CONSILIUL MUNICIPAL CHIŞINĂU

D E C I Z I E

nr. _____ din _____

Cu privire la aprobarea Planului urbaninistic zonal în vederea valorificarii teritoriului cuprins în perimetrul străzilor Meşterul Manole – Maria Drăgan – Otovasca – str-la Uzinelor, sectorul Ciocana, or. Chişinău

Având în vedere cererea Societăţii pe Acţiuni „INTROSCOP" (proprietar al terenurilor cu nr. cadastrale 0100306.019, 0100306.203, 0100306.020 şi 0100306.021), Planul urbanistic zonal (PUZ) elaborat de către S.R.L. „TARCHITECTS GROUP" (proiect nr.01/22) în baza Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-0000311 din 22.03.2022, dispoziţiilor viceprimarului de ramură al municipiului Chişinău nr. 365-d din 28 07.2020 „Cu privire la iniţierea elaborării planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Meşterul Manole – Ciocana – Maria Drăgan" şi nr. 744-d din 30.12.2021 „Cu privire la extinderea zonei de studiu a Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Meşterul Manole – Ciocana – Maria Drăgan cu teritoriul mărginit de străzile Otovasca – Maria Drăgan – Meşterul Manole – str-la Uzinelor)" şi Temei-programului aprobate cu autoritatea publică locală, precum şi ţinând cont de decizia Consiliului arhitectural-urbanistic municipal din 15.04.2022, avizele Agenţiei de Mediu (avizul nr. 10/3130/2022 din 19.08.2022), Agenţiei pentru Supraveghere Tehnică (avizul nr. 10/2-2831/22 din 27.07.2022), Institutului Municipal de Proiectări „Chişinăuproiect" (avizul nr. 02/1-151 din 23.05.2022), Centrului de Sănătate Publică Chişinău (avizul nr. 02-6/2959-1848 din 06.06.2022) şi procesul-verbal al consultărilor publice din 17.06.2022 (desfăşurate în baza dispoziţiei nr. 192-d din 17.05.2022) asupra PUZ examinat, în conformitate cu prevederile deciziei Consiliului Municipal Chişinău nr. 2/28 din 02.04.2021 „Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea şi prezentarea spre aprobare CMC a planurilor urbanistice zonale şi de detaliu", în temeiul art. 6 şi art. 30 din Legea Republicii Moldova nr. 835/1996 „Privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului" şi art. 14 alin. (1), alin. (2) lit. o) şi art. 19 alin. (4) din Legea Republicii Moldova nr. 436/2006 „Privind administraţia publică locală" şi art. 6 din Legea nr. 136/2016 „Privind statutul municipiului Chişinău", Consiliul Municipal Chişinău DECIDE:

1. Se aprobă Planul urbanistic zonal în perimetrul străzilor Meşterul Manole – Maria Drăgan – Otovasca – str-la Uzinelor, conform anexei la prezenta decizie.

2. Se operează modificări în Planul Urbanistic General al oraşului Chişinău, aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chişinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007 şi în Regulamentul local de urbanism, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chişinău nr. 22/40 din 25.12.2008, conform Regulamentului local aferent Planului urbanistic zonal, indicat în pct. 1 al prezentei decizii.

3. Beneficiarul S.A. „Introscop" se obligă:

3.1. să execute din cont propriu lucrările de consolidare a terenului proprietate publică indicat în Planul General, pct. IV (complex urbanistic - zona „S"), parte componentă a Planului Urbanistic Zonal şi să transmită lucrările executate în proprietate municipală.

3.2. să elaboreze documentaţia pentru proiectarea ansamblului rezidenţial, să proiecteze obiectivele de infrastrucură socială (grădiniţa de copii şi şcoală).

4. Administraţia Publică Locală va asigura emiterea actelor permisive conform prevederilor Legii nr. 163/2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie" investitorului (beneficiarului) S.A. „Introscop" pentru executarea lucrărilor de consolidare şi construcţia obiectivelor de infrastructură socială pe terenul proprietate publică.

5. Se pune în sarcina Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare să delimiteze şi să formeze terenul necesar construcţiei obiectivelor de infrastructură socială, în hotarele indicate în Planul general, pct. IV (complex urbanistic - zona „S"), parte componentă a Planului Urbanistic Zonal şi să stabilească cu S.A. „Introscop", relaţii funciare de superficie asupra terenului nou format în scopul edificării obiectivelor de infrastructură socială.

6. Direcţia relaţii publice şi buget civil va publica pe pagina oficială a Primăriei Municipiului Chişinău prezenta decizie.

7. Controlul executării prevederilor prezentei decizii se pune în sarcina viceprimarului de ramură al municipiului Chişinău, dl Ilie Ceban.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

SECRETAR INTERIMAR AL CONSILIULUI

REPUBLICA MOLDOVA
MUNICIPIUL CHIŞINĂU
PRIMAR GENERAL

00023165

DISPOZIŢIE

nr. 365-d din 28 iulie 2020

Cu privire la iniţierea elaborării planului urbanistic zonal
pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor
Meşterul Manole– Ciocana – Maria Drăgan

Având în vedere cererea firmei „Introscop" S.R.L., în conformitate cu prevederile art. 27–29 din Legea privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului nr. 835-XIII din 17.05.1996, art. 8–12 din Legea privind transparenţa în procesul decizional nr. 239-XVI din 13.11.2008, Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 967 din 09.08.2016 „Cu privire la mecanismul de consultare publică decizional", Legea nr. 100 din 22.12.2017 „Cu privire la actele normative", în temeiul art. 29 alin. (1) şi alin. (2) şi art. 32 alin. (2) din Legea nr. 436 din 28.12.2006 „Privind administraţia publică locală", art. 15 alin. (1) şi art. 16 alin. (1) din Legea nr. 136 din 17.06.2016 „Privind statutul municipiului Chişinău", Primarul General al municipiului Chişinău DISPUNE:

