Naționale pentru Sănătate Publică (nr. 14 din 15.01.2021); 7) Avizul Centrului de Sănătate Publică Chișinău (nr. 42 din 18.03.2021); 8) PUZ și regulamentul aferent elaborat de către IMP „Chișinăuproiect” (obiect nr. 3516), 9) Procesul-verbal al consultărilor publice din 24.05.2021, precum și alte studii și avize efectuate la cazul dat.

Conform prevederilor din Zona funcțională (capitolul Reglementări) a Planului urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007, zona de studiu este situată în Zona locuințelor colective de înălțime medie. 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 sub acțiunea codului de reglementare urbanistică RE: subzona destinată pentru revitalizare economică și socială în perspectivă, în acest caz regulamentul de zonare se stabilește prin corespunderea tipului de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor regulamentului de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și industriale, în baza PUZ. Codurile adiacente - R6 (subzona locuințelor colective cu densitate medie P+3E+P+9E) și C2. Complexul locativ existent, adiacent terenului generator PUZ - 14 niveluri, respectiv în PUZ se recomandă stabilirea codului urbanistic corespunzător – R7.

Potrivit soluțiilor proiectului PUZ (elaborat din sursele proprietarului) sunt asigurate toate normativele în vigoare la amplasarea obiectivelor, cu încadrarea eficientă în situl existent, iar realizarea prevederilor respectivei documentații de urbanism pentru întreaga zonă „RE” cât și spațiile adiacente va avea un impact pozitiv pentru zona adiacentă actualmente în stare nesatisfăcătoare, fiind prevăzute și realizarea de lucrări de revitalizare și amenajare a spațiului adiacent – în scop de utilitate publică.

Potrivit PUZ pentru zona RE se prevede atribuirea codurilor C2 cu R7 și R6.

Conform indicilor tehnico-economici specificați în PUZ, indicii de reglementare urbanistică principali sunt: POT (pentru PUZ) constituie - 25%, POT (pentru parcelă) – 38%, CUT (pentru PUZ) – 2, CUT (pentru parcela generatoare) - 5, regimul pe înălțime corespunzător codurilor R6 și R7, echiparea cartierului și construcțiilor preconizate cu spații de deservire și exploatare, parcări pentru locatari, atât pentru parcelă cât și per cartier – sunt respectați. La etapa preliminară PUZ pentru terenul generator PUZ s-a preconizat realizarea 182 apartamente cu 122 locuri de parcare în parcarea subterană. Documentația de proiect cu soluțiile finale urmează a fi elaborată și aprobată în modul stabilit de lege în baza unui certificat de urbanism pentru proiectare după aprobarea documentației de urbanism examinate.

Reieșind din cele menționate, considerăm necesară continuarea procedurii administrative inițiate în baza actelor enumerate emise de către APL.

Cu respect,

Șef adjunct al DGAURF,
Igor VRABIE



AGENȚIA DE MEDIU

АГЕНТСТВО
ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

MD-2005 mun. Chișinău, str. Albișoara, 38 Tel. (022) 820-770, Email: am@mediu.gov.md
<https://documente.mediu.gov.md/public>

Nr. 10/1171/2021 din 12 martie 2021

„Ecovzor Construct Imobil” SRL,
str. Socoleni, 2/4, mun. Chișinău

La nr. ____

Primăria mun. Chișinău

AVIZ DE EVALUARE PREALABILĂ

Ca urmare a notificării adresate de „ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL” SRL, înregistrată cu nr. 549/1-5943 din 03.03.2021, cu privire la evaluarea prealabilă asupra „Planului urbanistic zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari - Socoleni - Iazului, municipiul Chișinău”, elaborat în anul 2020 de către IMP „Chișinăuproiect”, 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. 695 din 30.08.2017 cu privire la organizarea și funcționarea Ministerului Agriculturii Dezvoltării Regionale și Mediului (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr. 322-328, art. 797), Hotărârii Guvernului nr. 549 din 13.06.2018 cu privire la constituirea, și funcționarea Agenției de Mediu, în urma analizării și verificării documentelor transmise, având în vedere informația pentru efectuarea evaluării prealabile prezentată de inițiator, se constată:

-fundamentarea necesității de elaborare a planului sau programului:

Documentația de amenajare și urbanism menționată este elaborată în baza Certificatului de Urbanism pentru proiectare nr. 70i/20 din 03.03.2020 eliberat de Primăria mun. Chișinău.

Scopul acestei documentații este suplinirea Planului Urbanistic General mun. Chișinău cu reglementări specifice în limitele terenului, obiect al P.U.Z. și stabilirea condițiilor generale de dezvoltare (parametrii tehnici-economi și funcționali ai terenului).

Categoriile generale de probleme abordate în cadrul Planului urbanistic zonal sunt: organizarea rețelei stradale; zonificarea funcțională a terenurilor; 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; reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului; asigurarea normelor igienice-sanitare a traiului locatarilor spațiului locativ învecinat, cât și a spațiului locativ proiectat

Indicii tehnico-economi ai PUZ sunt:

- Suprafața zonei de studiu P.U.Z.: 4,5 ha
- Suprafața terenului nou format propus solicitantului pentru amplasarea blocului locativ - 0,36 ha

- Suprafața construită la sol în zona P.U.Z. - 1,11 ha

POT zona P.U.Z. - 25 %;

CUT zona P.U.Z. - 2;

-Suprafața construită la sol pe terenul nou format - 0,13 ha;

Procentul de ocupare a terenului (POT) teren nou format - 38 %;

Coefficientul de utilizare (CUT) teren nou format - 5;

- Suprafața fondului locativ proiectat - 12532 m.p.;

- Numărul de apartamente proiectate (mediu 70 m.p.) - 182;

- Numărul de locuitori proiectat - 420 oameni

- Numărul locurilor auto în parcare subterană cu 2 nivele proiectată - 80 locuri/auto.

Principalul obiectiv al P.U.Z. vizează:

1. Modificarea codului de reglementare urbanistică existent cu codul Re (revitalizare) în codul R7 (subzona locuințelor colective înalte situate în ansambluri preponderent rezidențiale P+9E și mai înalte);
2. Modernizarea tramei stradale – drumuri de acces;
3. Realizarea blocurilor de locuințe cu parcare la parter și a zonei mixte de locuințe-servicii.

-principalele aspecte de protecție a mediului, incluse în proiectul planului sau programului:

Zona studiată cuprinde teritorii ocupate cu construcții, teritorii ocupate de spații verzi, dar și terenuri libere, în teritoriul intravilan al municipiului Chișinău.

Amplasamentul nu prezintă caracteristici naturale speciale și se află în afara perimetrului de protecție a patrimoniului cultural. Funcțiunea propusă nu presupune efecte de depășire a standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului.

-principalele direcții și termenul de implementare: Planul studiat face parte din planificarea urbană (documentație de urbanism și amenajare a teritoriului).

Conform art. 3 alin. 1 a Legii nr. 11/2017, prezenta documentație de urbanism și amenajare a teritoriului, este elaborată cu scopul suplinirii Planului Urbanistic General cu reglementări specifice în limitele terenului obiect al P.U.Z. și stabilirea condițiilor generale de dezvoltare.

-existența unui cadru pentru proiectele și activitățile enumerate în anexele nr.1 și 2 la Legea 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului și pentru care este necesară autorizația:

Documentația de urbanism și amenajare a teritoriului privind elaborarea PUZ se încadrează în anexa nr. 2, punctul 10 alin. b) *Amenajare urbană, inclusiv construirea de centre comerciale (cu sisteme autonome de aprovizionare cu apă și energie termică) și parcuri publice (cu o capacitate de 300 de locuri și mai mult)* a Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.

-informații privind teritoriul afectat:

Zona de studiu, cuprinsă în perimetrul străzilor Ceucari - Socoleni - Iazului (nr. cadastrale 0100404.445 (parțial), 0100404.049, 0100404.259, 0100404.457 (parțial), 0100404.456, 0100404.260, 0100404.261, 0100404.262), mun. Chișinău, cu suprafața totală de circa 4,5 ha, face parte dintr-un teritoriu mai extins situat între str. Ceucari și str. Iazului, cu suprafața de

circa 10,0 ha, situat în partea de nord a or. Chișinău, sectorul Râșcani.

La aliniamentul stradal (pe perimetrul străzilor Ceucari - Socoleni - Iazului) sunt amplasate locuințe colective (blocuri de locuințe cu înălțime medie și multietajate). În interiorul zonei de studiu, cu retragere de la str. Iazului, sunt amplasate case de locuit individuale, pe un teritoriu cu suprafața circa 0,6 ha, delimitat prin Regulamentul local de urbanism al or. Chișinău ca zonă de revitalizare "Re".

În vecinătăți sunt amplasate diferite obiective de comerț, educație, ocrotire a sănătății, etc.

- la Nord - zonă de locuire colectivă, comerț/servicii (Liceul Teoretic „George Călinescu”);
- la Sud - zonă de locuire colectivă (P+10) și comerț/servicii Piața „Ceucari”;
- la Est - zonă de locuire colectivă (P+8) și comerț/servicii Grădinița nr. 196 „Făguraș”;
- la Vest - zonă funcțională mixtă (locuire, comerț/servicii, industrie - depozitare);

Cele mai apropiate obiective de educație sunt amplasate la distanța de circa 150 m - grădinița-cresă nr. 196 „Faguras”, Liceul teoretic „Gheorghe Calinescu” - la 230 m.

Accesul în zonă se efectuează din str. Ceucari și str. Iazului. Legătura cu centrul și alte sectoare ale orașului se efectuează prin intermediul arterelor de circulație - str. Socoleni și str. Ceucari.

Actualmente în limita zonei examinate nu sunt atestate procese geologice active. Teritoriul examinat se caracterizează cu relief înclinat pronunțat de la str. Iazului spre str. Ceucari cu o declivitate 5-6 m.

Potrivit evaluării hidrogeotehnice și morfologice (*P.U.G. Chisinau-Audit-Piese desenate*), zona de studiu - P.U.Z., din punct de vedere geomorfologic, este amplasată în zonele: „E” - condițional favorabilă pentru construcții din cauza ca se întâlnesc rambleuri de sol cu grosimea de 2 m și zona „F” - nefavorabilă pentru construcții (alunecări de teren contemporane, vechi și străvechi), potențialul pericol de alunecări, dezvoltării eroziunilor de coastă și fund.

Seismicitatea în conformitate cu harta microraiunii după condițiile seismice constituie 8 grade. În caz de amplasare a construcțiilor noi este necesar de efectuat prospecțiuni tehnico-geologice ingineresti de detaliu sub fiecare obiectiv amplasat concret.

Terenul obiectului PUZ este amplasat la circa 82 m față de râulețul Ceucari și la 2700 m de la râul Bîc. Teritoriul obiectului PUZ se află în afara fâșiei riverane de protecție a apelor, dar în zona de protecție a apelor de suprafață. De asemenea, terenul este exclus și din zona sanitară de protecție a sondelor de apă subterane ce satisfac necesitățile de apă potabilă.

De-a lungul străzii Ceucari nivelul apelor freatice este stabilit la adâncimea de 2 m de la cota pământului, iar spre str. Iazului, respectiv 5 m.

- principalele caracteristici și probleme de mediu din teritoriul studiat:

Alimentarea cu apă potabilă pentru necesități menajere în viitorul ansamblu de investiție, se va realiza prin racordare la rețeaua centralizată a municipiului Chișinău, în baza prescripțiilor tehnice eliberate de SA „Apă-Canal Chișinău”. Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din rețeaua de alimentare cu apă, printr-o rețea exterioară care să asigure debitul de 5 litri/s.

Canalizarea apelor uzate - se va face în sistem separativ, prin colectorul existent în rețeaua centralizată de canalizare a municipiului, în baza prescripțiilor tehnice eliberate de SA „Apă-Canal Chișinău”. Debitul maxim calculat pentru apele uzate menajere este de circa 34,02 m³/zi, apele uzate vor fi colectate în rețeaua de canalizare internă și evacuate în rețeaua exterioară de canalizare, formată din țevi de masă plastică PVC cu deversare în colectorul public municipal, prin intermediul căminelor de racord.

Apele uzate pluviale colectate de pe clădiri și cele de pe platformele interioare, considerate convențional curate, cu debitul

circa 10,0 ha, situat în partea de nord a or. Chișinău, sectorul Râșcani.

La aliniamentul stradal (pe perimetrul străzilor Ceucari - Socoleni - Iazului) sunt amplasate locuințe colective (blocuri de locuințe cu înălțime medie și multietajate). În interiorul zonei de studiu, cu retragere de la str. Iazului, sunt amplasate case de locuit individuale, pe un teritoriu cu suprafața circa 0,6 ha, delimitat prin Regulamentul local de urbanism al or. Chișinău ca zonă de revitalizare "Re".

În vecinătăți sunt amplasate diferite obiective de comerț, educație, ocrotire a sănătății, etc.

- la Nord - zonă de locuire colectivă, comerț/servicii (Liceul Teoretic „George Călinescu”);
- la Sud - zonă de locuire colectivă (P+10) și comerț/servicii Piața „Ceucari”;
- la Est - zonă de locuire colectivă (P+8) și comerț/servicii Grădinița nr. 196 „Făguraș”;
- la Vest - zonă funcțională mixtă (locuire, comerț/servicii, industrie - depozitare);

Cele mai apropiate obiective de educație sunt amplasate la distanța de circa 150 m - grădinița-cresă nr. 196 „Faguras”, Liceul teoretic „Gheorghe Calinescu” - la 230 m.

Accesul în zonă se efectuează din str. Ceucari și str. Iazului. Legătura cu centrul și alte sectoare ale orașului se efectuează prin intermediul arterelor de circulație - str. Socoleni și str. Ceucari.

Actualmente în limita zonei examinate nu sunt atestate procese geologice active. Teritoriul examinat se caracterizează cu relief înclinat pronunțat de la str. Iazului spre str. Ceucari cu o declivitate 5-6 m.

Potrivit evaluării hidrogeotehnice și morfologice (*P.U.G. Chisinau-Audit-Piese desenate*), zona de studiu - P.U.Z., din punct de vedere geomorfologic, este amplasată în zonele: „E” - condițional favorabilă pentru construcții din cauza ca se întâlnesc rambleuri de sol cu grosimea de 2 m și zona „F” - nefavorabilă pentru construcții (alunecări de teren contemporane, vechi și străvechi), potențialul pericol de alunecări, dezvoltării eroziunilor de coastă și fund.

Seismicitatea în conformitate cu harta microrăzvrării după condițiile seismice constituie 8 grade. În caz de amplasare a construcțiilor noi este necesar de efectuat prospecțiuni tehnico-geologice ingineresti de detaliu sub fiecare obiectiv amplasat concret.

Terenul obiectului PUZ este amplasat la circa 82 m față de râulețul Ceucari și la 2700 m de la râul Bîc. Teritoriul obiectului PUZ se află în afara fâșiei riverane de protecție a apelor, dar în zona de protecție a apelor de suprafață. De asemenea, terenul este exclus și din zona sanitară de protecție a sondelor de apă subterane ce satisfac necesitățile de apă potabilă.

De-a lungul străzii Ceucari nivelul apelor freatice este stabilit la adîncimea de 2 m de la cota pămîntului, iar spre str. Iazului, respectiv 5 m.

- principalele caracteristici și probleme de mediu din teritoriul studiat:

Alimentarea cu apă potabilă pentru necesități menajere în viitorul ansamblu de investiție, se va realiza prin racordare la rețeaua centralizată a municipiului Chișinău, în baza prescripțiilor tehnice eliberate de SA „Apă-Canal Chișinău”. Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va face din rețeaua de alimentare cu apă, printr-o rețea exterioară care să asigure debitul de 5 litri/s.

Canalizarea apelor uzate - se va face în sistem separativ, prin colectorul existent în rețeaua centralizată de canalizare a municipiului, în baza prescripțiilor tehnice eliberate de SA „Apă-Canal Chișinău”. Debitul maxim calculat pentru apele uzate menajere este de circa 34,02 m³/zi, apele uzate vor fi colectate în rețeaua de canalizare internă și evacuate în rețeaua exterioară de canalizare, formată din țevi de masă plastică PVC cu deversare în colectorul public municipal, prin intermediul căminelor de racord.

Apele uzate pluviale colectate de pe clădiri și cele de pe platformele interioare, considerate convențional curate, cu debitul

calculat de 104,14 l/s, vor fi deversate prin rețeaua existentă de canalizare pluvială în râul Bîc, în baza condițiilor tehnice eliberate de Regia „EXDRUPO”.

Aprovizionarea obiectivelor existente cu agent termic se realizează centralizat, cu conectarea la rețelele termice municipale sau local cu instalații de încălzire proprii, utilizînd gazele naturale sau energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică se prevede de la rețelele existente ale mun. Chișinău, conform prescripțiilor tehnice eliberate de ÎCS „Premier Energy” SRL.

Pentru asigurarea obiectivelor proiectate conform PUZ cu energie electrică este necesară construcția:

- liniilor de alimentare în cablu 10 kV, conform schemei tip „radială”, în mediu 0,5 km;
- un post de transformare (2x400kVA);

Construcțiile propuse nu generează și nu evacuează în atmosferă gaze periculoase sau poluante, nu constituie risc de poluare semnificativă a aerului atmosferic. Principalele surse de poluare pot fi centralele termice individuale și transportul auto.

Sursa principală de generare a zgomotului și vibrațiilor este transportul auto. Zgomotul produs de mijloacele de transport a locatarilor obiectului PUZ, raportat la condițiile locale de trafic, poate fi considerat ca fiind nesemnificativ, acceptat de normativele în vigoare privind protecția împotriva zgomotului.

Conform calculelor acustice efectuate preliminar și cu implementarea măsurilor de diminuare și protecție contra zgomotului aplicate la etapa de proiectare, nivelul maximal sonor pe teritoriul analizat, va constitui: $L_A = 55\text{dB}$, ceea ce nu depășește nivelul limitat admisibil.

După reglementarea zonei propuse, serviciul public de salubritate municipal va asigura evacuarea deșeurilor de pe platforma de beton amenajată în incintă, precum și transportarea acestora la depozitul autorizat al orașului, în baza unui contract.

Colectarea deșeurilor municipale se va realiza selectiv în europubele sau containere, amplasate în spații special amenajate, evacuate prin transportare periodic la gunoiștea autorizată a mun. Chișinău, în bază de contract.

Principalele tipuri de deșeuri generate sunt:

- Deșeuri municipale colectate selectiv de la populație;
- Deșeuri municipale de la agenții economici;
- Deșeuri din servicii urbane (deșeuri stradale, deșeuri din parcuri și spații verzi).

Colectarea și depozitarea deșeurilor se efectuează conform prevederilor Legii nr. 209/2016 privind deșeurile și este realizată de Î.M. Regia „Autosalubritate”, care funcționează în componență Direcției generale locativ - comunale a municipiului Chișinău. Locația amplasamentului este învecinată cu zona verde, dar nemijlocit pe teren nu sunt zone împădurite, arii naturale protejate desemnate de Legea nr. 1538/1998 privind fondul ariilor naturale protejate de stat.

„Planul urbanistic zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari - Socoleni - Iazului, municipiul Chișinău” este avizat de Agenția Națională de Sănătate Publică prin Avizul sanitar nr. 14 din 15.01.2021.

Autoritatea competentă pentru protecția mediului, Agenția de Mediu, în rezultatul verificării/consultării informației prezentate pentru evaluarea prealabilă (a rezultatelor de identificare a impactului posibil semnificativ asupra mediului),

DECIDE:

asupra **„Planului urbanistic zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari - Socoleni - Iazului, municipiul Chișinău”**, aplicînd criteriile de determinare a necesității evaluării strategice de mediu prevăzute la anexa nr. 1 din Legea nr. 11

in 02.03.2017, 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 proiectului asupra „Planului urbanistic zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari - Socoleni - Iazului, municipiul Chișinău” și a avizelor de aprobare eliberate de autoritățile competente.
2. Respectarea prevederilor Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.
3. Respectarea prevederilor NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale.
4. Consultarea populației asupra proiectului în conformitate cu prevederile art. 27, 28, 29 ale Legii nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.
5. Decopertarea stratului de sol fertil și depozitarea în halde separate de solul de umplutură, cu utilizarea ulterioară la amenajarea terenului obiectului și recultivarea terenurilor cu fertilitate redusă până la începerea lucrărilor de construcție a obiectului. Temei: art. 33, 79 din Codul funciar nr. 828/1991.
6. Depozitarea conform cerințelor normative și predarea ulterioară a tuturor tipurilor de deșeuri formate în perioada de construire și funcționare pentru valorificare/eliminare agenților economici autorizați în domeniul respectiv, conform prevederilor Legii nr. 209/2016 privind deșeurile.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a „Planului urbanistic zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari - Socoleni - Iazului, municipiul Chișinău” dacă nu intervin modificări ale acestuia.

Nerespectarea condițiilor prezentului aviz constituie temeiul unei acțiuni în justiție în baza Legii Contenciosului Administrativ nr. 793/2000, cu modificările și completările ulterioare.

Director

Digitally signed by Dermenji Veaceslav
Date: 2021.03.12 13:48:12 BET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Veaceslav Dermenji

Executor: Mariana Petreanu
Tel: 022820-779,
E-mail: m_petreanu@mediu.gov.md

Document semnat electronic în conformitate cu Legea nr. 91 din 29.05.2014.
Verificarea semnăturii poate fi realizată la adresa: <https://msign.gov.md>

CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU PROIECTAREnr. 701/20 din 03.03. 2020Ca urmare a cererii adresate de S.R.L. „ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL”cu domiciliul/sediul în mun. Chișinău, Chișinău, Calea Orheiului, 122telefon de contact 060040444 înregistrată cu nr. 1056 din 11.02.2020

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

CERTIFIC:

următoarele cerințe, stabilite prin Planul Urbanistic General al orașului Chișinău aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, pentru elaborarea documentației de proiect pentru:

Elaborarea Planului urbanistic zonal privind posibilitatea valorificării urbanistice a zonei actualmente sub acțiunea codului „RE”, care include parcelele cu nr. cadastrale 0100404.445 (parțial), 0100404.049, 0100404.259, 0100404.457 (parțial), 0100404.456, 0100404.260, 0100404.261, 0100404.262, cu examinarea în complex a zonei de studiu PUZ indicată în planul – anexă a prezentului certificat situate în municipiul Chișinău sectorul Râșcani str. Iazului nr. _____ după cum urmează:

1. Regimul juridic: Conform datelor din Registrul bunurilor imobile (RBI), zona inclusă în PUZ, cu o suprafață de circa 0,517 ha, este compusă din mai multe parcele cadastrale care reprezintă proprietate municipală (domeniul privat și domeniul public) sau proprietate privată a unor persoane fizice/juridice, aferente obiectivelor private. Terenurile proprietate municipală, nr. cadastrale: 0100404.455 (S=874m.p.), 0100404.456 (S=682m.p.), 0100404.457 (S=1,28ha) – în baza deciziei CMC nr. 2/18-2 din 27.02.20014. Terenul generator PUZ, nr. cad. 0100404.260 (S=1202 m.p.) și construcțiile private (01)-(06) – proprietatea solicitantului (în RBI sunt notate restricții). Terenurile cu nr. cad. 0100404.049 (S=600m.p.) și 0100404.259 (S=714m.p.), pe care sunt amplasate case private individuale – proprietatea unor persoane fizice. Terenurile cu nr. cad. 0100404.261 (S=530m.p) și 0100404.262 (S=350m.p.) – proprietate unei persoane juridice (în RBI sunt notate interdicții).

2. Regimul economic: Terenurile se utilizează conform destinației funcționale (deservirea imobilelor locative private sau de utilitate publică), cu excepția faptului că o parte din terenul municipal 0100404.456 se utilizează neautorizat de persoane fizice ca suplimentar la cel privat iar terenul privat 0100404.262 liber de construcții amenajat către complexul locativ multietajat din adiacență.

3. Regimul tehnic: Potrivit datelor DGAURF nu sunt atestate procese geologice active pentru zona respectivă. Conform PUG: Structura geomorfologică, microraiionarea seismică – zona de studiu sub acțiunea unei intensități de 8 grade (există soluri de umplură/rambleu); Conform Evaluări hidrotehnice și morfologice în Zona E - condiționat favorabilă (coincide cu terenurile unde se întâlnesc rambleuri de sol cu grosimea de 2m, indexul IV-1, la efectuarea prospecțiunilor ingineresti de detaliu sub obiective concrete este necesar de a ține cont că aceste soluri dispun de tasare suplimentară. Zona este dotată cu utilități tehnico-edilitare.

4. Regimul arhitectural-urbanistic: Conform prevederilor din Zonarea funcțională (capitolul Reglementări) a Planului urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007, parcelele examinate sunt amplasate în Zona locuințelor colective de înălțime medie. 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 sub acțiunea codului de reglementare urbanistică „RE”: subzona destinată pentru revitalizare economică și socială în perspectivă, în acest caz regulamentul de zonare se stabilește prin corespunderea tipului de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor regulamentului de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și industriale, în baza PUZ. Codurile adiacente - „R6” (subzona locuințelor colective cu densitate medie P+3E÷P+9E) și „C2” (subzonă comercială și/sau servicii organizate care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecvente).

Documentația urbanistică – PUZ în zona de studiu indicată în planul-anexă la prezentul certificat va fi elaborată de persoane autorizate (categoria A1), conform actelor normative în vigoare (NCM

D. 01.03.2017, primăria-comu de regimul urbanistic existent, cu respectarea distanțelor normative obiectivele propuse cu cele existente, inclusiv restricțiilor antiincendiare și anticeismice. Se va prev soluționarea problemelor referitoare la intimitatea locuitorilor (vizibilitatea) și orientarea locuințelor față de punctele cardinale, asigurarea cu iluminare naturală și ventilare directă atât a încăperilor clădirilor învecinate cât și propuse. PUZ va prevedea racordarea eficientă și armonioasă a funcțiilor urbanistice propuse în situl adiacent, cu includerea și argumentarea tuturor funcțiilor urbane: locuire, servicii, circulație, dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare. Vor fi respectate prevederile PUG or. Chișinău, prevederile dispoziției nr. 480-d din 29.05.2014, referitor la amplasarea față de aliniament și hotarele parcelelor, față de alte clădiri, aspect exterior, staționarea și parcare a autovehiculelor, spații libere și spații plantate, echiparea edilitară, terenuri de odihnă pentru mături și de joacă pentru copii etc. Se va ține cont de prevederile dispoziției Primăriei generale interimar 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”, modificată și completată prin dispoziția nr. 33-d din 15.01.2018.

Vor fi prevăzute: - delimitarea zonelor funcționale; - organizarea rețelei stradale și a drumurilor de acces din cartier; - asigurarea imobilelor cu acces normativ; - reglementarea regimului de construire cuprinzând modul de aliniere, înălțime a construcțiilor (regimul maximal de înălțime, va fi stabilită în dependență de structura geomorfologică a solului și prospecțiunile geotehnice), POT și CUT; - vor fi propuse soluții de optimizare a regimului funciar al parcelelor conform legislației în funcție de posibilitatea valorificării ulterioare a parcelelor conform scopului documentației de urbanism.

Pentru întocmirea PUZ vor fi obținute avizele Centrului de sănătate publică din municipiul Chișinău, Agenției pentru Supraveghere Tehnică, Agenției de Mediu, I.M.P. „Chișinăuproiect”. În prealabil aprobării, PUZ va fi consultat public. După caz, PUZ v-a fi examinat de Consiliul arhitectural-urbanistic de pe lângă arhitectul-sef al municipiului Chișinău.

Prezentul certificat nu permite executarea lucrărilor de construcție.

Documentația urbanistică elaborată și avizată în modul stabilit, va fi înaintată spre examinare Consiliului municipal Chișinău, însoțită de următoarele avize și studii:

- Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare; - Centrul de sănătate publică din municipiul Chișinău; - Agenția pentru Supraveghere Tehnică; - Agenția Ecologică Chișinău; - I.M.P. „Chișinăuproiect”; - Procesul-verbal al consultărilor publice; - Consiliul arhitectural-urbanistic municipal (după caz).

VICEPRIMAR

Victor



SECRETAR INTERIMAR

Adrian TALMACI

ARHITECT-ŞEF

Svetlana DOGOTARU

Achitată suma de 50 lei Chitanța nr. 581 din 10.03.2020

Prezentul certificat a fost transmis solicitantului (beneficiarului) la data de 10.03.20 direct/prin poștă.

VALABILITATEA PRELUNGESITĂ CU _____ LUNI

PRIMAR

SECRETAR

ARHITECT - ŞEF

L.Ş.

20

data

Notă: În conformitate cu art. 26 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție”, responsabilitatea emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare revine solidar semnatarilor acestuia.

Prezentul act administrativ poate fi contestat în ordine de contencios administrativ la Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (municipiul Chișinău, str. Kiev, 3), în termen de 30 zile de la data notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut pentru soluționarea acesteia.

PLANUL DE SITUAȚIE A TERENULUI

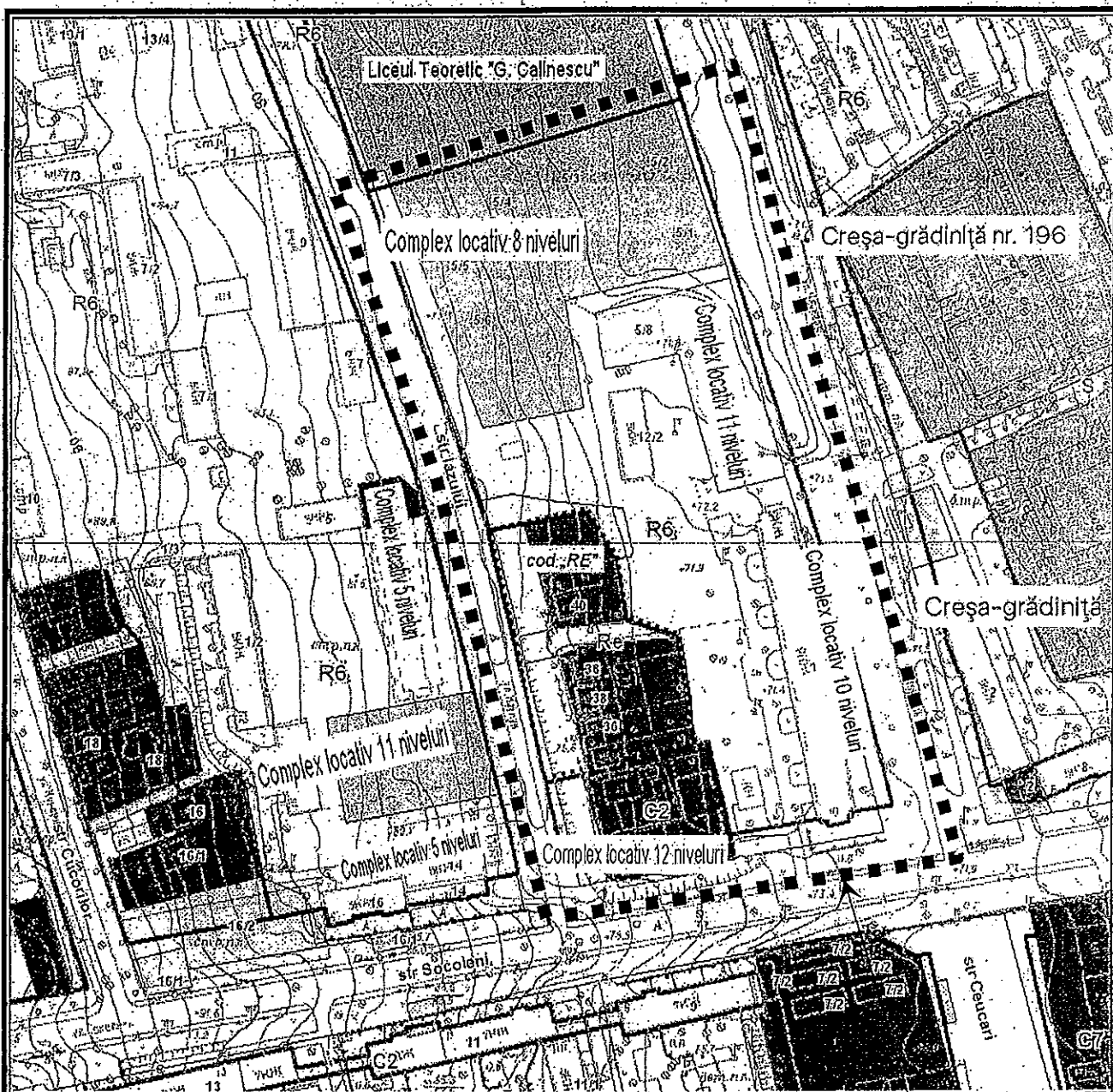
Anexa la certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 701/20 din 03.03.2020

Referitor la elaborarea Planului Urbanistic Zonal privind posibilitatea valorificării urbanistice a zonei actualmente sub acțiunea codului „RE”, care include parcelele cu nr. cadastrale 0100404.445 (partial), 0100404.049, 0100404.259, 0100404.457 (partial), 0100404.456, 0100404.260, 0100404.261, 0100404.262 (conform zonei de studiu indicate)

municipiul Chișinău sectorul Râșcani str. Iazului
Solicitant: S.R.L. „ECOVZOR CONSTRUCT. IMOBIL”

Suprafața de studiu PUZ 0,517 ha, planșa nr. 7 scara 1:2000, nr. 149-02 scara 1:500

Şeful direcţiei Autorizarea proiectării. *28.02.20* Cebanenco Alexei



zona de studiu PUZ care va prevedea racordarea eficientă și complexă
a subzonei actuale „RE” cu subzonele urbane adiacente

Şef secție. Maria Grozavu

Specialist principal Sergiu Gatmaniuc

dna M. Usturoi

290421



DEALUR

PRIMAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

DISPOZIȚIE

nr. 200-d

din 28 aprilie 2021

Cu privire la organizarea consultărilor publice asupra proiectului Planului urbanistic zonal pentru teritoriul în perimetrul străzilor Ceucari – Socoleni – Iazului din municipiul Chișinău

Având în vedere cererea S.R.L. „ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL”. Planul urbanistic zonal elaborat de către IMP „Chișinăuproiect” (obiectul 3516) în baza Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 70i/20 din 03.03.2020 și Temei-programul aprobat cu autoritatea publică locală, precum și ținând cont de decizia Consiliului arhitectural-urbanistic municipal din 18.02.2021, avizele Agenției de Mediu (avizul nr. 10/1171/2021 din 12.03.2021), Agenției pentru Supraveghere Tehnică (avizul nr. 10/2-1370/20 din 23.12.2020), Agenției Naționale pentru Sănătate Publică (avizul sanitar nr. 14 din 15.01.2021) și Centrului de Sănătate Publică Chișinău (avizul nr. 42 din 18.03.2021), inclusiv necesitatea dezvoltării teritoriului rezidențial din intravilanul orașului Chișinău în corespundere cu exigențele urbanistice actuale, luând în calcul lipsa de terenuri pasibile pentru dezvoltarea urbei în acest scop, în conformitate cu prevederile art. 27 din Legea Republicii Moldova nr. 835/1996 „Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului”, în temeiul art. 29 alin. (1) lit. s) și art. 32 alin. (1) din Legea nr. 436-XVI/2006 „Privind administrația publică locală”, art. 15 alin. (1) punct 1) lit. c) din Legea nr. 136/2016 „Privind statutul municipiului Chișinău”, dispoziția nr. 636-dc din 04.12.2020 „Cu privire la delegarea unor atribuții ale Primarului General, viceprimarilor și secretarului interimar al Consiliului Municipal Chișinău”, viceprimarul de ramură al municipiului Chișinău DISPUNE:

1. Se pune în sarcina Preturii sectorului Râșcani să organizeze în incinta Preturii consultări publice cu privire la proiectul Planului urbanistic zonal pentru terenurile cuprinse în perimetrul străzilor Ceucari – Socoleni – Iazului din municipiul Chișinău.

2. Pretura sectorului Râșcani, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data emiterii prezentei dispoziții, va stabili și va face publică data și ora desfășurării consultărilor menționate. Anunțul și proiectul nominalizat în pct. 1 al prezentei dispoziții va fi făcut public cu cel puțin 15 (cincisprezece) zile lucrătoare înainte de ziua desfășurării consultărilor publice.

3. Pretura sectorului Râșcani va organiza, în modul stabilit, participarea persoanelor interesate la consultările publice.

4. Autorul proiectului, IMP „Chișinăuproiect”, va asigura prezentarea publică a proiectului.

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

6. Controlul îndeplinirii prezentei dispoziții mi-l asun.



VICEPRIMAR

Victor CHIRONDA



PRIMARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU
PRETURA SECTORULUI RÎȘCANI



nr. 03-8/04-536 din 25.05.2021

Domnului Victor **CHIRONDA**,
viceprimar al municipiului Chișinău,
mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 83

la nr. _____ din _____

Pentru informare:

Sergiu Gheorghiu
31.05.21

✓ Direcția Generală Arhitectură, /
Urbanism și Relații Funciare a
Primăriei municipiului Chișinău,
Dnei Svetlana **DOGOTARU**, șef
mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 83

Prin prezenta expediem în adresa Dvoastră Procesul verbal al audierilor publice organizate în baza Dispoziției viceprimarului Chișinău Victor Chironda nr. 200-d din 28.04.2021 cu privire la organizarea consultărilor publice asupra proiectului Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Ceucaru-Socoleni-Iazului din municipiul Chișinău.

Anexă: 4 (patru) file

Cu respect,

Pretor

| | |
|--|------------------------|
| CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU | |
| Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare | |
| Tel.. (022) 22 73 16, (022) 20 17 27 | |
| INTRARE Nr. <u>3248</u> | |
| <u>28</u> | <u>05</u> 20 <u>21</u> |

Vlad MELNIC

Executor: Tudor Ralea
tel: 022442132

PROCES – VERBAL

**al ședinței consultărilor publice organizate în baza
Dispoziției Viceprimarului municipiului Chișinău Victor Chironda, nr. 200-d
din 28.04.2021, ”Cu privire la organizarea consultărilor publice asupra
proiectului Planului urbanistic zonal pentru teritoriul în perimetrul străzilor
Ceucari-Socoleni-Iazului din municipiul Chișinău”**

or. Chișinău

24.05.2021
orele 11.00

Participanți:

Vicepreședintele sectorului Râșcani, Oleg Suslov,

Șeful interimar Secția Urbanism și Arhitectură, Ralea Tudor,

Specialist principal Secția Urbanism și Arhitectură, Rodica Sîrbu, secretar al
ședinței,

Proiectant Institutul Municipal de Proiectări ”CHIȘINĂU PROIECT”, șef de
proiect, Elena Vitu,

Proiectant Institutul Municipal de Proiectări ”CHIȘINĂU PROIECT”, specialist
principal, Mariana Ilieva,

Proiectant Institutul Municipal de Proiectări ”CHIȘINĂU PROIECT”, specialist
principal, Vitalii Munteanu,

Reprezentantul S.R.L. ”ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL”, Veaceslav Buzu,

Locuitori ai sectorului Râșcani, în total prezente 20 persoane (lista participanților
se anexează).

