

IMP "CHIȘINĂU PROIECT"

OBIECT NR. 3556 – ETAPA I

MEMORIU JUSTIFICATIV
privind elaborarea
"STUDIULUI DE JUSTIFICARE PRIVIND INIȚIEREA (PUZ)
PENTRU TERITORIUL ALĂTURAT STR. INDUSTRIALĂ,
TRONSONUL CUPRINS ÎNTR-UN STR. UZINELOR ȘI VADUL LUI VODĂ,
SEC. CIOCANA, MUN. CHIȘINĂU"

VOLUMUL I
PIESE SCRISE



Chișinău 2022

IMP "CHIȘINĂU PROIECT"

OBIECT NR. 3556 -- ETAPA I

MEMORIU JUSTIFICATIV
privind elaborarea
"STUDIULUI DE JUSTIFICARE PRIVIND INIȚIEREA (PUZ)
PENTRU TERITORIUL ALĂTURAT STR. INDUSTRIALĂ,
TRONSONUL CUPRINS ÎNTR-STR. UZINELOR ȘI VADUL LUI VODĂ,
SEC. CIOCANA, MUN. CHIȘINĂU"

VOLUMUL I
PIESE SCRISE

Administrator
I.M.P. "CHIȘINĂU PROIECT"

Anatolie **IZBÎNDA**

Arhitect șef
I.M.P. "CHIȘINĂU PROIECT"

Vitalie **Munteanu**



Chișinău 2022

PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

privind elaborarea

**"STUDIULUI DE JUSTIFICARE PRIVIND INIȚIEREA (PUZ)
PENTRU TERITORIUL ALĂTURAT STR. INDUSTRIALĂ,
TRONSONUL CUPRINS INTRE STR. UZINELOR ȘI VADUL LUI VODĂ,
SEC. CIOCANA, MUN. CHIȘINĂU"**

ADRESA : teritoriul alăturat str. Industrială, tronsonul cuprins între str. Uzinelor și Vadul lui Vodă, sectorul Ciocana, municipiul Chișinău

BENEFICIAR : Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare mun. Chișinău

PROIECTANT GENERAL : Institutul Municipal de Proiectări "Chișinăuproiect"

FOAIE DE SEMNĂTURI

ARHITECT ȘEF PROIECT
INGINER URBANIST
INGINER URBANIST

Aliona **CUCERCA**
Vladimir **DANII**
Tudor **GRUȘCA**

RETELE DE TRANSPORT
SPECIALIST PRINCIPAL
INGINER
INGINER

Vitalie **MUNTEANU**
Mihaela **PĂPUȘOI**
Alexandru **ZMUNCILA**

MEMORIU JUSTIFICATIV

privind elaborarea

**"STUDIULUI DE JUSTIFICARE PRIVIND INIȚIEREA (PUZ)
PENTRU TERITORIUL ALĂTURAT STR. INDUSTRIALĂ,
TRONSONUL CUPRINS INTRE STR. UZINELOR ȘI VADUL LUI VODĂ,
SEC. CIOCANA, MUN. CHIȘINĂU"**

CONTINUTUL PROIECTULUI:

Volumul I – Memoriu general (Justificativ). Piese scrise

Volumul II – Piese desenate.

Studii de fundamentare și Propuneri de dezvoltare

CONȚINUTUL VOLUMULUI I

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Date inițiale
- 1.3 Obiectul studiului de justificare
- 1.4 Cadru legislativ-normativ

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Încadrare în localitate
- 2.3 Ocuparea terenurilor
 - 2.3.2 Analiza privind infrastructura
 - 2.3.2 Analiza privind configurația spațial- volumetrică a zonei și tipurile de funcțiuni
 - 2.3.3 Analiza privind condițiile mediului
 - 2.3.4 Interferențele funcțional -configurative
- 2.4 Analiza geotehnică
- 2.5 Gradul de uzura a clădirilor
- 2.6 Rețele de transport.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Zonificarea funcțională – reglementări, soluții urbanistice, indici urbanistici
- 3.4 Modernizarea circulației de transport
- 3.5 Obiective de utilitate publică
- 3.6 Infrastructura edilitară. Reglementari –Alimentare cu Apă și Canalizare; Electricitate; Gaz.

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentatiei

"Studiul de Justificare privind inițierea PUZ pentru teritoriul alăturat str. Industrială, tronsonul cuprins între str. Uzinelor și Vadul lui Vodă, sec. Ciocana, mun. Chișinău"

BENEFICIAR : Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare mun. Chișinău

PROIECTANT : Institutul Municipal de Proiectări "Chișinăuproiect"

STUDIUL DE JUSTIFICARE URBANISTICA este documentatia preliminară, în soluționarea a unei singure probleme sau a unor grupe de probleme, specifice zonei analizate, destinată să stabilească condițiile de amplasare și realizare a unei construcții sau a unui grup de construcții, amenajări și dotări necesare dezvoltării cartierului pentru deservirea populației, care va servi drept temei pentru elaborarea planului Urbanistic Zonal (PUZ).

Limitele teritoriului analizat, pentru inițierea PUZ, sunt stabilite prin Dispoziția Primarului General al Municipiului Chișinău.

Conform Deciziei, Consiliul Municipal Chișinău, nr 2/ 28 din 20.04.2021, "Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea și prezentarea spre aprobare a Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) și Planurilor Urbanistice de Detaliu (PUD)", și Anexa nr. 1 la Decizia nr. 2/28 din 20.04.2021, privind Conținutul Cadru al studiului de fundamentare urbanistică (studiu de justificare), prin care se impune :

Informații privind terenul (pentru PUD), zona de studiu (pentru PUZ);

- analiză detaliată privind infrastructura;
- analiză privind configurația spațială - volumetrică a zonei și tipurile de funcțiuni;
- analiză privind condițiile de mediu;
- o parte care cuprinde interferențele funcționale - configurative;
- concluziile.

Informațiile privind terenul /zona de studiu, se referă la ;

- poziția terenului /zonei de studiu în localitate;
- includerea planurilor vechi ale terenurilor/zonei de studiu acolo unde este cazul;
- configurația terenului/zonei de studiu (studiu geologic, planuri de cadastru, ridicare topografică);
- destinația funcțională a terenului /zonei de studiu;
- dotările terenului/zonei de studiu (unde se menționează date cu privire la amenajările existente);
- date privind proprietățile (încadrarea juridică, planul de amplasament și fișa corpurilor de proprietate);
- incluzându-se și o analiză a zonelor învecinate

Analiza privind infrastructura conține;

- date referitoare la condițiile de trafic, (valori, management, capacități);

- tipurile de drumuri si strazi;
- informatiile privitoare la transportul public;
- capacitatile de trafic;

locatiile retelelor edilitare, ale statiilor de pompare, electricitate si punctelor termice.

Analiza privind configuratia spatial volumetrica zonei si a tipurilor de functiuni pentru terenurile incluse in zona de studiu se realizeaza printr-o prezentare prin scheme si trebuie sa cuprinda informatii referitoare la:

- ceficientul de utilizare a terenului (CUT);
- procentul de ocupare a terenului (POT);
- inaltimea maxima pe care o poate avea imobilul;
- regulamentele existente aprobate, daca este cazul.