1. Se iniţiază elaborarea planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Meşterul Manole – Ciocana – Maria Drăgan, cu operarea modificărilor de rigoare în Regulamentul local de urbanism al oraşului Chişinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 22/40 din 25.12.2008.
2. Se desemnează în calitate de beneficiar Direcţia generală arhitectură, urbanism, şi relaţii funciare.
3. În calitate de investitor acţionează Societătea cu Răspundere Limitată „Introscop".
4. Planul urbanistic zonal menţionat va fi elaborat de persoane atestate în domeniu.
5. Procesul de elaborare a Planului urbanistic zonal menţionat, va fi executat în etape:

5.1. Eliberarea certificatului de urbanism pentru proectarea Planului urbanistic zonal la cererea investitorului;

5.2. Elaborarea sarcinii de proiectare (tema-program) în conformitate cu anexa A din NCM B.01.02:2016;

5.3. Monitorizarea elaborării Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Meşterul Manole – Ciocana – Maria Drăgan, după cum urmează:

a) colectarea datelor iniţiale, în conformitate cu anexa C din NCM B.01.02:2016;
b) analiza situaţiei existente pe specialităţi;
c) elaborarea viziunii de dezvoltare;

d) elaborarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Meşterul Manole– Ciocana – Maria Drăgan şi Regulamentull local de urbanism aferent planului urbanistic zonal;

e) consultarea publică a documentaţiei elaborate;

f) obţinerea avizelor de la organismele teritoriale interesate pentru documentaţia elaborată (Anexa B din NCM B.01.02:2016);

g) susţinerea documentaţiei planului urbanistic zonal şi aprobarea acesteia de către Consiliul arhitectural-urbanistic al municipiului Chişinău;

h) prezentarea spre aprobare a documentaţiei elaborate Consiliului municipal Chişinău.

6. Direcţia relaţii publice şi buget civil va informa populaţia municipiului Chişinău, în termen de 3 zile, despre prevederile prezentei dispoziţii prin intermediul mass-mediei.

7. Controlul îndeplinirii prezentei dispoziţii se pune în sarcina viceprimarului de ramură a municipiului Chişinău, dl Victor Chironda.

PRIMAR GENERAL

Ion CEBAN

REPUBLICA MOLDOVA
SECȚIA PROCES-VERBAL
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

PRIMAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIŞINĂU

DISPOZIŢIE

nr. 744-d din 30 decembrie 2021

Cu privire la extinderea zonei de studiu a Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Meşterul Manole – Ciocana – Maria Drăgan cu teritoriul mărginit de străzile Otovasca – Maria Drăgan – Meşterul Manole – str-la Uzinelor

Având în vedere cererea Societăţii pe Acţiuni „Introscop", precum şi modificările operate în Legea nr. 163/2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie", prevederile deciziilor Consiliului Municipal Chişinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007 „Cu privire la aprobarea Planului urbanistic general al oraşului Chişinău" şi nr. 22/40 din 25.12.2008 „Cu privire la aprobarea Regulamentului local de urbanism al oraşului Chişinău", nr. 2/28 din 02.04.2021 „Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea şi prezentarea spre aprobare Consiliului Municipal Chişinău a planurilor urbanistice zonale şi de detaliu", cât şi prevederile pct. 9.1. şi 9.2. din NCM B.01.02.2016 „Instrucţiuni privind conţinutul, principiile metodologice de elaborare, avizare şi aprobare a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului", în temeiul art. 29 alin. (1) şi alin. (2) şi art. 32 alin. (1) din Legea nr. 436/2006 „Privind administraţia publică locală", art. 15 alin. (1) pct. 2), lit. e) şi art. 16 alin. (1) din Legea nr. 136/2016 „Privind statutul municipiului Chişinău", dispoziţia nr. 1240-dc din 01.12.2021 „Cu privire la delegarea unor atribuţii ale Primarului General, Viceprimarilor şi Secretarului Municipal Chişinău", viceprimarul municipiului Chişinău DISPUNE:

1. Se acceptă modificarea zonei de studiu a Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Meşterul Manole - Ciocana - Maria Drăgan, iniţierea căruia a fost permisă prin dispoziţia Primarului General al municipiului Chişinău nr. 365-d din 28.07.2020, cu teritoriul mărginit de străzile Otovasca – Maria Drăgan – Meşterul Manole – str-la Uzinelor (conform anexei), având codurile urbanistice de reglementare: „C7"; „I2"; „R4"; „S".
2. Asupra zonei modificate se vor menţine cerinţele de elaborare specificate în dispoziţia Primarului General al municipiului Chişinău nr. 365-d din 28.07.2020.
3. Direcţia relaţii publice şi buget civil va informa populaţia municipiului Chiinău, în termen de 3 zile, despre prevederile prezentei dispoziţii prin intermediul mass-mediei.
4. Controlul îndeplinirii prezentei dispoziţii mi-l asum.

Ilie CEBAN
VICEPRIMAR

SECŢIA PROCES-VERBAL

Anexă la dispoziția
Viceprimarului municipiului Chișinău
nr. 744-dl din 30 decembrie 2021

SECȚIA PROCES-VERBAL

Schema de amplasare

Zona de studio a Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Meșterul Manole – Ciocana – Maria Drăgan, extinsă cu teritoriul mărginit de străzile Otovasca-Maria Drăgan-Meșterul Manole-str-la Uzinelor

sectorul *Ciocana*

Aria terenului circa *19 ha* planșa nr. *67, 70* scara 1:5000

Hotarul zonei de studiu

Secretar interimar al Consiliului Adrian Talmaci

APROBAT:
Viceprimarul municipiului Chişinău

Ilie Ceban

TEMA-PROGRAM
PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA VALORIFICĂRII TERITORIULUI CUPRINS ÎN PERIMETRUL STR. MEŞTERUL MANOLE – STR. MARIA DRĂGAN – STR. OTOVASCA – STR-LA UZINELOR, SECT. CIOCANA, OR. CHIŞINĂU

Conţinutul-cadru al temei-program

1. **Denumirea lucrării.**
2. **Elaboratori şi colaboratori.**
3. **Beneficiar şi investitor.**
4. **Sursele de finanţare.**
5. **Necesitatea lucrării.**
6. **Scopul lucrării, conţinutul, etapele şi termenii de realizare.**
7. **Pregătirea datelor iniţiale.**
8. **Modul de elaborare a lucrării.**
9. **Alte date şi cerinţe.**
10. **Valorificarea lucrării.**
11. **Avizarea, expertizarea şi aprobarea.**
12. **Termenii de realizare şi costul lucrării.**

TEMA-PROGRAM

1. Denumirea lucrării

„Planul Urbanistic Zonal în vederea valorificării teritoriului cuprins în perimetrul str. Meşterul Manole – str. Maria Drăgan – str. Otovasca – str-la Uzinelor, sect. Ciocana, or. Chişinău”.

