



CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU

DECIZIE

nr. _____

din _____

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR INTERIMAR AL CONSILIULUI

Adrian TALMACI

NOTĂ INFORMATIVĂ

la proiectul de decizie

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

1. Beneficiar: Autoritatea publică locală

(Solicitant S.R.L. „ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL”)

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

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

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

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

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

Șef al DGAURF



Svetlana Dogotaru



CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
Comisia pentru construcție, arhitectură și relații funciare

A V I Z

din 27 octombrie 2021

la proiectul de decizie al Consiliului municipal Chișinău „Cu privire la aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului”

Comisia a examinat proiectul de decizie nominalizat și a DECIS:

Se aprobă aviz **pozitiv** la proiectul de decizie al Consiliului municipal Chișinău „Cu privire la aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului” **cu propunerile:**

1) Proiectul de decizie se completează cu un punct nou cu următorul conținut: *Terenurile proprietate municipală, din perimetrul teritoriului PUZ-ului, propuse pentru a fi trecute din proprietate municipală în proprietate privată se vor expune la licitație publică pentru înstrăinare conform procedurii legale (6-pro/unanim);*

2) Pînă la ședința Consiliului municipal Chișinău să fie anexată la dosar schema de amenajare a terenului adiacent pe întreg cartier cu amplasarea terenului de sport de odihnă și pentru copii conform scrisorii de garanție prezentată (6-pro/unanim).

S-a votat: 6 (șase) –pro, 0 –împotrivă, 1(unu)- abținut.

Președinte

Vasili CHIRTOCA

Secretar de ședință

Alexandru BONDARENCO



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

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

Ministerului Economiei și Infrastructurii
Piața Marii Adunări Naționale, Nr. 1,
municipiul Chișinău

I.M.P. „Chișinăuproiect
str. Miron Costin, 17/2, municipiul Chișinău
(telefon de contact 02249-31-00)

S.R.L. „ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL”
str. Socoleni nr. 2/4, municipiul Chișinău
(telefon de contact 02249-31-00)

Prin prezenta, Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, în conformitate cu prevederile art. 25 din Legea nr. 835 din 17.05.1996 „Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului” solicită avizul (aviz general) pentru proiectul „Planul urbanistic zonal (PUZ) pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari – Socoleni – Iazului”.

Se menționează că la Planul urbanistic zonal respectiv, în baza prevederilor legii specificate supra, beneficiarul deja a obținut avizele Agenției de Mediu (avizul nr. 10/1171/2021 din 12.03.2021), ale Agenției pentru Supraveghere Tehnică (avizul nr. 10/2-1370/20 din 23.12.2020), ale Agenției Naționale pentru Sănătate Publică (avizul nr. 14 din 15.01.2021) și ale Centrului de Sănătate Publică Chișinău (avizul nr. 42 din 18.03.2021), copiile se anexează.

Autorul proiectului (I.M.P. „Chișinăuproiect”) precum și investitorul/proprietarul parcelei generatoare PUZ - S.R.L. „ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL”, vor asigura prezentarea Planului Urbanistic Zonal menționat pentru examinare și avizare.

Anexă: 7 file.

Cu respect,

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

Șef adjunct al DGAURF,
Igor VRABIE



AGENȚIA DE MEDIU

АГЕНТСТВО
ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

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

Nr. 10/1171/2021 din 12 martie 2021

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

La nr. ____

Primăria mun. Chișinău

AVIZ DE EVALUARE PREALABILĂ

Ca urmare a notificării adresate de „ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL” SRL, înregistrată cu nr. 549/1-5943 din 03.03.2021, cu privire la evaluarea prealabilă asupra „Planului urbanistic zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari - Socoleni - Iazului, municipiul Chișinău”, elaborat în anul 2020 de către IMP „Chișinăuproiect”, în baza Legii nr. 11 din 02.03.2017 privind evaluarea strategică de mediu (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr. 109-118, art. 155), Hotărârii Guvernului nr. 695 din 30.08.2017 cu privire la organizarea și funcționarea Ministerului Agriculturii Dezvoltării Regionale și Mediului (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr. 322-328, art. 797), Hotărârii Guvernului nr. 549 din 13.06.2018 cu privire la constituirea, și funcționarea Agenției de Mediu, în urma analizării și verificării documentelor transmise, având în vedere informația pentru efectuarea evaluării prealabile prezentată de inițiator, se constată:

-fundamentarea necesității de elaborare a planului sau programului:

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

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

Categoriile generale de probleme abordate în cadrul Planului urbanistic zonal sunt: organizarea rețelei stradale; zonificarea funcțională a terenurilor; organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane; indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.); dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor; reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului; asigurarea normelor igienice-sanitare a traiului locatarilor spațiului locativ învecinat, cît și a spațiului locativ proiectat

Indicii tehnico-economici ai PUZ sunt:

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

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

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

CUT zona P.U.Z. - 2;

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

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

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

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

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

- Numărul de locuitori proiectat - 420 oameni

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

Principalul obiectiv al P.U.Z. vizează:

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

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

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

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

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

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

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

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

-informații privind teritoriul afectat:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- principalele caracteristici și probleme de mediu din teritoriul studiat:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Principalele tipuri de deșeuri generate sunt:

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

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

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

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

DECIDE:

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

în 02.03.2017, nu are efecte semnificative asupra mediului și nu urmează a fi supus evaluării strategice de mediu.

Avizul de evaluare prealabilă se emite cu următoarele condiții:

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

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

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

Director

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



Veaceslav Dermenji

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

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



Ministerul Economiei
și Infrastructurii
al Republicii Moldova

Agencia pentru
Supraveghere Tehnică

23.12.2020 nr. 10/2.1540/20.
la nr. 1-8030/20 din 11.12.2020

D-lui Veaceslav Buzu
Administrator al SRL "Ecovzor Construct Imobil"
MD-2020, mun. Chișinău, str. Socoleni, 2/4

Agencia pentru Supraveghere Tehnică a examinat cererea Dvs. privind avizarea proiectului "Planul Urbanistic Zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului, mun. Chișinău", și Vă comunică următoarele.

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

Prin urmare, întru soluționarea problemei abordate de către Dvs. vă puteți adresa către Ministerul Economiei și Infrastructurii al Republicii Moldova, organul central de specialitate pe domeniul vizat.

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

1. De elaborat compartimentul de proiect "Măsuri de Asigurare a Siguranței la Incendiu" în conformitate cu prevederile art. 12¹ al Legii nr. 267-XIII din 9 noiembrie 1994 privind apărarea împotriva incendiilor, pct. 4.1 al normativului în construcții NCM E.03.02-2014, pct. 6.2.1, pct. 6.3.1 al normativului în construcții NCM A.07-02-2012;
2. De prevăzut spații de siguranță la foc dintre obiectivul proiectat și cele existente în conformitate cu prevederile pct. 15.1.1 al normativului în construcții NCM B.01.05: 2019;
3. De asigurat accesul autospeculelor de intervenție la incendiu în conformitate cu prevederile pct. 8.2 al normativului în construcții NCM E. 03.02-2014;

4. De prevăzut surse de alimentare cu apă pentru autospeciale de intervenție la incendiu în conformitate cu prevederile pct. 2.13, pct. 2.14 al normativului în construcții СНиП 2.04.02-84.

Director adjunct interimar

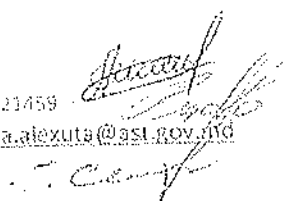


Afanasie DASCALESCU

I. Alexuta

Tel. 022221459

Email: ilia.alexuta@asi.gov.md



ANSP

denumirea instituției
наименование учреждения

Formular

Форма

Nr. 303/e

Aprobat de MS al RM

Утверждена МЗ РМ

28.05.02 Nr. 139

AVIZ SANITAR Nr. 14
САНИТАРНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

"15" 01 2021.