- Cuvânt de deschidere

Șeful interimar Secția Urbanism și Arhitectură Ralea Tudor a salutat
persoanele prezente și a propus înregistrarea participanților. A accentuat despre
organizarea consultărilor publice în baza Dispoziției Viceprimarului Victor
Chironda, nr. 200-d din 28.04.2021, ”Cu privire la organizarea consultărilor
publice asupra proiectului Planului urbanistic zonal pentru teritoriul în perimetrul
străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului din municipiul Chișinău”. A relatat despre

necesitatea dezvoltării teritoriului rezidențial din intravilanul orașului Chișinău pentru perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului, în corespundere cu exigențe urbanistice actuale, și că procesul de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pe adresele enunțate este inițiat în baza cererii S.R.L. "ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL" și în baza Deciziei Consiliului arhitectural-urbanistic municipal din data de 18.02.2021. Cuvânt de prezentare a proiectului în sine a fost oferit proiectanților, specialiști din cadrul Institutului Municipal de Proiectări "CHIȘINĂU PROIECT".

- Cuvânt de prezentare

Dna Elena Vitu, șef de proiect din cadrul Institutului Municipal de Proiectări "CHIȘINĂU PROIECT", a făcut prezentarea proiectului, în care se propune elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul în perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului din municipiul Chișinău, cu scopul edificării a două blocuri locative, unul cu regim de înălțime 2S+P+13E (COD R7), cu parcare subterană în două nivele și al doilea bloc pentru perspectiva cu înălțimea P+9E (COD R6). A menționat că conform Planului Urbanistic General al orașului Chișinău zonificarea funcțională a teritoriului reprezintă zona locuințelor colective multietajate cu regim de înălțime în corelație cu nivelurile de vârf ale blocurilor locative adiacente – P+12E -P+14E. În descriere au fost prezentate actele permissive cu avizele tuturor instituțiilor de resort, cadrul legal și normativ, încadrarea în localitate și descrierea zonei, zonificarea funcțională a teritoriului, extrasul din Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău, situația existentă, zonificarea funcțională a teritoriului, circulația terenurilor, analiza fondului construit existent după grad de uzură, situația existentă, analiza geomorfologică a terenului, analiza după tip de proprietate al terenurilor, disfuncționalitățile și prioritățile, argumentarea soluțiilor urbanistice acceptate, planul de dezvoltare, indicatori urbanistici, regulament aferent P.U.Z., schema acceselor de transport, rețele exterioare apeduct, canalizare menajeră și pluviale, rețele exterioare de alimentare cu energie electrică, alimentarea cu gaze naturale, etape de realizare a proiectului.

Audieri publice: propuneri, discuții

Audierile au fost inițiate și desfășurate cu respectarea prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 967 din 09.08.2016 cu privire la mecanismul de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional.

În timpul discuțiilor de către reprezentanții societății civile au fost puse următoarele întrebări:

- Dacă va fi amenajată toată zona, fiind una delăsată, cu mulți câini vagabonzi, și cu solicitarea de a fi amenajat un parc.

Dnul Tudor Ralea a răspuns că amenajarea și reabilitarea zonelor ține de responsabilitatea Direcției Generale Urbanism Arhitectura și Relații Funciare, și că de către Primăria municipiului este prevăzută pe viitor dezvoltarea treptată a tuturor zonelor, așa cum bunăoară a fost amenajat scuarul "Guguță", scuarul Kiev, și cele ce urmează a fi efectuate la scuarul "Răzeșilor".

Reprezentantul companiei de construcții S.R.L. "ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL", Dnul Buzu Veaceslav, a menționat despre includerea în planul de proiect a reabilitării terenului de joacă pentru copii existent, care la moment este unul delăsat și că lucrările vor fi executate din proprie inițiativă. Blocul de locuit cu 16 etaje va fi construit din materiale de construcție calitative și în strictă corespundere și respectare a cadrului legal. La fel își propun să realizeze edificarea blocurilor în timp de doi ani pentru a nu crea prea mult deranj locuitorilor adiacenți și celor din sector.

Dnul Tudor Ralea a tras atenția la accesul complicat la căile de acces:

Specialistul principal, Vitalii Munteanu, Institutul Municipal de Proiectări "CHIȘINĂU PROIECT", a intervenit pentru explicarea situației, menționând că este necesară efectuarea lărgirii părții carosabile de pe strada Socoleni, prin construirea a unei benzi suplimentare la cele trei existente, întru descărcarea traficului din zonă. A subliniat că în cartier s-a exclus forma de tranzit dintre străzile Iazului și Ceucari, și că asta va duce la descărcarea de pe strada Socoleni. Că perioada de pandemie a demonstrat încă odată în plus că suprasolicitarea de școli și grădinițe este o problemă ce necesită o investigare a situației pentru propuneri de descărcare a traficului cu 30%-40%.

Dnul Tudor Ralea a propus supunerea la vot persoanelor prezente, sau propunerea unei alte zile de organizare a consultărilor publice, pentru excluderea apariției unor ulterioare învinuiri în cazul luării unei decizii de către un număr de doar 20 de persoane.

Dnul Buzu Veaceslav și-a expus dezacordul organizării unei consultări publice suplimentare odată ce aceasta de azi a fost organizată cu respectarea tuturor etapelor legale, și a procedurii de publicare al anunțului cu referire la data și scopul organizării consultărilor publice, astfel prezența a unui număr de doar 20 de persoane reprezentanți ai societății civile ar demonstra în sine acceptul tăcit al modificării PUZ-ului prin edificarea a două blocuri locative în zonă, și lipsa unor

obiecții sau propuneri suplimentare. Dumnealui a mai relatat că aici pe acest loc și fost planificat încă de pe timpul sovietic de a fi construit un bloc locativ – cel spus fiind confirmate și de către specialiștii Institutului Municipal de Proiectări "CHIȘINĂU PROIECT".

Dnul Tudor Ralea a supus votului inițiativa de proiect de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul în perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului din municipiul Chișinău.

S-a votat unanim cu 20 de voturi pentru.

În concluzie, audierile publice pot fi considerate că au avut loc, majoritatea celor prezenți și-au exprimat acordul de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul în perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului din municipiul Chișinău cu scopul edificării a două blocuri locative, unul cu regim de înălțime 2S+P+13E (COD R7) cu parcare subterană în două nivele și al doilea bloc pentru perspectiva cu înălțimea P+9E (COD R6).

Șef-interimar

Secția urbanism și arhitectură

 Ralea TUDOR

Vicepretor

 Oleg SUSLOV

Secretar interimar

 Mihail FURCULIȚĂ

Pretorul sectorului Râșcani

 Vlad MELNIC

Lista
participanților la audierile publice
organizate de către Prefectura Pitești
în temeiul Dispoziției Nr. 200-d din
22.04.2021.

1. Moga Alexandru, 068383273, str. Căucari 2/3, ap. 24.
 2. Buzu Ioana 069596952, Terescing, Ochei.
 3. Buzu Ivan 060255521 str. Idzului 22
 4. Buzu Vera 049090822 str. Izvoarelor 22
 5. Jurie Buză 060233444 str. Izvoarelor 22
 6. Tolocenco Natalia 068888063, str. La Studentilor 11/1
 7. Dudnicenco Eugenia 069104421 str. La Studentilor 15A
 - Moga Ion 078649014 str. Albion 72/5 ap. 53
 - Condrea Oleg 078906337, str. Florilor 12/1 ap. 20
 - Jurie Mihai 068464285, str. Mircea cel Bătrân, 27/3 ap. 43.
 - Dontu Alexandru 076743890, str. Călea Orăscului 115/1
 - Procopiu Elisabeta 060163996, str. Studentilor 15A
 - Pestariu Aurelio 068898933, str. Studentilor 15B
 - Băduțu Ion 068933095 str. Izvoarelor 39.
 - Samolă Iulia 0781176620 str. Izvoarelor 24
 - Balan Nicolae 060547114 str. Izvoarelor 10, Ap. 11
 - Banu Ion 063600881 str. Studentilor 15/1 ap. 72.
 - Alexandru 060781084 str. Ghiorghie Madon 35/3 ap.
 - Vaccaru 060040444 str. Căucari 2/3 ap. 27.
 - gii 069260490 str. Socoleni 16/2 ap. 30
- al participanți la audierile 20 (dați)
- une.
- 24.05.2021
- Tudor Lelea



AGENȚIA DE MEDIU

АГЕНТСТВО
ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

MD-2005 mun. Chișinău, str. Albișoara, 38 Tel. (022) 820-770, Email: am@mediu.gov.md
<https://documente.mediu.gov.md/public>

Nr. 10/1171/2021 din 12 martie 2021

„Ecovzor Construct Imobil” SRL,
str. Socoleni, 2/4, mun. Chișinău

La nr. ____

Primăria mun. Chișinău

AVIZ DE EVALUARE PREALABILĂ

Ca urmare a notificării adresate de „ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL” SRL, înregistrată cu nr. 549/1-5943 din 03.03.2021, cu privire la evaluarea prealabilă asupra „Planului urbanistic zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari - Socoleni - Iazului, municipiul Chișinău”, elaborat în anul 2020 de către IMP „Chișinăuproiect”, 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. 695 din 30.08.2017 cu privire la organizarea și funcționarea Ministerului Agriculturii Dezvoltării Regionale și Mediului (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr. 322-328, art. 797), Hotărârii Guvernului nr. 549 din 13.06.2018 cu privire la constituirea, și funcționarea Agenției de Mediu, în urma analizării și verificării documentelor transmise, având în vedere informația pentru efectuarea evaluării prealabile prezentată de inițiator, se constată:

-fundamentarea necesității de elaborare a planului sau programului:

Documentația de amenajare și urbanism menționată este elaborată în baza Certificatului de Urbanism pentru proiectare nr. 70i/20 din 03.03.2020 eliberat de Primăria mun. Chișinău.

Scopul acestei documentații este suplinirea Planului Urbanistic General mun. Chișinău cu reglementări specifice în limitele terenului, obiect al P.U.Z. și stabilirea condițiilor generale de dezvoltare (parametrii tehnici-economici și funcționali ai terenului).

Categoriile generale de probleme abordate în cadrul Planului urbanistic zonal sunt: organizarea rețelei stradale; zonificarea funcțională a terenurilor; 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; reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului; asigurarea normelor igienice-sanitare a traiului locatarilor spațiului locativ învecinat, cât și a spațiului locativ proiectat

Indicii tehnico-economici ai PUZ sunt:

- Suprafața zonei de studiu P.U.Z.: 4,5 ha
- Suprafața terenului nou format propus solicitantului pentru amplasarea blocului locativ - 0,36 ha

Nr _____ din " _____ " _____ 20 _____
от _____

10. Examinînd proiectul Plan urbanistic zonal pentru teritoriul din perimetrul

При рассмотрении проекта

străzilor Ceucari - Socoleni - Iazului, mun. Chișinău, sectorul Râșcani, beneficiar SRL "Ecovzor Construcții Imobil"

și avizul experților

и экспертного заключения

s-a constatat: zona de studiu PUZ este amplasată în partea de nord a or. Chișinău, în zona rezidențială cu
установлено:

codurile urbanistice "R6 - R7". În limitele și adicența zonei PUZ obiective care necesită

organizarea zonelor de protecție sanitară lipsesc. Suprafața zonei PUZ - 4,5 ha. În zona de studiu este inclus

teritoriul cu codul urbanistic "Re", suprafața de 0,517 ha, pe care se propune construirea: la etapa I - bloc

locativ 2S+P+13E (cod R7, C2); etapa II (perspectivă) - bloc locativ P+9E (cod R6). Accesul în zonă - din str-le

Socoleni, Iazului, Ceucari. Suprafață construită la sol zona PUZ - 1,11 ha, POT - 25%, CUT - 2. Pentru realizarea

primei etape se propune formarea unui nou teren cu suprafața de 0,36 ha, inclusiv suprafața construită la sol -

0,13 ha; POT - 38%; CUT - 5; aria terenurilor de joacă și odihnă - 0,035 ha (9,7%); aria terenurilor înverzite -

0,08 ha (22,2%). Numărul de apartamente etapa I - 182, numărul de locuitori - 420, inclusiv copii de vîrstă

preșcolară - 31, școlară - 38 (calculat în baza datelor din PUG, cap. 8.0. Demografie. Prognoze demografice).

Posibilitatea de asigurare la prima etapă a copiilor cu locuri în instituțiile existente de educație

(creșa-grădiniță "Făgăraș" și liceul "Gh. Călinescu") este confirmată documentar de DETS sectorul

Râșcani. Asigurarea cu locuri de parcare la prima etapă - 80,7% (122 locuri subterane și 25 supraterane).

Alimentarea cu apă, energie electrică, gaze naturale; evacuarea apelor uzate menajere și pluviale - prin

racordare la rețelele publice existente. Evacuarea deșeurilor menajere - la terenul de colectare existent (supus

renovării), situat la distanța de 50 m de la blocurile locative proiectate și 20 m de la blocurile existente,

terenurile de joacă și odihnă. Concluziile privind evaluarea complexă a stării sanitare a mediului pentru

teritoriul examinat și a măsurilor pentru protejarea sănătății populației, sunt indicate în avizul sanitar nr.

14 din 15.01.21. Se pune în sacina APL Chișinău: prezentarea propunerilor privind asigurarea

populației din zona examinată, etapa II (perspectivă), cu obiective de infrastructură socială și transport

(instituții de educație, parcuri auto, ș.a.), precum și cu spații de joacă, odihnă, sport și înverzite, în

conformitate cu cerințele NCM B.01.05:2019 - până la emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare.

II. Aviz

Заключение

În baza celor expuse, proiectul Plan urbanistic zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari - Socoleni -

На основании изложенного, проект

Iazului, mun. Chișinău, sectorul Râșcani, beneficiar SRL "Ecovzor Construcții Imobil"

Se coordonează, _____ se refuză coordonarea (de specificat)

Согласовывается, отклоняется от согласования (подчеркнуть)

Documentația de proiect va fi prezentată pentru
examinare, în prealabil la Agenția Națională pentru
Sănătate Publică (compartimentul protecția mediului) și la
CSP Chișinău (documentația completă)

În baza Legii Republicii Moldova "Privind supravegherea de stat a sănătății publice"
articolul 32, Nr 10-XVI din 02 februarie 2009

Sef Dir



Locul ștampilei,
Место печати

denumirea _____
наименование _____
mun. Chișinău
административной территории _____
Eudochia Tcaci
печать _____



Ministerul Economiei
și Infrastructurii
al Republicii Moldova

Agencia pentru
Supraveghere Tehnică

23 12 2020

nr. 10/2-1540/20.

la nr. 1-8030/20 din 11.12.2020

D-lui Veaceslav Buzu

Administrator al SRL "Ecovzor Construct Imobil"

MD-2020, mun. Chișinău, str. Socoleni, 2/4

Agencia pentru Supraveghere Tehnică a examinat cererea Dvs. privind avizarea proiectului "Planul Urbanistic Zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului, mun. Chișinău", 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 organisme 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 Economiei și Infrastructurii al Republicii Moldova, organul central de specialitate pe domeniul vizat.

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

1. De elaborat compartimentul de proiect "Măsuri de Asigurare a Siguranței la Incendiu" în conformitate cu prevederile art. 12¹ al Legii nr. 267-XIII din 9 noiembrie 1994 privind apărarea împotriva incendiilor, pct. 4.1 al normativului în construcții NCM E.03.02-2014, pct. 6.2.1, pct. 6.3.1 al normativului în construcții NCM A.07-02-2012;
2. 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;
3. De asigurat accesul autospecialelor de intervenție la incendiu în conformitate cu prevederile pct. 8.2 al normativului în construcții NCM E. 03.02-2014;

4. 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.

Director adjunct interimar



Afanasie DASCALESCU

I. Alexuța
Tel. 022221459

Email: ilia.alexuta@ast.gov.md

I. Alexuta

ANSP
denumirea instituției
наименование учреждения

Formular
Форма
Aprobat de MS al RM
Утверждена МЗ РМ
Nr. 303/e
28.05.02 Nr. 139

AVIZ SANITAR Nr. 14
САНИТАРНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

la proiectul Plan Urbanistic Zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului, mun. Chișinău, Compartimentul Protecția Mediului

"15" 01 2021.

I. Procesul-verbal de examinare a proiectului
Протокол рассмотрения проекта

1. Denumirea proiectului Plan Urbanistic Zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului, mun. Chișinău, Compartimentul Protecția Mediului

2. Denumirea întreprinderii S.R.L. „Ecovzor Construct Imobil”
Наименование предприятия.

3. Ministerul (departamentul) Proprietate privată.
Министерство (ведомство).

4. Locul construcției perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului, mun. Chișinău,
Место строительства adresa адрес

5. Documentele prezentate:
Представленные документы:

a) Volumul Protecția mediului.

6. Proiectul a fost elaborat IMP „Chișinăuproiect” proiectant General și „Altec-Invest” S.R.L.
Проект разработан denumirea organizației de proiectare наименование проектной организации

7. Proiectul a fost prezentat S.R.L. „Ecovzor Construct Imobil”
Проект представлен denumirea instituției sau întreprinderii

cu scrisoarea de însoțire n
при сопроводительном письме от

8. Materialele de proiectare au fost primite
Проектные материалы получены
№ de intrare 9755 din 11.12.2020
Входящий номер.

9. Avizul experților a fost eliberat _____
Экспертное заключение дано

№ _____ din " _____ " _____ 20 _____

10. Examinând proiectul Plan Urbanistic Zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului, mun. Chișinău, Compartimentul Protecția Mediului

s-a constatat: Proiectul PUZ a fost elaborat la solicitarea beneficiarului S.R.L. „Ecovzo Construct Imobil” în baza cerințelor stabilite în Certificatul de Urbanism pentru proiectare nr. 70i/20 din 03.03.2020, eliberat de Primăria municipiului Chișinău, cu scopul stabilirii posibilității de valorificare a zonei actualmente având codul „RE”, care include parcele de teren cu nr. cadastrale 0100404.445 (parțial), 0100404.049, 0100404.259, 0100404.457(parțial), 0100404.456, 0100404260, 0100404261, 0100404262.

Tema program solicită amenajarea zonei rezidențiale în regim de înălțime P+9E și 2S+P+13E, accese din drumul colector, platforme carosabile, parări, spații verzi. Suprafața totală a terenului prevăzut pentru reamenajare este de - 4,5ha, inclusiv proprietate municipală - 3,9374ha.

Proiectul în cauză prevede sistematizarea verticală a terenului, construcția a două blocuri locative: un bloc locativ 2S+P+13E, cu parcare subterană în două nivele, la parter zonă socio-economică, precum și amenajarea terenurilor de uz comun, amenajarea acceselor din drumul de acces, amenajarea platformelor carosabile din teritoriu cu locuri de parcare a automobilelor, trotuarelor, spațiilor verzi, amplasarea platformelor pentru colectarea deșeurilor menajere, modalitățile de racordare la rețelele edilitare orășenești și alt bloc P+9E (de perspectivă) pe terenul aferent.

Proiectul PUZ prevede amplasarea terenurilor de joacă pentru copii, odihna maturilor și sport, pentru scopuri de gospodărire, parcare terestră a automobilelor, spații verzi în interiorul cartierului pe terenuri existente (neamenajate la moment) între blocul existent și cele propuse, existând condiții pentru respectarea distanțelor de amplasare a acestora față de ferestrele blocurilor locative, conform prevederilor documentelor normative.

Încălzirea blocurilor locative în zona dată se prevede a fi de tip autonom, totodată, existând și posibilitatea conectării la sistemul de termoficare orășenesc, care se află în imediata vecinătate.

Alimentarea cu apă a acestei zone se prevede a fi efectuată prin racordarea la rețeaua existentă cu d-500mm din str. Iazului și conductei cu d-200mm a blocului locativ existent 8PL.

Zona va fi conectată la sistemul orășenesc de canalizare prin racordare la rețelele de canalizare cu d - 200mm din str. Iazului și d-300mm din str. Socoleni.

De asemenea în zona studiată există rețea centralizată de canalizare pluvială amplasată de-a lungul străzilor Iazului (d-200mm) și Socoleni cu (d-700mm), care asigură colectarea apelor pluviale în regim nonstop.

Alimentarea cu gaze naturale a zonei se prevede a fi efectuată prin racordarea la conductele de gaze naturale de presiune medie din str. Iazului cu d-90mm și din str. Socoleni cu d-219mm.

Alimentarea cu energie electrică a zonei este parțial asigurată de la transformatorul electric Nr. 1186 de 2:630:630kVa, amplasat la 153,0m de zona în cauză prin urmare există posibilitatea la necesitatea de construcție a unui alt post de transformare a energiei electrice (2:400Kva).

Nivelul apelor freatice este stabilit la 2,0-4,0m adâncime. După gradul de favorabilitate pentru construcții este catalogat ca teren - condiționat favorabil. Căile de acces către zona PUZ se va produce din str. Iazului. Zona PUZ nu este supusă riscului de inundații și alunecării de teren.

Direcția predominantă de mișcare a vântului este nord-vest, viteza medie de mișcare -7,0m/s.

În zona studiată și în imediata vecinătate a acesteia nu există obiective ce ar desfășura activități industriale.

Conform datelor Serviciului Hidrometeorologic de Stat concentrațiile de fond ale principalilor poluanți atmosferici pentru or. Chișinău nu depășesc concentrațiile maximal admisibile, cu excepția dioxidului de azot care înregistrează o mică depășire - 0,094 (CMA - 0,085), necesar a fi lăsat în considerație la proiectarea obiectivelor în zonă.

Calculul acustic și măsurile de protecție a fost efectuat în conformitate cu NCM E.04.02:2014 „Protecția contra zgomotului”. Nivelul calculat de zgomot în punctul de control la limita zonei de trai (în cartierul existent), situat 65,0m de sursele de poluare fonică (str. Socoleni), după ecranarea și izolarea fonică a surselor de zgomot, instalarea la blocurile locative a ferestrelor cu termopan cu capacități de diminuare a zgomotului, montarea blocurilor exterioare ale climatizoarelor la adăpost cu utilizarea amortizoarelor de zgomot, menajarea teritoriului prin păstrarea maximală a spațiilor verzi existente, prin crearea peluzelor durabile și plantarea pe sectoare separate pomi și tufări, pentru crearea zonei de protecție sonoră, folosirea fâșiilor verzi existente ca mijloc de protecție contra zgomotului, constituie - 48,8dBA (NMA-55dBA).

II. Aviz

Заклучение

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

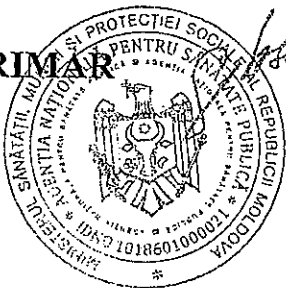
На основании Закона Республики Молдова № 10 от 03.02.2009 „О государственном надзоре за общественным здравоохранением”, статья 23.

Proiectul Plan Urbanistic Zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni - Iazului, mun. Chișinău, Compartimentul Protecția Mediului

SE AVIZEAZĂ, se refuză avizarea (de specificat)
Согласовывается, отклоняется от согласования (подчеркнуть)

Proiectul integrat de avizat cu Centrul de Sănătate Publică Chișinău, care va controla respectarea cerințelor sanitare și prevederilor prezentului aviz la proiectarea obiectivelor Zonei.

DIRECTOR INTERIMAR



Vasile GUȘTIUC

BENEFICIAR: SRL "ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL"

PROIECTANT: IMP "CHISINAUPROIECT"

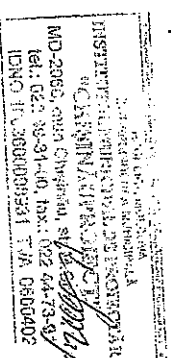
OBIECT nr. 3516

PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZILOR CEUCARI - SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHISINAU.

VOLUM II. PIESE DESENATE

ADMINISTRATOR INTERIMAR
Institutul Municipal de Proiectari
"Chisinauproiect"



Silvia VOLOSATII

ARHITECT SEF
Institutul Municipal de Proiectari
"Chisinauproiect"

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alexei TURCAN'.

Alexei TURCAN

DENUMIRE:

LOCALIZARE:

BENEFICIAR:

PROJECTANT

ARCHITECT SEF INSTITUTE:

COLECTIV DE ELABORARE

Retele exterioare apeduct,

Munteanu V. (sef grupa)

canalizare menajera si pluviala:

Erhan M. (specialist principal)

Alimentarea cu gaze naturale:

Truhina N.(specialist principal)

Alimentarea cu rețele electrice:

Brusnic A. (specialist principal)

PLANSA

CONTINUTUL

NOTA

DATE GENERALE

blecivului de baza consta in aprecierea functiei urbanistice pentru valorificarea zonei cu codul urbanistic "Re" in scopul ameliorarii si imbunatatirii conditiilor de trai a populatiei din cartierul studiat prin aprobarea actiunilor urbanistico-arhitecturale, de sistematizare spatia şi reglementarea funcţională a zonei de studiu, cu suprafaţa totală de cca 4,5 ha cuprinsă in perimetrul străzilor Caucaşi - Socoleni - lazului în vederea realizării unui bloc locativ, cu toate dotările necesare.

Principalele obiective urmarite in dezvoltarea P.U.Z.ului sunt urmatoarele:

Principalele obiective urmărite în dezvoltarea P.U.Z.ului sunt următoarele:

- atribuirea unei funcțiuni corespunzătoare terenului obiect al P.U.Z.;

- organizarea arhitectural-urbanistica a t

- relatii functionale cu vecinatatea;

- asigurarea accesibilitatii constructiei la circulatiile din zona,
- modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT).

CADRU LEGISLATIV-NORMATIV

Proiectul a fost elaborat în baza următoarelor documente și acte legislative și normative:

- Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr.835-XIII din 17 mai 1996
- Legea privind protecția mediului înconjurător r.nr.1515-XII din 16 iunie 1993;

- Legea privind protecția mediului înconjurător nr. 1515-XII din 16 iunie 1993

- Prevederile Planului Urbanistic General al or. Chisinau, elaborat de INCP "Urbanproiect" și aprobat de Consiliul Municipal Chisinau 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;

- NCM B.01.02-2016. Sistemizarea teritoriilor și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, metodologia de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;

- NCM B.01.05:2019, Urbanism, Sistemizarea si amenajarea localitatilor urbane
- NCM E.03.02:2014, Protectia impotriva incendiilor a cladirilor si instalatiilor;

- NCM G.05.01:2014. Sisteme de distribuție a gazelor

- HG RM Nr.552 din 12.07.2017. Cerințe minime de securitate privind exploatarea sistemelor de distribuție a gazelor combustibile naturale.

- CP G.05.01-2014, Dispozitii generale pentru proiectarea si constructia sistemelor de distributie a gazelor din tevi de otel si polietilena;

- NCM G.03.02:2015. Rețele și instalații exterioare de canalizare,

- СНиП 2.04.02-84. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения.

- СНиП 2.04. 03-85. Канализация. Наружные сети и сооружения

- NCM G.01.02:2015. Protecția și montarea instalațiilor electrice în cadrul localităților și sociale;

- NCM G.02.03.2017, Proiectarea rețelelor electrice în cadrul locuative și sociale;

- NCM G.02.03.2017. Proiectarea rețelelor electrice orășănști.

Beneficiária: SRL "Ecovozor Construct Imobili"

OBJECT nr.3516

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZILOR
CELCARI - SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHISINAU

[illegible]

SEMENE CONVENTIONALE

LINII ROSII CONFORM PUG

LIMITA P.U.Z.

LIMITA SUBZONEI ACTUALMENTE SU
ACTIUNEA CODULUI "RE"

PARCELE CADASTRALE

[A] Zona A - FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII IN MOD
GEOMORFOLOGIC

[E] Zona E - CONDITIONAL FAVORABILA, COINCIDE CU
TERENURILE UNDE SE INTILNESC RAMBLEURI DE SOL
CU GROSIMEA DE 2M, INDEXUL IV-1.

[F] Zona F - NEFAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII DIN CAUZA
DEROGARI COASTELOR DE ALUNECARI DE TEREN
(CONTINUTURALE VECHE SI STRAVECHI), POTENTIALULUI
PERICOL DE ALUNECARI, DEZVOLTARI EROZIUNILOR DE
COASTA SI FUND.

CONDITII GEOMORFOLOGICE: TERITORIUL EXAMINAT SE
CARACTERIZEAZA CU RELIEF INCLIVAT PRONUNTAT DE LA STR. IAZULUI
SPRE STR. CEUCARI CU O DECLIVITATE 5-8 M.
POTRIVIT DATELOR *DGAURF* NU SUNT ATESTATE PROCESE
GEOLOGICE ACTIVE PENTRU ZONA RESPECTIVA.

CONFORM *P.U.G. CHISINAU* - *Audit - Plansa desenate* : IN MOD
GEOMORFOLOGIC TERENUL STUDIAT SE AFLA IN ZONELE E -
CONDITIONAL FAVORABILA (COINCIDE CU TERENURILE UNDE SE
INTILNESC RAMBLEURI DE SOL CU GROSIMEA DE 2M, INDEXUL IV-1) SI F
- NEFAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII DIN CAUZA DEROGARI
COASTELOR DE ALUNECARI DE TEREN (CONTINUTURALE VECHE SI
STRAVECHI), POTENTIALULUI PERICOL DE ALUNECARI, DEZVOLTARI
EROZIUNILOR DE COASTA SI FUND.
LA EFECTUAREA PROSPECTIUNILOR INGINERESTI DE DETALIU SUB
OBIECTIVE CONCRETE ESTE NECESAR DE A TINE CONT CA ACESTE
SOLURI DISPUN DE TASARE SUPPLEMENTARA.
NIVELUL APELOR FREATICE CONSTITUE 2-5m DE LA SUPRAFATA
SOLULUI.

INTENSITATEA SEISMICA IN CONFORMITATE CU HARTA
MICRORAIONARI DUPA CONDITIILE SEISMICE CONSTITUE 8 GRADE.

| | | | | | | | |
|---|-----------|--|--|--|--|------------------------|--------|
| Beneficiar: SRL "Ecoorzar Construct Imobiliare" | | | | OBJECT nr.3516 | | | |
| | | | | PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZILOR CEUCARI - SOCOL ENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHISINAU. | | | |
| Sp. princ. | E. Villu | | | SITUATIA EXISTENTA, CONDITII GEOMORFOLOGICE A TERENULUI | | Faza | Plansa |
| Set gr. | M. Ilieva | | | SC 1:2000 | | PUZ | 4 |
| | | | | | | IMP "CHISINAU PROIECT" | |

BORDEROU PARCELE CADASTRALE

| POZ PE PLAN | NUMAR CADASTRAL AL PARCELEI | SUPRAVATA, ha | TIP DE PROPRIETATE | ADRESA | MOD DE FOLOSINTA |
|-------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| 1 | 0100404.260 | 0.1202 | privata | Iazului, 38 | plu constr |
| 2 | 0100404.261 | 0.053 | privata | Iazului, 36 | plu constr |
| 3 | 0100404.262 | 0.035 | privata | Iazului, 34 | plu constr |
| 4 | 0100404.034 | 0.223 | privata | Socoleni, 12 | plu constr |
| 5 | 0100404.446 | 0.0506 | municipala | Socoleni | plu constr |
| 6 | 0100404.259 | 0.0714 | privata | Iazului, 40 | plu constr |
| 7 | 0100404.049 | 0.06 | privata | Iazului, 42 | plu constr |
| 8 | 0100404.455 | 0.0874 | municipala | Iazului | din intravilan |
| 9 | 0100404.454 | 0.031 | Mun.dom.privat | Iazului | plu constr |
| 10 | 0100404.456 | 0.0882 | Mun.dom.privat | Iazului | din intravilan |
| 11 | 0100404.457 | 1.2784 | municipala | sect. Riscani | amenajat |
| 12 | 0100404.146 | 0.1799 | Mun.dom.privat | Socoleni, 10 | plu constr |
| 13 | 0100404.159 | 0.0436 | Mun.dom.privat | Socoleni, 12/2 | plu constr |
| 14 | 0100404.041 | 0.285 | Mun.dom.privat | Ceucani, 5/8 | plu constr |
| 15 | 0100404.018 | 0.95 | Mun.dom.privat | Ceucani | plu constr |

SEMNE CONVENTIONALE

LINII ROSII CONFORM P.U.G.

LIMITA P.U.Z.

PARCELE CADASTRALE

LOT IN PROPRIETATE PRIVATA

LOT IN PROPRIETATE MUNICIPALA

LOT IN PROPRIETATE MUNICIPALA DOMENIU PRIVAT

LOT IN PROPRIETATE MUNICIPALA (CAI DE COMUNICATII)



NOTA: LOTURI 1- NC 0100404.260 (S=0.1202ha), 2- NC 0100404.261 (S=0.053ha), 3- NC 0100404.262 (S=0.035ha) SI 6 - NC 0100404.259 (S=0.0714ha) SUNT PROPRIETATE PRIVATA SOLICITANTULUI.

CONFORM ANALIZA DUPA TIP DE PROPRIETATE AL TERENURILOR ACTUALMENTE ZONA P.U.Z. (4.5ha) CONTINE:

- PROPRIETATE PRIVATA - 0.5628 ha (13%)
- PROPRIETATE MUNICIPALA - 2.8897 ha (65%)
- PROPRIETATE MUNICIPALA (CAI DE COMUNICATIE) - 0.9477ha (21%)

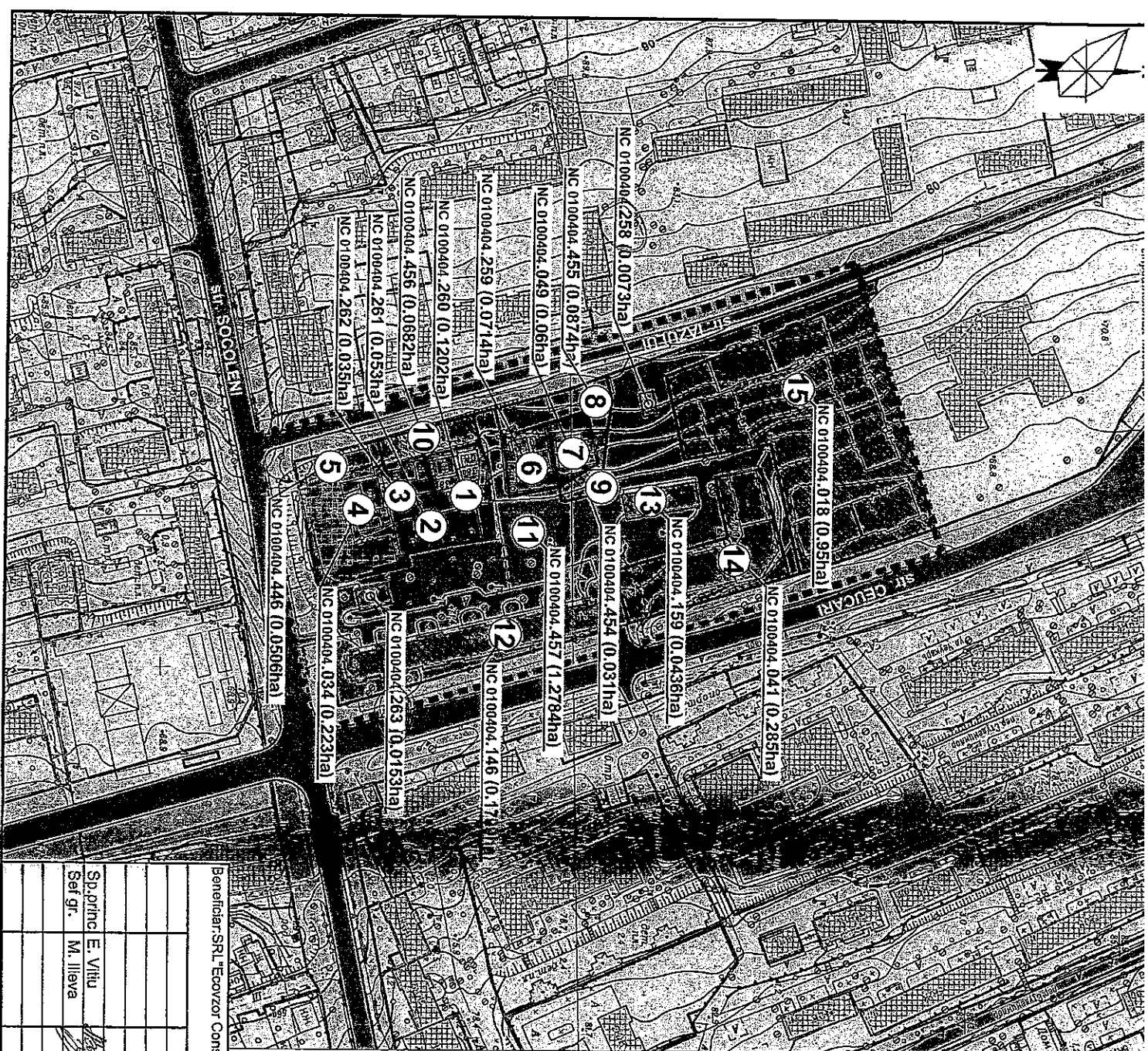
OBIECT nr.3516

PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZILOR CEUCANI-SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHISINAULU.