Analiza conditiilor de mediu, care presupune o evaluare a structurii terenului/zonei de studiu, in care se mentioneaza si detalii privind densitatile si spatiile de recreere (spatii verzi) rapoarte la numarul de locuitori, inclusiv analiza impactului constructiei asupra mediului (poluarea aerului, poluarea apelor subterane, starea volumului, fluxului apelor subterane si corpurilor de apa, care se afla in imediata apropiere in raza de 100m, de la hotarul terenului studiat pe care urmeaza sa fie ridicata constructia.

”Studiul de Justificare privind initierea PUZ pentru teritoriul alăturat str. Industrială, tronsonul cuprins între str. Uzinelor și Vadul lui Vodă, sec. Ciocana, mun. Chișinău” Etapa I, parte componentă a Planului Urbanistic Zonal, elaborată în baza prevederilor NCM B01.02. 2016 Sistematizarea Teritoriului și localității ”Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”, punctul 9, subpunctul - Planurile urbanistice Zonale 9.2 ; în baza **dispoziției** Primarului general al mun. Chișinău **nr. 646-d** , eliberat la data de 23.11.2020,” Cu privire la inițierea elaborării unor planuri urbanistice zonale ”pun. 1 sup 1.2. ” Teritoriul alăturat str. Industriale, tronsonul cuprins între str. Uzinelor și str. Vadul lui Vodă” etc.; în baza contractului de prestare a serviciilor de proiectare, **Obiect nr. 3556 din 26.03. 2021**, încheiat între **beneficiar** – Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare mun. Chișinău și **proiectant general** IMP ”CHISINĂUPROIECT”; Cetrificat de Urbanism pentru proiectare nr. 11i/21 din 15.01.2021 eliberat de Primaria Municipiului Chișinău și conform TEMA-PROGRAM privind elaborarea ”Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru teritoriul alăturat str. Industrială, tronsonul cuprins între str. Uzinelor și str. Vadul lui Vodă, sectorul Ciocana, municipiul Chișinău” - aprobată.

1.2 Date inițiale

- Suportul prospecțiuni geotehnice;
- Parcelarea cadastrală, baza actualizată anul 2021;
- Informația privind utilizarea existentă a teritoriului, agenți economici și activitățile lor;
- Chestionarele privind genul de activitate, și dezvoltarea întreprinderilor în teritoriu, îndeplinite de către agenții economici (anexe);
- datele analitice și statistice actualizate, preluate din baze de date și hărți oficiale, cât și informația și reglementările din cadrul documentației de urbanism aprobate.

1.3 Obiectul studiului de justificare

Studiu de justificare, în vederea fundamentării inițierii PUZ, pentru, PUZ pentru teritoriul alăturat str. Industrială, tronsonul cuprins între str. Uzinelor și Vadul lui Vodă, sec. Ciocana, mun. Chișinău" Etapa I, parte componentă a Planului Urbanistic Zonal și în baza **dispoziției** Primarului general al mun. Chișinău **nr. 646-d**, eliberat la data de 23.11.2020," Cu privire la inițierea elaborării unor planuri urbanistice zonale "pun. 1 sup 1.2. " Teritoriul alăturat str. Industriale, tronsonul cuprins între str. Uzinelor și str. Vadul lui Vodă" etc.

Prezenta documentație, ca conținut, reprezintă Studiul de Justificare Urbanistică, în vederea inițierii PUZ, elaborat în conformitate cu actele normative în vigoare:

- Legea RM privind Principiile Urbanismului și Amenajării Teritoriului Nr. 835 din 17.05.1996;
- Normativul în construcții NCM B.01.02- 16 "Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului";
- NCM B. 01.05.2019 Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;
- Prevederile Planului Urbanistic General al mun. Chișinău, elaborat de INCP "Urbanproiect" și avizat de Consiliul Municipal prin decizia nr. 68/1-2 din 22.03.2007;
- Regulamentul Local de Urbanism al orașului Chișinău elaborat de SC "LINIANOVA" SRL.
- Extras din Registrul Bunurilor Imobile.

Scopul acestei documentații este suplینirea PUG (Plan Urbanistic General) cu reglementări specifice, în limitele terenului obiect al Studiului de Justificare Urbanistică, și stabilirea parametrilor tehnico-economici și funcționali ai terenului.

Principalele obiective, urmărite în cadrul Studiului de Fundamentare Urbanistică (studiu de justificare) sunt:

- analiza stării actuale a teritoriului examinat;
- efectuarea zonării teritoriului, ținând cont de situația actuală;
- organizarea arhitectural-urbanistică a terenului/zonelor prin stabilirea amplasării construcției noi, precum și - încadrarea ei într-o soluție de ansamblu coerentă;
- atribuirea unei funcții corespunzătoare terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.)
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- informația privind utilizarea existentă a teritoriului, cit și a terenurilor pentru care au fost emise certificate de urbanism pentru proiectare, autorizații de construire/desființare, alte activități urbanistice;
- organizarea rețelei stradale;
- analiza privind rețelele edilitare (apă , canalizare, gazificare, electricitate..etc)

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

Având în vedere necesitatea dezvoltării urbanistice a orașului, s-a propus inițierea unei documentații de urbanism de tip Plan urbanistic zonal (PUZ) pentru teritoriul alăturat str. Industrială, tronsonul cuprins între str. Uzinelor și str. Vadul lui Vodă, cu suprafața totală de cca 300,0 ha, aflat în proprietatea publică a municipiului Chișinău, proprietatea publică a statului și proprietate privată.

Se vor propune funcțiuni de producere/depozitare, comerciale, dotări și servicii complementare, menținerea și dezvoltarea zonelor verzi de folosință generală și zonelor de odihnă/agrement. Se va examina posibilitatea valorificării și dotării cu funcții rezidențiale a sectorului alăturat hotarului cu extravilanul satului Colonița. Vor fi examinate posibilitățile planimetrice de organizare a legăturii între strada Industrială și str. Vadul lui Vodă.

Conform celor menționate mai sus, **obiectivul general** al proiectului constă în realizarea unei zonificări funcționale a teritoriului identificat, cu diverse forme de proprietate, în vederea realizării unor parcele pentru locuințe, servicii și dotări, amenajări sportive, recreere, perdele protective, producere, funcțiuni comunale, și în vederea aprobării soluțiilor urbanistic-arhitecturale, de sistematizare spațială și reglementarea funcțională a zonei de studiu, cu suprafața totală de cca. 300,0 ha.

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

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

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- atribuirea unei funcțiuni corespunzătoare teritoriului obiect al studiului;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- asigurarea accesibilității construcțiilor la circulațiile din zonă;
- reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Incadrare în teritoriul orasului

Zona de studiu, alăturată str. Industrială, tronsonul cuprins între str. Uzinelor și str. Vadul lui Vodă, și str. Transnistria, cu suprafața totală de cca 300,0 ha, face parte dintr-un teritoriu mai extins amplasat în limita sectorului Ciocana și este situată în partea Est a or. Chișinău.