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

1. Denumirea proiectului Plan Urbanistic Zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului, mun. Chișinău, Compartimentul Protecția Mediului
2. Denumirea întreprinderii S.R.L. „Ecovzor Construct Imobil”
Наименование предприятия.
3. Ministerul (departamentul) Proprietate privată.
Министерство (ведомство).
4. Locul construcției perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului, mun. Chișinău,
Место строительства адреса адрес
5. Documentele prezentate:
Представленные документы:
a) Volumul Protecția mediului.
6. Proiectul a fost elaborat IMP „Chișinăuproiect” proiectant General și „Altec-Invest” S.R.L.
Проект разработан denumirea organizației de proiectare наименование проектной организации
7. Proiectul a fost prezentat S.R.L. „Ecovzor Construct Imobil”
Проект представлен denumirea instituției sau întreprinderii

cu scrisoarea de însoțire n
при сопроводительном письме от
8. Materialele de proiectare au fost primite
Проектные материалы получены
№ de intrare 9755 din 11.12.2020
Входящий номер.
9. Avizul experților a fost eliberat _____
Экспертное заключение дано _____

№ _____ din " _____ " _____ 20 _____
10. Examinând proiectul Plan Urbanistic Zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului, mun. Chișinău, Compartimentul Protecția Mediului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-7,0m/s.

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

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

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

II. Aviz

Заключение

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

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

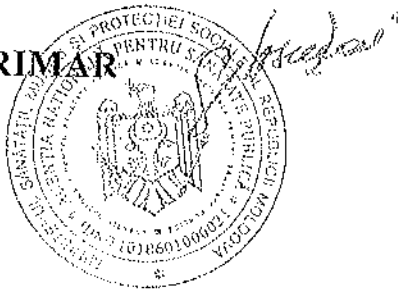
Proiectul Plan Urbanistic Zonal pentru teritoriul din perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni - Iazului, mun. Chişinău, Compartimentul Protecţia Mediului

SE AVIZEAZĂ, se refuză avizarea (de specificat)

Согласовывается, отклоняется от согласования (подчеркнуть)

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

DIRECTOR INTERIMAR



Vasile GUȘTIUC



AVIZAT:

Arhitect-șef al municipiului Chișinău

Președintele Consiliului arhitectural-urbanistic

Svetlana DOGOTARU

PROCES-VERBAL

A ȘEDINȚEI CONSILIULUI ARHITECTURAL – URBANISTIC

din 26.02.2021 (continuarea ședinței inițiate la data de 18.02.2021)

privind examinarea soluțiilor arhitectural planimetrice,

volumetrice, soluțiilor urbanistice și coloristice

La ședință, desfășurată în incinta Primăriei municipiului Chișinău, au participat membrii Consiliului arhitectural – urbanistic :

1. Dogotaru Svetlana (arhitect-șef al mun. Chișinău); 2. Vrabie Igor (șef-adjunct interimar al DGAURF); 3. Chirona Victor (Viceprimar al mun. Chișinău); 4. Boldesco Alexandr (inginer-șef al municipiului Chișinău); 5. Naval Teodor (arhitect, SRL „Oldarhitecture”); 6. Kozlova Irina (arhitect, SRL „Lascont”); 7. Nedecglo Denis (arhitect, SRL „Eos-Studio”); 8. Garconiță Rita (arhitect, Ministerul Culturii); 9. Iațuc Vitalie (arhitect, SRL „Cub”); 10. Calujac Maxim (arhitect, SRL „Calujac Architecture”); 11. Orlov Mihai (arhitect); 12. Lupășcu Valeriu (arhitect, doctor în arhitectură, consilier municipal); 13. Curmei Ion (director interimar al Agenției pentru Supraveghere Tehnică), 14. Calujac Maxim (arhitect, „Calujac Architecture”); 15. Tărăburca Dumitru (director al Societății Evaluatoare Independenți din RM).

La ședință au mai participat și asistat:

Autorii proiectelor examinate, reprezentanții beneficiarilor, consilieri municipali.

Ședința a fost prezidată de către dna Svetlana Dogotaru, arhitect-șef al municipiului Chișinău.

Discuțiile membrilor Consiliului asupra proiectelor prezentate s-au desfășurat în prezența autorilor proiectelor și a beneficiarilor.