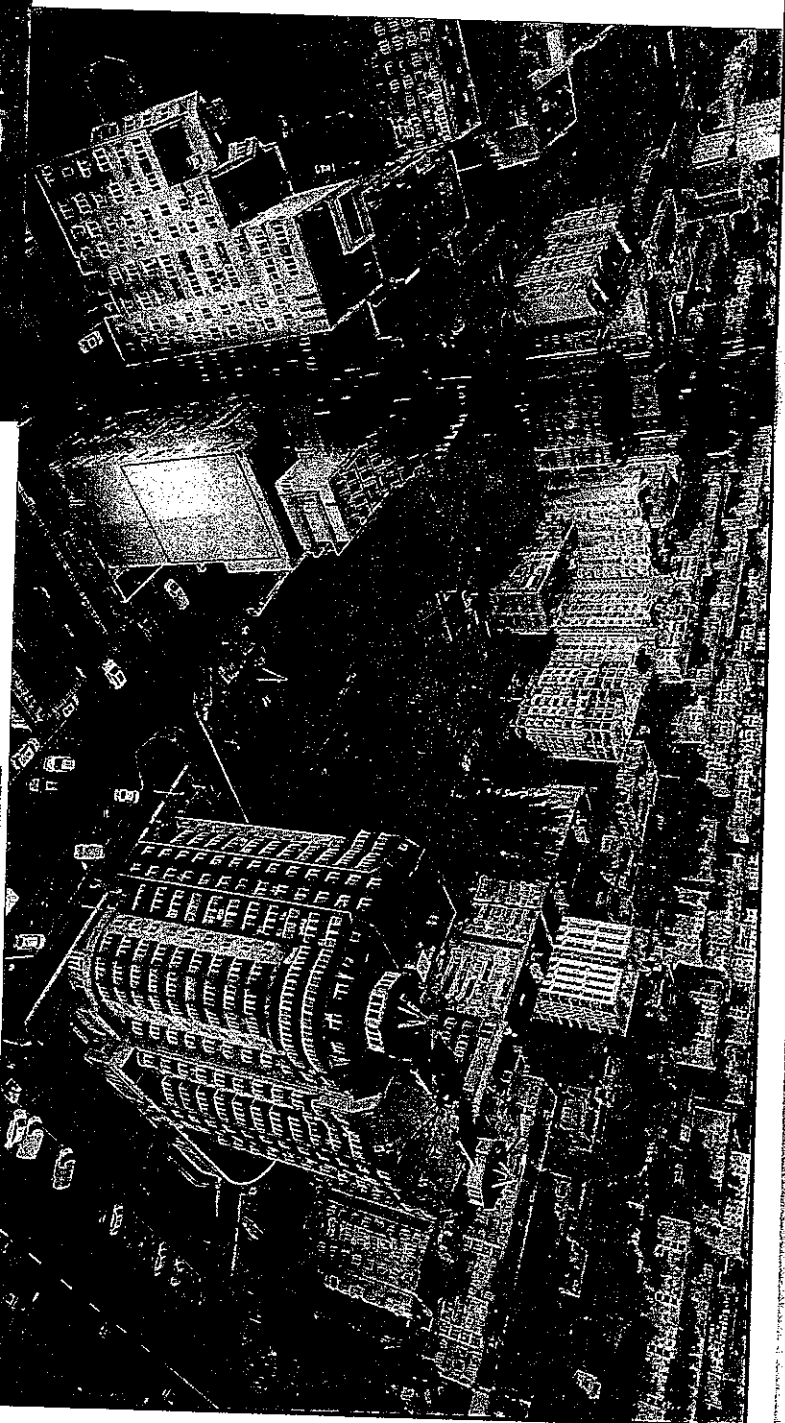
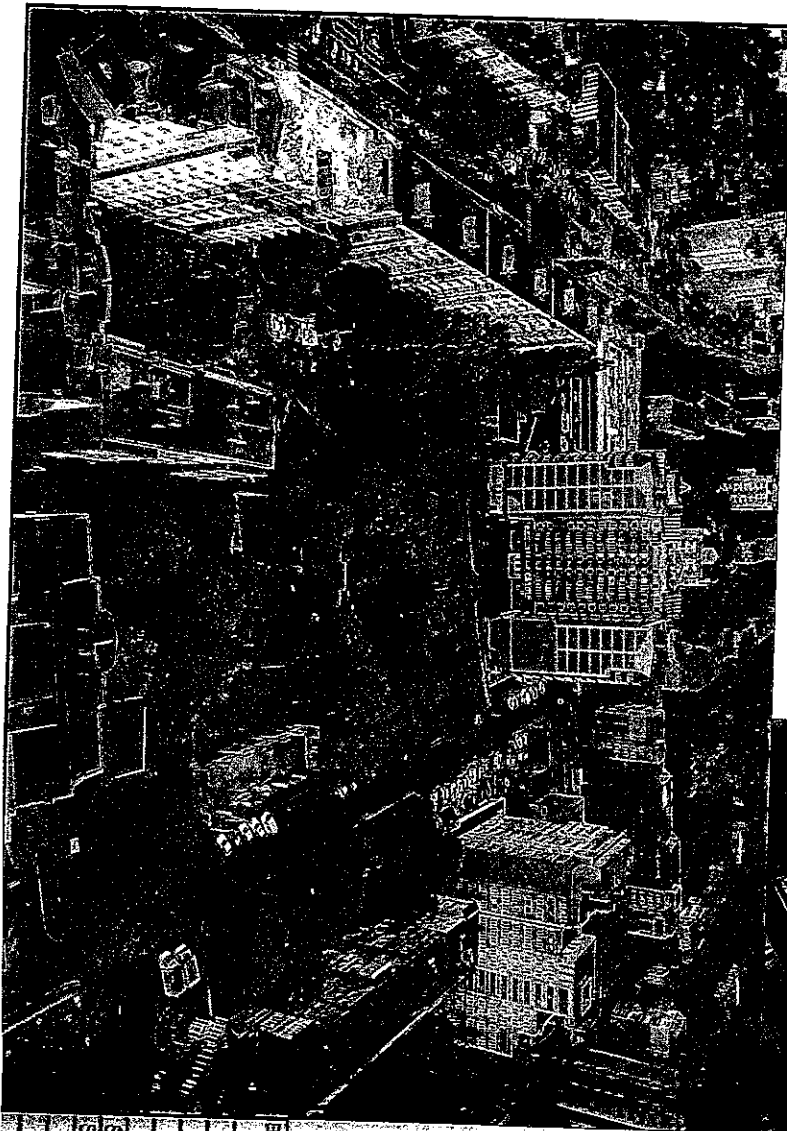
| | | | |
|--|--------|--------|--------|
| SITUATIA EXISTENTA. | Foto | Planso | Planse |
| ANALIZA DUPA TIP DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | P.U.Z. | 5 | |

SC 1:2000

IMP "CHISINAUPROIECT"



PANORAMA TERENULUI DIN NORD



PANORAMA TERENULUI DIN SUD-VEST

Beneficiar: SRL "Ecovozor Construct Imobili"

OBIECT nr.3516

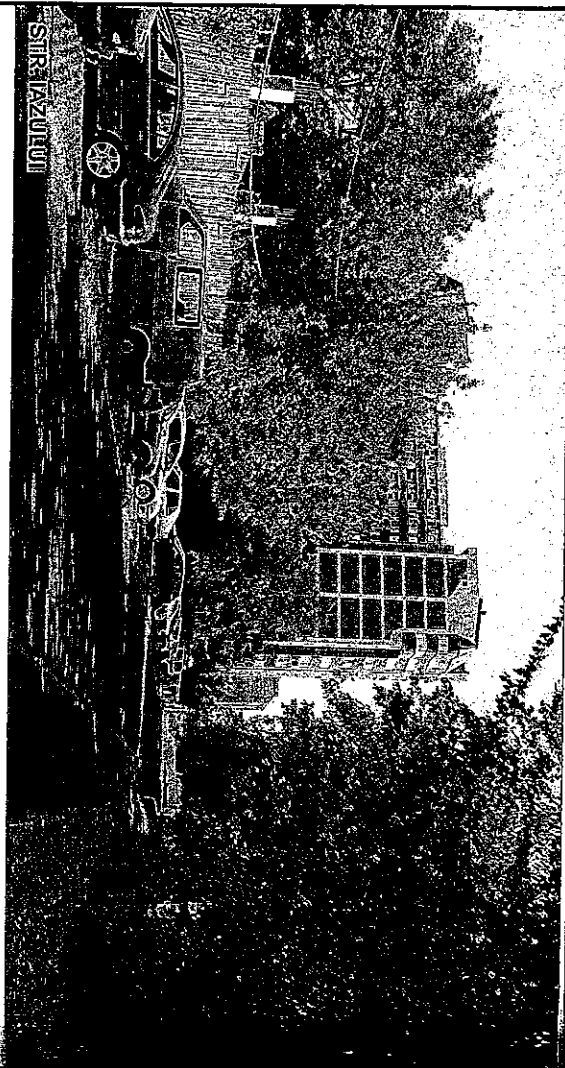
PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZILOR CEICARI -
 SOCOLENI - IAZUL UI, MUNICIPIUL CHISINAU.

Șef princ. E. Vîrîu
 Șef gr. M. Ilieva

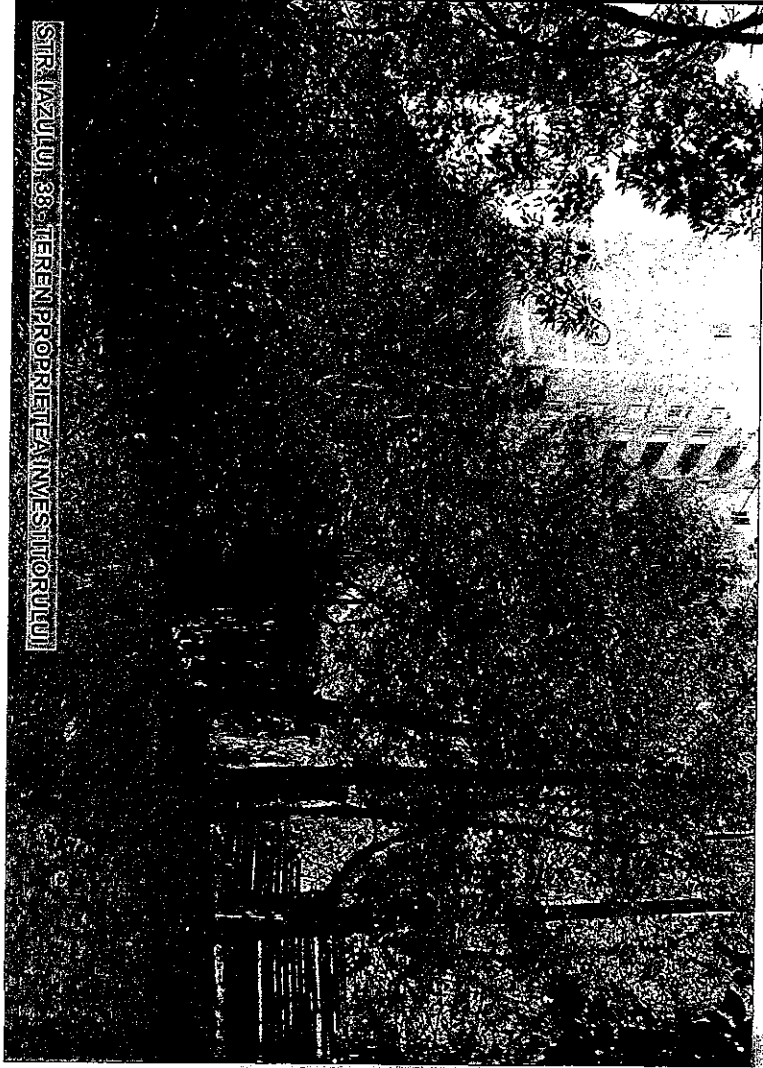
FOTOFIXARE:
 VEDERI EXISTENTE

Faza Planșa Planșe
 PUZ 7

IMP "CHISINAUPROIECT"



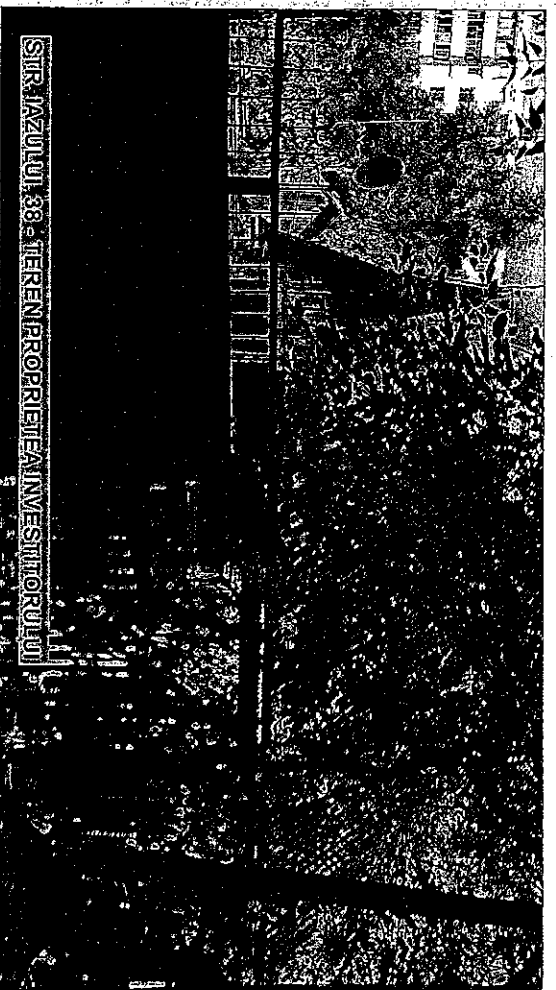
SIR IAZULUI



SIR IAZULUI 38- TEREN PROPRIETEA INVESTITORULUI

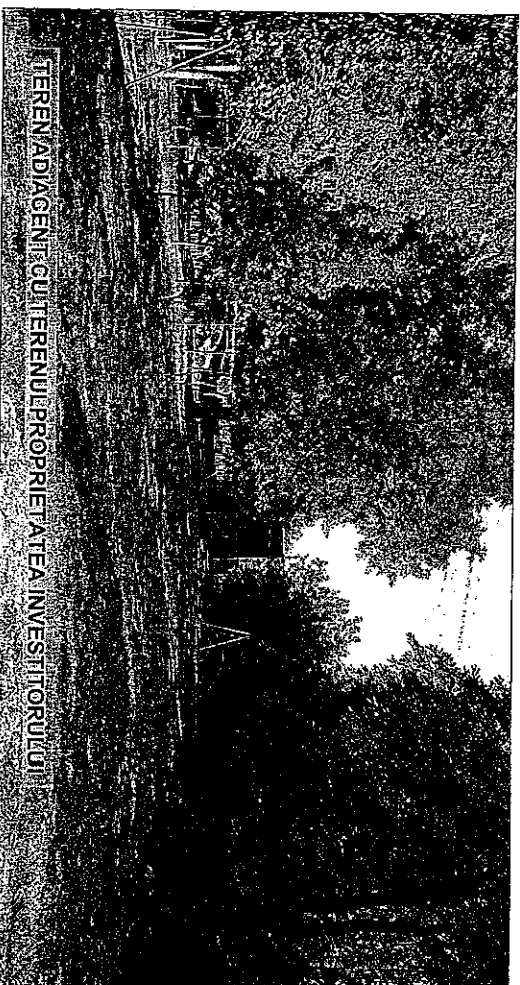
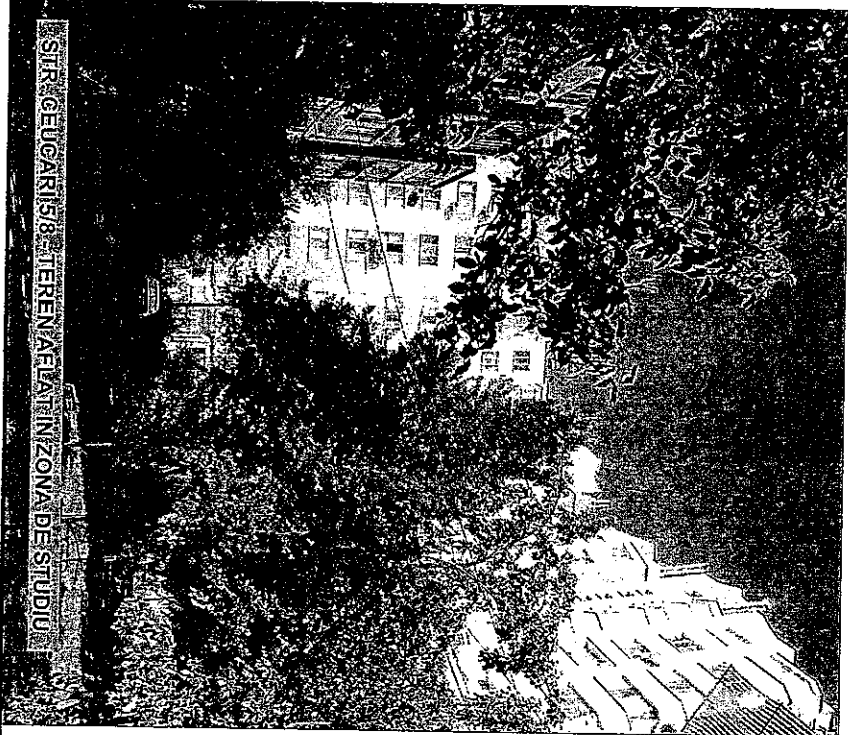
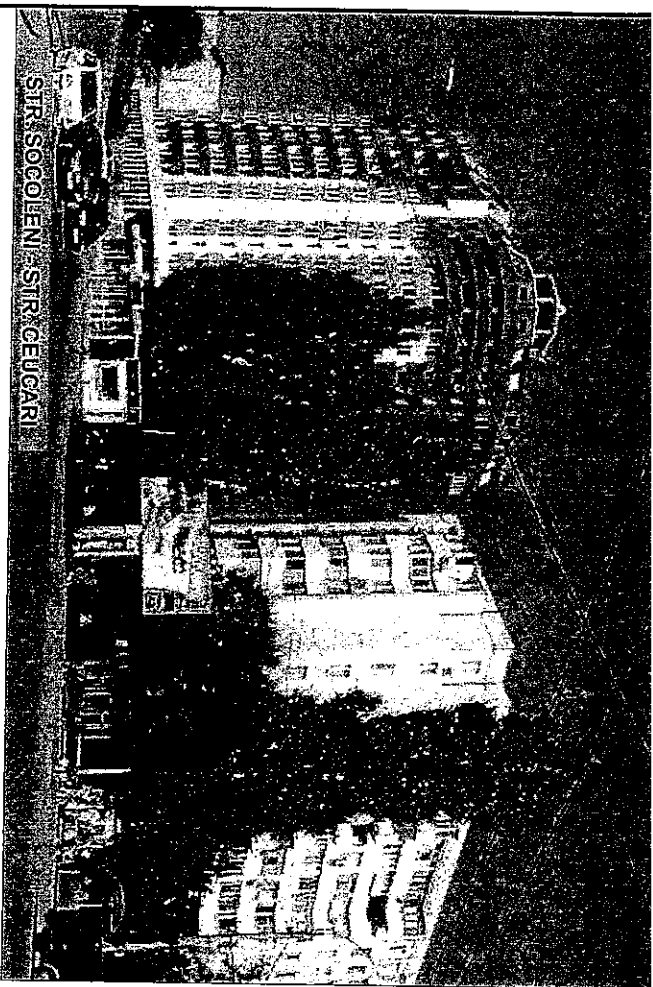


SIR IAZULUI 40- TEREN PROPRIETEA INVESTITORULUI

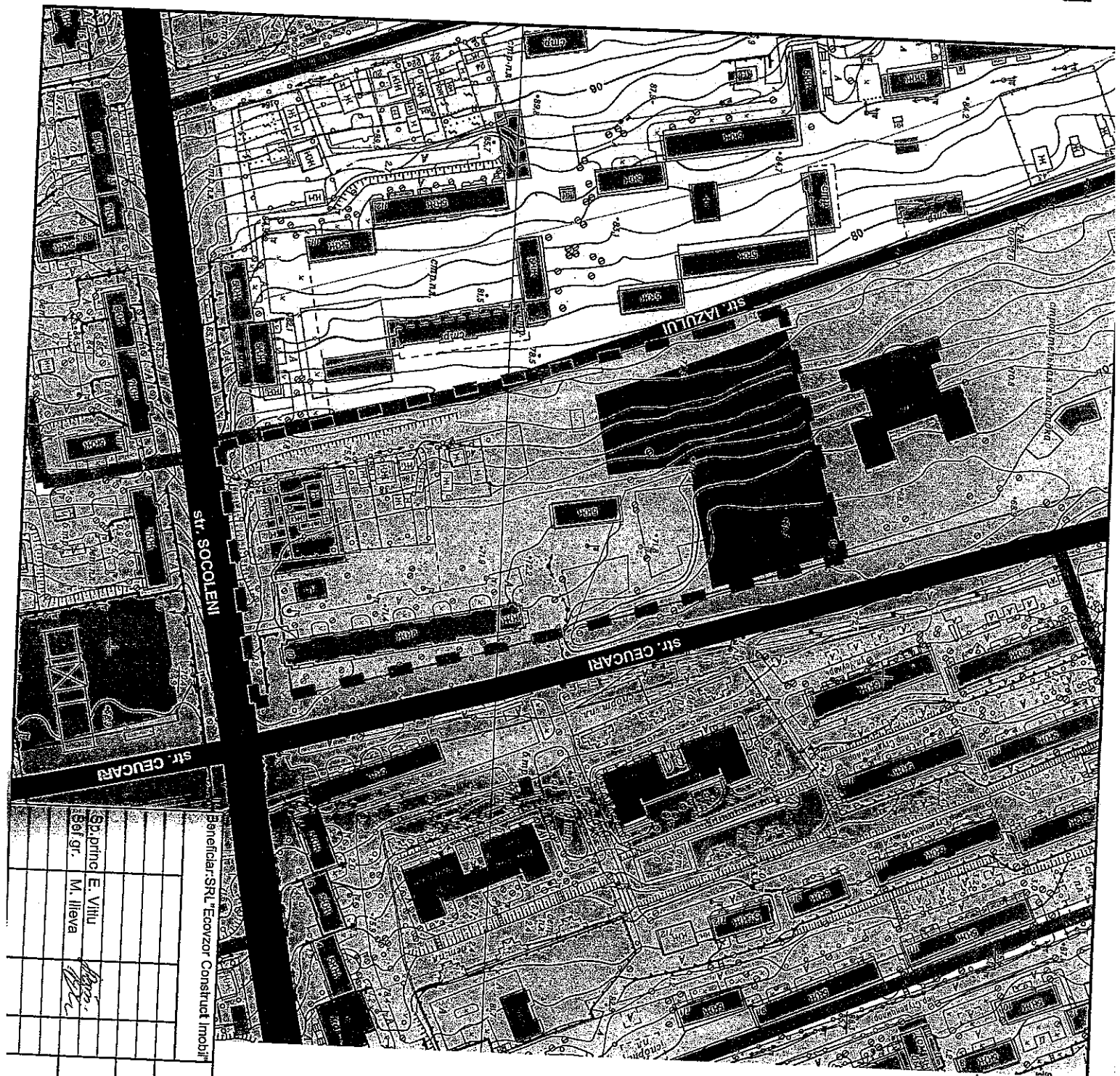


SIR IAZULUI 38- TEREN PROPRIETEA INVESTITORULUI

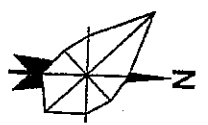
| | | | | | | | | | |
|---|--|-----------|--|-----|--|---|--|------------------------|--|
| Beneficiar: SRL "Ecoyza" Construct Imobiliare | | | | | | | | | |
| <div> <div> <div>OBIECT nr.3516</div> </div> <div> <div>PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZILOR CELICARI - SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHISINAU</div> <div>FOTOFIXARE</div> <div>VEDERI EXISTENTE</div> </div> <div> <div>Faza</div> <div>Planşa</div> <div>Planşe</div> </div> </div> | | | | | | | | | |
| Sp.princ. E. Vitu | | M. Ilieva | | Puz | | 8 | | IMP "CHISINAU PROIECT" | |
| Sef.gr. | | | | | | | | | |



| | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| Beneficiar: SRL "Ecovalor Construct Imobiliare" | | | | OBIECT nr. 3516 | | | |
| | | | | PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZILOR CEUGARI - SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHISINAU. | | | |
| | | | | FOTOFIXARE: | | | |
| | | | | VEDERI EXISTENTE | | | |
| | | | | Faza | | | |
| | | | | PUZ | | | |
| | | | | 9 | | | |
| | | | | IMP "CHISINAU PROIECT" | | | |
| Sp. princ. E. Vitlu | | | | | | | |
| Sel. gr. M. Ilieva | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |



| | |
|---|------------------|
| Beneficiar: SRL "Ecoyvor Constructi Imobiliare" | |
| St. princ. E. Vitlu | Arh. [Signature] |
| Est. gr. M. Ilieva | [Signature] |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |



SEMNES CONVENTIONALE

- LINIA ROSIE CONFORM PUG CHISINAU
- LIMITA P.U.Z.
- PARCELE CADASTRALE
- ZONA SERVICII PUBLICE SI COMERCIALE, ADMINISTRATIVE
- ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE DE INALTIME MEDIE
- ZONA LOCUINTELOR IN REGIM MIC DE INALTIME
- ZONA OBIECTE EDUCATIE
- ZONA COMUNALA

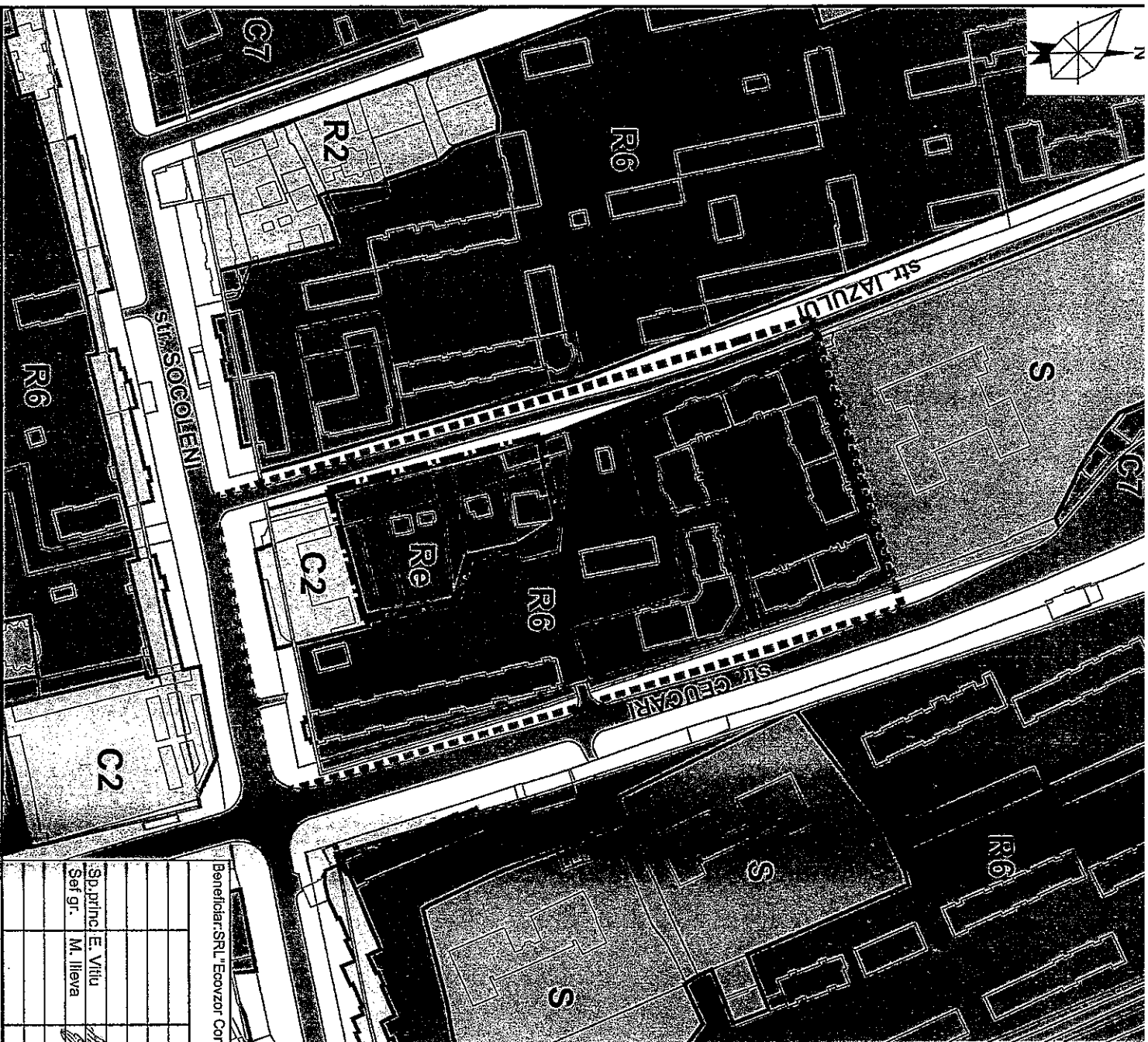
OBIECT m.3516

PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZILOR CEUCARI-SOCOLENI-PAZULUI, MUNICIPIUL CHISINAU.

| | |
|--|----|
| ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI | |
| (EXTRAS DIN PUG OR. CHISINAU) | |
| PUG | 10 |

SC 1:2000

IMP "CHISINAUPROIECT"



SEME CONVENTIONALE

LINII ROSII CONFORM PUG

LIMITA P.U.Z.

LIMITA SUBZONEI ACTUALMENTE SU
ACTIUNEA CODULUI "RE"

R2 ZONELE R1 SI R2 CUPRIND FUNCTIUNI
REZIDENTIALE, LINISTITE, CU DENSITATE
REDUSA, SUNT PERMISE NUMAI LOCUINTE
UNIFAMILIALE, IZOLATE, LIBERE PE CELE
PATRU FATADE.

R6 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU
DENSITATE MIEDE SIUATE IN ANSAMBLURI
PREPONDERENT REZIDENTIALE P+3E - P+9E

C2 ZONA CUPRINDE FUNCTIUNI CARE ASIGURA O GAMMA
LARGA DE SERVICII MAI RAR FRECVENTATE

C7 ZONA CUPRINDE FUNCTIUNI PRIN CARE SUNT
REALIZATE SERVICIULI A O SCARA MAI MARE
DECT CELE PREVIZUITE IN ZONA DE SERVICII
LA NIVEL DE CARTIER

R6 ZONA CUPRINDE TERENURI CARE SUNT
SUBIECT DE DEZVOLTARE VIUTOARE

S ZONA ACCEPTATA PENTRU UN TIP DE
FOLOSIRE A TERENULUI A CARUI
CARACTERISTICA NU PERMITE
CLASIFICAREA IN ZONE DE LOCUIRE,
COMERCIALE ORI INDUSTRIALE

Beneficiar: SRL "Ecovozor Construct Mobili"

OBIECT nr.3516

PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZILOR CEICARI-
SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHISINAU.

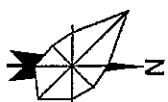
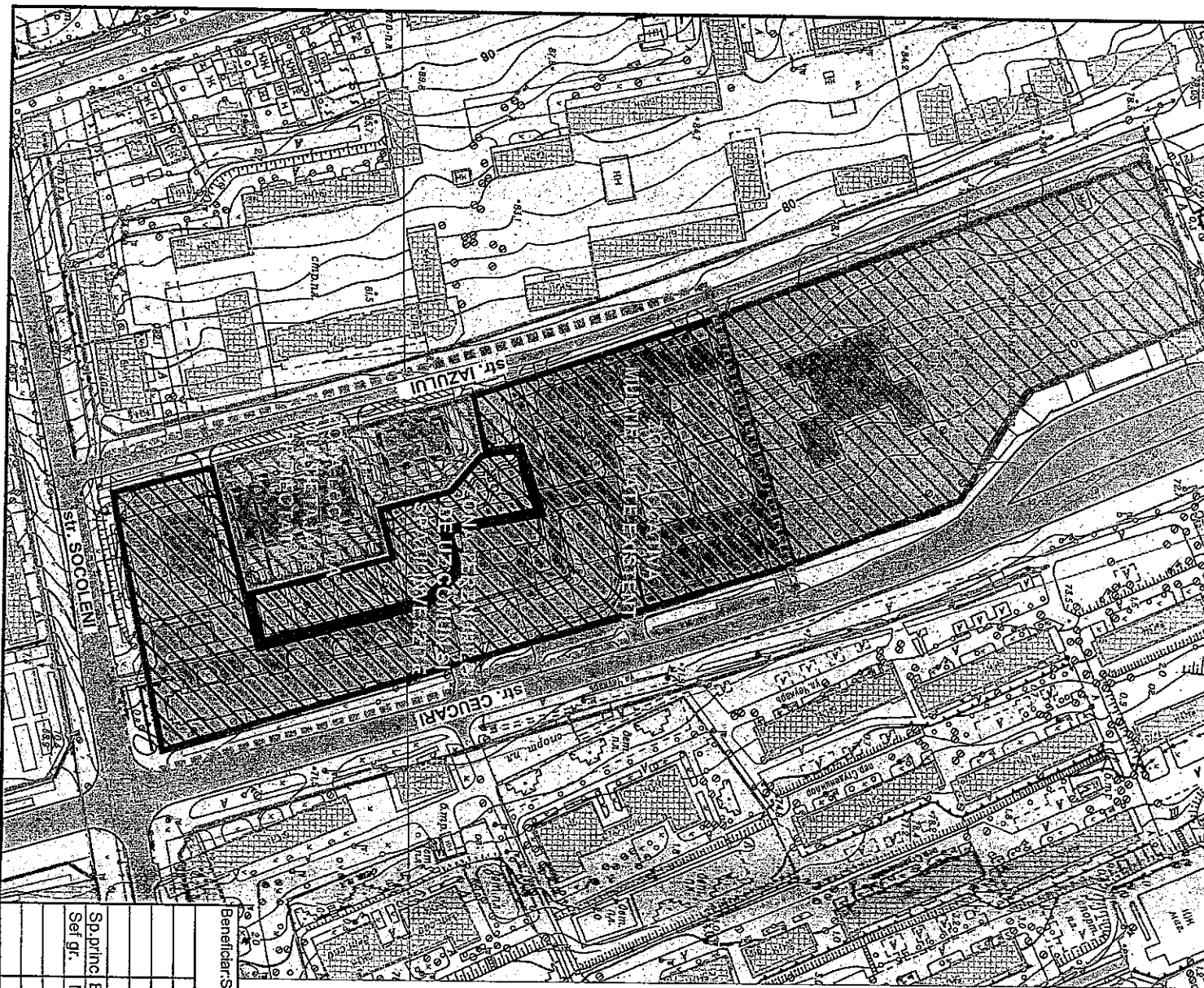
EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL
DE URBANISM AL ORASULUI CHISINAU

Sp. princ. E. Vitu
Ser. gr. M. Ilieva

Faza Planşa
Puz 11

SC 1:2000

IMP "CHISINAU PROIECT"



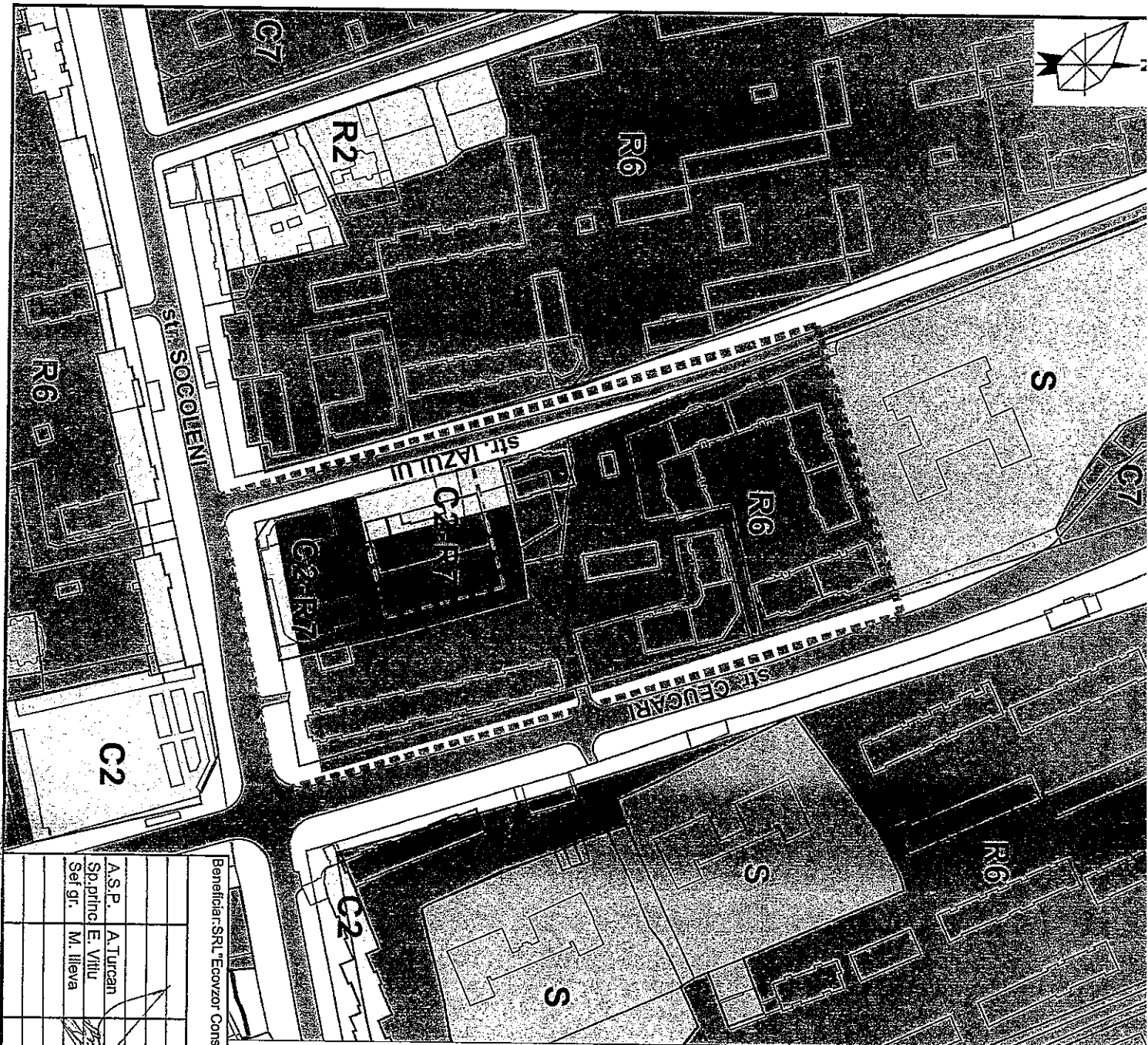
SEME CONVENTIONALE

- LINII ROSII CONFORM P.U.G. CHISINAU
- LINII ROSII PROIECTATE
- LIMITA P.U.Z.
- PARCELE CADASTRALE
- ZONA LOCATIVA MULTIETAJATE PROIECTATA
- ZONA LOCATIVA MULTIETAJATE EXISTENTA
- ZONA TERENURILOR DE UZ COMUN SI SPATII INVERZITE
- ZONA DE EDUCATIE EXISTENTA

BELANTUL TERITORIULUI ZONEI DE STUDIU P.U.Z.