Latura de Nord a zonei de studiu adiacentă cu str. Vadul lui Vodă ce delimitează zona Industrială de zona locativa cu funcțiuni complementare a sectorului Ciocana. Latura de Vest este adiacentă străzii Transnistria ce separă tronsonul industrial examinat de un alt tronson cu funcțiune Industrială cuprins între străzile Vadul lui Vodă, Meșterul Manole, Voluntarilor și strada Uzinelor. Hotarul de Sud al zonei examinate delimitat prin strada – Uzinelor, care reprezintă strada principală a zonei industriale sectorul Ciocana, tronsonul numit "Otovasca" cuprins între străzile: Uzinelor, Industrială, Varnița, Lunca Bîcului și Calea Basarabiei intersecție cu podul Ismail. Latura de Est și Nord Est al zonei este alăturată cu hotarul administrativ al sat. Colonița, teren agricol și fondul forestier.

Direcțiile principale către tronsonul industrial examinat se face prin intermediul străzii de interes urban –Vadul lui Vodă traseul R5, direcția – Vadul lui Vodă –Hincești.

O alta artera importanta este magistrala de interes urban cu segmente de circulație în Continuă, Centura de ocolire Nr. 2 conform propunerilor de dezvoltare a transportului, PUG or. Chișinău aprobat în 2007.

Centura de ocolire cu direcție Sud și Sud-Est este strada Industrială - Lunca Bîcului intersecție cu sos. Muncesti – direcția Chișinău-Tighina și în continuitate segmentul str. Gradina Botanica intersecție cu bd. Dacia și str Bacioiului –direcție Chișinău-Giurgiulesti.

Direcția Nord strada Industrială intersecție cu str. Vadul lui Vodă, continuitate pina la str. Bucovina intersecție cu calea Orheiului direcția Nord Chișinău – Orhei, Băți, Poltava și segmentul Nord-Vest continuitate străzii Bucovina –intersecție cu str. Petricani pina la intersecție cu Șoseaua Balcani intersecție cu str. Calea Leșilor – direcția Chișinău-Ungheni, în continuitate segmentul pina la intersecție cu str. Hincești –direcția Chișinău-Hincești.

Zona se caracterizează prin funcțiile dominante de producere și depozitare. În limita zonei de studiu sunt cuprinse: raionul industrial „Ciocana Nouă” și un masiv verde la hotarul or. Chișinău cu teritoriul administrativ al satului Colonița. Zona este traversată de calea ferată.

În limita raionului industrial „Ciocana Nouă” sunt amplasate următoarele întreprinderi principale:

- fabrica de sticlă;
- baza de producere „Lusmecon”, o parte considerabilă a teritoriului fiind utilizată la moment pentru alte funcțiuni;
- baza de producere S.A. „Utilaj-Com”;
- Baza S.A. „Termoelectrică”;
- alte întreprinderi și baze de producere/depozitare.

Conform Planului Urbanistic General al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, zonarea funcțională a teritoriului

prevede menținerea și dezvoltarea zonelor verzi, amplasarea serviciilor publice/comerciale/administrative, totodată menținerea funcțiunilor industriale.

2.3 Ocuparea terenurilor. Regimul juridic al terenurilor

Pentru determinarea situației existente privitor la regimul juridic al terenurilor s-au cules materiale respective de la Primăria municipiului Chișinău, lista parceleor cadastrale și construcțiile existente pe teren (Informație conform I.P. "Agentia Serviciilor Publice" Departamentul Cadastru – conform poziții PLAN DE BAZĂ sc 1 : 3000. Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, zona inclusă în PUZ este compusă din parcele cadastrale care reprezintă proprietate publică de stat, proprietate publică municipală și proprietate privată. O parte din terenuri nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile. Pe unele parcele în Registrul bunurilor imobile sunt înregistrate notări și interdicții.

Teritoriul alăturat str. Industrială, tronsonul cuprins între str. Uzinelor și str. Vadul lui Vodă, cu suprafața totală de 298 ha, se definesc următoarele tipuri de proprietăți:

- Proprietate de stat, domeniul public - 27,48 ha – **9.22%**
- Proprietate municipală, domeniul public - 76,49 ha- **25.67%**
- Proprietate municipală, domeniul privat – 45,99 ha-**15.43%**
- Terenuri proprietate Privată – 116,65 ha – **39.14%**
- Terenuri proprietate nedeterminată – 31,39 ha – **10. 53%**

2.3.1 Analiza privind configurația spațială - volumetrică a zonei și tipurile de funcțiuni

Zona se caracterizează prin funcțiile dominante de producere și depozitare. În limita zonei de studiu sunt cuprinse: raionul industrial „Ciocana Nouă”, un perimetru de teren ocupat parțial de zona locativă cu regim mic de înălțime în partea de Nord a zonei de studiu, alăturat str. Vadul lui Vodă, și un masiv verde la hotarul or. Chișinău cu teritoriul administrativ al satului Colonița. Zona este traversată de calea ferată care deservește agenții economici, coridorul linii de tensiune înaltă de 110 kW, coridorul magistralei agentului termic cu diametrul de 500 mm, ridicat pe piloni care traversează teritoriul examinat pe toată lungimea str. Transnistria până la intersecție cu str. Voluntarilor și str. Uzinilor. În partea de Nord-Est, avem amplasată zona comună: Cimitirul Ciocana care activează și zona cooperativei de garaje, adiacent cu hotarul administrativ al sat. Colonița.

În limita raionului industrial „Ciocana Nouă” sunt amplasate următoarele întreprinderi principale:

- fabrica de sticlă "Glass Container Company";
- baza de producere „Lusmecon”, o parte considerabilă a teritoriului fiind utilizată la moment pentru alte funcțiuni;
- baza de producere S.A. „Utilaj-Com”;
- SA "Savoare Farm";
- SRL "OLIOTERRA" Prelucrare a Produselor alimentare;

- societatea pe acțiuni S.A. "TERMOELECTRICA" – producerea și distribuția energiei electrice și termice;
- întreprinderea mixtă "SUPRATEN PLUS" SRL – producerea și comercializarea materialelor de construcții;
- SRL "BETON-INDUSTRIE" - producerea materialelor de construcții;
- "Themu Beer" - fabrica de bere;
- SRL "Resan" - industria prelucrătoare;
- SA "Concivil" –producere și aprovizionare tehnologică;
- SA "OldCom" - producere și magazin de încălțăminte;
- SA "Orhei-Vit" - industria prelucrătoare;
- SA "Lusmecon" - lucrări speciale mecanizate de construcție;
- SRL "Tehnologia" - atelier de metal, etc.
- alte întreprinderi și baze de producere/depozitare.

Zona se caracterizează cu prezența multiplelor *disfuncții* ale infrastructurii de circulație, de deservire, dotării edilitare și de amenajări publice, dar și *priorități*.

Conform Planului Urbanistic General al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, zonarea funcțională a teritoriului prevede menținerea și dezvoltarea zonelor verzi, amplasarea serviciilor publice/comerciale/administrative, totodată menținerea funcțiunilor industriale.

Pentru zona dată au fost fixate următoarele **disfuncționalități** (a se vedea *Volumul II Piese desenate, plansa 3*):

- **Condiții geomorfologice complicate** (relief inclinat, zona F (nefavorabilă), **nefavorabilă pentru construcții** din cauza derogării coastei alunecărilor de teren, în caz de amplasare a construcțiilor noi este necesar de efectuat calculul stabilității de echilibru a coastei de est. Actualmente în limita zonei examinate sunt atestate procese geologice active.