Ordinea de zi (continuarea ședinței din 18.02.2021) :

7. „Ecovzor Construct Imobil” S.R.L. – solicitant/proprietar

Obiectiv: *Proiect de PUZ privind valorificarea terenurilor din str. Iazului*

Elaborat *IMP Chișinăuproiect*

8. „Introscop” SA – solicitant

Obiectiv: *Proiect de PUZ privind valorificarea zonei din perimetrul străzilor Meșterul Manole – Maria Dragan*

Elaborat *SRL „IRGO LINE”*

9. „Liviu&Cristi” S.R.L. – solicitant

Obiectiv: *Proiect de PUZ privind valorificarea zonei din perimetrul str. Ion Creangă – Eugen Coca – Ion Neculce*

Elaborat *IMP Chișinăuproiect*

10. „Moldova Tur” SRL – beneficiar

Obiectiv: *Complex multifuncțional din bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 2, 4. Studiu de justificare.*

Elaborat *SRL „VIGRO PROIECT”*

Desfășurata ședinței:

7. „Ecovzor Construct Imobil” S.R.L. – solicitant/proprietar

Obiectiv: *Proiect de PUZ privind valorificarea terenurilor din str. Iazului*

Elaborat IMP Chișinău proiect

Documentația de argumentare urbanistică prin care se solicită atribuirea unor reglementări urbanistice zonei sub acțiunea codului „RE” – revitalizare urbanistică în perspectivă, este propusă examinării repetat. Autorii proiectului au adus la cunoștință membrilor consiliului urbanistic informațiile exhaustive în privința fezabilității propunerilor care de fapt corespund și reglementărilor zonării funcționale prevăzute de către documentația de urbanism în vigoare a localității – Planul Urbanistic General.

Astfel, din cele propuse și discutate, sau la care se necesită a fi atrasă atenția, se specifică următoarele aspecte:

- respectarea valorilor maxim admisibile a densității populației pentru zona de studiu, să nu fie admisă supraîncărcarea zonei;
- asigurarea și respectarea unui aliniament, front strada eficient;
- excluderea unor suprasolicitări sau influențe asupra traficului auto deja aglomerat din zonă, după caz participarea beneficiarului (împreună cu autoritatea publică locală) la dezvoltarea infrastructurii publice care să mențină noile sarcini;
- respectarea restricțiilor și distanțelor antiincendiară minime între accesele la nivelul parcarilor subterane și volumul constructiv cu spații locative;
- verificarea capacităților instituțiilor de învățământ școlar și preșcolar în vederea posibilității asimilării numărului preconizat de copii.

În esență, membrii consiliului arhitectural-urbanistic preponderent sau expus pentru acceptarea propunerilor, iar urmare a realizării procedurii de vot proiectul a fost susținut cu majoritatea voturilor (2 voturi fiind contra).

8. „Introsco” SA – solicitant

Obiectiv: *Proiect de PUZ privind valorificarea zonei din perimetrul străzilor Mășterul*

Manole – Maria Dragan

Elaborat SRL „IRGO LINE”

Concepția documentației de urbanism prezentată de către autorii – proiectanți vine cu argumentele de rigoare prin care se solicită modificarea prevederilor reglementatoare a documentației de urbanism actuale, respectiv a destinației funcționale a parcelelor private incluse în zona de studiu, prin reorganizarea funcțiilor actuale – comerț cu trafic intens, special, industrie cu poluare medie - în funcțiuni comerciale cu interes orășnesc, rezidențială cu densitate mare, industrie ușoară și parțial cu poluare medie (preponderent rezidențiale și comerciale).

Din relatările prezentatorului se relevă că prin realizarea celor propuse se vor soluționa mai multe necesități ale deținătorului la nivelul actual al cerințelor economice, se va produce un impact mai favorabil asupra zonei adiacente (în special asupra celei locative-colective adiacente influențate negativ de categoria obiectivelor actuale), prevederea locuințelor sociale pentru angajații întreprinderilor existente care tind a se moderniza și dota cu procese tehnologice moderne.