- 1. SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU P.U.Z. - 4.5 ha
- 2. SUPRAFATA ZONEI LOCATIVE MULTIETAJATE PROIECTATA - 0.57 ha
- 3. SUPRAFATA ZONEI LOCATIVE MULTIETAJATE EXISTENTA - 2.44 ha
- 4. SUPRAFATA ZONEI TERENURILOR DE UZ COMUN SI SPATII INVERZITE - 0.4 ha
- 3. SUPRAFATA ZONEI CAI DE COMUNICATII - 1.09 ha

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|--|--|
| Beneficiar SRL "Ecovozor Constructii Imobiliare" | | | | OBIECT nr.3516 | | | |
| PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZILOR CEUCARI - SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHISINAU. | | | | REGLAMENTARI ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI | | | |
| Sop. Inc. E. Vitu | | | | Faza | | | |
| Set. gr. M. Ilieva | | | | PUZ | | | |
| | | | | Plansa | | | |
| | | | | 12 | | | |
| | | | | Plase | | | |
| | | | | SC 1:2000 | | | |
| | | | | IMP "CHISINAU PROIECT" | | | |



SEMNЕ CONVENTIONALE

LINII ROSII

LIMITA P.U.Z.

LIMITA TERENULUI NOUFORMAT PROPU SA
SOLICITANTULUI PENTRU AMPLASAREA
BLOC LOCATIV

SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE
SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT
REZIDENTIALE P+9E SI MAI INALTE

SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU
DENSITATE MEDIE SITUATE IN ANSAMBLURI
PREPONDERENT REZIDENTIALE P+9E - P+9E

ZONELE R1 SI R2 CUPRIND FUNCTIUNI
REZIDENTIALE, LINISTITE, CU DENSITATE
REDUSA, SUNT PERMISE NUMAI LOCUINTE
UNIFAMILIALE, IZOLATE, LIBERE PE CELE
PATRU FATADE.

C2 ZONA CUPRINDE FUNCTIUNI CARE ASIGURA O
GAMA LARGA DE SERVICII MAI RAR FRECVENTATE

C7 ZONA CUPRINDE FUNCTIUNI PRIN CARE SUNT
REALIZATE SERVICII LA O SCARA MAI MARE
DECIT CELE PREVAZUTE IN ZONA DE SERVICII
LA NIVEL DE CARTIER

S ZONA ACCEPTATA PENTRU UN TIP DE
FOLOSIRE A TERENULUI A CARUI
CARACTERISTICA NU PERMITE
CLASIFICAREA IN ZONE DE LOCUIRE,
COMERCIALE ORI INDUSTRIALE

Beneficiar: SRL "Ecovzor Construct Imobili"

OBIECT nr.3516

PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZILOR GEUCARI -
SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHISINAU.

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.
PROPUENI DE ZONARE A TERITORIULUI

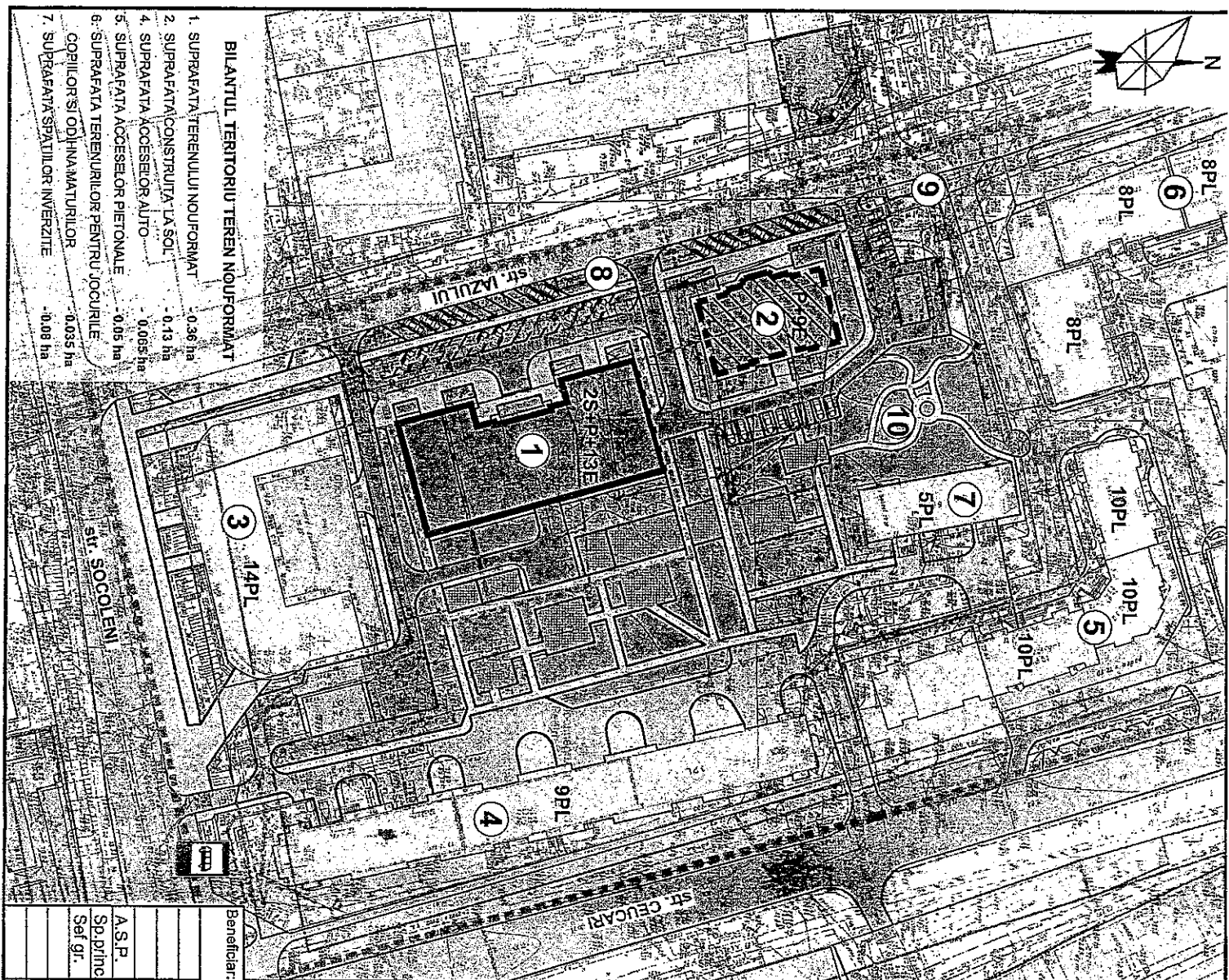
SC 1:2000

A.S.P. A.Turcan
Sp.pshnc. E. Vitu
Ser.gr. M. Ilieva

Faza Planso Planse

PUZ 13

IMP "CHISINAU PROIECT"



BILANTUL TERITORIULUI NOUFORMAT

| | |
|---|------------|
| 1. SUPRAFAȚA TERENULUI NOUFORMAT | - 0.36 ha |
| 2. SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL | - 0.13 ha |
| 4. SUPRAFAȚA ACCESELOR AUTO | - 0.065 ha |
| 5. SUPRAFAȚA ACCESELOR PIETONALE | - 0.05 ha |
| 6. SUPRAFAȚA TERENURILOR PENTRU JOCURILE COPIILOR ȘI ODIHNA MATURELOR | - 0.035 ha |
| 7. SUPRAFAȚA SPAȚIILOR INVERZITE | - 0.08 ha |

- LEGENDA**
1. BLOC LOCATIV 25+P+13E CU SPAȚII COMERCIALE / SERVICII protejate
 2. BLOC LOCATIV P+8E propus pentru perspectivă
 3. COMPLEX LOCATIV "DEMI AUTORA" CU 14 NIVELE existent
 4. BLOC LOCATIV CU 9 NIVELE existent
 5. COMPLEX LOCATIV "PIRSEER COM" SRL CU 10 NIVELE existent
 6. COMPLEX LOCATIV CU 8 NIVELE existent
 7. BLOC LOCATIV CU 5 NIVELE existent
 8. TEREN PENTRU COLECTAREA DEȘEURILOR MENAJERE proiectat
 9. TEREN PENTRU COLECTAREA DEȘEURILOR MENAJERE existent
 10. SCUAR propus

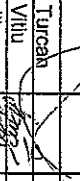
INDICI TEHNICO-ECONOMICI

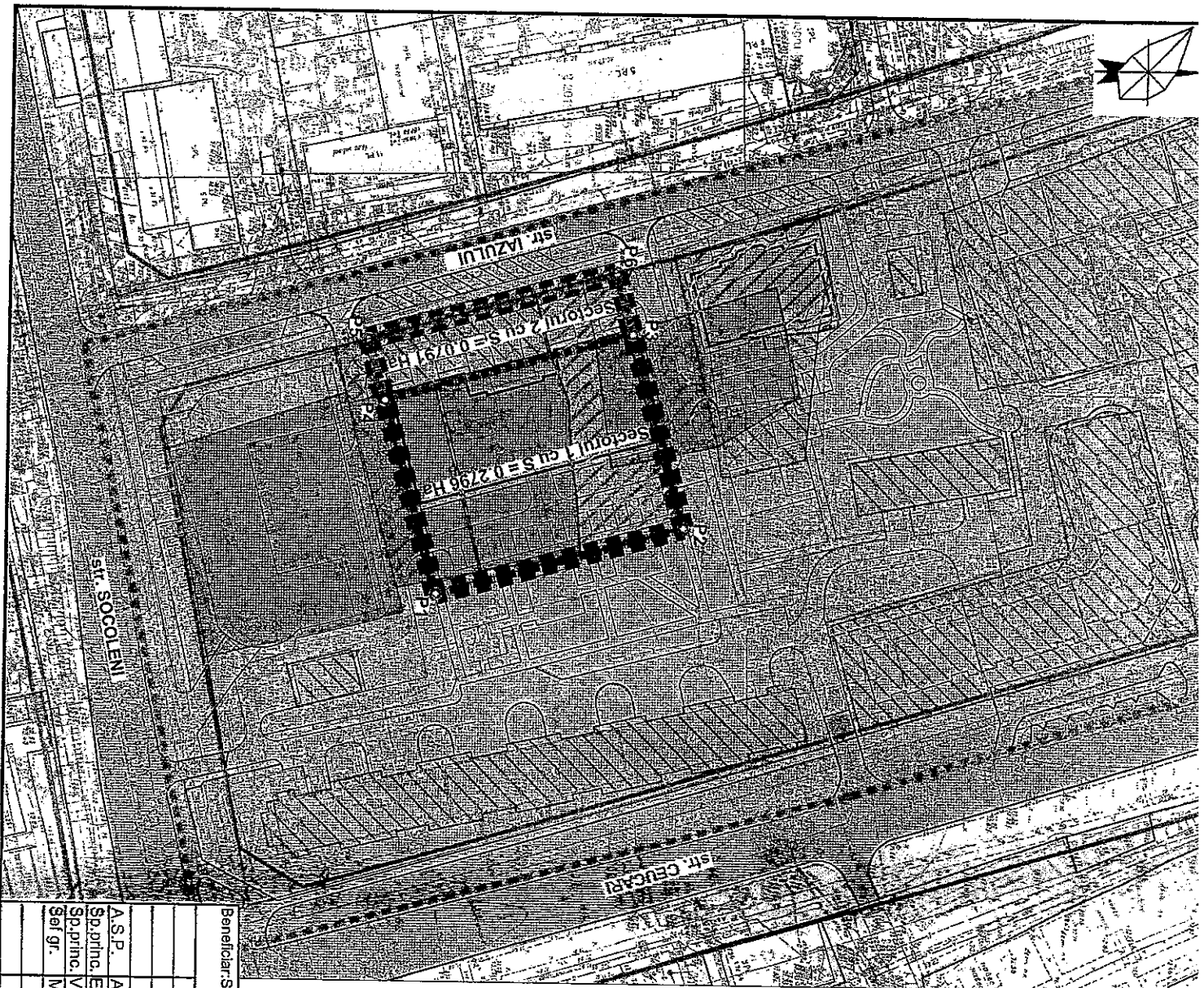
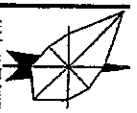
1. SUPRAFAȚA ZONEI DE STUDIU P.U.Z. - 4.5 ha
Inclusiv:
- SUPRAFAȚA TERENULUI NOUFORMAT PROPUȘ SOLICITANTULUI
PENTRU AMPLASAREA BLOC LOCATIV
2. SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL ÎN ZONA P.U.Z.
POT (zona P.U.Z.) - 25%
CUT (zona P.U.Z.) - 2
3. SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL ÎN TERENUL NOUFORMAT
POT (teren) - 38%
CUT (teren) - 5
4. FOND LOCATIV PROIECTAT - 12.532m.p.
5. NUMĂRUL APARTAMENTELOR PROIECTATE (70m.p.) - 182 unități
6. NUMĂRUL DE LOCUITORI - 420 oameni

SEMENE CONVENTIONALE

LINIILE ROȘII CALCULATE

- LIMITA P.U.Z.
- LIMITA TERENULUI NOUFORMAT PROPUȘ SOLICITANTULUI PENTRU AMPLASAREA BLOC LOCATIV PARCELE CADASTRALE
- OBIECTIV SOCIO - CULTURAL / COMERCIAL
- BLOC LOCATIV EXISTENT
- OBIECTIV TEHNIC EXISTENT
- BLOC LOCATIV PROIECTAT DE PERSPECTIVĂ
- DRUMURI ȘI STRĂZI EXISTENTE
- ACCES AUTO PROIECTATE
- ACCES PIETONALE PROIECTATE
- TERENURI PENTRU ODIHNA ȘI JOCURILE COPIILOR
- SPAȚII INVERZITE

| | | | |
|---|-----------|---|--------|
| Beneficiar: SRL "Ecovizor Construcții Imobiliare" | | | |
| A.S.P. | A. Turcan |  | |
| Sp.pinc | E. Vitiu | | |
| Set.gr. | M. Ilieva | | |
| PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZILOR CEUCARI - SOCOL ENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHIȘINAŢUL | | OBIECT nr.3516 | |
| REGLEMENTARI, PLAN DE DEZVOLTARE | | Faza | Planşa |
| SC 1:1000 | | P.U.Z. | 14 |
| | | IMP "CHISINAU PROIECT" | |



SEMNES CONVENTIONALE

LINEI ROSII CONFORM P.U.G.

LIMITA P.U.Z.

LIMITA TERENULUI NOUFORMAT PROPUSA SOLICITANTULUI
PENTRU AMPLASAREA BLOC LOCATIV, S. lot = 0.3587 Ha

LIMITA TERENULUI RECONFIGURAT, SECTORUL 1 cu S = 0.2796 Ha

LIMITA TERENULUI PROPUS P.U. ACHIZITIONARE SUPPLEMENTAR
CONFIGURAT, SECTORUL 2 CU S = 0.0791 Ha

PARCELE CADASTRALE

LOT IN PROPRIETATE PRIVATA

LOT IN PROPRIETATE MUNICIPALA

TEREN PROPUS A FI TRECUT DIN PROPRIETATE
PRIVATA IN PROPRIETATE PUBLICA DOMENIU PUBLIC

TEREN PROPUS A FI TRECUT DIN PROPRIETATE
MUNICIPALA DOMENIU PUBLIC IN DOMENIU PRIVAT

NOTA: AVIND IN VEDERE CA LOTURILE PROPRIETATEA SOLICITANTULUI SUNT
AMPLASATE NECONSECUTIV PENTRU OPTIMIZAREA UTILIZARII TERITORIULUI
SE PROPUNE RECONFIGURAREA ACESTUIA.

1. SUPRAFAȚA TERENULUI NOUFORMAT - 0.3587 ha
2. SUPRAFAȚA TOTALA A LOTURILOR PROPRIETATEA SOLICITANTULUI
(CONSTITUIT DIN PATRU PARCELE CADASTRALE) - 0.2796 ha
3. SUPRAFAȚA TERENULUI RECONFIGURAT - 0.2796 ha
4. SUPRAFAȚA TERENULUI PROPUS P.U. ACHIZITIONARE SUPPLEMENTAR
TERENULUI RECONFIGURAT - 0.0791 ha

| Nr | PUNCT | COORDONATA | |
|--|-------|------------|------------|
| | | X | Y |
| Sector 1 cu S _{tot} = 0.2796 Ha | | | |
| 1 | P1 | 233778.662 | 213962.737 |
| 2 | P2 | 233762.844 | 214009.577 |
| 3 | P3 | 233717.170 | 213996.864 |
| 4 | P4 | 233733.023 | 213940.036 |
| Sector 2 cu S _{tot} = 0.0791 Ha | | | |
| 5 | P3 | 233717.170 | 213996.864 |
| 6 | P4 | 233733.023 | 213940.036 |
| 7 | P5 | 233720.054 | 213938.427 |
| 8 | P6 | 233704.278 | 213993.279 |

Beneficiar: SRL "Ecovozor Constructii Imobiliare"

OBIECT nr.3516

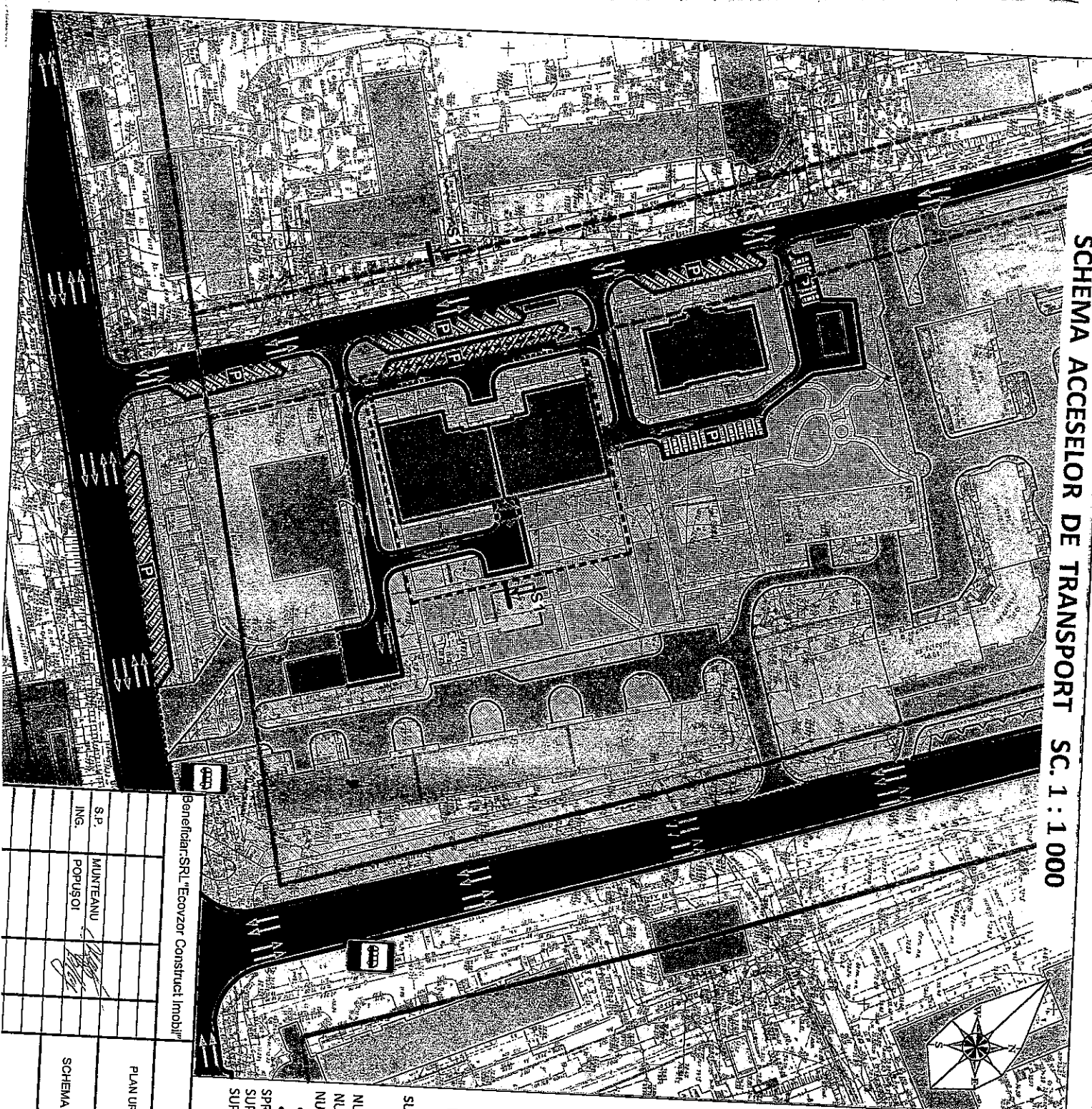
PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZILOR CECUARI -
SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHISINAUL.

CIRCULATIA TERENURILOR

SC 1:1000

| Faza | Planşa | Planşe |
|--------|--------|--------|
| P.U.Z. | 15 | |

IMP "CHISINAUPROIECT"

[illegible]

- [illegible]

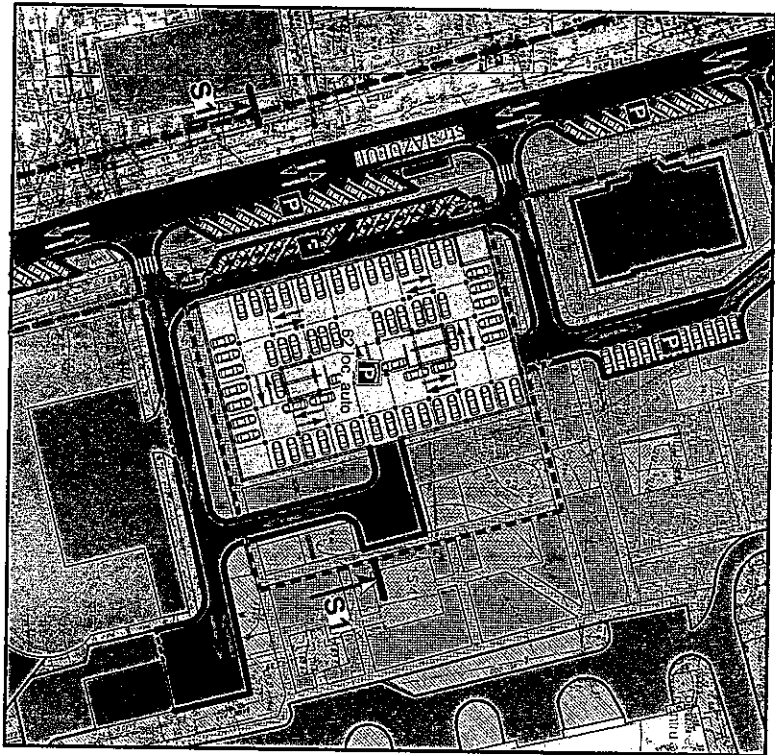
SCHEMA ACCESELOR DE TRANSPORT SC.1 : 1 000

| | | | | |
|--|------|------------------|------|-------------|
| Beneficiar SRL "Ecovizor Constructii Imobiliare" | S.P. | MUNTEANU POPUSOI | ING. | PLAN URBAN |
| | | | | SCHEMA SUPR |

[illegible]

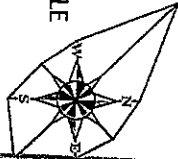
SCHEMA DE ORGANIZARE A PARCĂRILOR SUBTERANE SC. 1 : 1 000

PLAN PARCARE COTA -3.300

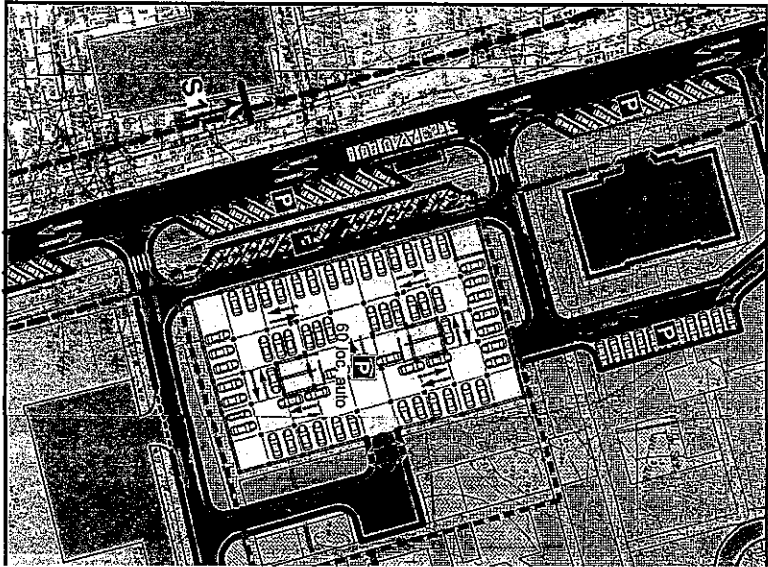


SEMENE CONVENTIONALE

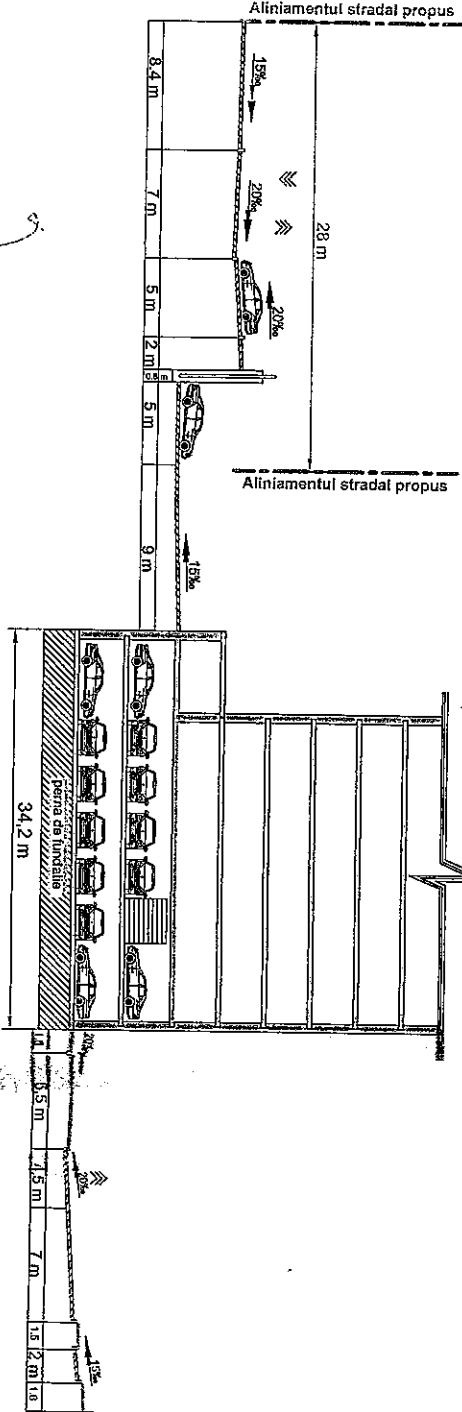
- PARTEA CAROSABILĂ, STRĂZI PRINCIPALE
- PARTEA CAROSABILĂ - PROIECT
- PARTEA CAROSABILĂ, STRĂZI SECUNDARE
- PARCARE AUTO - PROIECT (50 LOCURI AUTO)
- PARCARE AUTO SUBTERANĂ CU 2 NIVELE - 122 LOCURI AUTO
- ALINIAMENTUL STRADAL PROPUȘ
- LIMITA TERENULUI NOU FORMAT PROPUȘĂ SOLICITANTULUI PENTRU AMPLASAREA BLOCULUI LOCATIV
- DIRECȚIA DE DEPLASARE A TRANSPORTULUI
- CIRCULAȚIA ÎN PARCAREA AUTO SUBTERANĂ
- ACCESSE PIETONALE
- ACCESSE CĂTRE PARCAREA SUBTERANĂ, NIVELUL 1
- ACCESSE CĂTRE PARCAREA SUBTERANĂ, NIVELUL 2
- BLOC LOCATIV - ÎN PERSPECTIVĂ
- CONSTRUCȚII EXISTENTE



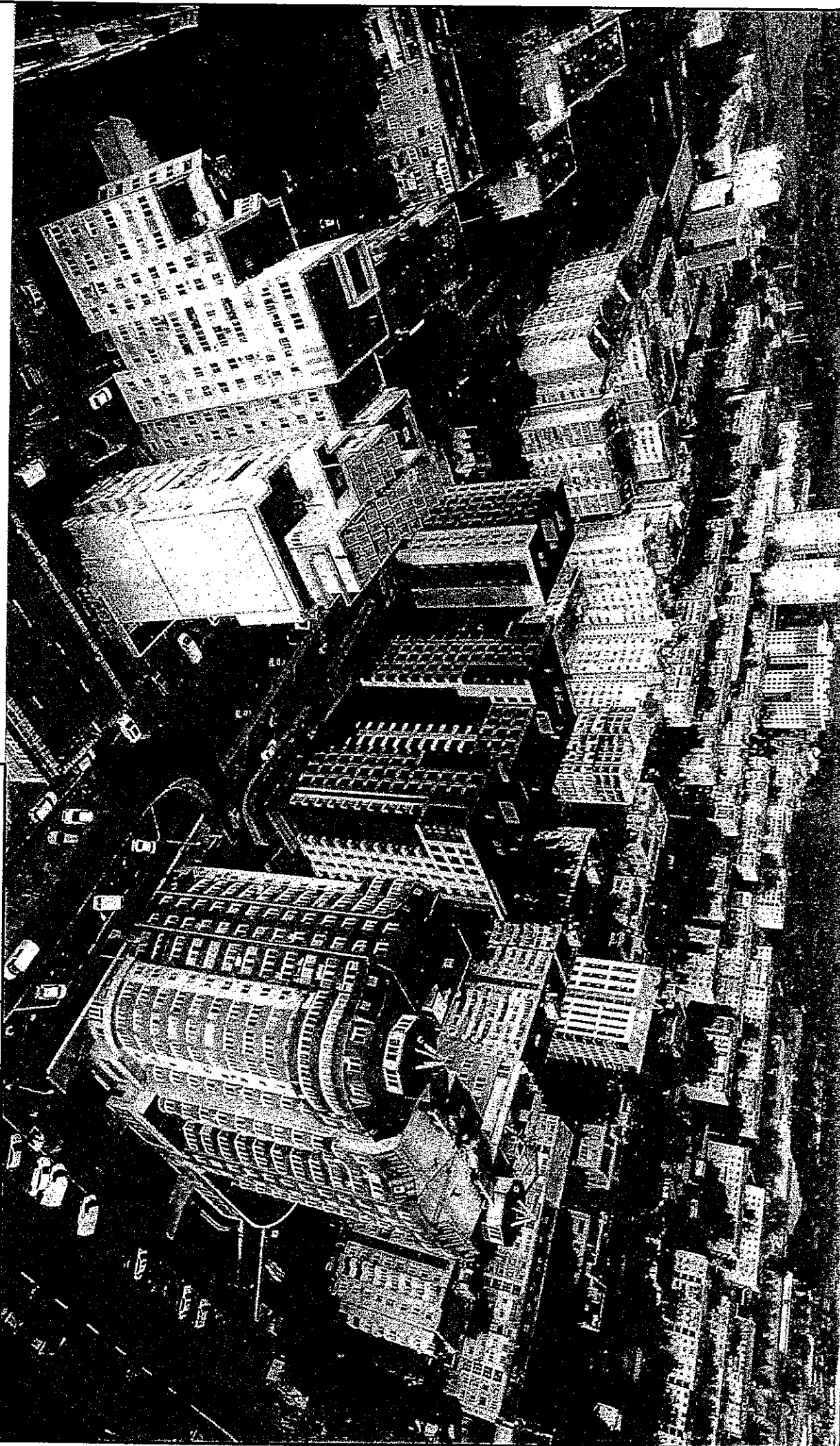
PLAN PARCARE COTA -6.60



SECȚIUNE 1-1



| | | | |
|--|----------|---|--|
| Beneficiar: SRL "EcoVizor Construcții Imobiliare" | | OBIECT nr. 3516 | |
| PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DIN F. CEUCARI - SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIU | | SCHEMA DE ORGANIZARE A PARCĂRILOR SUBTERANE | |
| S.P. | MUNTEANU | FAZ | |
| ING. | POPUCOI | SOC | |
| | | SC 1 : 1 000 | |
| | | IM | |



Beneficiar: SRL "Ecoovzor Construct Imobii"

OBIECT nr.3516

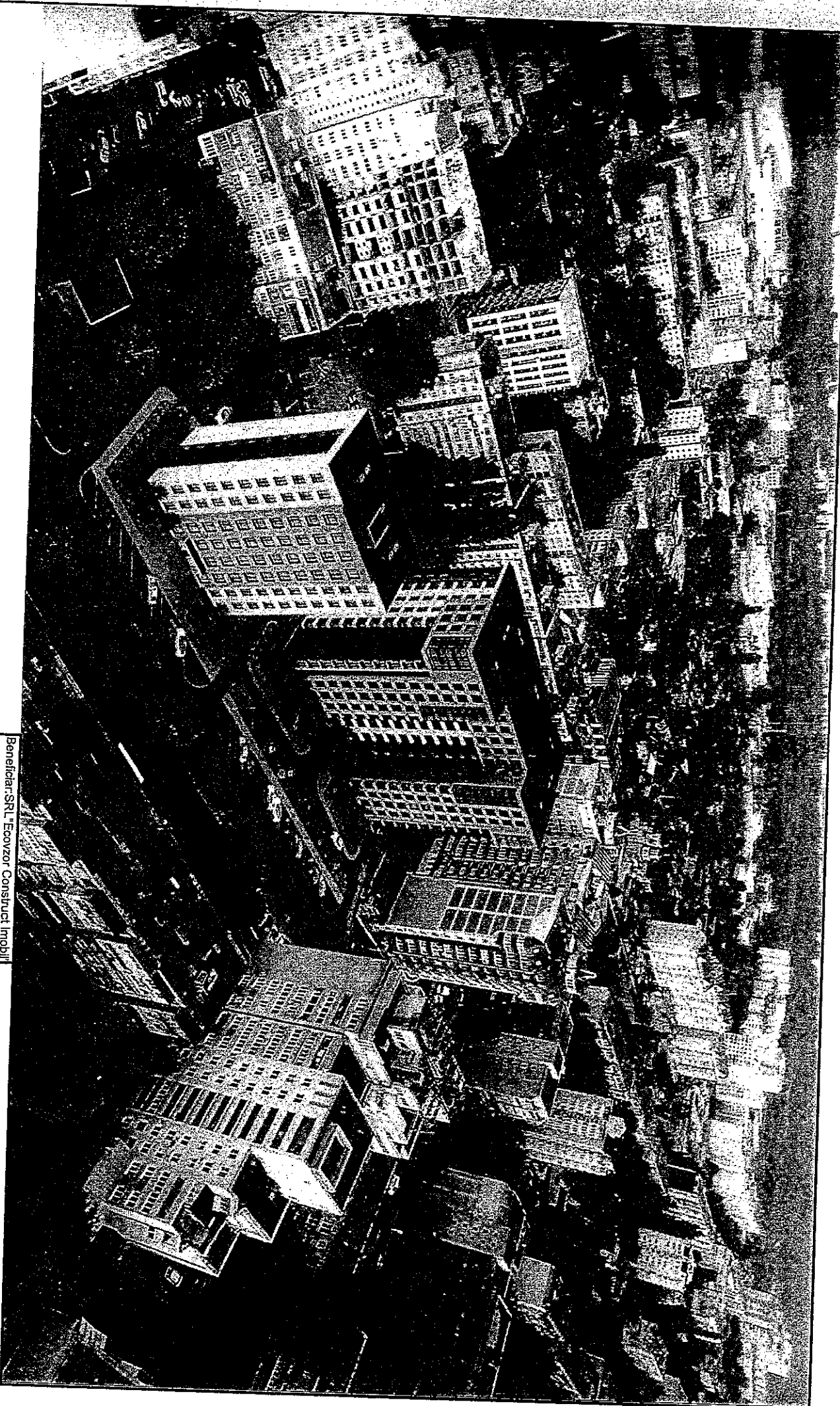
PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZILOR GEUCARI -
SOCIETATI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHISINAU.

Sp. princ. E. Vitu
Sef gr. M. Ilieva

VEDERI GENERALE.
PROPUNERI

| Faza | Planşa | Planşe |
|------|--------|--------|
| PUZ | 18 | |

IMP "CHISINAUPROIECT"



Beneficiar: SRL "Ecovalor Construct Imobili

OBIECT nr.3516

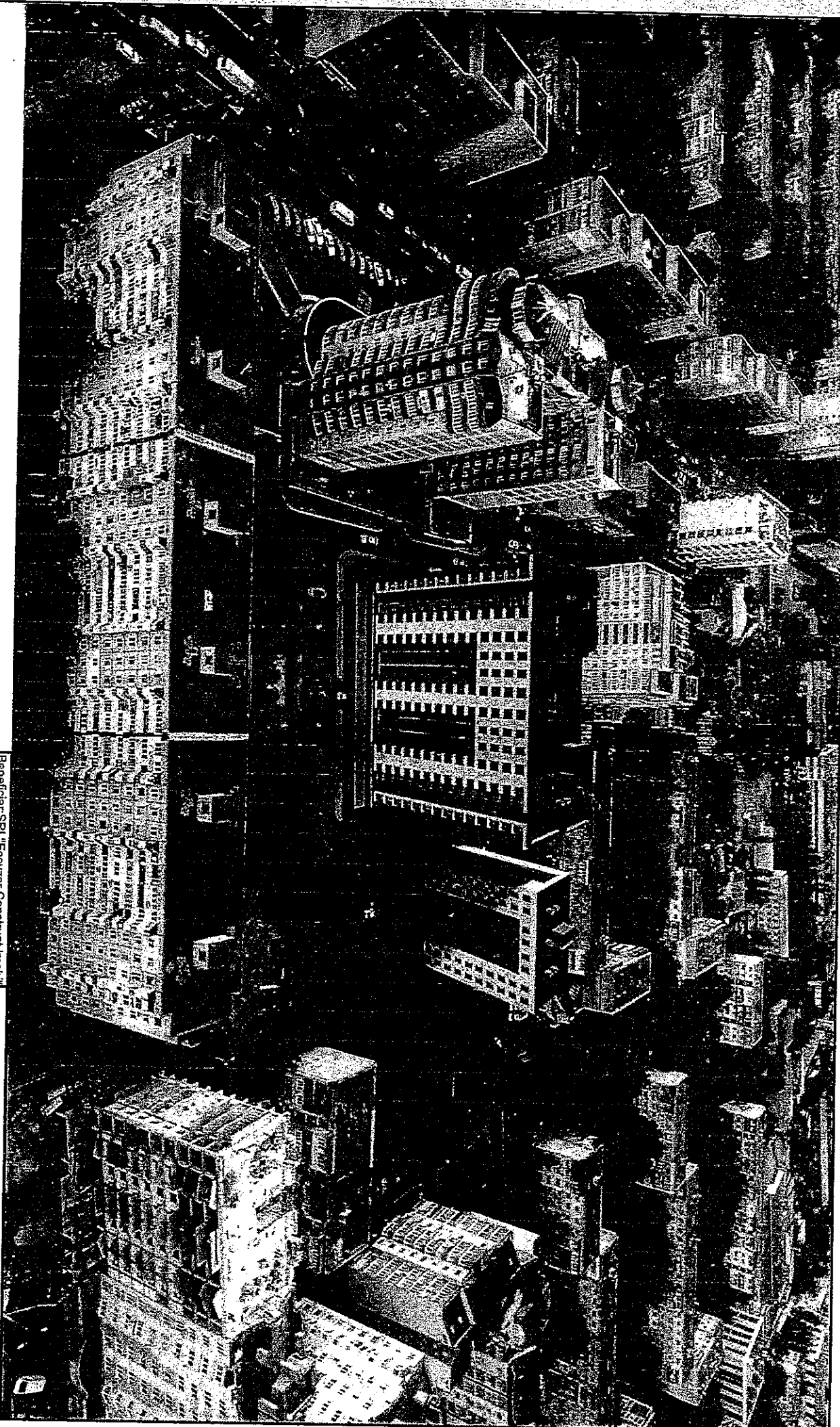
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZELOR GEUCARI -
SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHISINAU.