- **Insuficiența infrastructurii de transport**, lipsa amenajărilor cu cai pietonale; lipsa zonei verzi amenajate; iluminare stradala; rigole se scurgere; (**strada Industrială** într-o stare avansată de degradare: inundabilă în perioada ploilor, lipsa îmbracamintei carosabile, lipsa organizării scurgerilor pluviale, acces îngust, indirect spre strada Vadul lui Vodă;

- **Divizarea întreprinderilor vechi în multe proprietăți** și apariția multor agenți economici neînregistrați;

- **Aspect inestetic arhitectural - urbanistic al clădirilor** și amenajare necorespunzătoare în interiorul terenurilor întreprinderilor din cauza separării la mai mulți agenți economici;

- **Existența unei linii de tensiune înaltă de 110 kW**, cu coridorul de protecție 40 m, în limita careia este interzisă orice fel de construcție și activitate, dispersează zona și împiedică dezvoltarea economică și valorificarea a unor suprafețe mari de terenuri (aflate în proprietate publică municipală);

- **Existența magistralei agentului termic cu diametrul de 500mm**, ridicat pe piloni care traversează teritoriul examinat pe toată lungimea str. Transnistria până la intersecție cu str. Voluntarilor și str. Uzinilor, împiedică accesul către terenurile agenților economici, din partea străzii Transnistria. (Necesitatea încadrării conductei agentului termic în subteran într-o eliberare spațiilor pentru amenajare, dezvoltare și asces carosabil);

- **Existența fondului locativ individual** din imediata apropiere a zonei industriale, ce sunt afectați de limita de protecție sanitară a obiectivelor industriale poluante; inclusiv amplasarea a 5 loturi cu construcții individuale în interiorul zonei industriale (nr/C 0100308146; 0100308160; 0100308179; 0100308180 și 0100308210);

- **Prezența râulețului Ciocana**, care se întinde pe o lungime de 6000 m, de-a lungul str. Industriale, apoi traversând terenul cu nr/C 0100308356, și continuând paralel cu calea ferată, intersectând-o până la str. Voluntarilor. Râulețul are scurgere în râul Bîc. În mare parte este înglobat în colector. Se necesită înglobarea totală a râulețului, pentru evitarea poluării apei cu poluanți lichizi și solizi de la întreprinderile industriale.

- **Asigurarea relațiilor funcționale** și estetice cu vecinătatea, incompatibilitatea zonei industriale cu zona locativă existentă.

În urma analizei au fost constatate următoarele **priorități**:

- **Potențialul și importanța socio-economică** în economia mun. Chișinău, Zona industrială sectorul Ciocana este considerată un nod industrial de perspectivă. Acest fapt este condiționat de un șir de factori, printre care:

- **prezența** întreprinderilor mari de producere care activează;

- **sistemul** bine dezvoltat al infrastructurii sociale și de producere;

- **infrastructura de transport** bine dezvoltată, care asigură legături auto cu toate sectoarele municipiului;

- **Prezența căii ferate** și a infrastructurii de transport dezvoltate care asigură legături de comunicare cu toate sectoarele orașului și infrastructurii edilitare dezvoltate crează premise pentru dezvoltarea acestei zone pentru perspectivă;

- **Poziționarea favorabilă a Zonei examinate**, alăturată str. Industrială, tronsonul cuprins între str. Uzinelor și str. Vadul lui Vodă, și str. Transnistria, în Raionului Industrial existent, Sectorul Ciocana. Amplasarea corectă în raport cu zonele locative și funcțiuni complementare, partea de Est a or. Chișinău, (din punct de vedere a direcției vântului de Nord – Vest), ce nu permite afectarea cu nocivități, poluanți și zgomot a zonelor rezidențiale;

- **prezența teritoriilor de rezervă** pentru amplasarea întreprinderilor de producere;

- **potențialul dezvoltării infrastructurii edilitare**: conectarea agenților la rețelele de apă și canalizare; electricitate; gaz, existente.

BILANTUL TERITORIULUI. Situația existentă

tabelul 1

<i>Nr. d/o</i>	<i>Denumire</i>	<i>Suprafata ha</i>	<i>%</i>
	SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI OBIECT AL PUZ din care:	298	100
1	ZONA LOCATIVĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLIMENTARE (Locativă cu regim jos de înălțime, construcții individuale)	4.8	1.6
2	ZONA INSTITUȚIILOR DE ÎNVAȚĂMÎNT ȘI DE INTERES PUBLIC	-----	-----
3	ZONA SPAȚIILOR VERZI ȘI SPORT	-----	-----
4	ZONA INDUSTRIALĂ, UNITĂȚI DE PRODUCERE ȘI DEPOZITARE.	43.0	14.4

5	ZONA MIXTĂ. UNITĂȚI DE PRODUCERE, DEPOZITARE ȘI COMERȚ	103.7	34.8
6	ZONA COMERCIALA	3.0	1.0
7	ZONA DE GOSPODARIE COMUNALĂ ȘI TEHNICO-EDILITARĂ (Cimitire, garaje, ,etc.)	6.0	2.0
8	ALTE TERENURI. (Destinație pentru construcție)	35.1	11.8
9	TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ. AMENAJARE	44.4	14.9
10	CALE FERATĂ	16.0	5.4
11	ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI ZONELOR DE SERUITUT:	42	14
	RUTIER	31.1	
	PIETONALE	-----	----
	SPAȚII VERZI. (Amenajare)	10.9	

2.4 Analiza geotehnica

Terenul are suprafața relativ plană, cu relief inclinat moderat de la str. Vadul lui Vodă spre str. Uzinelor. După condițiile geologice și hidrologice teritoriul de studiu se află în zonele A, E și F. Zona **A - favorabilă pentru construcții**, apele freatice se poziționează la adâncimea de 5m, seismicitatea 8 grade. Zona **E - condițional favorabilă pentru construcții**, se întâlnesc rambleuri cu grosimea de 2m. Zona **F - nefavorabilă pentru construcții** din cauza derogării coastei alunecărilor de teren, în caz de amplasare a construcțiilor noi este necesar de efectuat calculul stabilității de echilibru a coastei. Actualmente în limita zonei examinate sunt atestate procese geologice active.

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

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

2.2 Circulația

Infrastructura de transport

La compartimentul infrastructurii transportului în prezenta documentație urbanistică ce cuprinde zona alăturată str. *Industrială*, tronsonul cuprins între str. *Uzinelor* și str. *Vadul lui Vodă*, și str. *Transnistria*, s-au constatat următoarele date referitor la tipurile de drumuri și străzi, condițiile de trafic, prezența în preajmă a transportului public și capacitatea transporturilor:

Zona de studiu a PUZ este inconjurată pe perimetru de străzile str. *Vadul lui Vodă* și str. *Industrială* din mun. Chișinău clasificate ca magistrață de interes urban (Vezi clasificarea rețelei stradale(a se vedea Planșa 10) ce presupune principalele trasee de conexiune a sectoarelor: Latura de Nord a zonei de studiu adiacenta cu strada de importanță orașănescă Vadul lui Vodă ce delimitează zona industrială de zona locativă cu funcțiuni complementare a sectorului Ciocana. Strada de interes de raion - Transnistria, ce separa tronsonul industrial examinat de un alt tronson cu funcțiune industrială cuprins între străzile Vadul lui Vodă, Meșterul Manole, Voluntarilor și strada Uzinelor. Hotarul de Sud al zonei examinate delimitat prin strada –Uzinelor, care reprezintă strada principala a zonei industriale sectorul Ciocana, tronsonul numit "Otovasca" cuprins între străzile: Uzinelor, Industrială, Varnița, Lunca Bîcului și Calea Basarabiei intersecție cu podul Ismail. Latura de Est și Nord - Est a zonei este alăturată cu hotarul administrativ a sat. Colonița, teren agricol și fondul forestier.