Pe parcursul examinării proiectului membrii consiliului urbanistic au avut mai multe propuneri, obiecții și întrebări legate de: - oportunitatea și relevanța codurilor de reglementare urbanistică propuse, care pe alocuri sunt neconcordate cu scopul, destinația propusă; - respectarea zonelor sanitare de protecție de la obiectivele de producere, respectarea suprafețelor normative minime pentru instituțiile de învățământ școlare și preșcolare, sau ajustarea amplasamentului; - asigurarea valorilor de insolare; - excluderea supraîncărcării zonei (densitatea), necesitatea reducerii numărului de niveluri; - necesitatea



PRIMARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU
PRETURA SECTORULUI RÎȘCANI



nr. 03-8/04-536 din 25.05.2021

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

la nr. _____ din _____

Pentru informare:

Sergiu Gheorghiu
310521

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

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

Anexă: 4 (patru) file

Cu respect,

Pretor

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

Vlad MELNIC

Executor: Tudor Ralea
tel: 022442132

CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU PROIECTAREnr. 761/20 din 03.03. 2020Ca urmare a cererii adresate de S.R.L. „ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL”cu domiciliul/sediul în mun. Chișinău, Chișinău, Calea Orheiului, 122telefon de contact 060040444 înregistrată cu nr. 1056 din 11.02.2020

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

CERTIFIC:

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

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

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

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

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

4. Regimul arhitectural-urbanistic: Conform prevederilor din Zonarea funcțională (capitolul Reglementări) a Planului urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007, parcelele examinate sunt amplasate în Zona locuințelor colective de înălțime medie. Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului CMC nr. 22/40 din 25.12.2008 (cu concretizări conform dispoziției nr. 480-d din 29.05.2014), zona examinată, este sub acțiunea codului de reglementare urbanistică „RE”: subzona destinată pentru revitalizare economică și socială în perspectivă, în acest caz regulamentul de zonare se stabilește prin corespunderea tipului de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor regulamentului de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și industriale, în baza PUZ. Codurile adiacente - „R6” (subzona locuințelor colective cu densitate medie P+3E+P+9E) și „C2” (subzonă comercială și/sau servicii organizate care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecvente).

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

D.01.05.2017, urmindu-se ca regulile de urbanism existente, sa respecte cu distingere normele obiectivele propuse cu cele existente, inclusiv restrictiile antiincendiar si anticeismice. Se va prev. solutiunea problemelor referitoare la intimitatea locuitorilor (vizibilitatea) si orientarea locuintei fata de punctele cardinale, asigurarea cu iluminare naturala si ventilare directa atat a incaperilor, cladirilor invecinate cat si propuse. PUZ va prevedea racordarea eficienta si armonioasa a functiilor urbanistice propuse in situl adiacent, cu includerea si argumentarea tuturor functiunilor urbane: locuire, servicii, circulatie, dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare. Vor fi respectate prevederile PUG or. Chisinau, prevederile dispozitiei nr. 480-d din 29.05.2014, referitor la amplasarea fata de alintament si hotarele parcelelor, fata de alte cladiri, aspect exterior, stationarea si parcare a autovehiculelor, spatii libere si spatii plantate, echiparea edilitara, terenuri de odihna pentru maturi si de joaca pentru copii etc. Se va tine cont de prevederile dispozitiei Primarului general interimar nr. 938-d din 27.09.2017 „Cu privire la masurile suplimentare in vederea reglementarii procesului de sistematizare urbana si de autorizare a lucrarilor de constructie in orasul Chisinau”, modificata si completata prin dispozitia nr. 33-d din 15.01.2018.

Vor fi prevazute: - delimitarea zonelor functionale; - organizarea retelei stradale si a drumurilor de acces din cartier; - asigurarea imobilelor cu acces normativ; - reglementarea regimului de construire cuprinzand modul de aliniere, inaltime a constructiilor (regimul maximal de inaltime, va fi stabilita in dependenta de structura geomorfologica a solului si prospectiunile geotehnice), POT si CUT; - vor fi propuse solutii de optimizare a regimului funciar al parcelelor conform legislatiei in functie de posibilitatea valorificarii ulterioare a parcelelor conform scopului documentatiei de urbanism.

Pentru intocmirea PUZ vor fi obtinute avizele Centrului de sanatate publica din municipiul Chisinau, Agentiei pentru Supraveghere Tehnica, Agentiei de Mediu, I.M.P. „Chisinauproiect”. In prealabil aprobării, PUZ va fi consultat public. După caz, PUZ v-a fi examinat de Consiliul arhitectural-urbanistic de pe langa arhitectul-shef al municipiului Chisinau.