Elaborarea temei-program este fundamentată prin solicitarea iniţiatorului – S.A. „INTROSCOP”, proprietar al terenurilor cu nr-le cadastrale 0100306.019, 0100306.203, 0100306.020 şi 0100306.021, către Primăria mun. Chişinău, dispoziţia Primarului general al mun. Chişinău nr. 365-d din 28.07.2020, privind iniţierea elaborării documentaţiei de urbanism şi dispoziţia nr. 744-d din 30.12.2021 prin care a fost stabilită zona de studiu.

2. Elaboratori şi colaboratori

Proiectant general – S.R.L. „TArchitects Group”, Republica Moldova, municipiul Chişinău, str. Albişoara, 80/7, ap. 88.

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

3. Beneficiar şi investitor

Beneficiar – Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare a Consiliului municipal Chişinău, Republica Moldova, municipiul Chişinău, bd. Ştefan cel Mare şi Sfânt, 83.

Investitor - S.A. „INTROSCOP", Republica Moldova, municipiul Chişinău, str. Meşterul Manole, 20.

4. Sursele de finanţare

Finanţarea elaborării documentaţiei, proceselor de avizare a documentaţiei şi consultare a populaţiei va fi efectuată din sursele agentului economic – S.A. „INTROSCOP".

5. Necesitatea lucrării

Limita zonei de studiu, cu suprafaţa de 23,0 ha, este stabilită prin dispoziţia nr. 744-d din 30.12.2021.

Zona de studiu amplasată în intravilanul mun. Chişinău, cuprinsă în perimetrul str. Meşterul Manole – str. Maria Drăgan – str. Otovasca - str-la Uzinelor, face parte dintr-un teritoriu mai extins cu funcţiuni mixte al sectorului administrativ Ciocana, situat în partea de Est a or. Chişinău. Acest teritoriu este caracterizat prin prezenţa mai multor funcţii urbane: producere, depozitare, comerţ, servicii, educaţie, locuire etc.

Conform Regulamentului local de urbanism al or. Chişinău în limita zonei sunt localizate terenuri, având codurile de reglementare urbanistică: Cod C7 (Zone de servicii generale, cuprind funcţiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuinţe şi de vânzări en detail); Cod I2 (Zona de industrie cu performanţe de producţie medii, se referă la funcţiuni productive manufacturiere şi activităţi conexe acestora care se desfăşoară la un nivel mediu de poluare acceptat de autorităţile de Protecţie a Mediului. Zona I2 poate fi amplasată la graniţa cu zone rezidenţiale dar niciodată în interiorul zonelor rezidenţiale sau cu servicii şi facilităţi comune); Cod R4 (Zona cuprinde funcţiuni rezidenţiale, liniştite, cu densitate redusă dar mai mare decât zona R3. Sunt permise locuinţe cuplate sau înşiruite, pentru una sau două familii); Cod S (Aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcţiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de acelaşi tip).

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, zona examinata în PUZ este compusă din parcele cadastrale cu diferite forme de proprietate (privată, publica de stat şi publica a mun. Chişinău divizate pe domenii - public şi privat).

Componenta directoare a Planului urbanistic General include prevederea ce vizează divizarea teritoriului localităţii în zone funcţionale majore (macrozone). Astfel, Planul Urbanistic General stabileşte funcţiile dominante ale anumitor zone ale oraşului: Zona servicii publice şi comerciale, Zona obiective educaţionale, Zona locuinţelor colective multietajate, Zona locuinţelor colective de înălţime medie, Zona locuinţelor în regim mic de înălţime, Zona industrială, Zona cu destinaţie specială, Zona comunală, Zona spaţiilor verzi, Zone acvatice, Teritorii cu funcţii nedeterminate. Conform PUG Chişinău (compartimentul Zonare funcţională/Soluţii urbanistice/art. 14 Reglementări. Unele permisiuni şi restricţii), după etapa de proiectare PUG trebuie să urmeze etapele ulterioare de elaborare PUZ şi PUD (Plan urbanistic zonal şi Plan urbanistic de detaliu), unde se vor preciza deciziile de proiect în mod mai amănunţit. Detalierea funcţiilor urbanistice în macrozone se efectuiază în baza Planurilor

banistice zonale, reieşind din situaţia urbanistică existentă, regimul juridic al terenurilor, tendinţele dezvoltării economice şi sociale a localităţii, totodată, solicitările proprietarilor terenurilor şi normele urbanistice, şi conform principiului rezonabilităţii.

Pe terenurile cu nr-le cadastrale 0100306.020, 0100306.019, 0100306.021 şi 0100306.203 sunt amplasate clădirile proprietate privată S.A. "INTROSCOP", construite în anii 60-70, care la moment nu îşi mai desfăşoară activitatea conform destinaţiei lor iniţiale, majoritatea clădirilor fiind uzate fizic şi învechite moral, cu eficienţă economică redusă. Domeniul de activitate al întreprinderii a fost producerea utilajului de diagnosticare tehnică de control nedistructiv, care erau utilizate în perioada uniunii sovietice. Aceste produse nu mai sunt utilizate în procesele tehnologice actuale şi nu îşi regăsesc locul pe piaţa.

Clădirile existente nu sunt funcţionale pentru organizarea activităţii de producere, deoarece la moment se impun alte standarde de funcţionare. Majoritatea clădirilor sunt în stare avansata de degradare şi urmează a fi demolate.