Direcțiile principale către tronsonul industrial examinat se face prin intermediul străzii de interes urban –Vadul lui Vodă traseul R5, direcția – Vadul lui Vodă –Hincești.

O altă arteră importantă este magistrala de interes urban cu segmente de circulație în continuu, Centura de ocolire Nr. 2 conform propunerilor de dezvoltare a transportului, PUG or. Chișinău aprobat în 2007.

Centura de ocolire cu direcție Sud și Sud-Est este strada Industrială - Lunca Bîcului intersecție cu sos. Muncesti – direcția Chișinău-Tighina și în continuitate segmentul str. Gradina Botanica intersecție cu bd. Dacia și str Bacioiului –direcție Chișinău-Giurgiulesti.

Direcția Nord strada Industrială intersecție cu str. Vadul lui Vodă, continuitate pînă la str. Bucovina intersecție cu calea Orheiului direcția Nord Chișinău – Orhei, Balti, Poltava și segmentul Nord-Vest continuitatea străzii Bucovina –intersecție cu str. Petricani pînă la intersecția cu Șoseaua Balcani intersecție cu str. Calea Leșilor – direcția Chișinău-Ungheni, în continuitate segmentul pînă la intersecție cu str. Hincești –direcția Chișinău-Hincești.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluziile studiilor de fundamentare

În urma analizei situației existente și a Chestionarelor indeplinite de agenții economici în teritoriu (anexe), s-a evidențiat că pe teritoriul examinat își desfășoară activitatea aproximativ 226 agenți economici, inclusiv întreprinderi ale business-ului mic și mediu, unde sunt create locuri de muncă pentru 10% din numărul angajaților municipiului. Din numărul total al întreprinderilor amplasate pe teritoriul examinat activează: 5 (2%); - sectorul industrial (producere și depozitare); 21 (14%) activează în domeniul comerț și prestări servicii; 165 (60,5%) – sectorul industrial cu funcții mixte (producere – depozitare și comerț; 35 (23,5%) – sfera comunală și alte domenii. Peste 100 întreprinderi mici și medii își desfășoară activitatea în sectorul industrial, ceea ce denotă o dezvoltare sporită a business-ului mic și mediu. Actualmente, în condițiile investițiilor limitate, acest factor influențează sporirea ritmului de dezvoltare economică.

În mare parte fondul construit este ocupat de construcțiile industriale, depozitare, administrative și comerciale ale întreprinderilor medii și mari. Halele industriale și depozite fiind cu 1-2 nivele, cit și edificiile întreprinderilor mari cu înălțimea maximă - 4 nivele. După

etapa de stagnare a economiei, marii agenți economici s-au separat, s-au făcut noi delimitări ale parcelelor cu construcția noilor obiecte pe teritoriu, ce trebuie să corespundă cerințelor și tehnologiilor noi de producere și activitate. Unele din ele au fost reconstruite și adaptate la cerințele actuale. Multe edificii sunt la etapa de construcție, nefiind înregistrate în Registrul bunurilor Imobile. **10%** - Reprezintă construcțiile noi ale întreprinderilor noi formate; **20 %** - reprezintă edificii la etapa de construcție; **30%** din fondul construit au un grad de uzură mediu - 30-50%; **40 %** din totalul volumului construit au gradul de uzură 70-90%, necesită demolare și înlocuire cu construcții moderne care să corespundă cerințelor și normelor de activare.

Totodată în cadrul proiectului au fost efectuate mediatizarea populației în teritoriu cit și a agenților economici de către - «ACCES NET» S.R.L. (marca XPLANE). "Studiu sociologic (sondaje) de piață în raza mun. Chișinău – Raport studiu cantitativ Modernizarea străzii Industrială din Chișinău."

Zona industrială sectorul Ciocana fiind considerată un nod industrial de perspectivă. Acest fapt este condiționat de un șir de factori, printre care:

- prezența întreprinderilor mari de producere;
- infrastructura de transport bine dezvoltată, care asigură legături auto cu toate sectoarele municipiului;
- prezența infrastructurii feroviare;
- sistemul bine dezvoltat al infrastructurii sociale și de producere;
- prezența teritoriilor de rezervă pentru amplasarea întreprinderilor de producere etc.

Având în vedere necesitatea dezvoltării urbanistice a orașului Chișinău conform principiilor de sustenabilitate și durabilitate se propune:

- *Păstarea și dezvoltarea* zonei industriale cu reorganizarea competenței a teritoriilor industriale neutilizate sau utilizate în mod necorespunzător.

3.2 Prevederi ale PUG

În conformitate cu Zonarea funcțională aprobată prin Planul Urbanistic General al orașului Chișinău teritoriul examinat se referă la zona industrială de producere, zona mixtă – producere; zona comercială, depozitare și comerț; zona comunală și alte domenii.

Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului CMC nr. 22/40 din 25.12.2008 (cu concretizări conform dispoziției nr. 480-d din 29.05.2014), zona examinată este reglementată prin codurile urbanistice: **Re** – Zona propusă pentru Revitalizare și **R1-a** – care cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade; **C7** - cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail; **I1** - de industrie ușoară, cuprinde zone cu funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluante. Zona **I1** poate fi utilizată ca tampon cu zone comerciale sau rezidențiale. Nu sunt admise în interiorul zonelor cu funcțiuni rezidențiale; **I2** - de industrie cu performanțe de producție medii, se referă la funcțiuni productive manufacturiere și activități conexe acestora care se desfășoară la un nivel mediu de

poluare acceptat de autoritățile de Protecție a Mediului. Zona I2 poate fi amplasată la granița cu zone rezidențiale dar niciodată în interiorul zonelor rezidențiale sau cu servicii și facilități comune; **S** - aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

3.3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, SOLUȚII URBANISTICE, INDICI URBANISTICI

In rezultatul analizei existente a teritoriului, problemelor evidențiate in teritoriu, mediatierea populatiei in teritoriu cit si a agenților economici de catre - «ACCES NET» S.R.L. (marca XPLANE). "Studiu sociologic (sondaje) de piata în raza mun. Chișinău – Raport studiu cantitativ Modernizarea străzii Industriala din Chișinău." și PROCES – VERBAL AL SEDINTEI GRUPULUI DE LUCRU, IMP „CHIȘINĂU PROIECT” reprezentanții PRIMARIEI MUN. CHISINAU și ARHITECTI, SPECIALISTI URBANISTI ATESTATI Nr. 1 din 08.07.2021