Prezentul certificat nu permite executarea lucrarilor de constructie.

Documentatia urbanistica elaborata si avizata in modul stabilit, va fi inaintata spre examinare Consiliului municipal Chisinau, insotita de urmatoarele avize si studii:

- Directia generala arhitectura, urbanism si relatii funciare; - Centrul de sanatate publica din municipiul Chisinau; - Agentia pentru Supraveghere Tehnica; - Agentia Ecologica Chisinau; - I.M.P. „Chisinauproiect”; - Procesul-verbal al consultărilor publice; - Consiliul arhitectural-urbanistic municipal (dupa caz).

VICEPRIMAR

Victor



SECRETAR INTERIMAR

Adrian TALMACI

ARHITECT-ŞEF

Svetlana DOGOTARU

L.Ş.

Achitata suma de 50 lei chitanta nr. 581 din 10.03.2020

Prezentul certificat a fost transmis solicitantului (beneficiarului) la data de 10.03.2020 direct/prin posta.

VALABILITATEA PRELUNGESITA CU _____ LUNI

PRIMAR

SECRETAR

ARHITECT - ŞEF

L.Ş.

20

data

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

Prezentul act administrativ poate fi contestat in ordine de contencios administrativ la Judecătoria Chisinau, sediul Rascani (municipiul Chisinau, str. Kiev, 3), in termen de 30 zile de la data notificării deciziei cu privire la cererea prealabila sau data expirării termenului prevazut pentru solutiunea acesteia.

PLANUL DE SITUAȚIE A TERENULUI

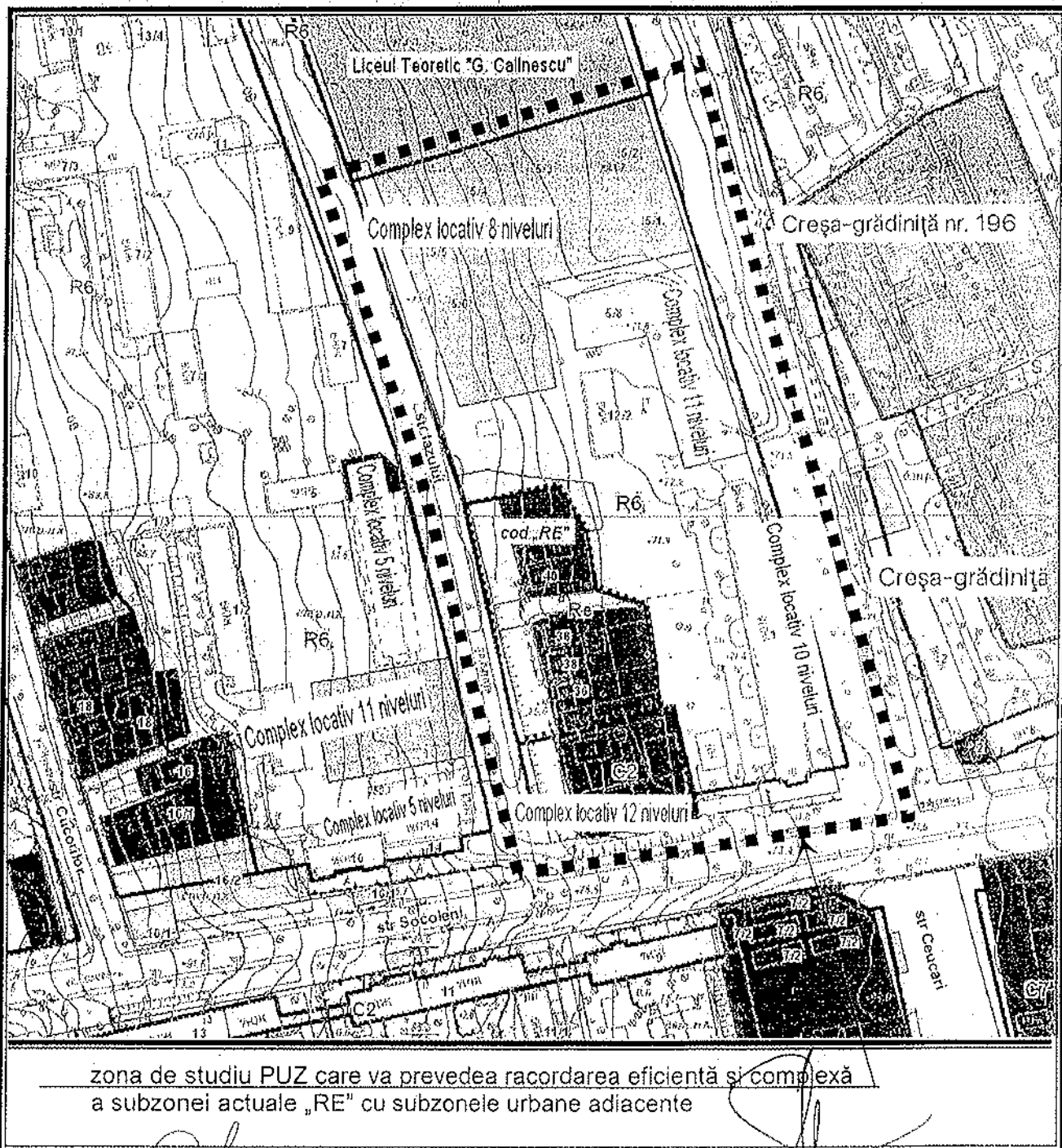
Anexa la certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 701/20 din 03.03.2020