Orice tip de activitate are un ciclu de viaţă şi în starea existentă, utilizarea terenurilor şi construcţiilor cu funcţionalitatea actuală a devenit ineficientă, motiv pentru care se impun soluţii noi, atât conceptuale, cât şi concrete pentru determinarea parametrilor de valorificare şi destinaţiei terenurilor.

Concomitent, se poate menţiona, că în materialele Strategiei de dezvoltare durabilă a municipiului Chişinău, se pune accentul pe inventarierea teritoriilor utilizate ineficient, cu funcţii depăşite, şi adaptarea acestora pentru amplasarea complexelor rezidenţiale cu infrastructura socială necesară şi complexelor polifuncţionale cu elemente de producere nepoluantă, ce va permite crearea noilor locuri de muncă alături de locuinţe şi va micşora presiunea asupra infrastructurii de transport a oraşului.

Pentru zona dată, localizată la intersecţia străzilor magistrale Meşterul Manole şi Maria Drăgan şi care dispune de potenţial de dezvoltare a funcţiei rezidenţiale, datorită amplasării geografice în cadrul oraşului, se poate constata, că nu este valorificată conform cerinţelor actuale, practic este abandonată. Zona nu este suficient asigurată cu infrastructura de circulaţie pentru transport public şi pietoni, cu infrastructură tehnico-edilitară necesară, parţial terenurile sunt afectate de procese geotehnice negative, din care cauză se distrug amenajările spaţiilor publice (esplanada de pe str. Maria Drăgan).

La momentul actual nu există o documentaţie de urbanism, care să ofere soluţii cât conceptuale, atât şi concrete pentru încadrarea a zonei de studiu în structura oraşului şi determinarea parametrilor de valorificare şi destinaţiei terenurilor, caracteristicilor arhitectural-planimetrice a spaţiului urban şi ale viitoarelor construcţii.

Zona de studiu poate fi caracterizată cu următoarele disfuncţiuni:

- peisaj urban degradat şi incoerent;
- accese neechipate corespunzător pentru circulaţia pietonilor, bicicliştilor şi transportului;
- infrastructura tehnico-edilitară incompletă;
- grad scăzut de amenajare a zonei;
- procese geotehnice negative care afectează terenurile proprietate municipală.

6. Scopul lucrării, conţinutul, etapele şi termenii de realizare

Prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007 a fost aprobată componenta directorie a Planului urbanistic general al oraşului Chişinău cu perioada de valabilitate 2007-2025. Concretizarea şi detalierea zonificării funcţionale a teritoriilor se efectuiază în baza planurilor urbanistice zonale.

Având în vedere necesitatea dezvoltării urbanistice a oraşului Chişinău conform principiilor de sustenabilitate şi durabilitate se propune iniţieriea unei documentaţii de urbanism de tip Plan urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins între str. Meşterul Manole – str. Maria

Văgan – str. Otovasca – str-la Uzinelor, or. Chişinău, cu suprafaţa totală de 23,0 ha, în limitele sectorului cadastral 0100306, parcele cadastrale cu diferite forme de proprietate.

În calitate de investitor pentru elaborarea documentaţiei de urbanism, în baza dispoziţiei nr. 365-d din 28.07.2020, acţionează S.A. „INTROSCOP", interesat în dezvoltarea zonei de studiu. Iniţiativa agentului economic se încadrează în Strategia de dezvoltare a municipiului Chişinău, conform căreia sunt marcate priorităţi în vederea elaborării diferitor categorii de documentaţii de urbanism pentru or. Chişinău.

Obiectivul general al proiectului constă în aprobarea soluţiilor urbanistic-arhitecturale, de sistematizare spaţială şi reglementarea funcţională a zonei de studiu cu amplasarea funcţiilor rezidenţiale/sociale/servicii/comerciale/recreere şi dotările necesare, în scopul creării unui spaţiu urban confortabil.

Obiectivele specifice ale proiectului sunt:

Adoptarea soluţiilor de principiu pentru consolidarea tehnică a teritoriului influenţat de procese geotehnice negative (alunecarea şi tasarea solului, torente de apă de suprafaţă);

Completarea zonei cu infrastructură socială necesară (grădiniţă de copii, şcoală, sport), utilizând în aceste scopuri, după caz, terenurile proprietate municipală nevalorificate şi aflate în stare degradată;

Asigurarea zonei cu infrastructură edilitară, pietonală, pentru biciclete şi pentru transport în corelare cu zonarea funcţională propusă;

Amenajarea spaţiilor verzi şi de recreere în conformitate cu normele urbanistice.

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

- atribuirea funcţiunii corespunzătoare terenurilor incluse în zona de studiu;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcţie de caracteristicile structurii urbane;
- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălţime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- relaţii funcţionale şi estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilităţii construcţiilor la circulaţiile din zonă;
- reglementări specifice detaliate (permisiuni si restricţii) incluse in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

Documentaţia PUZ va cuprinde:

- piese scrise, respectiv memoriu general, care va cuprinde soluţiile tehnice de implimentare a PUZ.
- piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor şi a limitelor servituţilor propus a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilităţilor.

Memoriul general, conţinutul planşelor vor trebui să justifice intervenţiile propuse din punct de vedere urbanistic şi să propună soluţionarea problemelor existente în prezent din zona studiu.

Soluţiile urbanistice vor fi corelate cu actele normative şi legislaţia în domeniul urbanismului.

Proiectantul va avea în vedere predarea documentaţiei, analizarea şi aprobarea acesteia de către Consiliul municipiului Chişinău.

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

Etapa I

- Elaborarea studiilor de fundamentare (justificare), după caz, şi a propunerilor preliminare PUZ.

Etapa II

- Elaborarea propunerilor de PUZ în urma consultării cu beneficiarul şi investitorul – versiune PUZ ce se introduce în circuitul de avizare;

- Elaborare documentaţii pentru obţinerea avizelor/acordurilor;
- Prezentarea şi susţinerea documentaţiei la dezbateri publice şi avizatori.