- 1. Privind examinarea, soluțiilor urbanistice și economice a “ Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul alaturat str. Industriale, tronsonul cuprins între str. Uzinelor și Vadul lui Voda, sec. Ciocana, mun. Chisinau “și integrarea în dezvoltarea urbanistica a mun. Chisinau;**
- 2. Privind examinarea, soluțiilor urbanistice și economice a “Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul str. Albisoara- str. Ismail- str. Calea Mosilor- str. Mihai Viteazul, sec. Rascani, mun. Chisinau, mun. Chisinau “.**

La ședință au participat:

Proiectanții IMP „Ghișinău proiect”, reprezentanții Primăriei mun. Chișinău, și arhitecți, specialiști urbanisti atestați:

- | | | |
|----|-------------------|---|
| 1 | Caraus Liviu | - Administrator Interimar IMP „Chișinău proiect”, |
| 2 | Cucerca Aliona | - ASP PUZ str. Uzinelor IMP „Chișinău proiect”, |
| 3 | Vitiu Elen | - Specialist principal PUZ examinat IMP „Chișinău proiect” |
| 4 | Ilieva Mariana | - Specialist principal PUZ examinat IMP „Chișinău proiect” |
| 5 | Chiosa Natalia | - ASP PUZ Albisoara IMP „Chișinău proiect” |
| 6 | Botnaru Silvia | - Arhitect PUZ Albisoara IMP „Chișinău proiect” |
| 7 | Munteanu Vitalie | - Specialist principal secția transport auto IMP „Chișinău proiect” |
| 8 | Ceban Ilie | - vice primar Primăriei mun. Chișinău |
| 9 | Vadim Butnaru | - reprezentant DGAU și RF |
| 10 | Chirilov Valeriu | - arhitect - "LINIA NOVA" |
| 11 | Iatuc Vitalie | - arhitect - "CUB" |
| 12 | Nideoglo Denis | - arhitect |
| 13 | Cozlova Irina | - arhitect, |
| 14 | Buraga Alexandrin | - specialist urbanist |

Au fost propuse urmatoare Reglementări Urbanistice în teritoriul examinat – Sectorul industrial Ciocana (a se vedea Volumul III Piese desenate, planse 1):

- **Scoaterea fondului locativ din zona industrială** - Proiectul prevede utilizarea teritoriului zonei rezidențiale pentru zona comercială. Exploatarea clădirilor rezidențiale până la uzura fizică completă. Construirea de noi clădiri rezidențiale este interzisă. Pentru asigurarea populației cu fond locativ, este necesar a se prevedea fondul de locuințe de rezervă cu suprafață totală în mărime de 5-6 mii m² pentru relocarea treptată;

- **Pastarea și dezvoltarea zonei industriale** cu reorganizarea competentă a teritoriilor industriale neutilizate sau utilizate în mod necorespunzător;

- **Revitalizarea zonei prin introducerea reconversiei zonarii functionale** cu dezvoltarea mai activă a **Zonei mixte tip (Parcuri industriale cu risc mic de poluare)** - *producere, depozitare și comercializare*, ce se bazează pe noi concepte de activitate cu o logistică ultra modernă; Dezvoltarea industriei este prevăzută în hotarele existente ale formațiunilor industriale și în aceste scopuri nu sunt necesare teritorii suplimentare;

- **Zona comercială** care va forma zona de tampon între *Zona industrială și sectorul locativ individual*, adiacent str. Vadul lui Vodă. *Zona comercială se propune* pe terenurile cu destinație pentru construcție dar care sunt neamenajate cit și reconversia zonei locative cu construcții individuale din imediată apropiere cu zona Industrială și necesita revitalizare.

Principalele obiective ale dezvoltării comerțului pentru perioada de prognoză sunt:

- zonarea funcțională clară a teritoriilor în scopuri comerciale;
- perfecționarea mecanismelor economice și organizaționale, care ar trebui să impulsioneze legalizarea și controlul sectorului neorganizat al pieței interne;
- crearea condițiilor pentru organizarea piețelor angro și elaborarea mecanismelor pentru utilizarea eficientă a zonelor industriale existente situate în imediată vecinătate a căii ferate;
- orientarea mecanismelor sanitare, antiincendiar și a altor mecanisme de control pentru a impulsiona dezvoltarea infrastructurii comerciale, a firmelor comerciale moderne și a unei culturi de deservire a populației.

Pentru a îmbunătăți serviciul de deservire a populației în ceea ce privește asigurarea cu obiecte de comerț, alimentație publică și alte servicii, este necesar să se creeze un sistem organizat de centre publice cu diferențierea sa clară, amplasare optimă a obiectelor în raza accesibilității, legată de infrastructura de transport. Acest lucru va ameliora semnificativ nucleul central al orașului, va aduce facilitățile de servicii mai aproape de locurile de reședință și de muncă, va raționaliza dezvoltarea urbană și va oferi centrelor publice un aspect arhitectural și estetic atractiv.

- **Zona de producere și depozitare** v-a ramine fara modificari din care fac parte cele mai mari intreprinderi: Termoelectrica CET -2; Fabrica de sticla -"Glass Container Company" și SA "Savoare Farm".

Ca parte a sistemului funcțional industrial, un rol important este, de asemenea, atribuit zonelor de depozitare comunale, scopul cărora constă în deservirea zilnică a

intreprinderilor de producere prin asigurarea acestora cu materii prime, echipamente și materiale de tranzit. În zonele de depozitare și comunale, întreprinderile acumulează stocuri și rezerve de producție, care asigură ritmul aprovizionării și utilizarea capacităților de producție. Pe teritoriile zonelor de depozitare și comunale (raioane), este necesar să fie amplasate întreprinderile din industria alimentară (produse alimentare și băuturi, carne și lactate), mărfuri generale (alimentare și nealimentare), depozite specializate (frigidere pentru păstrarea fructelor și legumelor), întreprinderi comunale, de transport care deservește populația orașului.

- Zona Comunala - Întreprinderile gospodăriei comunale și de depozitare (garaje, depozite, cimitire) sunt situate în zona comunală, care trebuie să funcționeze în conformitate cu standardele și cerințele sanitare și de mediu actuale. Aceste obiecte necesită o accesibilitate optimă de transport, stabilirea zonelor de protecție sanitară și utilizarea teritoriului, ținând cont de zonarea funcțională.

- Zona Cailor de comunicații și utilități publice: Dezvoltarea și îmbunătățirea infrastructurii de transport, organizarea cailor pietonale, parcuri auto etc., cit și asigurarea zonei cu infrastructura edilitara – apa și canalizare, gazificare și electricitate.

- Zona spațiilor verzi și sport, amenajare pe teritoriul municipal domeniul public, la moment masivul este neamenajat și cade sub influența factorilor cu pocese de alunecări mai vechi și contemporane, Pe terenul dat se propun zona spațiilor verzi și sport, amenajarea zonelor cu accese pietonale, plimbare, piste pentru ciclism, role, scutere, etc..