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

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

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

Șeful direcției Autorizarea proiectării 28.02.20 Cebanenco Alexei



Șef secție Maria Grozavu

Specialist principal Sergiu Gatmaniciu

dna M. Ustare

290421



DEALU

PRIMAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

DISPOZIȚIE

nr. 200-d

din 28 aprilie 2021

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

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

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

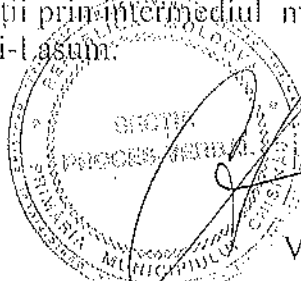
2. Pretura sectorului Râșcani, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data emiterii prezentei dispoziții, va stabili și va face publică data și ora desfășurării consultărilor menționate. Anunțul și proiectul nominalizat în pct. 1 al prezentei dispoziții va fi făcut public cu cel puțin 15 (cincisprezece)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

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

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

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

6. Controlul îndeplinirii prezentei dispoziții mi-l asum.



VICEPRIMAR

Victor CHIRONDA

PROCES – VERBAL

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

or. Chișinău

24.05.2021
orele 11.00

Participanți:

Vicepreședintele sectorului Râșcani, Oleg Suslov,

Șeful interimar Secția Urbanism și Arhitectură, Ralea Tudor,

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

Proiectant Institutul Municipal de Proiectări ”CHIȘINĂUPROIECT”, șef de
proiect, Elena Vitu,

Proiectant Institutul Municipal de Proiectări ”CHIȘINĂUPROIECT”, specialist
principal, Mariana Ilieva,

Proiectant Institutul Municipal de Proiectări ”CHIȘINĂUPROIECT”, specialist
principal, Vitalii Munteanu,

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

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

- Cuvânt de deschidere

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

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

- Cuvânt de prezentare

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

Audieri publice: propuneri, discuții

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

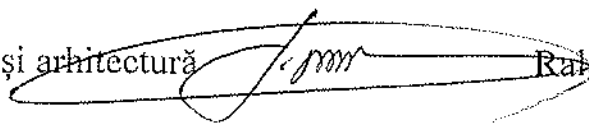
Dnul Tudor Ralea a supus votului inițiativa de proiect de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul în perimetrul străzilor Ceucari-Socoleni-Iazului din municipiul Chișinău.

S-a votat unanim cu 20 de voturi pentru.