Etapa III

- Elaborarea versiunii finale PUZ şi RLU şi transmiterea documentaţiei în volum deplin beneficiarului.

Proiectul se elaborează pe suport topografic, după caz, în scările 1:10000, 1:2000; 1:1000, 1:500, prezentat de beneficiar, redactat de către proiectant.

7. Pregătirea datelor iniţiale

Beneficiarul prezintă proiectantului datele iniţiale, necesare pentru elaborarea proiectului, în conformitate cu anexa C din NCM B.01.02:2016.

Datele iniţiale prezentate de către beneficiar proiectantului:

- informaţia privind studiile efectuate pentru obiectul sistematizării (prezenţa materialelor de prospecţiune la diferite scări şi destinaţie, din arhive, surselor istorico-literare şi altele), lista lucrărilor de cercetări ştiinţifice, proiectele de sistematizare şi altele, elaborate anterior, de care trebuie să se ţină cont în procesul de elaborare;
- suportul topografo-geodezic şi de prospecţiuni geotehnice;
- informaţia privind utilizarea existentă a teritoriului (în formă de scheme de utilizare funciară şi alte materiale grafice), cât şi terenurile pentru care s-au emis certificate de urbanism pentru construcţii, autorizaţii de construire/desfiinţare, alte activităţi urbanistice;
- datele cercetărilor şi prognozele condiţiilor sanitaro-igienice şi situaţiei ecologice;
- datele privind caracteristicile construcţiilor locuibile, publice, industriale, ale gospodăriei comunale, reţelei de transport ale ramurii construcţiilor (după caz);
- datele privind obiectele cu risc sporit;
- datele privind rezultatele prospectărilor şi cercetărilor arheologice;
- materialele prognozelor economice şi de dezvoltări ramurale;
- materialele directive privind teritoriul obiectului de proiectat, care se referă la dezvoltarea lui, hotărârile, deciziile şi alte documente ale organelor administraţiei publice centrale şi locale, altor instituţii publice şi economice.

În procesul de elaborare a documentaţiei proiectantul utilizează datele analitice şi statistice actualizate, preluate din baze de date şi hărţi oficiale şi istorice, utilizează informaţia şi reglementările din cadrul documentaţiei de urbanism aprobate, ţine cont de prevederile actelor normative şi legislaţia în vigoare. Se va ţine cont de prevederile următoarelor documente strategice aprobate şi în curs de elaborare:

- Strategia naţională de dezvoltare „Moldova 2030", aprobată prin HG 377 din 10.06.2020;
- HABITAT III, Noua Agendă Urbană, adoptată de Conferinţa Naţiunilor Unite;
- Strategia de transport a municipiului Chişinău;
- Strategia de dezvoltare durabilă a municipiului Chişinău;
- Proiectul Chişinău oraş verde. Planificare strategică;
- Strategia de dezvoltare a infrastructurii pentru transport alternativ în oraşul Chişinău.

8. Modul de elaborare a lucrării

Pe parcursul elaborării documentaţiei de urbanism, elaboratorul proiectului, la fiecare etapă, consultă soluţiile de proiect cu Direcţia generală arhitectura, urbanism şi relaţii funciare şi investitorul, care la rîndul său organizează prin mass-media, Web saituri informarea generală, consultări şi dezbateri directe cu publicul pentru elaborarea propunerilor privind structurarea urbanistică a zonei studiate.

Procesul de informare generală şi consultare a populaţiei, solicitarea/obţinerea avizelor organismelor de specialitate şi expertizare a documentaţiei este organizat de către Primăria

Municipiului Chişinău prin intermediul Direcţiei generale arhitectură, urbanism şi relaţii funciare. Proiectantul susţine şi argumentează soluţiile de proiect în procesul de consultări şi dezbateri cu publicul şi la organele avizatoare.

Lista organismelor teritoriale emitente de avize:

- Agenţia supraveghere tehnică;
- Agenţia Naţională pentru Sănătate Publică, municipiul Chişinău;
- Agenţia de Mediu;
- I.M.P. „Chisinauproiect";
- Direcţia generală arhitectură urbanism şi relaţii funciare.

9. Alte date şi cerinţe

La prima etapă a elaborării proiectului este necesară analiza situaţiei existente cu evidenţierea disfuncţionalităţilor şi priorităţilor ecologice, hidrologice, geologice, urbanistice, formarea concluziilor desfăşurate şi elaborarea măsurilor concrete privind dezvoltarea teritoriului studiat.

În procesul elaborării documentaţiei va fi studiată practica internaţională şi recomadările studiilor de specialitate privind organizarea spaţiilor de recreere şi zonelor verzi.

Documentaţia va prevedea măsuri de consolidare tehnică şi protecţia teritoriilor contra alunecărilor de teren, inundaţiilor şi subinundaţiilor, protecţia mediului înconjurător.

Se va avea în vedere respectarea următoarelor prevederi legale:

- Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului şi amenajării teritoriului;
- Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcţii;
- Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie;
- Codului Funciar;
- Legea nr.1515/1993 privind protecţia mediului înconjurator;
- Legea nr.11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- Hotărârea Guvernului nr. 1009/2000 despre aprobarea Regulamentului privind zonele protejate naturale şi construite;
- Hotărârea Guvernului nr.1170/2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinaţiei şi schimb de terenuri;
- NCM B.01.02:2016 Instrucţiuni privind conţinutul, principiile metodologice de elaborare, avizare şi aprobare a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea şi amenajarea localităţilor urbane şi rurale;

Documentaţia va cuprinde piese scrise şi desenate, inclusiv Regulamentul PUZ, şi se va preda în 4 (patru) exemplare pe suport de hârtie.

10. Valorificarea lucrării

Planul urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins între str. Meşterul Manole – str. Maria Drăgan – str. Otovasca – str-la Uzinelor, or. Chişinău va deveni aplicabil după aprobare de către Consiliul municipal Chişinău şi va fi valabil până la aprobarea unei noi documentaţii de urbanism pentru teritoriul obiect al PUZ. Reglementările Planului Urbanistic Zonal aprobat vor fi incluse în documentaţia PUG or. Chişinău.