Sp. princ. E. Vitu
Sef gr. M. Ilieva

VEDERI GENERALE.
PROPUNERI

Faza Planşa
PUZ 19

IMP "CHISINAUPROIECT"



Beneficiar: SRL "Ecovzor Construct Imobiliare"

OBJECT nr.3516

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZILOR CEUCARI - SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHISINAU.

| | |
|-----------|-----------|
| Sp.princ. | E. Vitlu |
| Sef gr. | M. Ilieva |

26

**VEDERI GENERALE.
PROPUNERI**

| | |
|-----|----|
| PUZ | 20 |
|-----|----|

IMP "CHISINAU PROJECT"



LEGENDA

1. BLOC LOCATIV 2S+P+13E proiectat
2. BLOC LOCATIV P+9E propus pentru perspectivă
3. COMPLEX LOCATIV "DEMI ALTORA" CU 14 NIVELE existent
4. BLOC LOCATIV CU 9 NIVELE existent
5. COMPLEX LOCATIV "PIRSER COM" SRL CU 10 NIVELE existent
6. COMPLEX LOCATIV CU 8 NIVELE existent
7. BLOC LOCATIV CU 5 NIVELE existent

SEMENE CONVENTIONALE

LINII ROSII CALCULATE

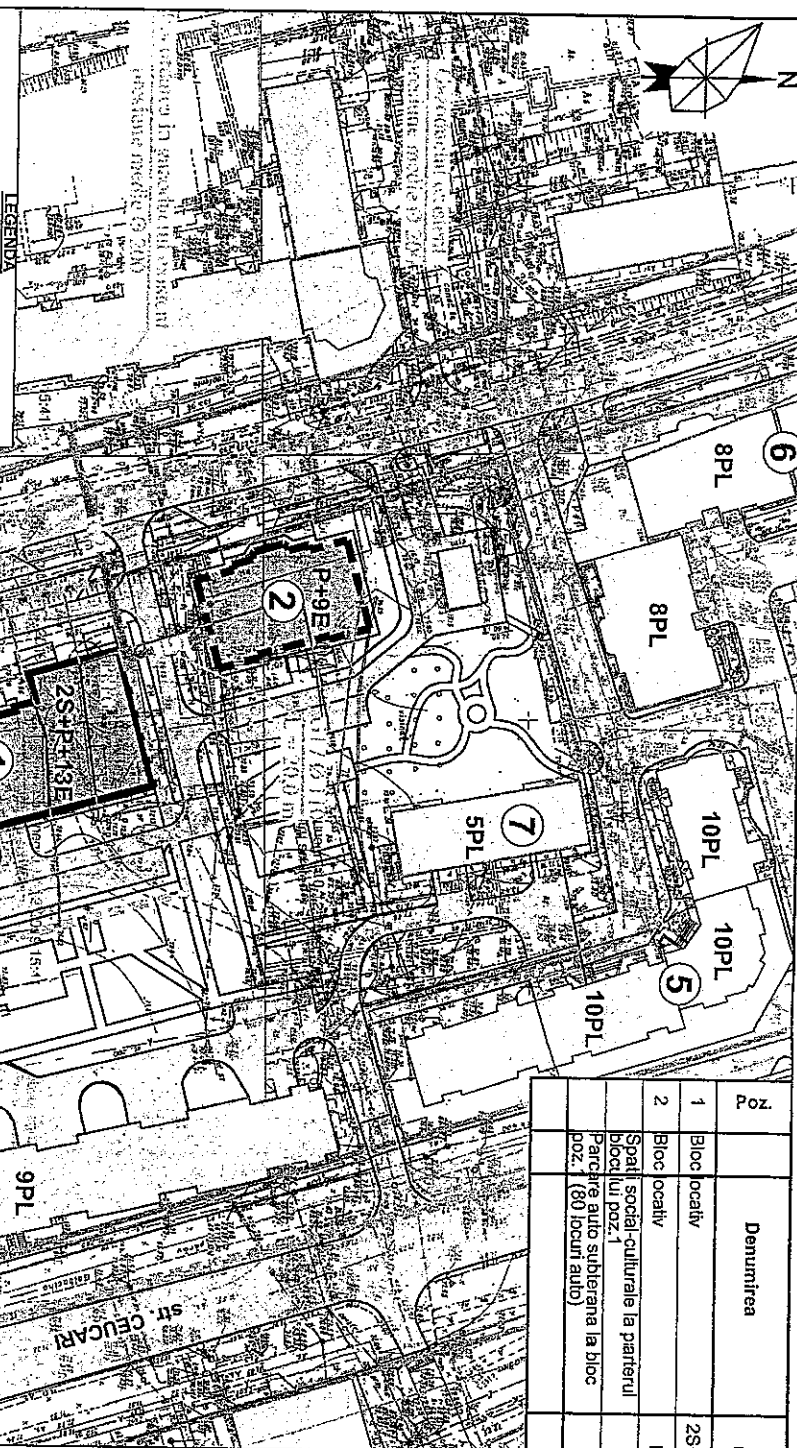
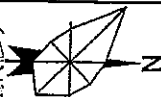
LIMITA P.U.Z.

LIMITA TERENULUI NOI FORMAT PROPUȘA SOLICITANTULUI
PENTRU AMPLASAREA BLOC LOCATIV
PARCELE CADASTRALE

BLOC LOCATIV PROIECTAT DE PERSPECTIVĂ

- C1 - RETELE EXTERIOARE DE CANALIZARE MENAGERĂ PROIECTATE
- C2 - RETELE EXTERIOARE DE APEDUCT PROIECTATE
- C3 - RETELE EXTERIOARE DE CANALIZARE PLUVIALĂ PROIECTATĂ
- C4 - RETELE EXTERIOARE DE CANALIZARE MENAGERĂ EXISTENTE
- A - RETELE EXTERIOARE DE APEDUCT EXISTENTE
- Cpl - RETELE EXTERIOARE DE CANALIZARE PLUVIALĂ EXISTENTE

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|---|--------|--------|
| Beneficiar SRL "Ecoovzor" Construcții Imobiliare | | | | OBIECT nr. 3516 | | | |
| | | | | PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRĂZILOR CEUCARI - SOCOENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHIȘINAŢU | | | |
| | | | | Ratele externe de apeduct, canalizare menajeră și pluviale | | | |
| | | | | | Faza | Planşa | Planşe |
| | | | | | | P.U.Z. | 21 |
| | | | | | Plan cu reţele de apeduct, canalizare menajeră și pluviale, SC. 1:1.000 | | |
| | | | | | IMP "CHIȘINAŢU PROIECT" | | |



| Poz. | Denumirea | Nr. nivele | Nr. const. | Supraf., m2 | Nr. apart. | Capacitatea termica, kW | Consumul de gaze, G (m³/An) |
|------|--|------------|------------|-------------|------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1 | Bloc locativ | 2S+P+13E | 1 | - | 182 | Ag4+Ca2(24.0kW) | 421.30 |
| 2 | Bloc locativ | P+9E | 1 | - | 50 | Ag4+Ca2(24.0kW) | 117.60 |
| 3 | Spati social culturale la parterul blocului poz. 1 | - | 1 | 1040.0 | - | - | 14.0 |
| 4 | Parcare auto subterana la bloc poz. 1 (80 locuri auto) | 2E | 1 | 2500.0 | - | - | - |
| | | | | 232 | | | 552.90 |

CARACTERISTICA OBIECTULUI

Rețele de gaze naturale sunt elaborate în baza următoarelor documente normative NCM G.05.01.2014 "Sisteme de distribuție a gazelor", CP G.05.01.2014, CP G.05.02.2014, CP G.05.03.2014, H.G. Nr. 552 din 12.07.2017 "Cerințe minime de securitate privind exploatarea sistemelor de distribuție a gazelor combustibile naturale".

Se prevede construirea a doua blocuri cu multe etaje (232 apartamente) și spații de menajerie socială culturală și comercială la parter.

Consumul de gaze naturale pentru fondul locativ al cartierului este calculat ținând din vedere faptul că alimentarea cu gaze naturale a fiecărui apartament se prevede:

- pentru preparare bucatărie - montarea în bucatăria fiecărui apartament a unui aragaz cu putere nominală ($G = 1,13 \text{ m}^3/\text{An}$);
- pentru încălzire și alimentarea cu apă caldă menajeră - montarea în bucatăria fiecărui apartament a unui cazan mural cu puterea nominală $24,0 \text{ kW}$ ($G = 2,80 \text{ m}^3/\text{An}$).

Consumul total de gaze naturale constituie aproximativ $552,90 \text{ m}^3/\text{An}$. Alimentarea cu gaze naturale se prevede de la gazoductul existent presiune medie $\varnothing 200$, pozat de-a lungul str. Iazului.

Pentru alimentarea cu gaze naturale se prevede pozarea gazoductului presiune medie cu $\varnothing 90$ și lungimea $L = 40,0 \text{ m}$.

Pentru reducerea presiunii gazelor naturale de la medie și joasă se prevede montarea PRPG (Posturilor Reglare Presiune Gaz) cu două reglaje de presiune gaz P1/P2-50H, pe peretele blocului de locuit poz. 1. Blocul de locuit poz. 2 este alimentat cu gaze naturale de la PRPG proiectat prin intermediul gazoductului presiune joasă $\varnothing 110$ și lungimea $L = 20,0 \text{ m}$.

Gazoductul de presiune medie și joasă urmează a fi montat subteran din țevi de polietilenă SM GOST R 50638-2012 (ISO 4437/2007) executate din material PE 100 SDR 11 și SDR 17,6 și coeficientul rezervei de rezistență $C=3,2$.

Diametrul gazoductului de presiune medie este ales cu perspectiva conectării tuturor consumatorilor.

- Se prevede montarea:
- gazoductului de presiune medie $\varnothing 90 - 40,0 \text{ m}$
 - PRPG cu reglator de presiune P1/P2-50B - 1 buc.
 - gazoductului de presiune joasă $\varnothing 110 - 20,0 \text{ m}$

Beneficiar: SRL "Econzor Construct Imobili"

| Mod. Nr. scd. | Coala Nr. doc. | Semnat. | Data |
|---------------|----------------|---------|-------|
| Sp. p/nc. | Truhina | | 12.20 |
| Elaborat | Nicu | | 12.20 |
| Verificat | Truhina | | 12.20 |
| Nr. contr. | Truhina | | 12.20 |

Plan Urbanistic Zonal pentru teritoriul din perimetrul strazilor Ceucari - Socoleni - Iazului, mun. Chișinău

Alimentarea cu gaze naturale

Planul rețelei de gaze naturale

Sc 1:1000

IMF "CHISINAUPROIECT"

SEMENE CONVENTIONALE

1. BLOC LOCATIV 2S+P+13E proiectat
2. BLOC LOCATIV P+9E propus pentru perspectivă
3. COMPLEX LOCATIV "DEMI ALTORA" CU 14 NIVELE existent
4. BLOC LOCATIV CU 8 NIVELE existent
5. COMPLEX LOCATIV "PIRSEER COM/SRL CU 10 NIVELE existent
6. COMPLEX LOCATIV CU 8 NIVELE existent
7. BLOC LOCATIV CU 5 NIVELE existent

LIMITA ROSII CALCULATE

LIMITA P.U.Z.

LIMITA TERENULUI NOU FORMAT PROPUS
SOLICITANTULUI PENTRU AMPLASAREA
BLOC LOCATIV

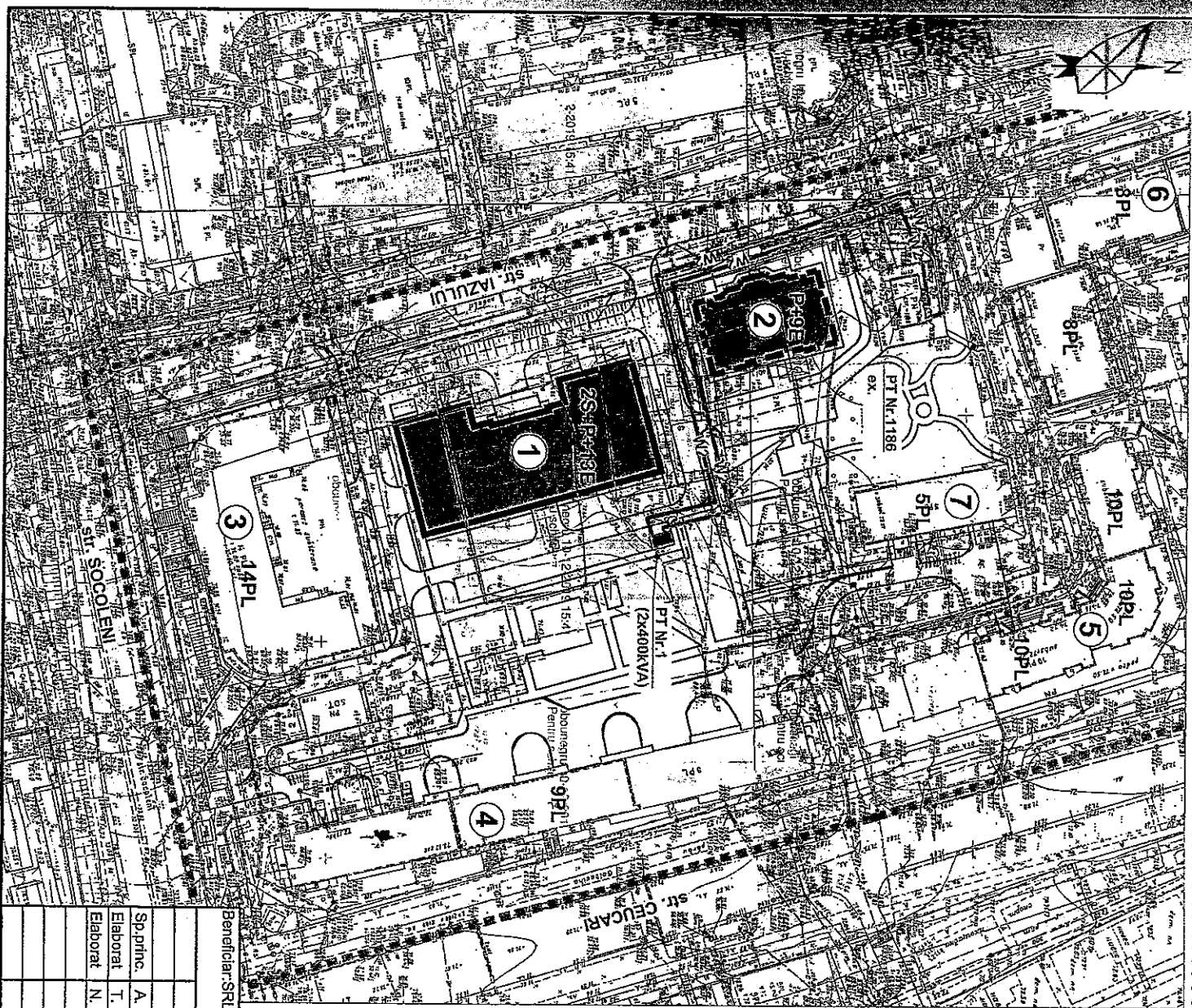
PARCELE CADASTRALE

BLOC LOCATIV PROIECTAT DE PERSPECTIVA

GAZODUCT EXISTENT PRESIUNE MEDIE

GAZODUCT PROIECTAT PRESIUNE MEDIE

POST REGlare PRESIUNE GAZ (PRPG)



LEGENDA

1. BLOC LOCATIV 2S+P+13E proiectat
2. BLOC LOCATIV P+9E propus pentru perspectiva
3. COMPLEX LOCATIV "DEMI ALTORAR" CU 14 NIVELE existent
4. BLOC LOCATIV CU 9 NIVELE existent
5. COMPLEX LOCATIV "PIRSEER COM" SRL CU 10 NIVELE existent
6. COMPLEX LOCATIV CU 8 NIVELE existent
7. BLOC LOCATIV CU 5 NIVELE existent

SEMNES CONVENTIONALE

- LINIE ROSII CALCULATE
- LIMITA P.U.Z.
- LIMITA TERENULUI NOU FORMAT PROPUSA SOLICITANTULUI
- PENTRU AMPLASAREA BLOC LOCATIV
- PARCELE CADASTRALE
- BLOC LOCATIV PROIECTAT DE PERSPECTIVA
- LINEE ELECTRICE IN CABLU 10 KV
- STATIE DE TRANSFORMARE PROIECTATE
- PT-100,4 KV/2400
- 2x400 - NUMARUL SI PUTEREA DE INSTALARE A TRANSFORMATOARELOR

| | | | |
|---|------------|---|------------------------|
| Beneficiar: SRL "EcoVozor Constructii Imobiliare" | | OBIECT nr. 3516 - REAE | |
| Sp. princ. | A. Bruscic | PLAN URBANISTIC ZONAL, PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRAZILOR CEUCARI - SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHISINAU | |
| Elaborat | T. Gulco | | |
| Elaborat | N. Gulco | | |
| | | Retele exterioare de alimentare cu energie electrică | Fora |
| | | Alimentarea cu energie electrica plan - schema 10 kv. sc. 1:1000 | Plansa |
| | | | IMP "CHISINAU PROIECT" |

IMP "CHIȘINĂU PROIECT"

PROIECT NR. 3516

VOLUMUL III

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

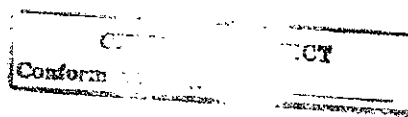
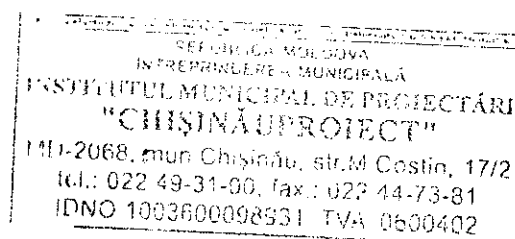
**AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRĂZILOR
CEUCARI - SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHIȘINĂU**

ADMINISTRATOR INTERIMAR

Institutul Municipal de Proiectări
"Chișinăuproiect"



Silvia VOLOSATÎI



Chișinău 2021

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRĂZILOR
CEUCARI - SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHIȘINĂU**

ADRESA: str. Iazului, sectorul Rascani, municipiul Chișinău

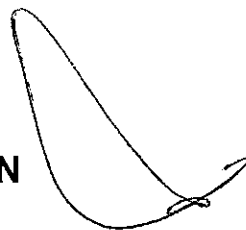
BENEFICIAR: S.R.L. "ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL"

PROIECTANT GENERAL: Institutul Municipal de Proiectări "Chișinăuproiect"

FOAIE DE SEMNĂTURI

ARHITECT ȘEF PROIECT

Alexei ȚURCAN



SPECIALIST PRINCIPAL

Elena VITIU



ȘEF DE GRUPĂ

Marianna ILIEVA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRĂZILOR

CEUCARI - SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHIȘINĂU

CONȚINUT

Titlul I - DISPOZIȚII GENERALE

Titlul II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

Titlul III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

**Titlul IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI
SUBZONELOR**

Titlul I - DISPOZIȚII GENERALE:

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor în intravilanul localității.

1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul urbanistic zonal, explică și detaliază prevederile cu caracter de reglementare din PUG.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice și se aprobă de Consiliul local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 835/1996.

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza P.U.Z.-ului aprobat pentru acea zonă este necesară modificarea Planului urbanistic zonal conform legii.

1.5. Modificarea Regulamentului local de urbanism se poate face numai corelat cu Planul urbanistic zonal respectând filiera de avizare aprobare urmată de documentația inițială.

2. Baza legala

2.1. La baza Regulamentului local de urbanism stau:

- Legea 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- 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;

- Hotărâri ale Consiliului Local anterioare datei elaborării documentației.

2.2. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau prevederile directorii cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, cu păstrarea concepției generale a acestora.

3. Domeniul de aplicare

Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei de studiu cuprinsă în teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari - Socoleni - Iazului, municipiul Chișinău, cu suprafața totală de **4,5 ha**.

Titlul II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE:

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării de construcții se va face cu respectarea normelor legale referitoare la ocuparea rațională a terenului în condițiile respectării art.11.5.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării art.11.5.2.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării art.11.5.2.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, incendiu, radiații, surpări de teren ori poluarea aerului, apei sau solului.

5.3 Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale în condițiile respectării art.11.5.2.3 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se face în condițiile respectării art.11.5.2.4 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială

proprie, în condițiile respectării art.11.5.2.5 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită în RLU aferent PUZ și se calculează în condițiile respectării art.11.5.2.6 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de urbanism și amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform Legii, în condițiile respectării art.11.5.2.7 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

6. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale în condițiile respectării art.11.5.2.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) și normelor specifice.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

6.2 Ampasarea față de drumuri publice

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare influențează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a drumurilor publice se permite în condițiile respectării art.11.6.1.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) și normelor specifice.

6.3. Amplasarea față de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Condițiile privind amplasarea construcțiilor față de aliniament sunt detaliate în art.11.6.1.7 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

În sensul prezentului Regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul parcelei este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii între hotarele terenurilor și construcțiilor sunt stabilite prin Codul Civil și NCM B.01.05:2019 "Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale".

b) distanțele minime necesare de siguranță la foc, în funcție de gradul de rezistență la foc, precum și distanțele minime necesare accesului autospecialelor de intervenție la incendii, în funcție de înălțime, conform avizului pentru obținerea certificatului de urbanism la proiectare, emis de organele supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor.

Retragerile impuse trebuie să asigure respectarea normelor de însorire și iluminat natural, respectarea condițiilor de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire, respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, asigurarea protecției contra zgomotelor și nocivităților, necesitatea conservării specificului tesutului urban.

Condițiile privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei sunt detaliate în art.11.6.1.8 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) și normelor specifice.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor menționate, cu avizul organelor supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor.

Condițiile privind asigurarea acceselor carosabile sunt detaliate în art.11.6.2.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) și normelor specifice.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate

publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legislației.

Accesele pietonale trebuie să se conforme astfel, încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

Condițiile privind asigurarea acceselor pietonale sunt detaliate în art.11.6.2.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor se permite numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, gaze naturale, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Condițiile privind racordarea la rețelele publice de echipare edilitară sunt detaliate în art.11.6.3.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau integral, după caz, în condițiile contractate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Condițiile privind realizarea rețelelor publice tehnico-edilitare sunt detaliate în art.11.6.3.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a satului, comunei, orașului sau raionului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la aliniatul precedent, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

9.1 Parcelarea

Parcelarea este operația de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă, care trebuie să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Condițiile privind forma și dimensiunile terenurilor sunt detaliate în art.11.6.4.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

9.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face respectând înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat.

Condițiile de stabilire a înălțimii construcțiilor sunt detaliate în art.11.6.4.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Caracteristicile esențiale care determină aspectul exterior al construcțiilor sunt descrise în art.11.6.4.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2013).

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

10.1 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri.

Condițiile privind amenajarea parcajelor sunt detaliate în art.11.6.4.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

10.2 Spații verzi și spații plantate

Autorizația de construire trebuie să cuprindă obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform reglementărilor tehnice.

Aria spațiilor verzi și plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

10.3 Împrejurimi.

În condițiile prezentului Regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Titlul III -ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

Zona funcțională conform PUG municipiul Chișinău este determinată ca zona locuințelor colective de înălțime medie.

În urma conversiei funcționale propuse funcția dominantă este cea rezidențială pentru locuințe colective de înălțime medie și mare.

Prezentul regulament cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și subzone:

Cod R - Zona cu funcțiuni rezidențiale

Cod R6

- Subzona locuințelor colective cu înălțime medie cu P+3 - P+9 etaje și regim de construire continuu sau discontinuu, formând ansambluri rezidențiale de front situate în afara perimetrelor de protecție.

Cod R7

- Subzona locuințelor colective cu înălțime mare cu P+10 - P+15 etaje și regim de construire continuu sau discontinuu, formând ansambluri rezidențiale de front situate în afara perimetrelor de protecție.

Cod C2

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

Titlul IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR:

Cod R6 - Subzona locuințelor colective cu înălțime medie cu P+3 - P+9 etaje și regim de construire continuu sau discontinuu, formând ansambluri rezidențiale de front situate în afara perimetrelor de protecție.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru ansamblurile existente va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri având următoarele obiective:

-amplasarea unor clădiri și construcții noi, care nu au fost prevăzute la faza inițială de proiectare a ansamblurilor rezidențiale;

-ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;

-clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;

-eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;

- extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- întroducerea unor soluții alternative civilizate pentru rezolvarea problemei parcarilor rezidențiale.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată la standard ridicat;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret și loisir (eventual piscină decorativă).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit obiective de utilitate publică la parterul și la etajul unu al blocurilor de locuit, cu condiția că acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- se admit centre de dezvoltare a copiilor amplasate la parterele clădirilor de locuit care vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 m.p.**;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică sau în oficii, preponderent pentru clădirile de pe perimetrul stradal.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
 - a. activități productive;
 - b. construcții provizorii de orice natură, împrejurări și garduri pe terenuri domeniul public;
 - c. depozitare en-gros sau mic-gros;
 - d. depozitări de materiale refolosibile;
 - e. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - f. depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
 - g. autobaze și stații de întreținere auto;
 - h. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va face conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0** metri pe străzi de categoria III și **6.0** metri pe străzi de categoriile II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul în care în zona dată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înălțimea acestora nu depășește distanța dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai puțin de **2.4 - 4.0** metri;
- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniament ale străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi/accese secundare sau private, cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **2.4 - 4.0** metri.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20.0** metri, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **20.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi nu mai puțin de **5.0** metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;
- distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;
- distanțele indicate pot fi micșorate cu respectarea normelor de insolare, iluminare naturală, exigențelor de protecție împotriva incendiului, precum și cu asigurarea invizibilității reciproce a încăperilor locative din fereastră în fereastră;
- pentru terenurile cu seismicitatea 8 grade și mai mult distanțele între laturile longitudinale ale caselor de locuit va fi minim 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri;
- parcajul obligatoriu va constitui 70% din numărul de locuințe.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este P+9 niveluri;
- în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 3.0 metri.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate;
- terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim 70%.

Volumetria noilor clădiri, ca și modul de realizare a fațadelor, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare ale climatizoarelor în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor și a altor conducte.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere și spațiile plantate se vor amenaja conform PUZ, cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 m.p.**;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 m.p.** se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

11. ÎMPREJMUIRI

- amplasarea gardurilor pe terenurile domeniului public este interzisă;
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim **2.00 metri** și vor fi opace sau transparente minim **1.60 metri**, din care soclu opac de **0.40 metri**, fiind dublate de un gard viu, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți, cu condiția că nu vor limita accesul autospecialelor de intervenție către clădiri.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60-65% (pe parcela)

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2-3 (pe parcela)

Cod R7 - Subzona locuințelor colective cu înălțime mare cu P+10-P+15 etaje și regim de construire continuu sau discontinuu, formind ansambluri rezidențiale de front situate în afara perimetrelor de protecție.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru ansamblurile existente va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri având următoarele obiective:

- amplasarea unor clădiri și construcții noi, care nu au fost prevăzute la faza inițială de proiectare a ansamblurilor rezidențiale;
- ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;

- clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;

- eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;

- extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;

-introducerea unor soluții alternative civilizate pentru rezolvarea problemei parcărilor rezidențiale.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată la standard ridicat;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret și loisir (eventual piscină decorativă).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit obiective de utilitate publică la parterul și etajul unu al blocurilor de locuit, cu condiția că acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;

- se admit centre de dezvoltare a copiilor amplasate la parterele clădirilor de locuit care vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 m.p.**;

- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică sau în oficii, preponderent pentru clădirile de pe perimetrul stradal.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite și alte activități de natură să incomodeze locuințele;

- se interzic următoarele lucrări:

- a. activități productive;
- b. construcții provizorii de orice natură, împrejmuiri și garduri pe terenuri domeniul public;
- c. depozitare en-gros sau mic-gros;
- d. depozități de materiale refolosibile;
- e. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- f. depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- g. autobaze și stații de întreținere auto;

h. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu, având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesese asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va face conform PUZ cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0** metri pe străzi de categoria III și **6.0** metri pe străzi de categoriile II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

- în cazul în care în zona dată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înălțimea acestora nu depășește distanța dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai puțin de **2.4 - 4.0** metri;

- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniament ale străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;

- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi/accese secundare sau private, cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **2.4 - 4.0** metri.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **20.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale

parcelor, cu excepția parcelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin de **5.0** metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;

- distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;

- distanțele indicate pot fi micșorate cu respectarea normelor de insolare, iluminare naturală, exigențelor de protecție împotriva incendiului, precum și cu asigurarea invizibilității reciproce a încăperilor locative din fereastră în fereastră;

- pentru terenurile cu seismicitatea 8 grade și mai mult distanțele între laturile longitudinale ale caselor de locuit va fi minim 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri;

- parcajul obligatoriu va constitui 70% din numărul de locuințe.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este P+13 niveluri;

- în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **3.0** metri.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor se va stabili conform PUZ, cu următoarele condiții:

- integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate;

- terasele vizibile de pe înălțimile înconjurătoare vor fi înverzite pe minim **70%**.

Volumetria noilor clădiri, ca și modul de realizare a fațadelor, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare ale climatizoarelor în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor și a altor conducte.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 m.p.**;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 m.p.** se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

11. ÎMPREJMUIRI

- amplasarea gardurilor pe terenurile domeniului public este interzisă;
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim **2.00 metri** și vor fi opace sau transparente minim **1.60 metri**, din care soclu opac de **0.40 metri**, fiind dublate de un gard viu, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți, cu condiția că nu vor limita accesul autospecialelor de intervenție către clădiri.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 38% (pe parcela)

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 5.0 (pe parcela)

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din diferite funcțiuni publice sau de interes general, spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică sau ocazională în zone rezidențiale, preponderent în clădirile de pe perimetrul

stradal; sunt încorporate-anexate în Subsol, Demisol, Parter și Etajul 1 al blocurilor de locuințe.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- instituții și servicii publice de cartier;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amanuntul;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- agenții de turism;
- baruri, cofetării, cafenele etc, cu capacitatea de până la 50 locuri;
- sport și recreere în spații acoperite;
- sedii de companii și firme specializate pentru birouri;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- poșta și telecomunicații;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

- se admit activități în care accesul publicului nu este liber, cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zonă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- magazine specializate, a căror exploatare ar putea duce la poluarea mediului ambiant, teritoriului și a aerului în cartierele rezidențiale, cu creșterea de zgomot peste nivelurile admise, vibrații, radiații ionizante și non-ionizante;

- magazine cu prezența în ele a substanțelor și materialelor explozive și inflamabile;

- magazine de vânzări piese auto, anvelope și uleiuri auto;

- magazine specializate pentru produse din pește, depozite cu orice destinație, inclusiv de comerț cu ridicata (sau andro);
- întreprinderi și magazine cu modul de funcționare după orele 23.00;
- întreprinderi de alimentație și de agrement, cu numărul de locuri de peste 50 și cu o suprafață totală peste 250 m.p., toate întreprinderile care desfășoară acompaniament muzical, inclusiv discoteci, studiouri de dans, teatre, precum cazinouri și restaurante;
- instituții și servicii de servicii funerare;
- stații electrice diesel încorporate și anexate;
- laboratoare de toate tipurile;
- încăperi industriale;
- dispensare medicale de toate tipurile;
- încăperilor cinematografelor, a sălilor de conferințe și a altor săli cu capacitatea peste 50 locuri, saune, precum și a instituțiilor de medicină preventivă;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- obiectivele pot fi încorporate-anexate în blocurile de locuințe, având acces direct dintr-o circulație publică sau din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform condițiilor expuse pentru subzonele rezidențiale R6 și R7.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform condițiilor expuse pentru subzonele rezidențiale R6 și R7.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform condițiilor expuse pentru subzonele rezidențiale R6 și R7.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

- se pot realiza pasaje și curți comune private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;

- aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri;

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- obiectivele vor fi încorporate-anexate în blocuri de locuințe la Subsol, Demisol, Parter și Etajul 1.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii;

- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 m.p.**;

- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și imaginii oferite către clădirile învecinate;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot marisensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

11. ÎMPREJMUIRI

- amplasarea gardurilor pe terenurile domeniului public este interzisă;

- spațiile comerciale și alte servicii pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = conform prescripțiilor subzonelor rezidențiale R6 și R7

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = conform prescripțiilor subzonelor rezidențiale R6 și R7

Chișinău 2021

BENEFICIAR:
S.R.L. «ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL»

PROIECTANT: IMP «CHISINAU PROIECT»



Handwritten signatures and notes:
Francis
Imp
DRP
a data
de
14-05-21

PLANUL URBANISTIC ZONAL

PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL
STRAZILOR GEUCARI - SOCOLENI - IAZULUI,
MUNICIPIUL CHISINAU.

OBIECT nr.3516



CADRU LEGISLATIV - NORMATIV

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

PREVEDERI ALE P.U.G. OR. CHISINAU

REGLEMENTARI. SOLUTII URBANISTICE

REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDILITARA

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

- LEGEA NR. 835/1996 PRIVIND PRINCIPIILE URBANISMULUI ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI;
- LEGEA NR. 163/2010 PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE CONSTRUCȚIE;
- 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. CHISINĂU, ELABORAT DE INCP "URBANPROIECT" ȘI APROBAT DE CONSILIUL MUNICIPAL PRIN DECIZIA NR.68/1-2 DIN 22.03.2007;
- REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORĂȘULUI CHISINĂU APROBAT PRIN DECIZIA CMC NR.22/40 DIN 25 DECEMBRIE 2008;
- ACTE LEGISLATIVE - NORMATIVE DIN DOMENIU

Primarul general al municipiului Chișinău
Ion CEBAN

CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU PROIECTARE nr. 76/1-2 din 14.02.2020

Ca urmare a cererii adresate de S.R.L. "ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL" cu domiciliul/sediu în mun. Chișinău, Chișinău, Calea Orheiului, 122 telefon de contact: 060040444, înregistrată cu nr. 1036, din 11.02.2020 în baza prevederilor Legii nr. 163 din 09.07.2010, "Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție",

CERTIFIC:

următoarele cerințe, stabilite prin Planul Urbanistic General al orașului Chișinău aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, pentru elaborarea documentației de proiect pentru: **Elaborarea Planului urbanistic zonal privind posibilitatea valorificării urbanistice a zonei actuale sub acțiunea cadului "RE" care include parcelele cu nr. cadastrale 0100404 445 (parțial), 0100404 049, 0100404 259, 0100404 457 (parțial), 0100404 458, 0100404 260, 0100404 261, 0100404 262, cu excluderea în complex a zonei de studiu PUZ indicată în planul anexă a prezentului certificat** situate în municipiul Chișinău sectorul Râșcani str. Izvoai

după cum urmează:
1. Regimul juridic: Conform datelor din Registrul bunurilor imobiliare (RBI), zona inclusă în PUZ, cu o suprafață de circa 0,517 ha, este compusă din mai multe parcele cadastrale care reprezintă proprietate imobiliară (domeniul privat și domeniul public) sau proprietate privată a unor persoane fizice/juridice, aferente obiectivelor private. Terenurile proprietate municipală nr. cadastrale: 0100404 455 (S=374m.p.), 0100404 456 (S=682m.p.), 0100404 457 (S=1.28ha) - în baza deciziei CMC nr. 2/18-2 din 27.02.2014. Terenul generat PUZ nr. cad. 0100404 260 (S=1202 m.p.) și construcțiile private (0100404 456) - proprietatea solicitantului (în RBI sunt notate restricții). Terenurile cu nr. cad. 0100404 049 (S=600m.p.) și 0100404 259 (S=714m.p.) pe care sunt amplasate case private individuale - proprietatea unor persoane fizice. Terenurile cu nr. cad. 0100404 261 (S=530m.p.) și 0100404 262 (S=430m.p.) - proprietate unor persoane juridice (în RBI sunt notate restricții).

2. Regimul economic: Terenurile se utilizează conform destinației funcționale (destinarea imobilelor locale private sau de utilitate publică) cu excepția faptului că o parte din terenul municipal 0100404 456 se utilizează neautorizat de persoane fizice cu scopul privat sau în vederea privat 0100404 262 liber de construcții amenajate către complexul localității multietajate din adiacență.

3. Regimul tehnic: Potrivit datelor DGAURF nu sunt identificate procese geologice active pentru zona respectivă. Conform PUZ: Structura geomorfologică, microrelieful seismic - zona de studiu sub acțiunea unei intensități de 8 grade (există soluri de umiditate/rambleu). Conform Evaluării hidrologice și morfologice în Zona B - condițional favorabilă (există soluri unde se întâlnesc rambleuri de sol cu grosimea de 2m, indexul IV-1). În efectuarea prospectărilor inginerilor de detaliu sub obiective concrete este necesar de a ține cont că aceste soluri dispun de izolare suplimentară. Zona este dotată cu utilități tehnico-edilitare.