- Zona Cailor de comunicații transport cu Reconstrucția tramei stradale cu extindere a str. Industriale pînă la str. Vadul lui Vodă; Propunerea a 6 segmente de drumuri, necesare din punct de vedere urbanistic și a normelor de proiectare (distanța între ele de 900 - și 1200m). Accesele vor fi între str. Industrială și str. Transnistria și Voluntarilor, ce vor desconcentra str. Industrială de transport, tot odată vor asigura legătura directă cu alte zone sectoare ale orașului;

- Dotarea și amenajarea infrastructurii drumurilor cu accese pietonale, spații verzi; organizarea prașilor și crearea aceselor către agenții economici. (a se vedea Bilanțul teritoriului. Propuneri. Tabelul 2)

Proiectul prevede utilizarea teritoriului zonei rezidențiale pentru zona comercială. Exploatarea clădirilor rezidențiale pînă la uzura fizică completă. Construirea de noi clădiri rezidențiale este interzisă. Pentru asigurarea populației cu fond locativ, este necesar a se prevedea fondul de locuințe de rezervă cu suprafață totală în mărime de 5-6 mii m² pentru relocarea treptată.

BILANTUL TERITORIULUI. PROPUNERI

tabelul 2

Nr. d/o	Denumire	Suprafata ha	%
	SUPRAFATA TOTALA A TERENULUI OBIECT AL PUZdin care:	298	100
1	ZONA LOCUINTORILOR ȘI FUNCȚIUNI COMPLIMENTARE (Locativ curegim jos de inaltime,constructii individuale)	-	-
2	ZONA INSTITUȚIILOR DE ÎNVĂȚĂMINT ȘI DE INTERES PUBLIC	-	-

3	ZONA SPAȚIILOR VERZI ȘI SPORT, AMENAJAREA ZONELOR CU ACCESE PIETONALE, PLIMBARE, PISTE PENTRU CICLISM, ROLE, SCUTERE, etc.	33.0	11.1
4	ZONA INDUSTRIALĂ, UNITATE DE PRODUCERE ȘI DEPOZITARE.	43.0	14.4
5	ZONA MIXTĂ. UNITATE DE PRODUCERE, DEPOZITARE ȘI COMERȚ.	133.6	44.8
6	ZONA COMERCIALĂ	14.7	4.9
7	ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI TEHNICO-EDILITARĂ (Cimitire, garaje, stații de pompare, etc.)	3.4	1.1
8	TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ. AMENAJARE. Inclusiv coridoarelor Retelelor edilitare.	7.9	2.7
9	CALEA FERATĂ	16	5.4
10	ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI A ZONELOR DE SERVITUT din care:	46.4	15.6
10.1	ZONA VERDE. Amenajare	5.2	
10.2	ACCESSE PIETONALE (trotuare) PROPUNERI	3.0	
10.3	ACCESSE RUTIERE (din teritoriul zonei vizare în PUZ) din care:	38.1	
	Reconstrucția (cu extindere) str.Industrială-40m în Linii roșii; din care: Reconstrucția (cu extindere) str.Industrială-40m în linii roșii, prin terenul cu Nr/C 0100310.445 1.4ha	17.0	
	Reconstrucția Segmentului de drum existent Nr.1 intersecția str.Industrială cu str.Transnistria-30m în linii roșii;	1.0	
	Prelungirea străzii Sargidava-Segmentul Nr 2 pin la intersecție cu str.Industrială -40 min Linii rosii;	1.4	
	Construcția Segmentului de drum Nr 3 PROPUNERI,intersecție str.Industriale cu str.Transnistria-25m în Linii rosii;	0.6	
	Construcția segmentului de drum Nr 4 PROPUNERI,intersecția str.Industrială cu str.Transnistria -25m în Linii rosii;	0.4	
	Construcția Segmentului de drum Nr 5 PROPUNERI, intersecția str.Industrială cu str.Voluntarilor-30m în Linii roșii, din care:	1.4	
	O porțiune de drum va fi trasată în limita teritoriului obiect al PUZ	0.6	
	A doua porțiune de drum va continua, pe terenurile din adiacența zonei	0.8	
	Construcția Segmentului de drum Nr 6 PROPUNERI, intersecția str. Industrială cu str. Uzinelor- 25m în Linii roșii;	16.4	

	Segmentul de drum prin teritoriul adiacent zonei PUZ (prin zona locativa individuală existentă). Prelungirea str. Industrială intersecție cu str. Vadul lui Vodă		
	Varianta-1 (afectiaza 17 parcele proprietate privata)	4.8 ha	
	Varianta-2 (afectiaza 20 parcele proprietate privata)	4.2 ha	

3.4 Schema reprezentării Codurilor urbanistice. Reglementări

Se propune aplicarea următoarelor coduri Urbanistice: **Cod C3** - Zona comercială generală în construcții independente, cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare decât zona în discuție. Zona C3 se află în vecinătatea arterelor de grad 1 și 2. Se acceptă amplasări lângă zone rezidențiale de tip R5, R6 și R7, conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere).

Cod C3-b - Subzona comercială în zone cu densitate ridicată;

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

Cod C7-m (mixt) - Subzona de mica producere, depozitare și comerț en-gros;

Cod C7-p - Subzona parcări/garaje;

Cod C7-cf - Subzona calea ferată;

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

Cod I2 - Zona I2, de industrie cu performanțe de producție medii, se referă la funcțiuni productive manufacturiere și activități conexe acestora care se desfășoară la un nivel mediu de poluare acceptat de autoritățile de Protecție a Mediului. Zona I2 poate fi amplasată la granița cu zone rezidențiale dar nici o dată în interiorul zonelor rezidențiale sau cu servicii și facilități comune;

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

Cod S-u - Subzona utilități publice (CET2, LEA 110 kV);

Cod Sv - Subzona spațiilor verzi cu acces nelimitat, în regim de parc cu caracter specializat și interes municipal;

Cod S-c - subzona cimitir.

3.5 Soluții urbanistice

Prezenta documentație propune amplasarea construcțiilor - cu regim de înălțime corespunzătoare cu permisiuni și restricții în dependență de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ (*a se vedea Volumul II. Piese desenate și Volumul IV Regulamentul Local de urbanism aferent PUZ. Reglementări*).

Reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții privind ocuparea terenului POT în % și Coeficientul utilizării terenului, privind regimul de înălțime) sunt incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

Amplasarea și dimensionarea construcțiilor și infrastructurii necesară funcționării blocurilor vor fi stabilite la faza proiectului de Detaliu (**PUD**), sau a proiectelor de execuție la solicitarea agenților economici.

La amplasarea construcțiilor vor fi respectate standardele naționale și normele sanitare, ecologice și antiincendiar conform cerințelor și normelor în vigoare.

3.6 Modernizarea circulației de transport

La elaborarea PUZ-ului s-a analizat și compartimentul infrastructurii de transport privind posibilitatea de sistematizare și organizare a circulației transportului cât și pietonilor din zona dată.

Zona examinată cuprinde perimetrul străzilor: zona alăturată str. *Industrială*, tronsonul cuprins între str. *Uzinelor* și str. *Vadul lui Vodă*, și str. *Transnistria* (*a se vedea Volumul II. Piese desenate, planșa 11. Schema acceselor de transport*).