Documentaţia de urbanism aprobată conform legislaţiei, va deveni un instrument tehnic al Consiliului municipal Chişinău pentru definirea problemelor şi determinarea perspectivelor de dezvoltare a zonei studiate şi poate fi utilizată în soluţionarea litigiilor, ce pot apărea în justiţie între persoane fizice şi administraţia locală, între persoane fizice şi juridice sau în alte situaţii.

Documentaţia aprobată poate fi utilizată la:

- eliberarea certificatelor de urbanism şi autorizaţiilor de construire sau desfiinţare a construcţiilor şi amenajărilor;

- respingerea unor solicitări de construire neconformate la prevederile documentaţiei aprobate;
- alte operaţii ale serviciilor de specialitate ale administraţiei publice locale.

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

Dreptul de a introduce modificări în Planul urbanistic zonal îi aparţine proiectantului general în baza temei-program şi actelor permisibile emise de către Primăria municipiului Chişinău.

11. Avizarea, expertizarea şi aprobarea

La etapa I de elaborare, propunerile preliminare vor fi consultate cu beneficiarul/investitorul şi expuse informării preventive a populaţiei şi, după caz, proprietarilor imobilelor amplasate în zona de studiu.

La etapa II beneficiarul înaintează versiunea PUZ pentru avizare către organismele teritoriale interesate, organizează în comun cu investitorul dezbateri publice.

La etapa III beneficiarul înaintează versiunea finală a PUZ spre aprobare Consiliului municipal Chişinău.

Proiectantul va proceda la intocmirea tuturor documentaţiilor, inclusiv susţinerea acestora în faţa organelor avizatoare, prezentarea la dezbateri publice şi va prelua în documentaţii toate cerinţele şi modificările acceptate de beneficiar şi investitor şi justificate din punct de vedere urbanistic şi al legislaţiei, inclusiv în fază finală a PUZ.

12. Termenii de realizare şi costul lucrării

Durata de elaborare a întregii documentaţii şi costul lucrării se stabileşte în baza contractului privind prestarea serviciilor de proiectare încheiat între proiectantul general şi investitor.

Finanţarea procedurilor de avizare a documentaţiei şi consultare a populaţiei va fi efectuată din sursele investitorului.

Beneficiar:
Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare

Investitor:
S.A. „INTROSCOP"

Proiectant general:
S.R.L. „TArchitects Group"

Primarul municipiului Chișinău
(municipiului/orașului/comunei/satului)
Ceban Ion
(nume, prenume)

CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU PROIECTARE

nr. CU-0000311 din [data emiterii]*

I. Ca urmare a cererii adresate de
SOCIETATEA PE ACȚIUNI INTROSCOP
cu domiciliul/sediul în mun. Chișinău
strada str. Meșterul Manole nr. 20 bl. ap.
telefon de contact 079429850 adresa de e-mail

înregistrată cu nr. CU-00537/16-03-2022 din 16.03.2022
în baza prevederilor Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție,

C E R T I F I C:

următoarele cerințe, stabilite prin Planul urbanistic general al municipiului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului local nr. 68/1-2 din 22.03.2007, pentru elaborarea documentației de proiect pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetru străzilor Meșterul Manole - Maria Dragan Otovasca - str-la Uzinelor ,
pe imobilul/terenul cu nr. cadastral -
situat în mun. Chișinău
strada str. Meșterul Manole nr. bl. ap.

după cum urmează:

1. **Regimul juridic:** Terenul cuprins în perimetrul străzilor Meșterul Manole - Maria Dragan - Otovasca - str-la Uzinelor, cu suprafața de ≈ 22 ha, din care: ≈ 3,7 ha – înregistrat pe numele Repubcii Moldova, în folosinț unor persoane juridice; ≈ 1,1 ha - proprietate a unei persoane juridice; ≈ 0,6 ha – proprietate municipal (arendă); ≈ 7,6 ha - proprietate municipală (domeniul public). Terenurile cu nr. cadastrale: 0100306.019 0100306.203, 0100306.020 și 0100306.021, cu suprafețele de 8,9314 ha și construcțiile cu nr. cadastrale 0100306.019.01÷14, 0100306.203.01÷03, 0100306.020.01÷11 și 0100306.020.16÷18 - proprietatea Societați cu Răspundere Limitată „Introscop", conform datelor din Registrul bunurilor imobile al Departamentulu Cadastru al I.P. „Agenția Servicii Publice", vizualizate la 28.03.2022. Conform dispozițiilor viceprimarului d ramură al municipiului Chișinău nr. 365-d din 28 07.2020 „Cu privire la inițierea elaborării planului urbanisti zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Meșterul Manole-Ciocana-Maria Drăgan" și a nr. 744- din 30.12.2021 „Cu privire la extinderea zonei de studiu a Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins î perimetrul străzilor Meșterul Manole – Ciocana – Maria Drăgan cu teritoriul mărginit de străzile Otovasca - Maria Drăgan – Meșterul Manole – str-la Uzinelor), a fost desemnat în calitate de beneficiar Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, în calitate de investitor Societatea cu Răspundere Limitată „Introscop".
2. **Regimul economic:** Interdicții asupra dreptului terenurilor cu nr. cadastrale 0100306.019, 0100306.203 0100306.020 și 0100306.021 și reglementări fiscale specifice nu sunt înregistrate.
3. **Regimul tehnic:** Conform datelor DGAURF, nu sunt atestate procese geologice active pentru zon respectivă. Seismicitatea, în conformitate cu harta microraionării după condițiile seismice, constituie 7 grade

Este necesar de efectuat prospecţiuni inginereşti de detaliu. Zona este dotată cu utilităţi tehnico-edilit
Conform PUG, terenurile cu nr. cadastrale 0100306.019, 0100306.203, 0100306.020 şi 0100306.021 si
amplasate în zonele de studiu A şi E - favorabil pentru construcţii.