4. Regimul arhitectural-urbanistic: Conform prevederilor din Zona funcțională (scărilor Reglementării a Planului urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007, parcelele examinate sunt amplasate în Zona locuințelor colective de înălțime medie. Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului CMC nr. 2/18-2 din 27.02.2014 (cu modificări conform dispoziției nr. 480-d din 29.05.2014, zona examinată, este sub acțiunea cadului de reglementare urbanistică "RE" subzona destinată pentru rezidențiar economic și social în perspectivă. În acest caz reglementările de zonare se aplică prin corespondența scopului și funcțiunii cu activitatea admisă în cadrul prevederilor reglementărilor de zonare pentru funcții rezidențiale, comerciale și industriale, în baza PUZ. Caducile obiective - "RE" (subzona locuințelor colective cu densitate medie P+J+E+P+E) și "C2" (subzona comercială și/sau servicii organizate care asigură o anumită largă de servicii mai rar frecventate). Documentația urbanistică - PUZ în zona de studiu indicată în planul anexă în prezentul certificat va fi elaborată de persoane autorizate (categoria A1), conform acestor normative în vigoare (NC-VI

01.05.2019), ținând cont de regimul urbanistic existent, cu respectarea distanțelor normative dintr-o obiective propuse cu cele existente, inclusiv restricțiilor antiincendiară și antiexplozivă. Se va prevedea soluționarea aceluiași referitor la întinderea localităților (stabilitărilor) și orientarea locuințelor față de punctele cardinale, asigurarea cu iluminare naturală și ventilație directă și indirectă, clădirilor învecinate cât și propuse. PUZ va prevedea încadrarea eficientă și armonioasă a funcțiilor urbanistice propuse în situl existent, cu includerea și argumentarea tuturor funcțiilor urbane, locuințe, servicii, circulație, dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare. Vor fi respectate prevederile PUZ or. Chișinău, prevederile dispoziției nr. 480-d din 29.05.2014, referitor la amplasarea față de aliniament și hotelele parcelelor, față de alte clădiri, aspect exterior, stăruințarea și parcare autovehiculelor, sisturi libere și spații plantate, echiparea edilitară, terenuri de odihnă pentru matri și de loca pentru copii etc. Se va ține cont de prevederile dispoziției Primarului general interimar nr. 238-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", modificată și completată prin dispoziția nr. 31-d din 15.01.2018.

Vor fi prevăzute: - delimitarea zonelor funcționale; - organizarea rețelei școlare și a drumurilor de acces din cartier; - asigurarea mobilității cu acces național; - reglementarea regimului de circulație cuprinzând modul de aliniere, înălțime a construcțiilor (acțiunile maxime de înălțime va fi stabilită în dependență de structura geomorfologică a solului și prospectivă geotehnică); POT și CUP; - vor fi propuse soluții de optimizare a regimului funcționar al parcelelor conform legislației în funcție de posibilitatea valorificării ulterioare a parcelelor conform scopului documentației de urbanism. Pentru întocmirea PUZ vor fi obținute avizele Centrului de sănătate publică din municipiul Chișinău, Agenției pentru Supraveghere Tehnică, Agenției de Mediu I.M.P. "Chișinău-Proiect", în prealabil aprobării, PUZ va fi consultat public. După ce PUZ va fi examinat de Consiliul arhitectural-urbanistic de pe lângă arhitectul-șef al municipiului Chișinău.

Prezentul certificat nu permite executarea lucrărilor de construcție.

Documentația urbanistică elaborată și avizată în modul stabilit, va fi înaintată spre examinare Consiliului municipal Chișinău, însoțită de următoarele avize și studii:

- Direcția generală arhitectură urbanism și relații funciare; - Centru de sănătate publică din municipiul Chișinău; - Agenția pentru Supraveghere Tehnică; - Agenția Ecologică Chișinău; - I.M.P. "Chișinău-Proiect"; - Procesul-verbal al consultărilor publice; - Consiliul arhitectural-urbanistic municipal (după caz).

VICE-PRIMAR

Victor



SECRETAR INTERIMAR

Adrian TALMACI

ARHITECT-ȘEF

Svetlana DOGOLARI

L.S.

Achitată suma de 50 lei Chișinău

581

din 14.02.2020

Prezentul certificat a fost transmis Solicitantului (Beneficiarului) la data de 14.02.2020 direct/prin poștă.

VALABILITATEA PRELUNGȘITĂ CU LUNI

PRIMAR

SECRETAR

ARHITECT - ȘEF

L.S.

data 20

Notă: În conformitate cu art. 26 din Legea nr. 163 din 09.07.2010 "Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție", responsabilitatea emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare revine solidar semnatarilor acestuia.

Prezentul act administrativ poate fi contestat în ordine de contencios administrativ la Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani (municipiul Chișinău, str. Kiev, 3), în termen de 30 zile de la data notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut pentru soluționarea acesteia.

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

APROBAT

Arhitect - șef al mun. Chișinău
Svetlana Dogolari

PLANUL DE SITUAȚIE A TERENULUI

Anexa la certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 76/1-2 din 14.02.2020

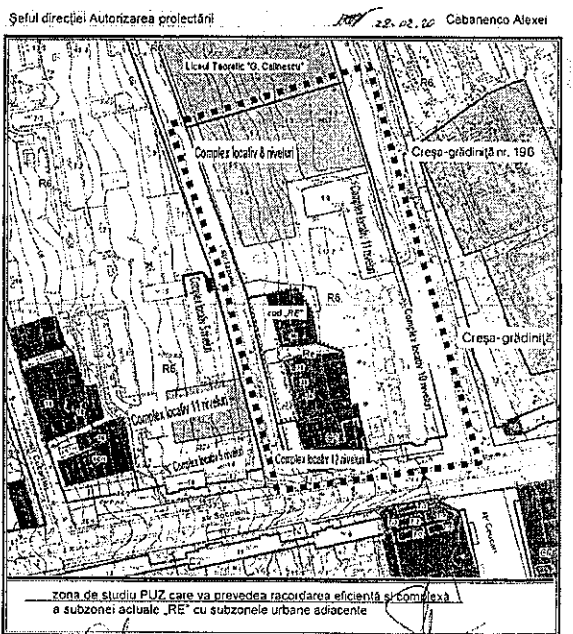
Referitor la elaborarea Planului Urbanistic Zonal privind posibilitatea valorificării urbanistice a zonei actuale sub acțiunea cadului "RE" care include parcelele cu nr. cadastrale 0100404 445 (parțial), 0100404 049, 0100404 259, 0100404 457 (parțial), 0100404 458, 0100404 260, 0100404 261, 0100404 262 (conform zonei de studiu indicată).

Municipiul Chișinău sectorul Râșcani str. Izvoai

Solicitant: S.R.L. "ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL"

Suprafața de studiu PUZ 0,517 ha, planșa nr. 7, scară 1:2000, nr. 149-02 scară 1:500

Șeful direcției Autorizarea proiectării 22.02.20 Cabanenco Alexei



Șof secție Maria Grotaru Specialist principal Sergiu Galințuc

1. *[Signature]*
 2. *[Signature]*
 3. *[Signature]*
 4. *[Signature]*
 5. *[Signature]*
 6. *[Signature]*
 7. *[Signature]*
 8. *[Signature]*
 9. *[Signature]*
 10. *[Signature]*
 11. *[Signature]*
 12. *[Signature]*
 13. *[Signature]*
 14. *[Signature]*
 15. *[Signature]*
 16. *[Signature]*
 17. *[Signature]*
 18. *[Signature]*
 19. *[Signature]*
 20. *[Signature]*
 21. *[Signature]*
 22. *[Signature]*
 23. *[Signature]*
 24. *[Signature]*
 25. *[Signature]*
 26. *[Signature]*
 27. *[Signature]*
 28. *[Signature]*
 29. *[Signature]*
 30. *[Signature]*
 31. *[Signature]*
 32. *[Signature]*
 33. *[Signature]*
 34. *[Signature]*
 35. *[Signature]*
 36. *[Signature]*
 37. *[Signature]*
 38. *[Signature]*
 39. *[Signature]*
 40. *[Signature]*
 41. *[Signature]*
 42. *[Signature]*
 43. *[Signature]*
 44. *[Signature]*
 45. *[Signature]*
 46. *[Signature]*
 47. *[Signature]*
 48. *[Signature]*
 49. *[Signature]*
 50. *[Signature]*
 51. *[Signature]*
 52. *[Signature]*
 53. *[Signature]*
 54. *[Signature]*
 55. *[Signature]*
 56. *[Signature]*
 57. *[Signature]*
 58. *[Signature]*
 59. *[Signature]*
 60. *[Signature]*
 61. *[Signature]*
 62. *[Signature]*
 63. *[Signature]*
 64. *[Signature]*
 65. *[Signature]*
 66. *[Signature]*
 67. *[Signature]*
 68. *[Signature]*
 69. *[Signature]*
 70. *[Signature]*
 71. *[Signature]*
 72. *[Signature]*
 73. *[Signature]*
 74. *[Signature]*
 75. *[Signature]*
 76. *[Signature]*
 77. *[Signature]*
 78. *[Signature]*
 79. *[Signature]*
 80. *[Signature]*
 81. *[Signature]*
 82. *[Signature]*
 83. *[Signature]*
 84. *[Signature]*
 85. *[Signature]*
 86. *[Signature]*
 87. *[Signature]*
 88. *[Signature]*
 89. *[Signature]*
 90. *[Signature]*
 91. *[Signature]*
 92. *[Signature]*
 93. *[Signature]*
 94. *[Signature]*
 95. *[Signature]*
 96. *[Signature]*
 97. *[Signature]*
 98. *[Signature]*
 99. *[Signature]*
 100. *[Signature]*

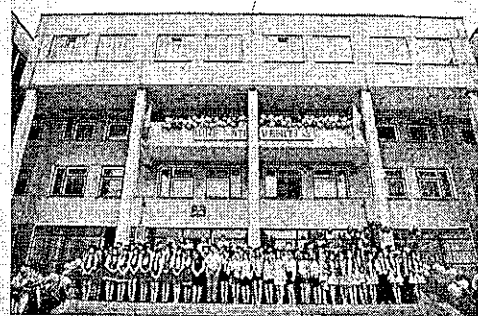
[illegible][illegible][illegible]

INCADRAREA IN LOCALITATE



ZONA DE STUDIU - SITUATA IN PARTEA DE NORD A OR. CHISINAU, SECTORUL RASCANI
 LA INTERSECTIA STR. SOCOLENI CU STR. IAZULUI SI ESTE CUPRINSA IN PERIMETRUL
 STRAZILOR CEUCARI, SOCOLENI, IAZULUI
 ACCESUL CATRE TEREN ESTE POSIBIL DIN STRAZILE SOCOLENI, IAZULUI SI CEUCARI

INCADRAREA IN LOCALITATE. DESCRIEREA ZONEI



ZONA DE STUDIU ESTE AMPLASATA INTR-O ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE COLECTIVE DE DENSITATE MEDIE SI INALTA **R6 - R7**

ZONA DE STUDIU ESTE ASIGURATA CU INFRASTRUCTURA SOCIALA:

- OBIECTIVE DE COMERT:

- PIATA «CEUCARI»
- MAGAZINE DE COMERT CU AMANUNTUL

- INSTITUTII DE SANATATE PUBLICA:

- CENTRUL MEDICILOR DE FAMILIE NR.10 (390 M);
- CENTRU NATIONAL DE MEDICINA SPORTIVA ATLETMED (280 M);
- PRECUM SI CATEVA FARMACII IN APROPIEREA ZONEI DE STUDIU.

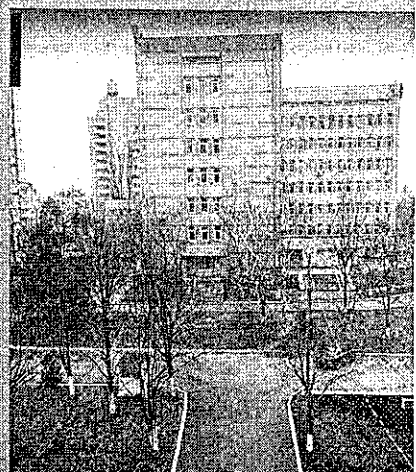


TOATE ACESTE INSTITUTII SE AFLA IN RAZA DE ACCESIBILITATE PIETONALA 10-30 MIN.

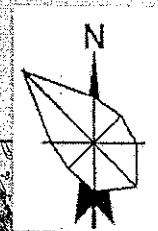
- INSTITUTII DE EDUCATIE GENERALE SUNT AMPLASATE LA DISTANTE:

- GRADINITA-CRESA NR.196 "FAGURAS" - LA 150 M;
- GRADINITA NR.159 - LA CCA 400 M;
- GRADINITA DE COPII NR.160 "DUMBRAVIOARA" - LA CCA 330 M;
- LICEUL TEORETIC "GHEORGHE CALINESCU" - LA 230 M;
- LICEUL TEORETIC "MIHAIL LOMONOSOV" - LA 400 M.

- PENTRU ACTIVITATILE SPORTIVE SE PROPUNE CLUBURI DE FITNESS SI SPORT



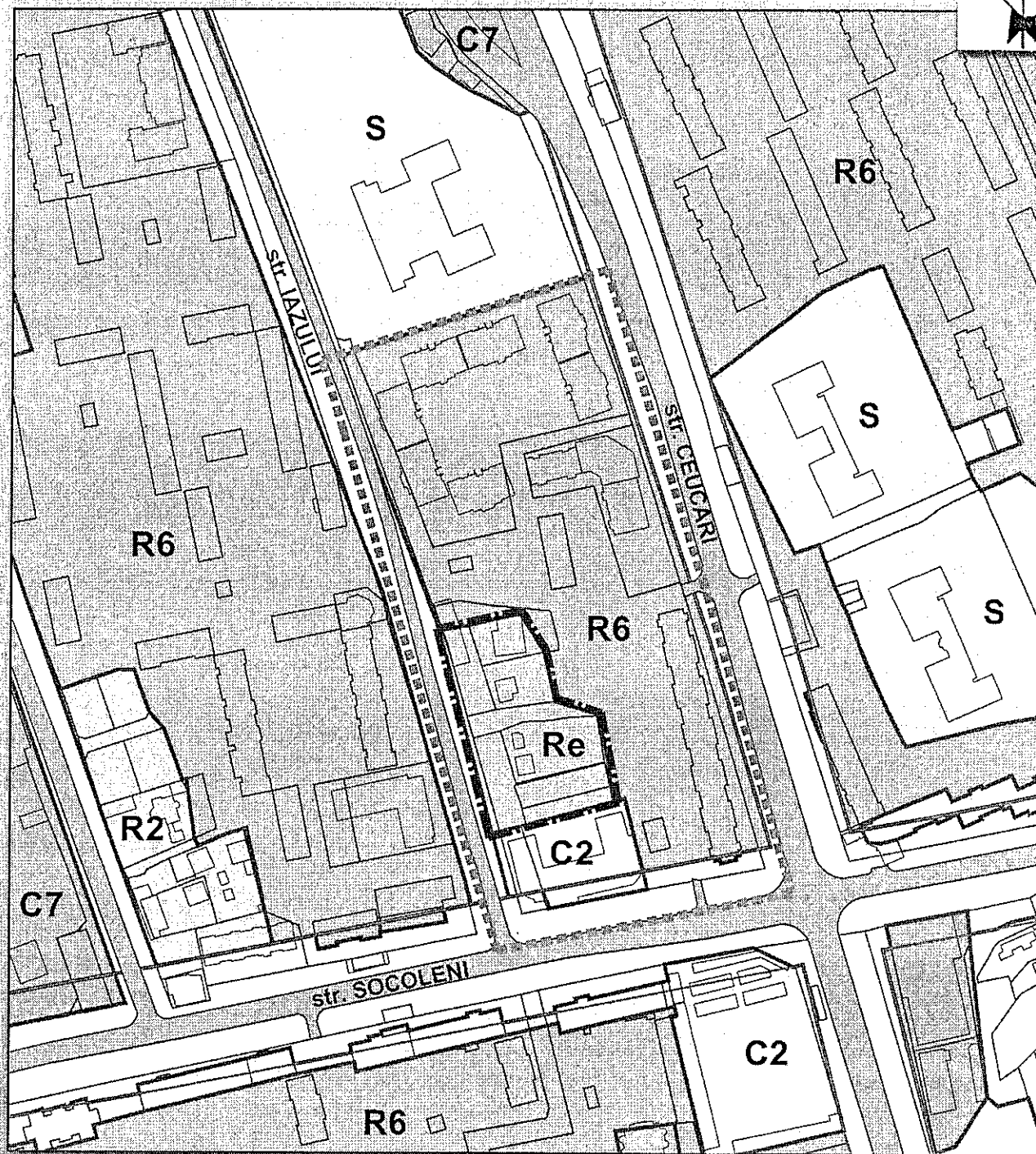
ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI (EXTRAS DIN P.U.G. OR. CHISINAU)












SEMNE CONVENTIONALE

| | |
|--|--|
| | LINIA ROSIE CONFORM PUG CHISINAU |
| | LIMITA P.U.Z. |
| | PARCELE CADASTRALE |
| | ZONA SERVICII PUBLICE SI COMERCIALE ADMINISTRATIVE |
| | ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE DE INALTIME MEDIE |
| | ZONA LOCUINTELOR IN REGIM MIC DE INALTIME |
| | ZONA OBIECTE EDUCATIVE |
| | ZONA COMUNALĂ |

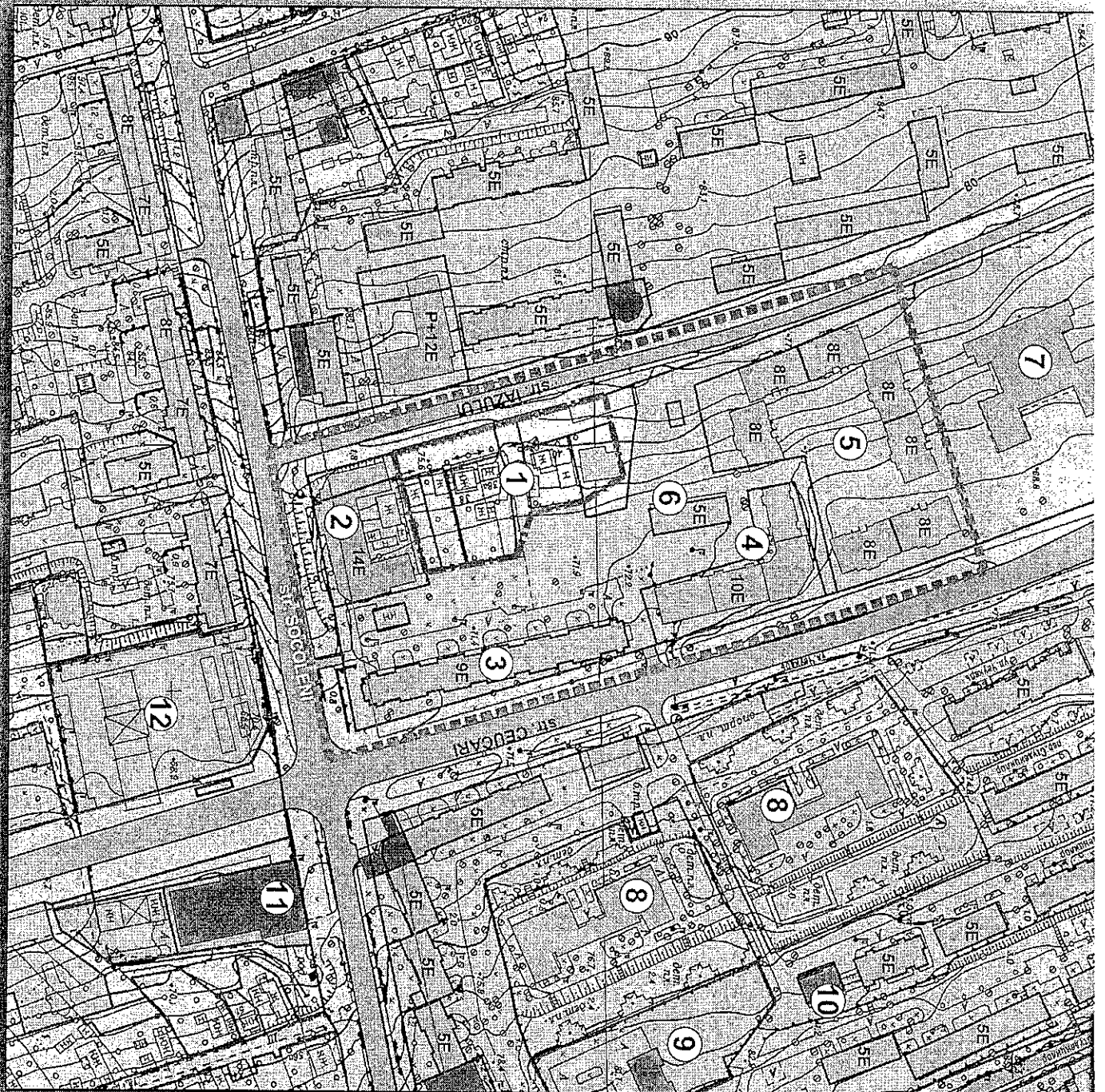
EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORASULUI CHISINAU



SEMNE CONVENTIONALE

| | | | |
|---|---|--|--|
|  | LINII ROSII CONFORM P.U.G. |  | ZONA CUPRINDE FUNCTIUNI PRIN CARE SUNT REALIZATE SERVICII LA O SCARA MAI MARE DECIT CELE PREVAZUTE IN ZONA DE SERVICII LA NIVEL DE CARTIER |
|  | LIMITA P.U.Z. |  | ZONA CUPRINDE TERENURI CARE SUNT SUBIECT DE DEZVOLTARE VIITOARE |
|  | LIMITA SUBZONEI ACTUALMENTE SU ACTIUNEA CODULUI "RE" |  | ZONA ACCEPTATA PENTRU UN TIP DE FOLOSIRE A TERENULUI A CARUI CARACTERISTICA NU PERMITE CLASIFICAREA IN ZONE DE LOCUIRE, COMERCIALE ORI INDUSTRIALE |
|  | ZONELE R1 SI R2 CUPRIND FUNCTIUNI REZIDENTIALE, LINISTITE, CU DENSITATE REDUSA. SUNT PERMISE NUMAI LOCUINTE UNIFAMILIALE, IZOLATE, LIBERE PE CELE PATRU FATADE. | | |
|  | SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+3E - P+9E | | |
|  | ZONA CUPRINDE FUNCTIUNI CARE ASIGURA O GAMA LARGA DE SERVICII MAI RAR FRECVENTATE | | |

STADIUL ACTUAL AL DEZVOL



LEGENDA

1. TERENURI SUB ACTIUNEA CODULUI "RE"
2. COMPLEX LOCATIV
3. "DEMI ALTORA" CU 14 NIVELE
4. BLOC LOCATIV CU 9 NIVELE
5. COMPLEX LOCATIV
6. "PIRSE COM SRL" CU 10 NIVELE
7. COMPLEX LOCATIV CU 8 NIVELE
8. BLOC LOCATIV CU 5 NIVELE
9. LICEUL TEORETIC "GEORGE CALINESCU"
10. CRESA-GRADINITA NR. 196 "FAGURAS"
11. CENTRUL MEDICAL "ATLETMED"
12. OFICIUL POSTAL
13. SUPERMARKET "LINELLA"
14. PIATA "CEUCARI"

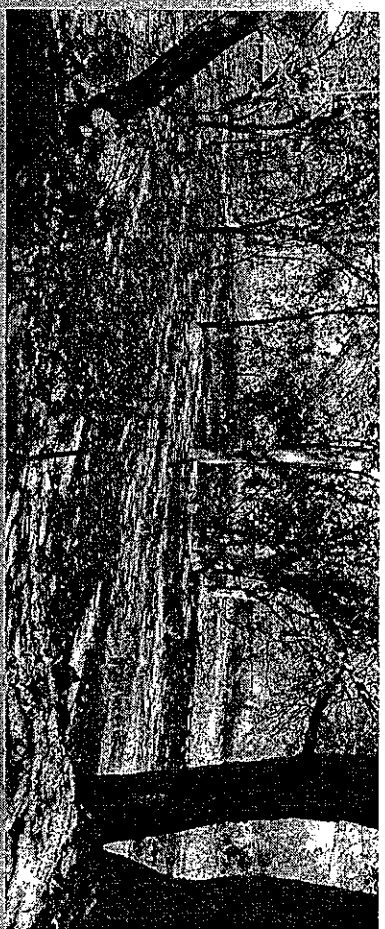
SEMENE CONVENTIONALE

| | |
|--|--------------------------------|
| | LINI ROSII CONFORM PUZ |
| | LIMITA PUZ |
| | LIMITA SUBZONEI ACTUALMENTE SU |
| | ACTIUNEA CODULUI "RE" |
| | PARCELE CADASTRALE |
| | OBIECTIV SOCIO-CULTURAL |
| | COMERCIAL / ADMINISTRATIV |
| | ZONA REZIDENTIALA MUZIETATA |
| | ZONA REZIDENTIALA MUZIETATA |
| | CU REGIM MIC DE INALTIME |
| | ZONA DE EDUCATIE |
| | ZONA DE OCROTIREA SANATATII |
| | DRUMURI SI STRAZI |



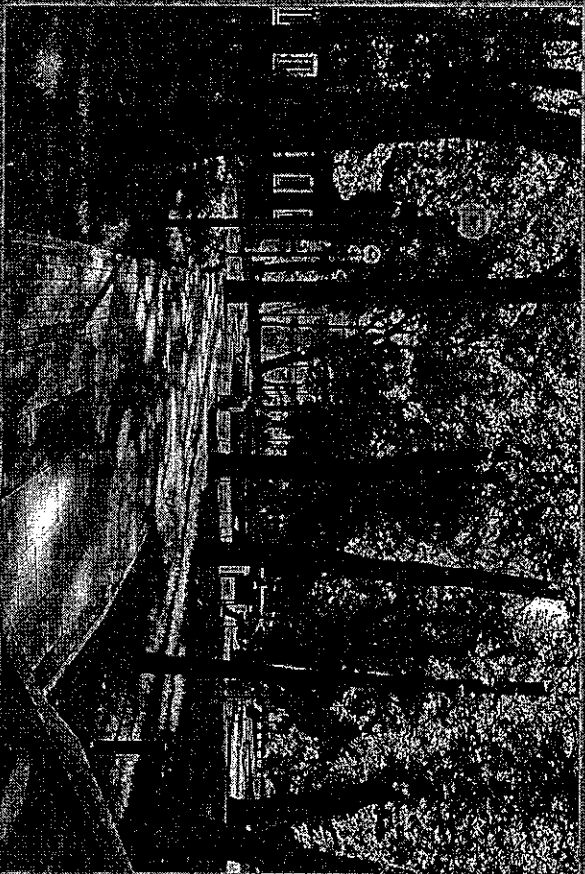
DISFUNCIONALITATE

1. ÎN INTERIORUL ZONEI DE STUDIU, CU RETRAGERE DE LA STRĂZĂ, ESTE AMPLASAT UN SECTOR CU FOND LOCATIV INDIVIDUAL CU GRAD SPORT DE UZURĂ FIZICĂ ȘI MORALĂ (PE UN TERITORIU CU SUPRAFAȚĂ 0,517 ha, DELIMITAT PRIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL OR. CHISINĂU, CA ZONĂ DE REVITALIZARE "RE"), CEEA CE DUC LA ÎNTRERUPEREA CONTINUITĂȚII ALINAMENTULUI STRADAL.
2. PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN LIMITELE ZONEI "RE" NU EXISTĂ O DOCUMENTAȚIE DE URBANISM APROBATĂ, CARE SĂ OFERĂ SOLUȚII CONCEPTUALE, ATĂT ȘI CONCRETE, PENTRU DETERMINAREA PARAMETRIILOR DE VALORIFICARE ȘI DESTINAȚIEI TERENURILOR, CARACTERISTICILOR ARHITECTURALE, PLANIMETRICE ALE VITOARELOR CONSTRUCȚII.
3. LOTURILE PROPRIETATEA SOLICITANTULUI SUNT AMPLASATE NECONSECUTIV, CE GENEREAZĂ DIFICULTĂȚI LA VALORIFICAREA OPTIMALĂ A TERENULUI.
4. ÎNSUFICIENȚA ÎNRASTRUCȚURII DE AMENAJARI PENTRU RECREANȚĂ ȘI JOCURILE COPILOR.
5. ÎN MULȚUL ZONEI STUDIATE SE AFLĂ UN SECTOR DE PĂMÂNT NEAMENAJAT - IEREN DESERT, PRECUM ȘI UN SECTOR CU O ÎMPLANTĂRĂ PARASITĂ.



PRIORITĂȚI

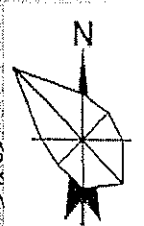
1. NECESITATEA APRECIERII FUNCȚIEI URBANISTICE PENTRU VALORIFICAREA ZONEI CU CODUL URBANISTIC ÎN SCOPUL AMELIORĂRII ȘI ÎMBUNĂTĂȚIRII CONDIȚIILOR DE TRĂI A POPULAȚIEI DIN CARTIERUL STUDIAT.
2. ÎNRUCĂȚI LOTURILE PROPRIETATEA SOLICITANTULUI SUNT AMPLASATE NECONSECUTIV PENTRU OPTIMIZAREA UTILIZĂRII TERITORIULUI ȘI PROPUNE RECONFIGURAREA ACESTUIA.



3. ASIGURAREA CONTINUITĂȚII FRONTULUI STRADAL PRIN SOLUȚIILE PROPUSE ÎN PROIECT.



ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT DUPA GRAD DE UZURA



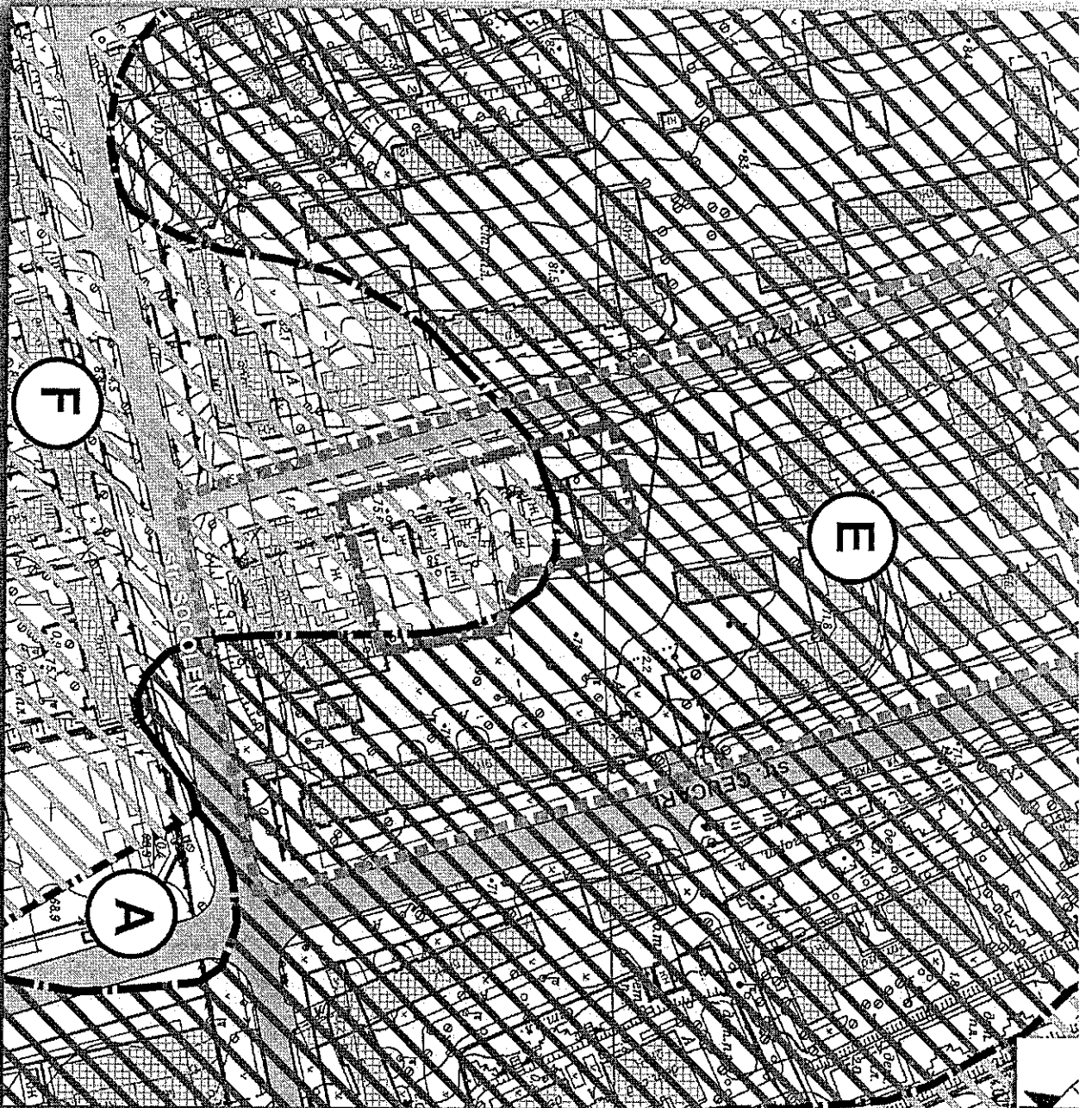
SEMNE CONVENTIONALE

| | |
|--|--|
| | LINII ROSII CONFORM PUG |
| | LIMITA P.U.Z. |
| | LIMITA SUBZONEI ACTUALMENTE SUB ACȚIUNEA CODULUI "RE" |
| | PARCELE CADASTRALE |
| | OBIECTIV NOU CONSTRUIT |
| | OBIECTIV LA ETAPA DE CONSTRUCȚIE |
| | OBIECTIV NEFINALIZAT |
| | OBIECTIV CU GRAD DE UZURA <50% |
| | OBIECTIV CU GRAD DE UZURA >50% |
| | DRUMURI ȘI STRAZI |

LEGENDA

1. TERENURI SUB ACȚIUNEA CODULUI "RE"
2. COMPLEX LOCATIV "DEMI ALITORA" CU 14 NIVELE
3. BLOC LOCATIV CU 9 NIVELE
4. COMPLEX LOCATIV "PIRSER COM'SRL" CU 10 NIVELE
5. COMPLEX LOCATIV CU 8 NIVELE
6. BLOC LOCATIV CU 5 NIVELE








STADIUL ACTUAL AL DEZVOLT



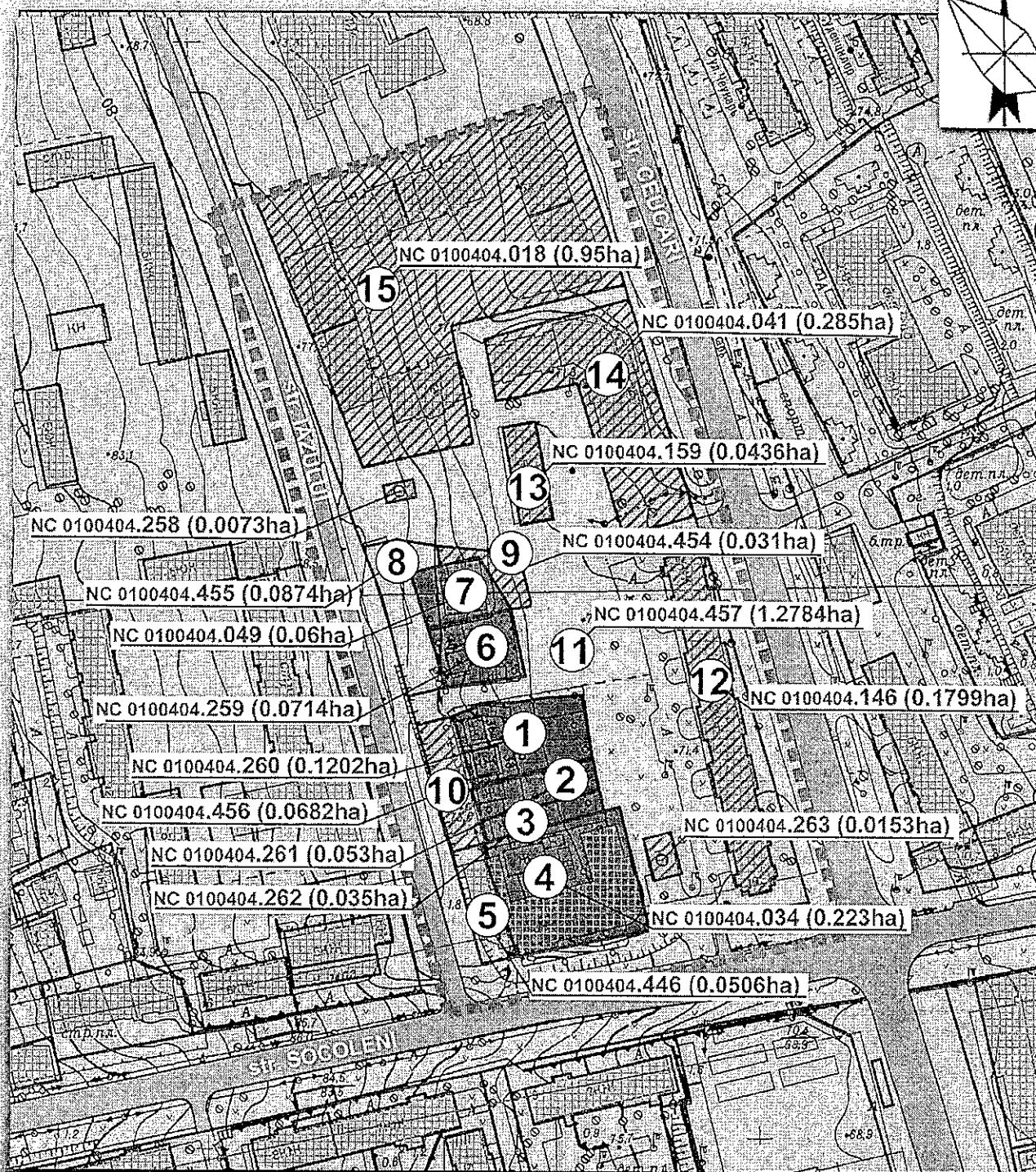
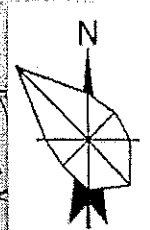
CONDITII GEOMORFOLOGICE

TERITORIUL EXAMINAT SE CARACTERIZEAZA CU RELIEF INCLINAT PRONUNTAT DE LA STR. IAZULUI SPRE STR. CEUCARI CU O DECLIVITATE 5-6 m. POTRIVIT DATELOR DGAURF NU SUNT ATestate PROCESE GEOLOGICE ACTIVE PENTRU ZONA RESPECTIVA. CONFORM P.U.G. CHISINAU - AUDIT - PIESE DESENATE

SEMNE CONVENTIONALE

-  LINII ROSII CONFORM PUG
-  LIMITA P.U.Z.
-  LIMITA SUBZONEI ACTUALMENTE SU ACTIUNEA CODULUI "RE"
-  PARCELE CADASTRALE
-  Zona A - FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII IN MOD GEOMORFOLOGIC
-  Zona E - CONDITIONAL FAVORABILA, COINCIDE CU TERENURILE UNDE SE INTINESC RAMBLEURI DE SOL CU GROSIMEA DE 2M, INDEXUL IV-1.
-  Zona F - NEFAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII DIN CAUZA DEROGARII COASTELOR DE ALUNECARI DE TEREN (CONTEMPORANE, VECI SI STRAVECHI), POTENTIALULUI PERICOL DE ALUNECARI, DEZVOLTARI EROZIUNILOR DE COASTA SI FUND.