În prezentul proiect pentru partea de transport studiată sunt determinate disfuncționalitățile străzilor principale din perimetrul zonei de studiu, precum și adiacența acestora, evidențierea abaterilor de la îndeplinirea funcțiilor urbanistice cu propunerea soluțiilor necesare pentru eficacitatea mobilității actuale afectată de neconformități. Având în vedere că suprafața cea mai mare a zonei de studiu este clasificată ca zonă industrială, comercială și depozitare, aceasta atrage o cantitate masivă de transport auto, inclusiv de mare tonaj, care trebuie să fie reglementată la deplasare prin localități. Parametrii străzilor examinate fac față circulației rutiere a transportului doar în cazurile deplasărilor directe cu sensurile corespunzătoare, iar punctele de acumulare excesivă de transport le prezintă intersecțiile dintre străzile principale a căror capacitate de trecere este mică, sau epuizată și creează ambuteiaje, deosebi în orele de vârf, de asemenea capacitatea scăzută de trecere o prezintă dirijarea și organizarea nereușită a circulației rutiere.

Zona de studiu examinată este amplasată în perimetrul străzilor str. Industrială , care conform PUG or. Chișinău reprezintă stradă magistrală de importanță orășenească / urbană cu circulație dirijată, continuitatea căreia în partea de nord are o stare necorespunzătoare de circulație – str. Vadul-lui-Vodă, cu categoria străzii la fel de importanță orășenească / urbană cu circulație dirijată – str. Transnistria, clasificarea căreia reprezintă stradă de interes sectorial / raională, unde actualmente continuitatea acesteea din partea de sud, către str. Voluntarilor este nedefinită – str. Uzinelor, ce reprezintă stradă magistrală de interes setorial / urbană cu circulație dirijată, capacitatea căreia la moment este depășită. Zonele funcționale propuse sunt deservite de străzi și accese locale, care traversează prin zona studiată, iar de-a lungul din partea de Sud - spre Nord este străbătută de căile ferate.

Totodată potrivit situației existente, toate zonele sistematizate sunt asigurate cu cai de acces, doar în condiții de circulație pe trasee incomode – de ocolire și de lungă durată, efectuarea traversării prin intersecții cu ambuteiaje, pe sectoare de drum cu cotituri neconforme – îngustate sau lărgite.

În urma analizei infrastructurii rutiere din zona de studiu, propunerile urbanistice evidențiate grafic – reprezintă soluții de mobilizare mai eficientă prescrise pentru infrastructura rutieră, care constă în dezvoltarea unui nod rutier denivelat, reamenajarea intersecțiilor, realizarea segmentelor noi de drum cu racordarea la străzile existente. Soluțiile sunt propuse pentru reducerea cantității unităților de transport din intersecțiile existente și separarea traseelor comune actuale prin propunerea altora noi cu posibilități alternative, precum și devierea de la zonele aglomerate din oraș. Soluțiile prevăzute totodată favorizează dezvoltarea zonelor funcționale sistematizate, precum și apariția traseelor de rută noi pentru o mobilitate eficientă a populației.

Următoarele soluții agreabile și avantajoase sunt propuse pentru dezvoltarea zonei de studiu PUZ (varianta I):

- trasarea str. Industrială până la intersecția cu str. Vadul-lui-Vodă și drumul republican R5, unde se preconizează realizarea unui nod rutier în 2 nivele cu conexiuni corespunzătoare între nivele;
- reamenajarea intersecției dintre str. Vadul-lui-Vodă - str. Transnistria - str. Milescu Spătaru printr-un sens giratoriu cu raza de 15 m și 3 benzi de circulație câte 5 m fiecare și racordările cu câte 2 benzi de 4,5 m lățime;
- trasarea str. Transistria până la intersecție cu str. Voluntarilor;
- realizarea noilor segmente, tronsoane de legătură, acestea fiind:
 1. Segmentul nr. 1 - legătura dintre str. Industrială și str. Transnistria, cu 3 benzi de circulație - 2 x 3,5 m și una de 4,0 m;
 2. Segmentul nr. 2 - prelungirea str. Sargidava spre str. Industrială, realizată din 3 benzi de circulație - 2 x 4,0 m și una de 3,0 m;
 3. Segmentul nr. 3 - legătura dintre str. Industrială și str. Transnistria, cu 3 benzi de circulație - 2 x 4,0 m și una de 3,0 m;
 4. Segmentul nr. 4 - legătura dintre prelungirea str. Transnistria cu str. Industrială, cu 3 benzi de circulație - 2 x 4,0 m și una de 3,0 m;
 5. Segmentul nr. 5 - legătura dintre str. Voluntarilor și str. Industrială, cu 4 benzi de circulație - 4 x 3,5 m;
 6. Segmentul nr. 6 - legătura dintre str. Industrială și str. Uzinelor (spre satul Colonița) cu 2 benzi de circulație - 2 x 4,5 m, totodată acces spre zonele de

producer și depozitare precum și ocolire pentru evitarea încărcării intersecției dintre str. Industrială - Segmentul nr. 5 și a intersecției cu sens giratoriu dintre străzile Uzinelor - Industrială - Lunca Bâcului;

- trasarea str. Colonița cu ieșrea către str. Transnistria, Segmentul nr 1 – sunt preconizate 2 benzi a câte 4,5 m;
- realizarea intersecțiilor și conexiunilor corespunzătoare cu direcționarea deplasării transportului auto;
- Tronsoanele propuse – segmentul 1, 3, 4 – sunt propuse traversări la același nivel cu calea ferată, iar segmentul 2, 5 – sunt propuse treceri denivelate cu calea ferată;
- în zonele unde străzile propuse interferează cu râulețul Ciocana, sau în nemijlocita apropiere de drum sau trotuare, acesta trebuie să fie înglobat în colector sau strămutată albia râulețului reeșind din limita posibilităților tehnice;
- sunt prevăzute trotuare care deviază între 1,5 m - 3,0 m, cu sau fără spațiu inverzit între partea carosabilă și trotuar (a se vedea planșa cu profile transversal tip);
- pentru dirijarea corespunzătoare a fluxului de pietoni sunt prevăzute treceri pietonale la nivel cu carosabilul, precum și amplasarea stațiilor de așteptare a transportului de rută. La stabilirea concretă a stațiilor acestea vor fi realizate cu buzunare, care vor avea următoarele dimensiuni minime: lungimea stației = 20 m; lungimea penelor = 15 m, lățimea 3,5 m;

În conformitate cu variant II - soluție alternativă, trasarea str. Industrială spre nodul rutier în 2 nivele este prevăzută direcția fără ocolire a zonei rezidențiale existente. Intersecția cu str. Colonița este preconizată în 2 nivele fără posibilitatea de realizare a conexiunilor. Restul propunerilor sunt prevăzute ca în varianta 1.

Soluțiile menționate mai sus sunt propuse pentru organizarea unei mobilități mai eficiente a populației și a fluxului de transport auto, inclusiv transportul public, care fac conexiunea între zonelor funcționale propuse și sectoarele administrative locale și sunt strict necesare pentru buna funcționare și dezvoltare viitoare a zonei de studiu, cât și adiacența acesteia.

INFRASTRUCTURA EDILITARĂ

Propuneri de dezvoltare

- Rețea electricitate
- Rețea gaz
- Rețea apa potabilă
- Rețea canalizare menajeră
- Rețea canalizare pluvială

ANEXE