4. **Regimul arhitectural-urbanistic:** Conform Planului urbanistic general al oraşului Chişinău, aprobat prin
decizia Consiliului municipal Chişinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, imobilele sunt amplasate în zonă intravilan
a sectorului Ciocana. Conform Regulamentului local de urbanism al oraşului Chişinău, aprobat prin decizi
Consiliului municipal Chişinău nr. 22/40 din 25.12.2008, zona de studiu a PUZ este amplasată în zonă cu
codurile de reglementare urbanistică: „C7" - de servicii generale, cuprinde funcţiuni prin care sunt realizate
servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier; „I2" - de industrie cu
performanţe de producţie medii, se referă la funcţiuni productive manufacturiere şi activităţi conexe acestor
care se desfăşoară la un nivel mediu de poluare acceptat de autorităţile de Protecţie a Mediului; „R4" – care
cuprinde funcţiuni rezidenţiale cu densitate mai mare decât zona R3. Sunt permise locuinţe cuplate sau înşiruite
pentru una sau două familii şi „S" - acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu
permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Planul urbanistic zonal va fi elaborat, avizat şi
aprobat în corespundere cu prevederile din Legea nr. 835 din 17.05.1996 „Privind principiile urbanismului şi
amenajării teritoriului", precum şi prevederilor deciziei nr. 2/28 din 02.04.2021 „Cu privire la stabilirea unor
norme obligatorii la elaborarea şi prezentarea spre aprobare Consiliului Municipal Chişinău a planurilor
urbanistice zonale şi de detaliu", conform actelor normative (NCM B.01.02.2016 şi NCM B.01.05.2019)
destinaţiile funcţionale existente sau propuse şi va prevedea perspectiva detaliată de dezvoltare urbanistică
complexă pentru zona menţionată, cu includerea tuturor funcţiunilor: locuinţe, comerciale, servicii, sociale
agrement, sport, circulaţie (pornind de la capacitatea străzilor existente şi fluxul de transport care urmează a fi
generat în perspectivă în zonă), spaţii verzi, locuri de parcare, etc. Vor fi prevăzute: regimul de construire
cuprinzând regimul de aliniere, regimul de înălţime, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a
terenului, amenajarea stradală şi organizarea căilor de acces şi alte aspecte. Capacitatea obiectivelor, inclusiv
regimul maximal de înălţime, va fi stabilit în dependenţă de structura geomorfologică a solului şi prospecţiunile
geotehnice, cu asigurarea retragerilor normative, inclusiv celor contra incendiilor, anticeismice şi respectarea
condiţiilor de vizibilitate şi iluminare naturală. Pentru zonele rezidenţiale vor fi prevăzute asigurarea tuturor
reglementărilor prevăzute de RLU, inclusiv dispoziţiei primarului general nr. 480-d din 29.05.2014 cu referire la
condiţiile de echipare şi conformare a clădirilor, staţionarea autovehicolelor, dotări edilitare şi trame de acces,
spaţii libere şi spaţii plantate, etc. Zona va fi asigurată cu infrastructură socială (grădiniţă, şcoală) în dependenţă
de capacitatea unităţilor propuse şi a razelor de deservire a acestora, conform normativului. Pentru zonele de
recreere, şi speciale vor fi asigurate toate utilităţile necesare. Documentaţia urbanistică va fi însoţită de tema
program (întocmită de beneficiar şi proiectant, aprobată de administraţia publică locală).

* **Data emiterii** documentului present este data finalizării procesului de semnare de către responsabili primăriei municipiului Chişinău.

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

Documentaţia de proiect în baza căreia se va solicita eliberarea autorizaţiei de construire va fi însoţită de următoarele avize şi studii stabilite prin lege:

VICEPRIMAR AL MUN.CHIŞINĂU

Digitally signed by Ceban Ilie
Date: 2022.03.22 10:24:11 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

Digitally signed by Talmaci Adrian
Date: 2022.03.22 11:20:58 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

SECRETAR INTERIMAR AL CONSILIULUI

Direcţia generală arhitectură, urbanism şi relaţii funciare

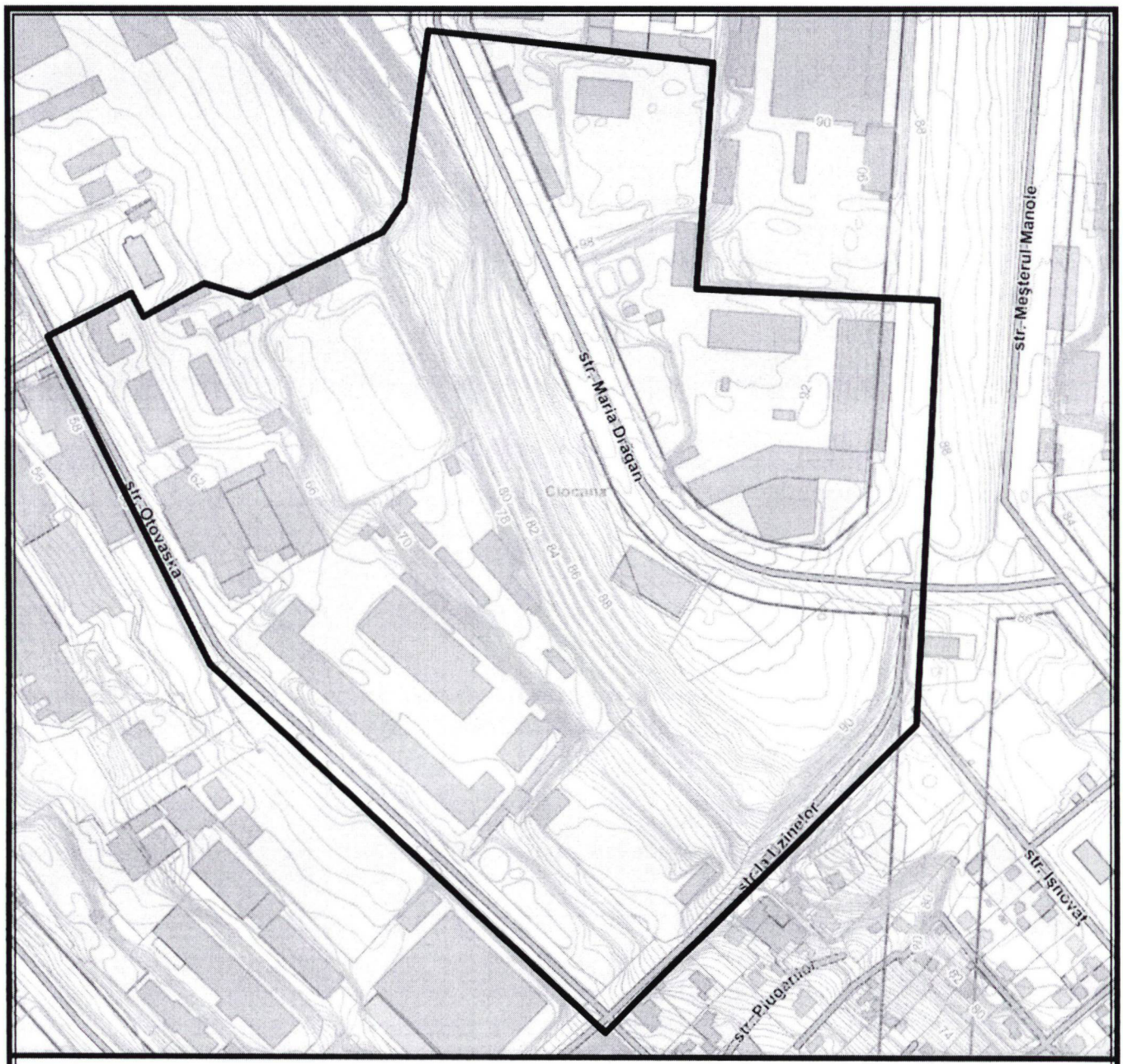
Digitally signed by Dogotaru Svetlana
Date: 2022.03.18 17:21:43 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