ANALIZA DUPA TIP DE PROPRIETATE AL TERENURILOR



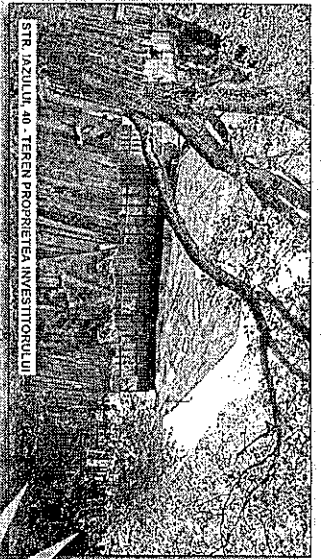
SEMNE CONVENTIONALE

| | |
|--|---|
| | LINII ROȘII CONFORM P.U.G. |
| | LIMITA P.U.Z. |
| | PARCELE CADASTRALE |
| | LOTURI ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ |
| | LOTURI ÎN PROPRIETATE COMUNICATĂ |
| | LOTURI ÎN PROPRIETATE COMUNICATĂ DOMENIU PRIVAT |
| | LOTURI ÎN PROPRIETATE COMUNICATĂ (CALDE COMUNICATĂ) |

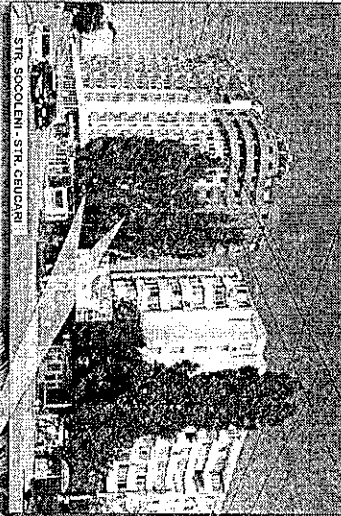
NOTA: LOTURI 1- NC 0100404.260 (S=0.1202ha),
2- NC 0100404.261 (S=0.053ha), 3- NC 0100404.262 (S=0.035ha)
SI 6- NC 0100404.259 (S=0.0714ha) SUNT PROPRIETATE
PRIVATĂ SOLICITANTULUI
CONFORM ANALIZA DUPA TIP DE PROPRIETATE AL
TERENURILOR ACTUALMENTE ZONA P.U.Z. (4.5ha) CONTINE
PROPRIETATE PRIVATĂ - 0.5626 ha (13%)
PROPRIETATE COMUNICATĂ - 2.9897 ha (66%)
PROPRIETATE COMUNICATĂ (CALDE COMUNICATĂ) - 0.9477 ha (21%)

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

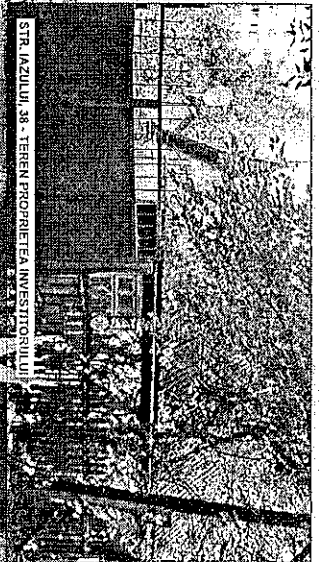
FOTOFIXAREA VEDERII EXISTENTE



STR. AZULUI, 40 - TEREN PROPRIETEA INVESTITORULUI



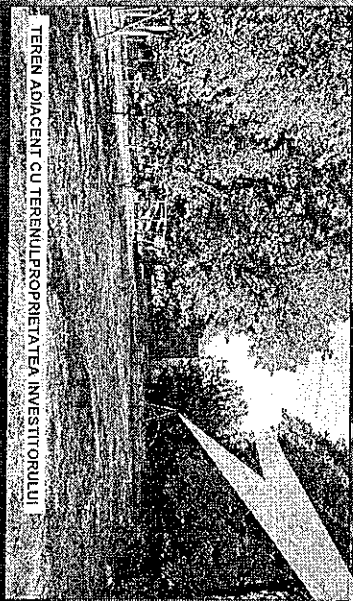
STR. ȘCOOLII - STR. CECILIAN



STR. IAZULUI, 38 - TEREN PROPRIETEA INVESTITORULUI



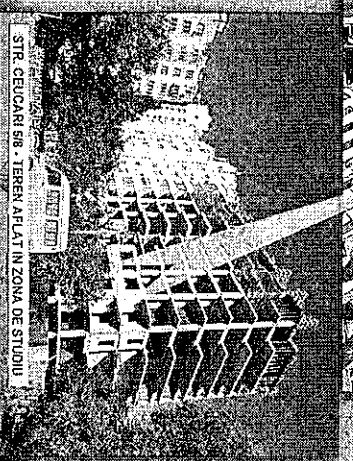
STR. CECILIAN 59 - TEREN APLAT ÎN ZONA DE STUDIU



TEREN ADJACENT CU TERENUL PROPRIETATEA INVESTITORULUI

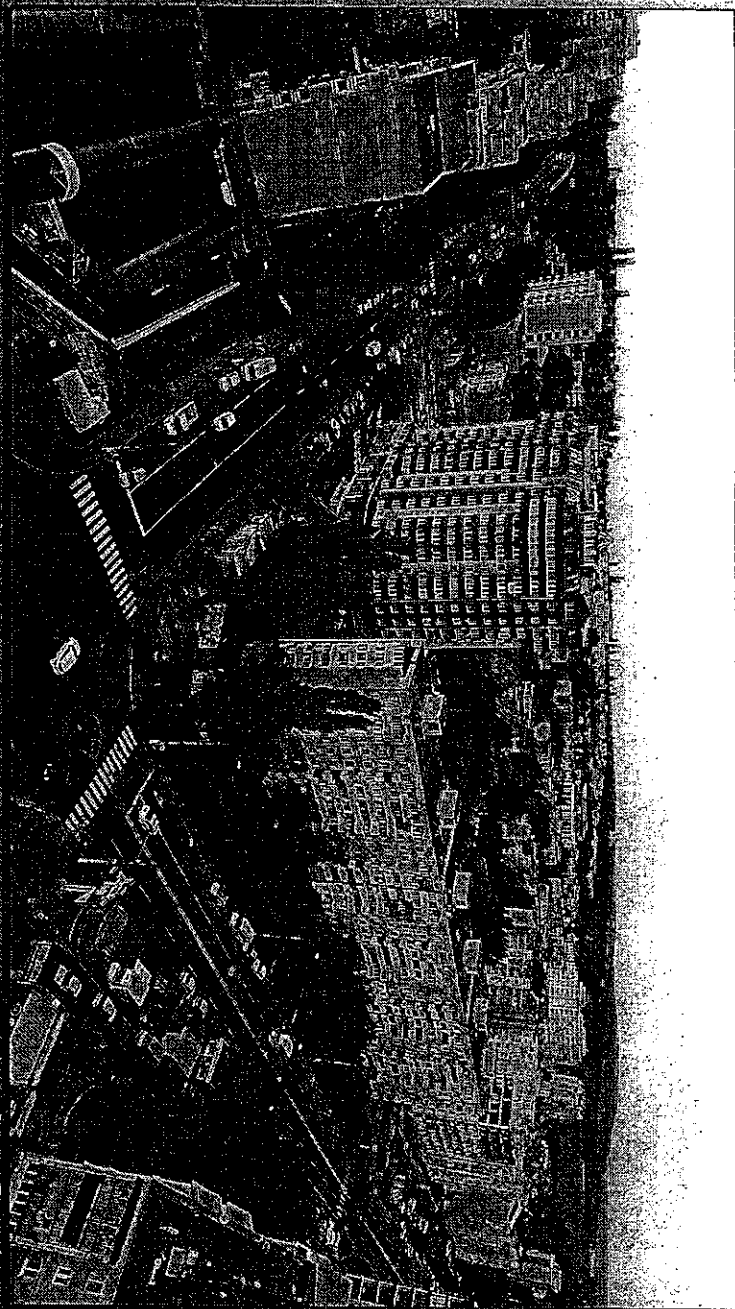


STR. ȘCOOLII, 10 - TEREN APLAT ÎN ZONA DE STUDIU

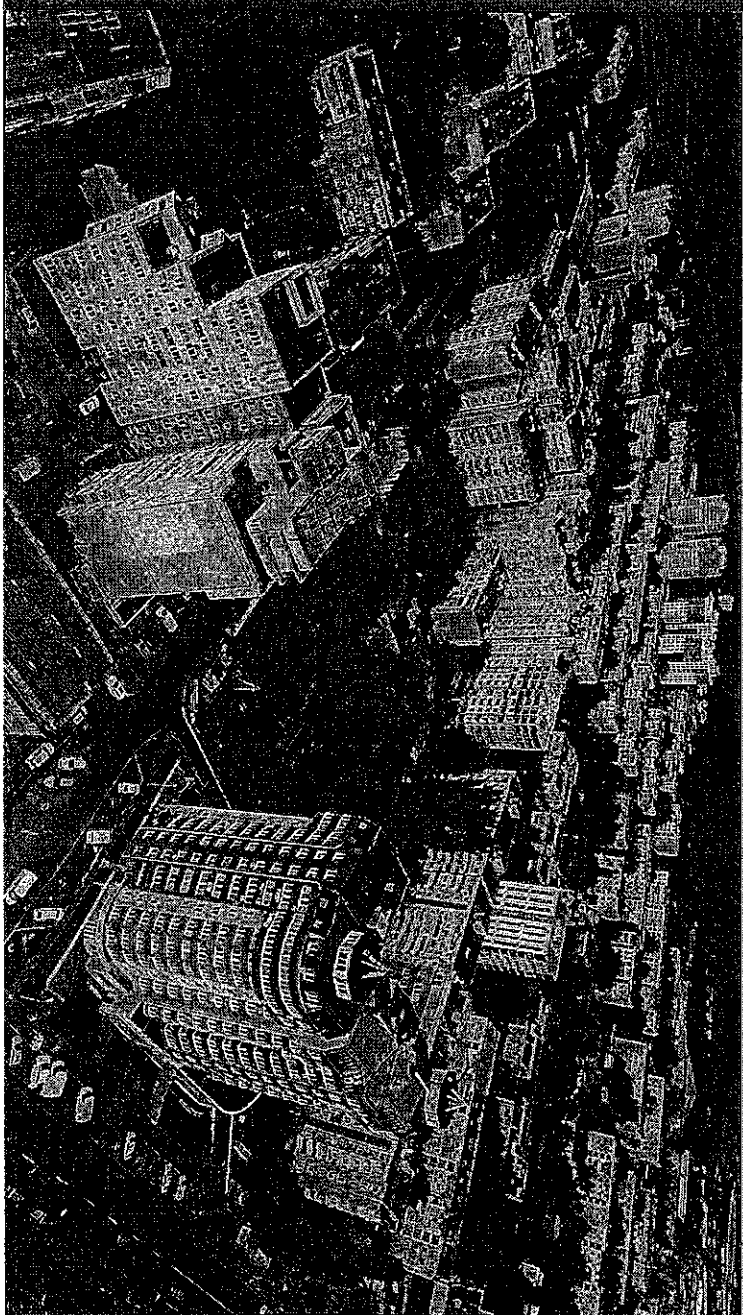


STR. CECILIAN 59 - TEREN APLAT ÎN ZONA DE STUDIU

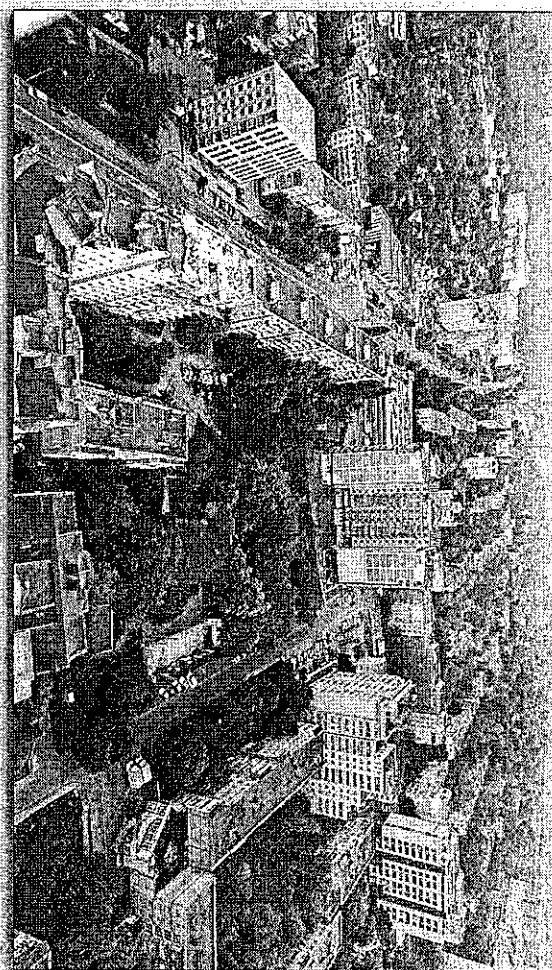
STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

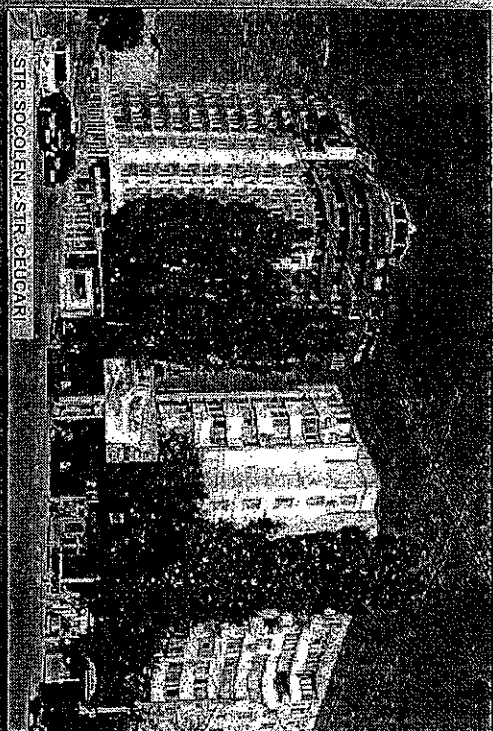


FOTOFIXAREA
VEDERII EXISTENTE

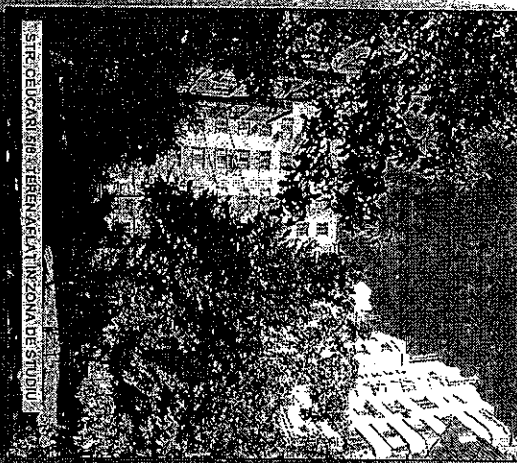


FOTOFIXAREA
VEDERII EXISTENTE





SIR SOCOLIENI - SIR CUCURARI

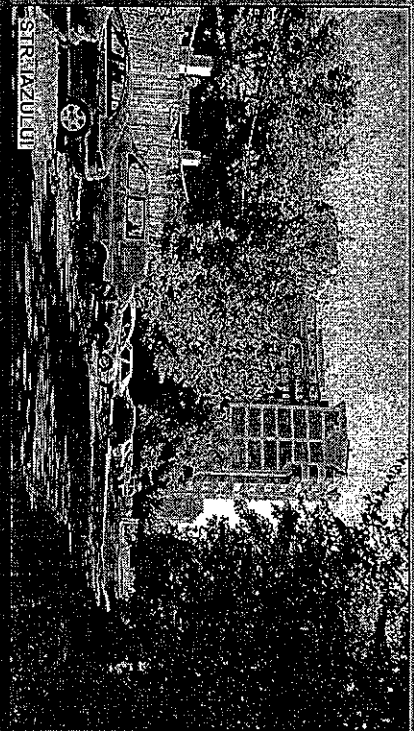


SIR CUCURARI 28 - TEREN A LA IN ZONA DE STUDIU

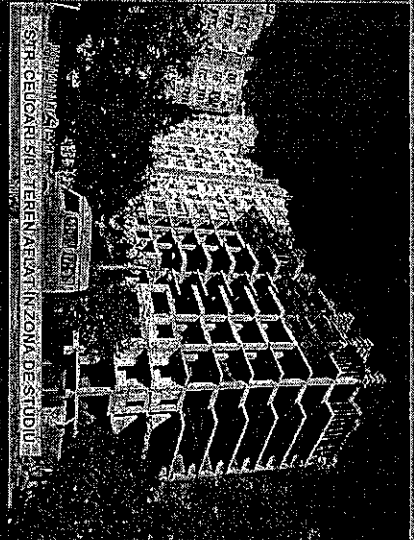


SIR SOCOLIENI 10 - TEREN A LA IN ZONA DE STUDIU

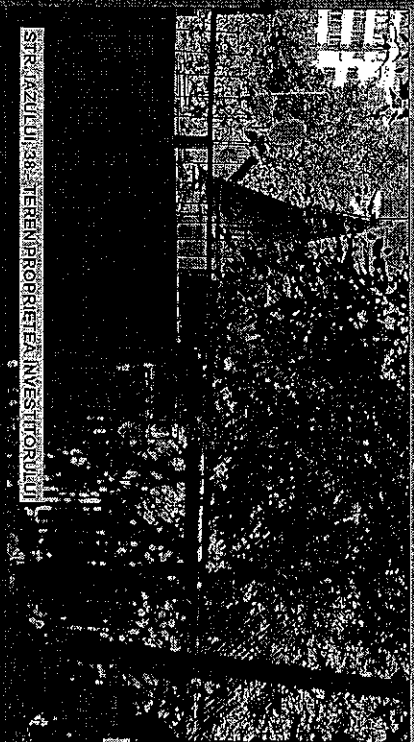
FOTOFIXAREA VEDERII EXISTENTE



SIR AZULUI



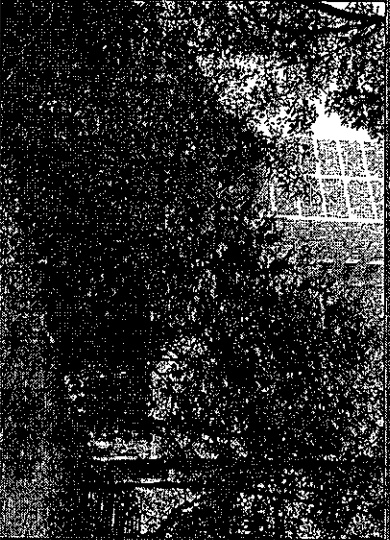
SIR CUCURARI 28 - TEREN A LA IN ZONA DE STUDIU



SIR AZULUI 48 - TEREN PROPRIETEA INVESTITORULUI



TEREN A LA IN ZONA DE STUDIU



REGLEMENTARI. SOLUTII URBANIS

PREZENTA DOCUMENTATIE PROPUNE:

AMPLASAREA DOUA BLOCURI LOCATIVE - UNUL CU REGIM DE INALTIME 2S+P+13E (COD R7) PE TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z. (PROPRIETATEA SOLICITANTULUI) CU PARCARE SUBTERANA IN 2 NIVELURI SI AL DOILEA BLOC PENTRU PERSPECTIVA CU INALTIMEA P+9E (COD R6) PE TERENUL ADJACENT.

AMPLASAREA BLOCURILOR SE ARGUMENTEAZA.

- **PREVEDERI ALE P.U.G. AL OR. CHISINAU:** ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERITORIULUI, ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MULTETAJATE,

- **REGIM DE INALTIME:** BLOCURILE PROPUSE SUNT IN CORELATIE CU NIVELURILE DE VARF ALE BLOCURILOR LOCATIVE ADJACENTE - P+12 E - P+14 E,

- **ALINAMENT:** BLOCURILE SE VOR AMPLASA DE A LUNGUL STRAZULUI COMPLETAND FRONTUL STRADAL INTRE BLOCURILE LOCATIVE MULTETAJATE EXISTENTE

- **OPTIMIZAREA UTILIZARII TERITORIULUI:** AVIND IN VEDERE CA LOTURILE PROPRIETATEA SOLICITANTULUI SUNT AMPLASATE NECONSECUTIV PENTRU OPTIMIZAREA UTILIZARII TERITORIULUI SE PROPUNE RECONFIGURAREA ACESTUIA PENTRU AMPLASAREA OBIECTIVULUI SE PROPUNE DE A FORMATA UN TEREN NOU PRIN

A) RECONFIGURAREA LOTURILOR PROPRIETATEA SOLICITANTULUI CU SUPRAFAATA TOTALA DE 0,2796 HA;

B) ACHIZITIONAREA IN CONDITIILE LEGII A UNUI TEREN SUPLEMENTAR ADJACENT CU SUPRAFAATA DE 0,08 HA. SUPRAFAATA TERENULUI NOU FORMAT VA ATINGE CCA 0,36 HA

- | | |
|--|-------------|
| 1. SUPRAFAATA TERENULUI NOU FORMAT | - 0,36 ha |
| 2. SUPRAFAATA TOTALA A LOTURILOR PROPRIETATEA SOLICITANTULUI (CONSTITUIT DIN PATRU PARCELE CADASTRALE) | - 0,2796 ha |
| 3. SUPRAFAATA TERENULUI RECONFIGURAT | - 0,2796 ha |
| 4. SUPRAFAATA TERENULUI PROPUIS PUA ACHIZITIONARE SUPLEMENTAR TERENULUI RECONFIGURAT | - 0,08 ha |

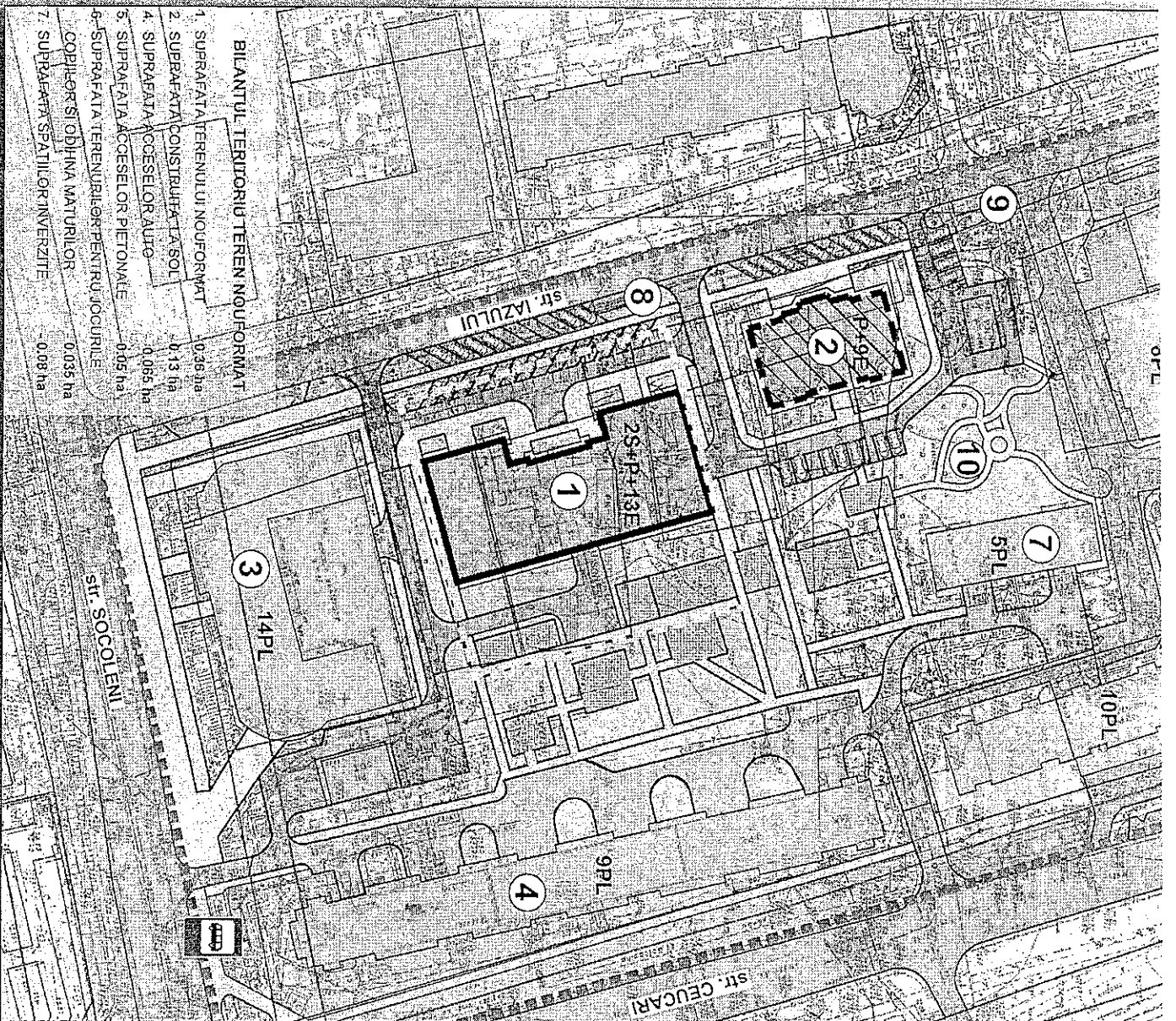
PENTRU BLOCUL LOCATIV PROIECTAT FONDUL LOCATIV PROPUIS CONSTITUIE 12,5 MIL M.P. NUMARUL APARTAMENTELOR CARE VA INCLUDE DIFERITE NIVELURI DE CONFORT (CU 1 ODAIE, CU 2 ODAI, CU 3 ODAI) CONSTITUIE 182 UNITATI

LA CALCULUL NUMARULUI DE APARTAMENTE A FOST APLICAT INDICELE GENERALIZATOR - SUPRAFAATA MEDIE A UNUI APARTAMENT CONSTITUIND 70 M.P.

NUMARUL PROPUIS AL POPULATIEI - 420 OAMENI A FOST CALCULAT REIESIND DIN NUMARUL MEDIU DE 2,3 LOCUITORI INTR-UN APARTAMENT CONFORM DATELOR STUDIULUI *PRIVIND LOCUINTELE DIN OR. CHISINAU*, DOCUMENT ELABORAT IN CADRUL P.U.G. AL OR. CHISINAU, CAP.3, *INDICATORI SI TOTODATA, CU UTILIZAREA INDIICILOR DE CALCUL A VOLUMELOR SI TIPURILOR DE LOCUINTE* DIFERENTATE DUPA NIVELUL DE CONFORT - IN CORESPUNDERE CU TABELUL 2 DIN NCM B.01.05.2019

CALCULUL NUMARULUI DE COPII CU VARSTA PRESCOLARA SI SCOLARA SA BAZAT PE DATELE DEMOGRAFICE (PENTRU ANUL 2020) DIN P.U.G. AL ORASULUI CHISINAU, IN BLOCUL PROIECTAT PENTRU 420 LOCUITORI, NUMARUL COPILOR CU VARSTA 0-6 ANI VA CONSTITUI 31, NUMARUL COPILOR CU VARSTA SCOLARA ESTE DE 38

REGLEMENTARI. SOLUTII URBANIST



3. COMPLEX LOCATIV "DEMI ALTORA" CU 14 NIVELE existent
4. BLOC LOCATIV CU 9 NIVELE existent
5. COMPLEX LOCATIV "PIRSEER COM" SRL CU 10 NIVELE existent
6. COMPLEX LOCATIV CU 8 NIVELE existent
7. BLOC LOCATIV CU 5 NIVELE existent

INDICI TEHNICO-ECONOMICI

1. SUPRAFATA ZONEI DE STUDIU P.U.Z. inclusiv: - 4,5 ha
SUPRAFATA TERENULUI NOUFORMAT PROPU SA SOLICITANTULUI PENTRU AMPLASAREA BLOC LOCATIV - 0,36 ha
2. SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL IN ZONA P.U.Z. POT (zona P.U.Z.) - 25% CUT (zona P.U.Z.) - 2 - 1,11 ha
3. SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL IN TERENUL NOUFORMAT POT (teren) - 38% CUT (teren) - 5 - 0,13 ha
4. FOND LOCATIV PROIECTAT - 12.532 m.p.
5. NUMARUL APARTAMENTELOR PROIECTATE - 182 unitati
6. NUMARUL DE LOCUITORI - 420 oameni

SEMENE CONVENTIONALE

| | |
|--|---|
| | LINII ROSII |
| | LIMITA P.U.Z. |
| | LIMITA TERENULUI NOUFORMAT PROPU SA SOLICITANTULUI PENTRU AMPLASAREA BLOC LOCATIV |
| | BLOC LOCATIV PROIECTAT |
| | BLOC LOCATIV EXISTENT |
| | OBIECTIVE TEHNIC |

| | EXISTENTA | NOU | TOTAL |
|------------------------------------|-----------|------|-------|
| SUPRAFAȚA, ha | 4.5 | 0.36 | 4.5 |
| SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL, ha | 0.91 | 0.13 | 1.11 |
| POT, % | 20 | 36 | 25 |
| CUT | 1.8 | 5 | 2 |
| NUMAR POPULATIE | 1800 | 420 | 2380 |
| DENSITATE POPULATIE, om/ha | 400 | - | 529 |
| NUMAR APARTAMENTE | 771 | 182 | 1023 |

R6 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE IN ANSAMBLURI
PREPONDERENT REZIDENTIALE P+3E până la P+9E

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 25 – 35%, pentru zona PUZ.
- POT parcelă maxim = 60 – 65%, pentru o parcelă de front
- POT parcelă maxim = 80%, pentru o parcelă de colț.

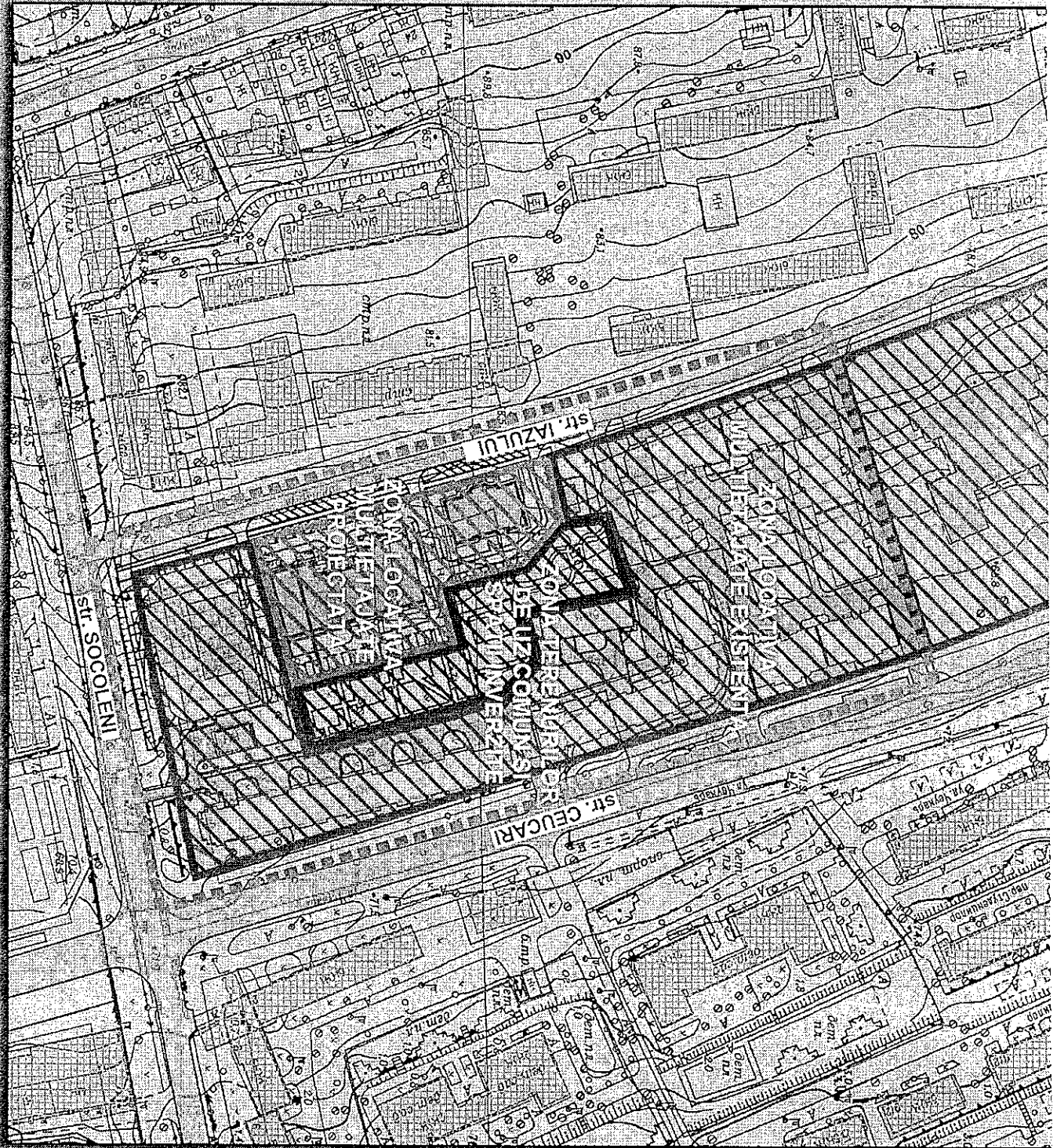
2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 1.0 – 1.5, pentru zona PUZ.
- CUT parcelă maxim = 2.0 – 3.0.

R7 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE SITUATE IN ANSAMBLURI
PREPONDERENT REZIDENTIALE P+9E și mai înalte

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

REGLEMENTARI. SOLUTII URBANISTICE



SEMNUL CONVENTIONALE

LINE ROȘII CONFORM P.U.C. CHIȘINĂU

LINEA P.U.Z.

BILANTUL TERITORIULUI ZONEI P.U.Z.

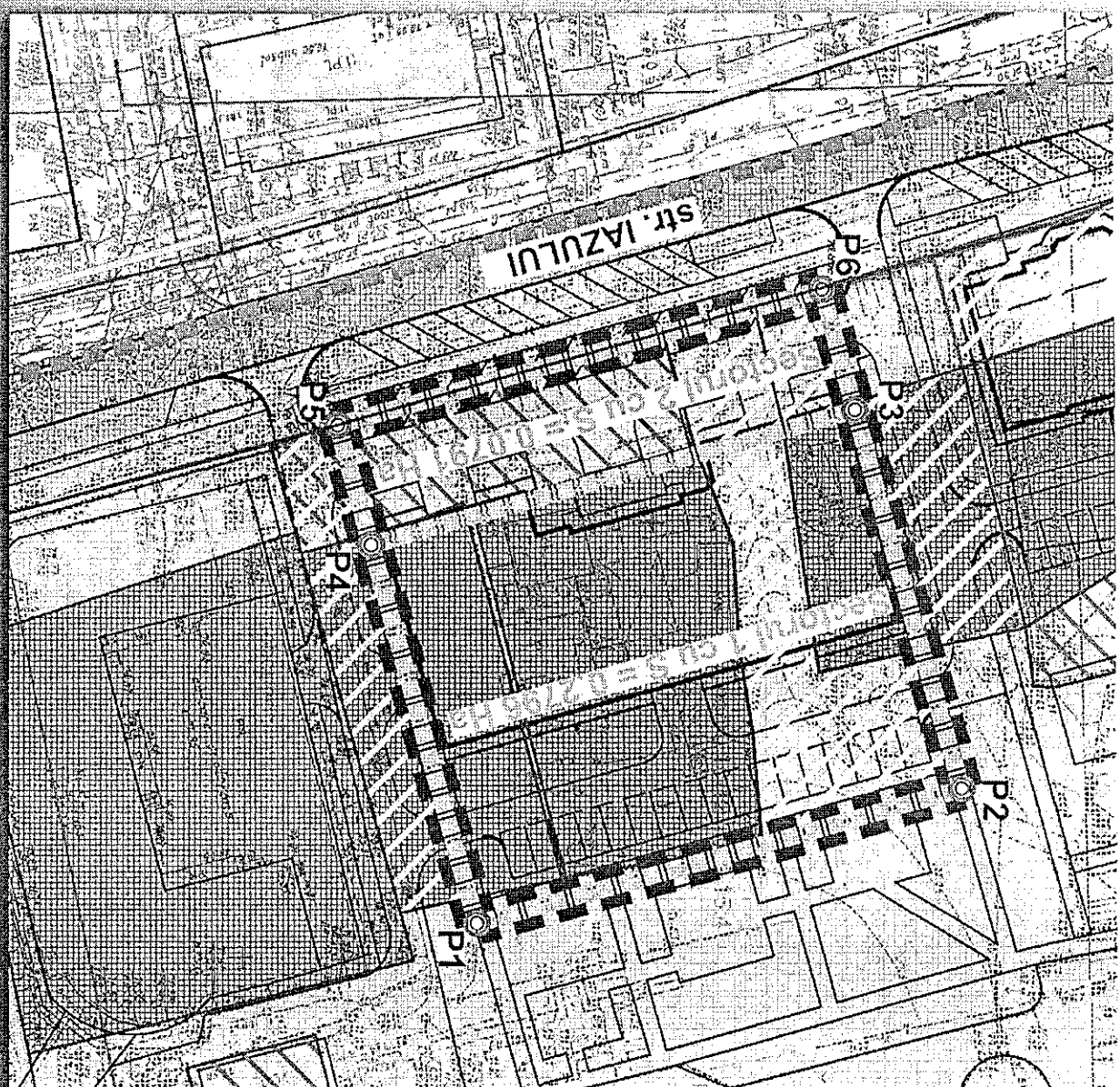
SUPRAFAȚA ZONEI DE STUDIU P.U.Z.