APROBAT:
ARHITECT – ŞEF AL MUNICIPIULUI CHIŞINĂU

PLANUL DE AMPLASARE A IMOBILULUI

Anexa la certificatul de urbanism pentru proiectare
Privind *elaborarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetru străzilor Meşterul Manole - Maria Dragan - Otovasca - str-la Uzinelor,*
situat în *mun. Chişinău*
strada *str. Meşterul Manole* nr.
Beneficiar *Societatea pe Acţiuni „INTROSCOP”*
Aria terenului ≈ 22 ha, planşa nr. 58, 70 scara 1:5000.

Şef adjunct



Şef secţie

Digitally signed by Grozavu Maria
Date: 2022.03.18 16:54:25 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

Specialist

Digitally Signed by: Butnaru Vadim
Date: 2022.03.18 15:20:24 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

AVIZAT:
Arhitect-şef al municipiului Chişinău
Preşedintele Consiliului arhitectural-urbanistic

Svetlana DOGOTARU

PROCES-VERBAL
AL ŞEDINŢEI CONSILIULUI ARHITECTURAL – URBANISTIC
din 08.04.2022

Privind examinarea colegială a soluţiilor arhitecturale, urbanistice şi tehnice vizând obiectele arhitecturale de importanţă locală şi îmbunătăţirea deciziilor

La şedinţă, desfăşurată în incinta Primăriei municipiului Chişinău, au participat membrii Consiliului arhitectural – urbanistic (grupul de lucru):

1. **Dogotaru Svetlana** (arhitect-şef al mun. Chişinău);
2. **Vrabie Igor** (arhitect-şef adjunct al mun. Chişinău);
3. **Alexandru Boldesco** (inginer);
4. **Iaţiuc Vitalie** (arhitect, Atelierul de creaţie „Cub" S.R.L.);
5. **Calujac Maxim** (arhitect, „Calujac Arhitecture" S.R.L.);
6. **Carpov Ivan** (arhitect, „Axis Mundi" S.R.L.);
7. **Nedeoglo Denis** (arhitect, S.C. „Eos-Studio" S.R.L.);
8. **Naval Teodor** (arhitect, S.R.L. „Oldarhitecture");
9. **Caba Pavel** (preşedinte al Federaţiei Patronale „CONDRUMAT");
10. **Musteaţă Sergiu** (doctor în istorie, conferenţiar universitar);
11. **Muntean Vitalie** (arhitect-şef I.M.P. „Chişinăuproiect").

La şedinţă au mai participat şi asistat:
Autorii proiectelor examinate.
Şedinţa a fost prezidată de către dna Svetlana Dogotaru, arhitect-şef al municipiului Chişinău.
Discuţiile membrilor Consiliului asupra proiectelor prezentate s-au desfăşurat in prezenţa autorilor proiectelor şi a beneficiarilor.

Ordinea de zi:

1. **Consiliul municipal Chişinău, Direcţia Generală Arhitectură, Urbanism şi Relaţii funciare - solicitant.**
   Obiectiv: ***Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru teritoriul cuprins în perimetrul: str. Albişoara – str. Ismail – Calea Moşilor – str. Mihai Viteazul, sectorul Râşcani, municipiul Chişinău (studiul de justificare).***
   Elaborat: I.M.P. „Chişinăuproiect"
2. **Consiliul municipal Chişinău, Direcţia Generală Arhitectură, Urbanism şi Relaţii funciare - solicitant.**
   Obiectiv: ***Plan Urbanistic Zonal (PUZ) privind evaluarea terenurilor alăturate străzii Industrială, între str.Uzinelor şi str.Vadul lui Vodă, sectorul Ciocana, municipiul Chişinău (studiul de justificare).***
   Elaborator: I.M.P. „Chişinăuproiect"
3. **Consiliul municipal Chişinău, Direcţia Generală Arhitectură, Urbanism şi Relaţii funciare – solicitant.**

Obiectiv: ***Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru teritoriul cuprins în perimetrul: str. Petricani – şos. Balcani - Calea Ieşilor – str. Columna - str. Mihai Viteazul, sectorul Buiucani, municipiul Chişinău (studiul de justificare).***
Elaborator: I.M.P. „Chişinăuproiect"