4,5 ha

TOALTA SUPRAFAȚA SPAȚIILOR VERDE

12,7 ha

REGLEMENTARI. SOLUTII URBANE



ARGUMENTAREA RECONFIGURARII TERENULUI SOLICITANTULUI

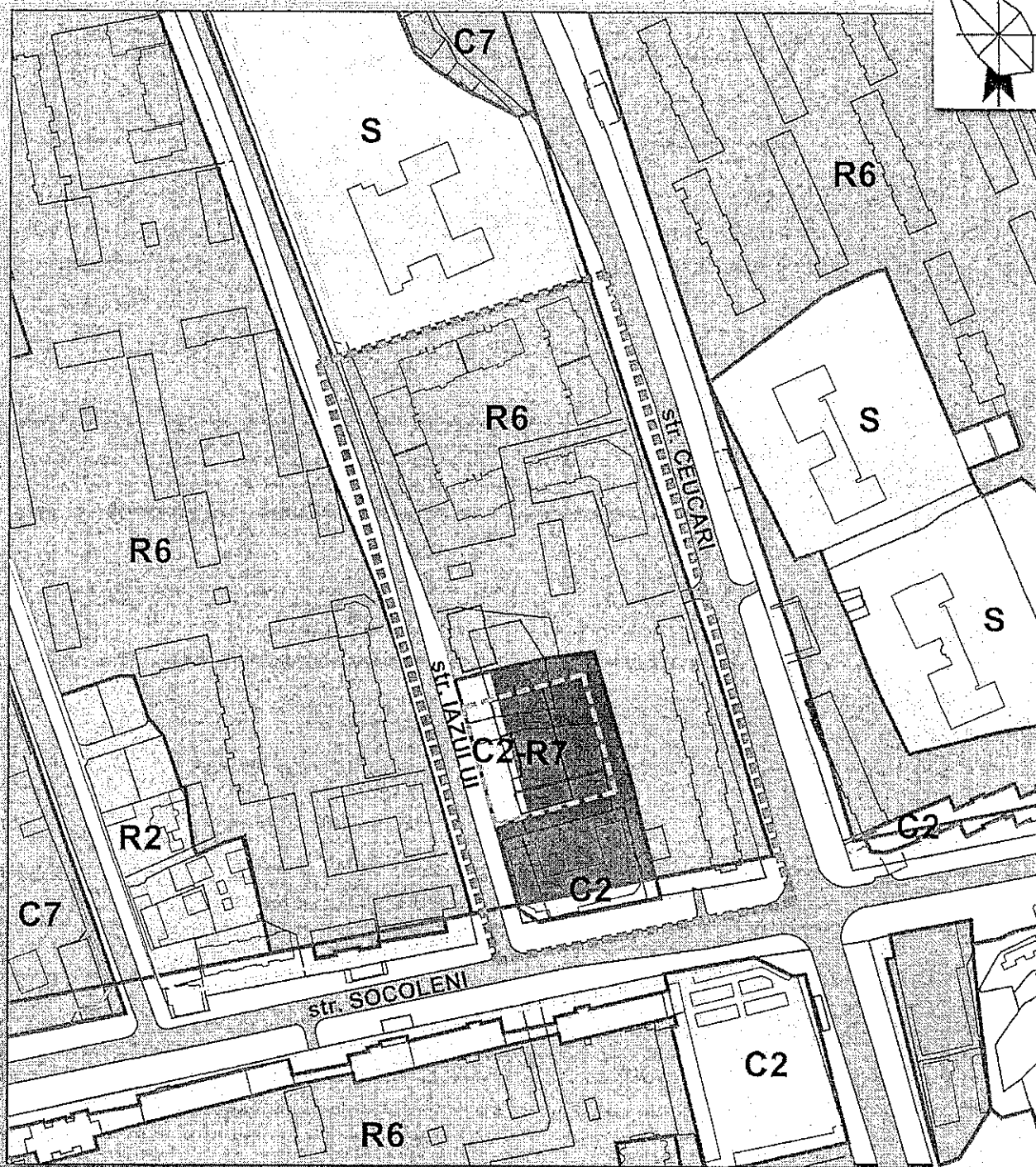
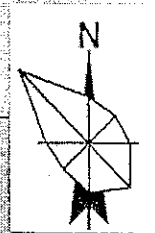
AMIND IN VEDERE CA LOTURILE PROPRIETATEA SOLICITANTULUI SUNT AMPLASATE NECONSECUTIV PENTRU OPTIMIZAREA UTILIZARII TERITORIULUI SE PROPUNE RECONFIGURAREA ACESTUIA

| № | № PUNCT | COORDONATA | |
|--|---------|------------|------------|
| | | X | Y |
| Sector 1 cu S _{tot} = 0.2706 Ha | | | |
| 1 | P1 | 233778.662 | 213952.737 |
| 2 | P2 | 233762.844 | 214009.577 |
| 3 | P3 | 233717.170 | 213996.864 |
| 4 | P4 | 233733.023 | 213940.036 |
| Sector 2 cu S _{tot} = 0.0791 Ha | | | |
| 5 | P3 | 233717.170 | 213996.864 |
| 6 | P4 | 233733.023 | 213940.036 |
| 7 | P5 | 233720.054 | 213936.427 |
| 8 | P6 | 233704.278 | 213993.279 |

SEME CONVENTIONALE

| | |
|--|---|
| | LINI ROSII |
| | LIMITA P.U.Z. |
| | LIMITA TERENULUI NOUFORMAT |
| | PROPU SA SOLICITANTULUI |
| | PENTRU AMPLASAREA BLOC LOCATIV |
| | LIMITA TERENULUI RECONFIGURAT |
| | LIMITA TERENULUI PROPU S P U AGHIZITIONARE |
| | SUPLEMENTAR TERENULUI RECONFIGURAT |
| | PARCELE CADASTRALE |
| | LOT IN PROPRIETATE PRIVATA |
| | LOT IN PROPRIETATE MUNICIPALA |
| | LOT IN PROPRIETATE MUNICIPALA DOMENIU PRIVAT |
| | TEREN PROPU SA FI TRECU DIN PROPRIETATE |
| | PRIVATA IN PROPRIETATE PUBLICA DOMENIU PUBLIC |
| | TEREN PROPU SA FI TRECU DIN PROPRIETATE |
| | MUNICIPALA DOMENIU PUBLIC IN DOMENIU PRIVAT |

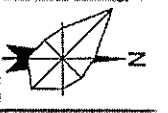
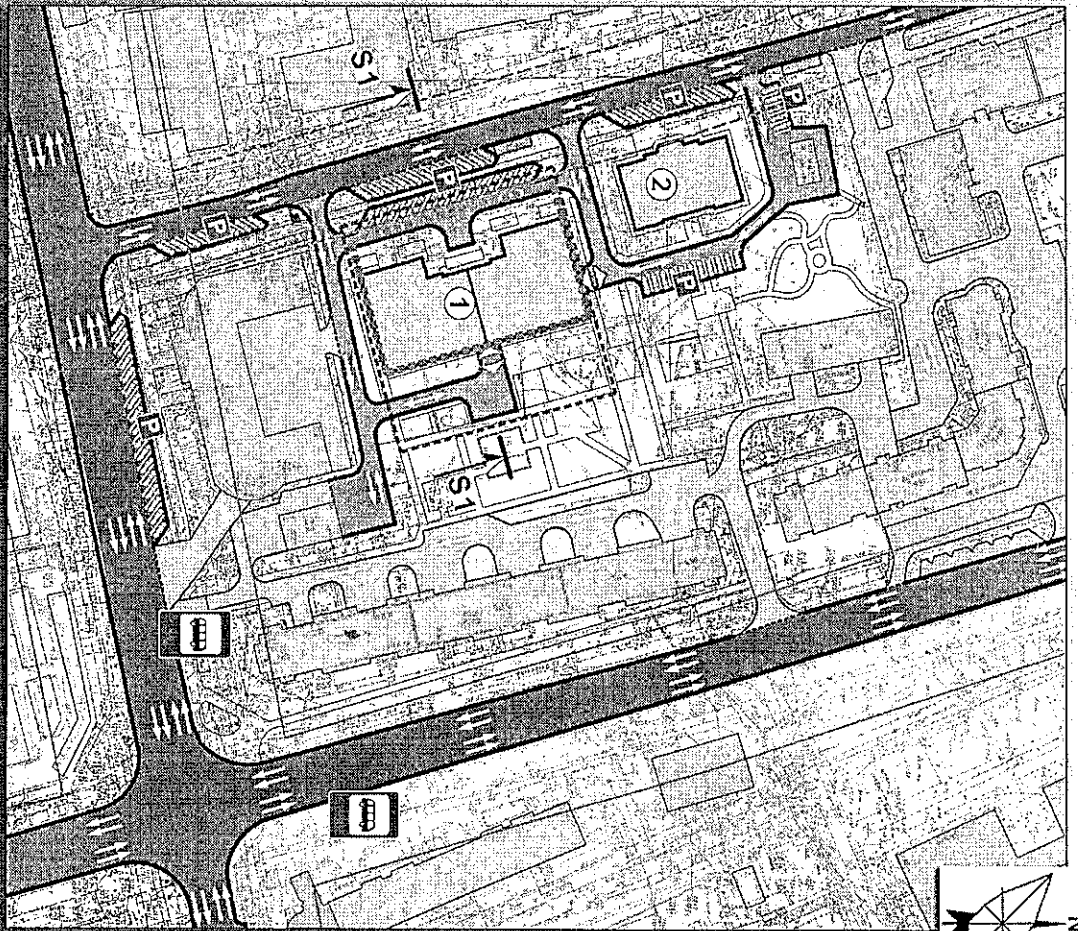
REGULAMENT AFERENT P.U.Z.



SEMNE CONVENTIONALE

| | | | |
|--|--|--|---|
| | LIMITA P.U.Z. | | ZONA CUPRINDE FUNCȚIUNI CARE ASIGURĂ O GAMĂ LARGĂ DE SERVICII MAI RAR FRECVENT. CŪT comercial maxim: 2 în zone R6-R7 |
| | LIMITA TERENULUI NOUFORMAT PROPUSĂ SOLICITANTULUI, PENTRU AMPLASAREA BLOCULUI | | ZONA CUPRINDE FUNCȚIUNI PRIN CARE SUNT REALIZATE SERVICII LA O SCARĂ MAI MARE DECIT CELE PREVĂZUTE ÎN ZONA DE SERVICII LA NIVEL DE CARTIER |
| | SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE P+9E ȘI MAI ÎNALTE | | ZONA ACCEPTATĂ PENTRU UN TIP DE FOLOSIRE A TERENULUI A CĂRUI CARACTERISTICĂ NU PERMITE CLASIFICAREA ÎN ZONE DE LOCUIRE COMERCIALE ORI INDUSTRIALE |
| | SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE P+3E P+4E | | |
| | ZONELE R1 ȘI R2 CUPRIND FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE ÎNȘTITE CU DENSITATE REDUSĂ SUNT PERMISE NUMAI LOCUINȚE UNIFAMILIALE ÎZOLATE LIBERE PE CEL PATRU LATADE | | |

SCHEMA ACCESELOR DE TRANSPORT



LEGENDA

1. BLOC LOCATIV 2S+P+13E proiectat
2. BLOC LOCATIV P+9E perspectiva

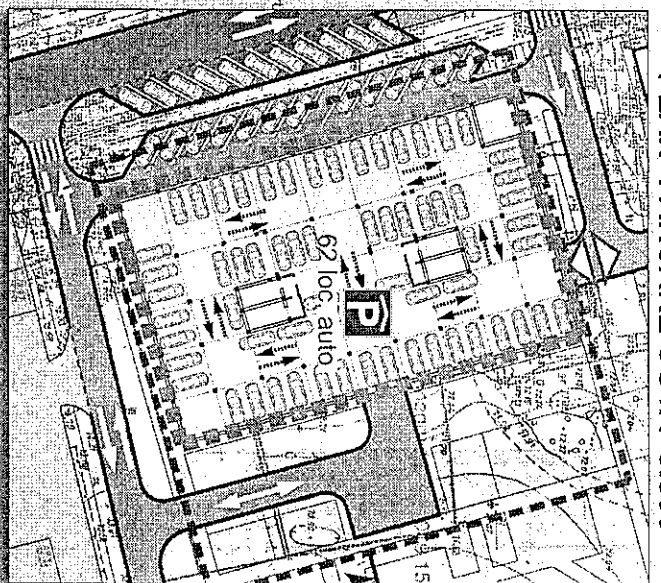
INDICI TEHNICO-ECONOMICI

| | |
|--|-------------|
| NUMARUL TOTAL DE APARTAMENTE | |
| IN BLOC PROIECTAT | - 182 apart |
| NUMARUL TOTAL DE LOCURI AUTO PENTRU BLOC PROIECTAT | |
| - PARCARI SUBTERANE CU 2 NIVEL | - 122 loc. |
| - PARCARI TERESTRE | - 50 loc. |
| SPREAFATA ACCESELOR DE TRANSPORT, proiect | - 0.065 ha |
| SUPRAFAVA ACCESELOR PIETONALE, proiect | - 0.05 ha |

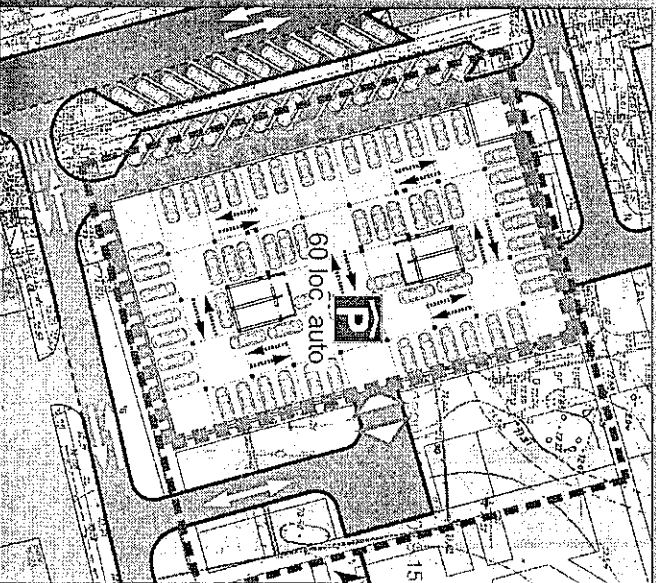
SEME CONVENTIONALE

| | |
|--|---|
| | LINII ROSII CONFORM P.U.G. |
| | LINII ROSII PROPUSE |
| | BLOC LOCATIV PROIECTAT |
| | CLADIRE EXISTENTE |
| | PARTEA CAROSABILA STRAZI PRINCIPAL/SECUNDARE |
| | PARTEA CAROSABILA ACCESE SECUNDARE PROIECTATE |
| | ACCESSE PIETONALE |
| | PARCHI AUTO PENTRU VIZITATORI |
| | PARCARI AUTO SUBTERANA |
| | LIMITA PARCARI AUTO SUBTERANE CU 2 NIVEL |
| | INTRARE/IESIRE IN/DIN PARCHI SUBTERANA |
| | DIRECTIE DEPLASARE A TRANSPORTULUI PUBLIC |

PLAN PARCARE COTA -3.300



PLAN PARCARE COTA -6.600



REGLEMENTARI INFRASTRUCTURA EDILITATII



1. BLOC LOCATIV 2S+P+13E PROIECTAT
2. BLOC LOCATIV P+9E PROPOS PENTRU PERSPECTIVA

SEME CONVENTIONALE

| | |
|--|---|
| | LIMITA P.U.Z. |
| | BLOC LOCATIV PROIECTAT/DE PERSPECTIVA |
| | RETELE EXTERIOARE DE CANALIZARE MENAGERA PROIECTATE |
| | RETELE EXTERIOARE DE APEDUCT PROIECTATE |
| | RETELE EXTERIOARE DE CANALIZARE PLUVIALA PROIECTATA |
| | RETELE EXTERIOARE DE CANALIZARE MENAGERA EXISTENTE |
| | RETELE EXTERIOARE DE APEDUCT EXISTENTE |
| | RETELE EXTERIOARE DE CANALIZARE PLUVIALA EXISTENTE |

DEBITUL TOTAL PE ZI A APELOR RECI POTABILE

SI MENAGERE CONSTITUIE -173,2.0 M³/ZI

DEBITUL TOTAL PE ZI A APEI CALDE

CONSTITUIE -69,4.0 M³/ZI

DEBITUL TOTAL PE ORA MAXIMA A APELOR RECI

POTABILE SI MENAGERE CONSTITUIE -48,8 M³/H

DEBITUL TOTAL PE ORA MAXIMA A APEI CALDE

CONSTITUIE -7,3 M³/H

DEBITUL TOTAL PE SECUNDA A APEI RECI POTABILE

CONSTITUIE -7,0 L/S

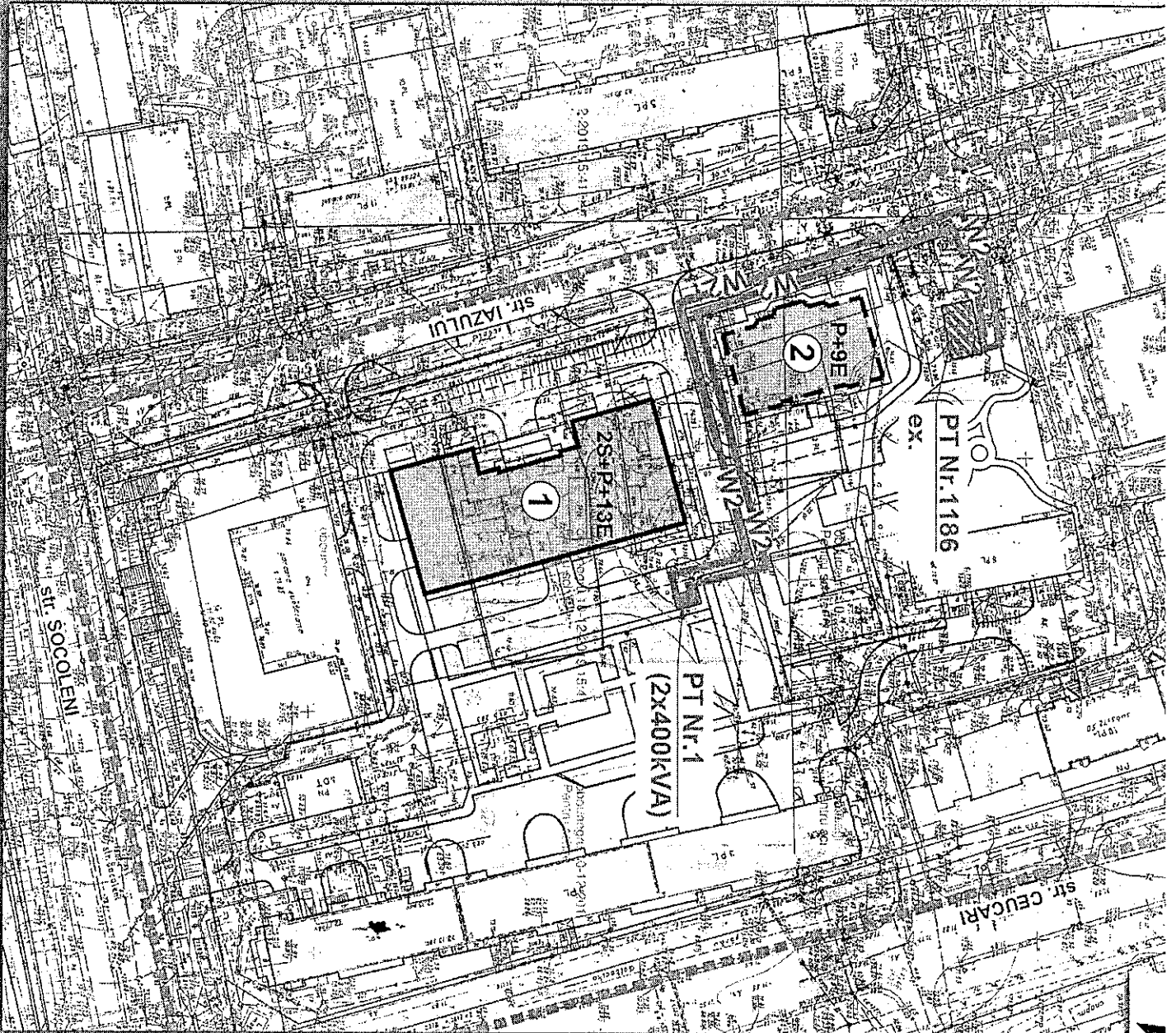
DEBITUL TOTAL PE SECUNDA A APEI CALDE

CONSTITUIE -2,9 L/S

DEBITUL TOTAL PE SECUNDA A APEI CALDE

CONSTITUIE -2,9 L/S

DEBITUL TOTAL PE SECUNDA A APEI CALDE



LEGENDA

1. BLOC LOCATIV 2S+P+13E PROIECTAT
2. BLOC LOCATIV P+9E PROPUȘ PENTRU PERSPECTIVA

SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA P.U.Z.
- BLOC LOCATIV PROIECTAT DE PERSPECTIVA
- LINEE ELECTRICE ÎN CABLU 10 KV
- STATIE DE TRANSFORMARE PROIECTATE PT-100/4 KV/2x400
- 2x400 - NUMARUL SI PUTEREA DE INSTALARE A TRANSFORMATORELOR

REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDIL



LEGENDA

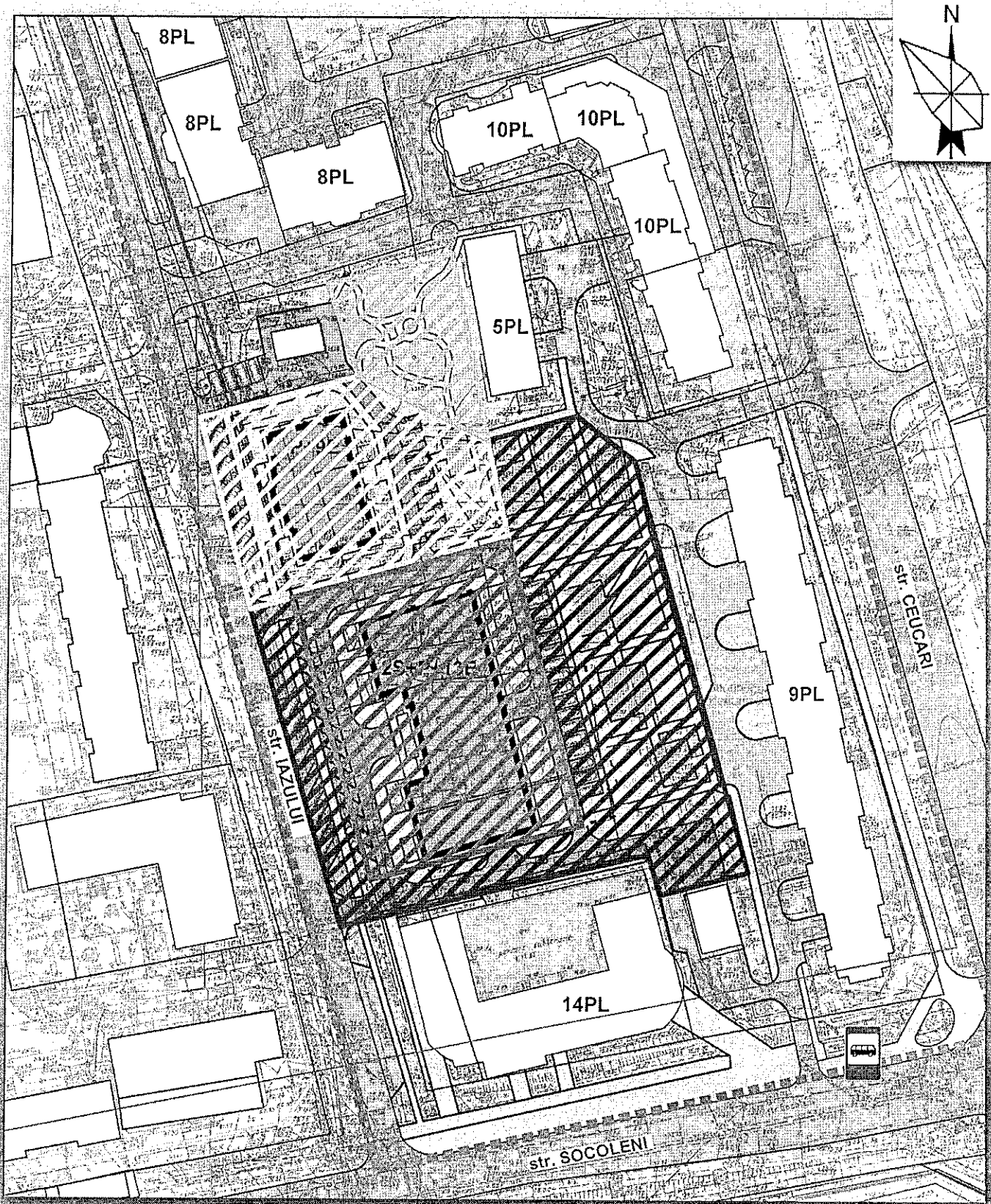
1. BLOC LOCATIV 2S+P+13E PROIECTAT
2. BLOC LOCATIV P+9E PROPUȘ PENTRU PERSPECTIVĂ

SEMENE CONVENTIONALE








- LIMITA P.U.Z
- BLOC LOCATIV PROIECTAT/DE PERSPECTIVĂ
- GAZODUCT EXISTENT
- GAZODUCT PROIECTAT
- PRESIUNE MEDIE
- PRESIUNE MEDIE
- POST REGlare
- PRESIUNE GAZ (PRPG)

| Poz. | Denumirea | Nr. nivele | N. const. | Supraf. m2 | Nr. apart. | Capacitatea termica kW | Consumul de gaze G (m3/h) |
|------|-----------|------------|-----------|------------|------------|------------------------|---------------------------|
|------|-----------|------------|-----------|------------|------------|------------------------|---------------------------|

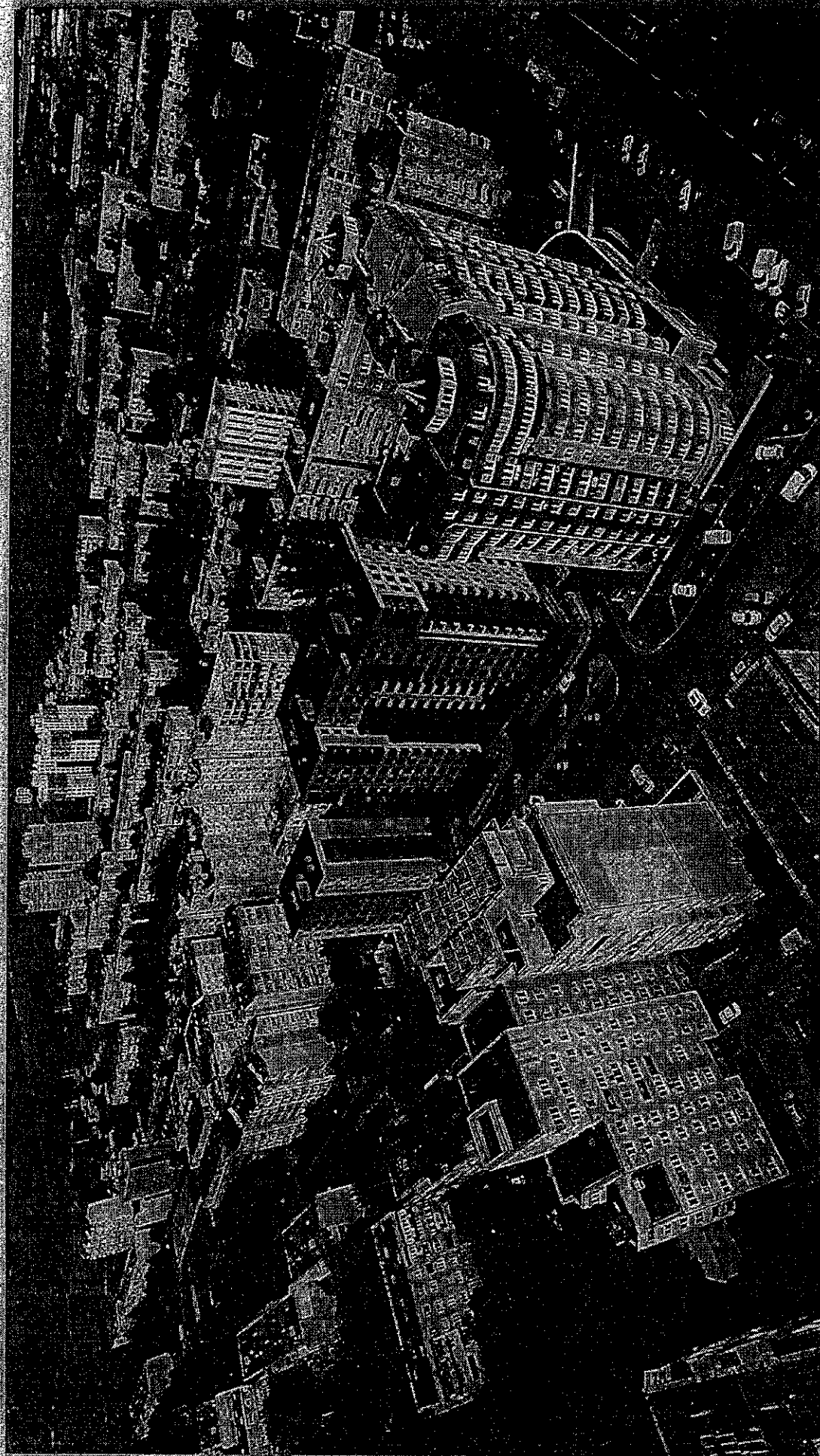
ETAPE DE REALIZARE A PROIECTULUI



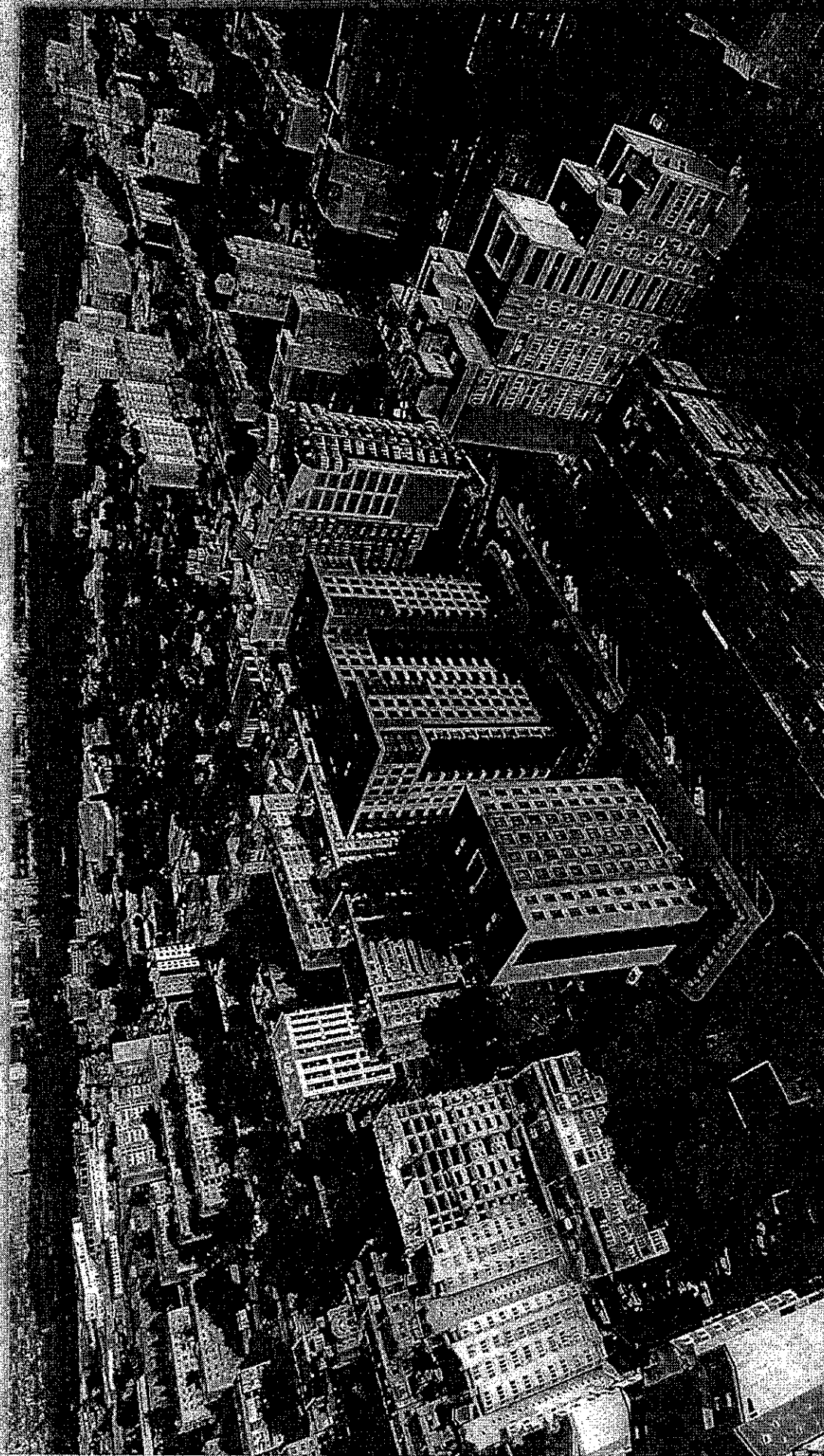
SEMNE CONVENTIONALE

-  LIMITA PUZ
-  LIMITA TERENULUI NOU FORMAT PROPU SA SOLICITANTULUI PENTRU AMPLASAREA BLOC LOCATIV
-  I ETAPA DE REALIZARE A PROIECTULUI - CONSTRUCTIA BLOCULUI
-  II ETAPA DE REALIZARE A PROIECTULUI - AMENAJAREA TERENURILOR
-  III ETAPA DE REALIZARE A PROIECTULUI - AMENAJAREA LIVEZEI EXIST
-  PERSPECTIVA
-  CONSTRUCTII EXISTENTE

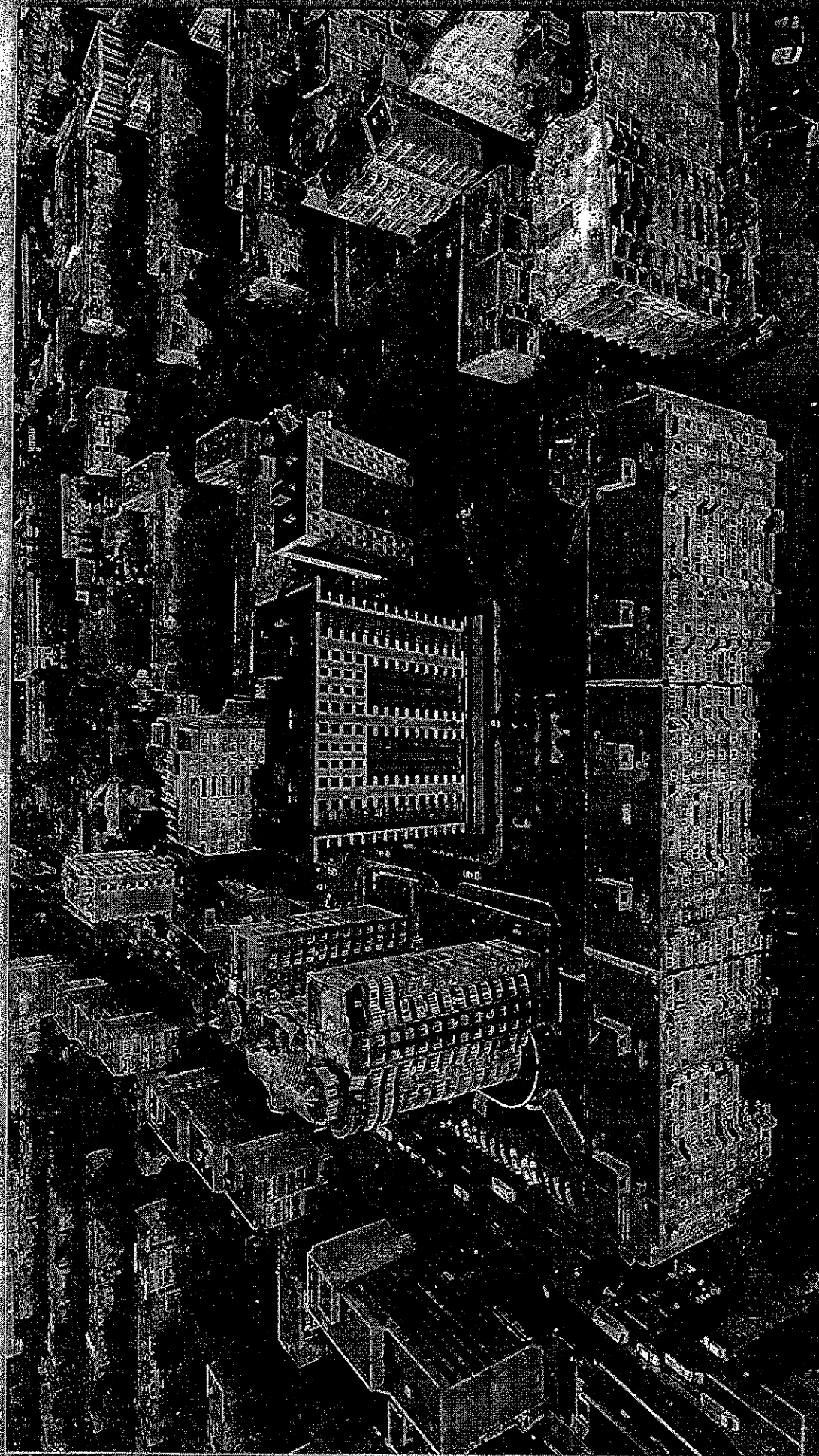
VEDERE GENERALA DIN STR. SOCOLENI



VEDERE GENERALA DIN STR. IAZULUI



VEDERE GENERALA DIN STR. CEUCARI



REGLEMENTARI. SOLUTII URBANISTICE