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

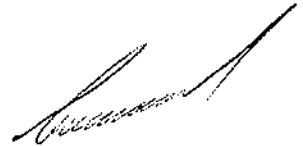
Șef-interimar

Secția urbanism și arhitectură



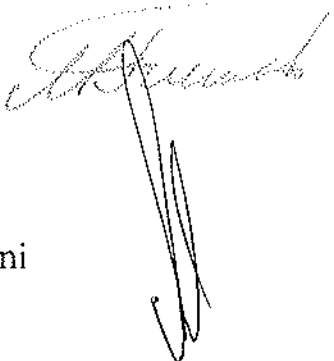
Ralea TUDOR

Vicepretor



Oleg SUSLOV

Secretar interimar



Mihail FURCULIȚĂ

Pretorul sectorului Râșcani

Vlad MELNIC

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

1. Moga Alexandru, 068383273, str. Ceacari 2/3, ap.
 2. Buzu Ioan 069596952, Perescing, Orhei.
 3. Buzu Ivan 060255521 str. Izvoare 22
 4. Buzu Vere 049090822 str. Izvoare 22
 5. Jurie Buz 060293444 str. Izvoare 22
 6. Tolocenco Katalia 068888063 str. la Studentilor 11/1
 7. Dudnicenco Eugenia 069104421 str. la Studentilor 15A
 8. Moga Ion 078649014 str. Albișoru 72/5 ap 53
 9. Condrea Oleg 078906337 str. Florilor 14/1 ap. 20
 10. Jurie Mihai 068464285 str. Mieru cel Botori 27/3 ap. 43.
 11. Dozic Alexandru 076743890 str. Calea Orheiului 115/1
 12. Procopii Elisabeta 060163996 str. Studentilor 15A
 13. Gheorghe Aurelio 068898933 str. Studentilor 15B
 14. Edwatu Ion 068933095 str. Izvoare 39.
 15. Vamatu Iulia 0781176620 str. Izvoare 21
 16. Balan Nicolae 060547114 str. Izvoare 10. AP. 11
 17. Ion 063600881 str. Studentilor 15/1 ap. 72.
 18. Alexandru 060781084 str. Ghiorghie Madon 85/3 ap.
 19. Vacaru 060040444 str. Ceacari 2/3 ap. 27.
 20. Igin 069260490 str. Socoleni 16/2 ap. 30
- al participanților la audierile 20 (dașezii)
me.
- 24.05.2021
Tudor Leles

IMP "CHIȘINĂU PROIECT"

PROIECT NR. 3516

VOLUMUL III

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

ADMINISTRATOR INTERIMAR

Institutul Municipal de Proiectări
"Chișinăuproiect"

Silvia VOLOSATÎ

PROIECT DE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
PENTRU TERITORIUL DIN PERIMETRUL STRĂZILOR
CEUCARI - SOCOLENI - IAZULUI, MUNICIPIUL CHIȘINĂU
ELABORAT DE INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
"CHIȘINĂU PROIECT" NR. 3516
DATA ELABORĂRII: 14.07.2021
BUCUREȘTI, ROMANIA



Conform

CS

Chișinău 2021

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

ADRESA: str. Iazului, sectorul Rascani, municipiul Chișinău

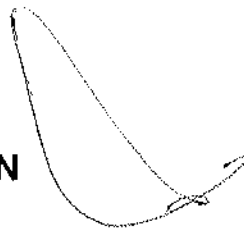
BENEFICIAR: S.R.L. "ECOVZOR CONSTRUCT IMOBIL"

PROIECTANT GENERAL: Institutul Municipal de Proiectări "Chișinăuproiect"

FOAIE DE SEMNĂTURI

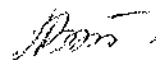
ARHITECT ȘEF PROIECT

Alexei ȚURCAN




SPECIALIST PRINCIPAL

Elena VITIU



ȘEF DE GRUPĂ

Marianna ILIEVA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

CONȚINUT

Titlul I - DISPOZIȚII GENERALE

Titlul II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

Titlul III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

Titlul I - DISPOZIȚII GENERALE:

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

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

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

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

2. Baza legala

2.1. La baza Regulamentului local de urbanism stau:

- Legea 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;

- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;

- Hotărâri ale Consiliului Local anterioare datei elaborării documentației.

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

3. Domeniul de aplicare

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

Titlul II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE:

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

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

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

5.1. Expunerea la riscuri naturale

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

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

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

5.3 Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

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

5.4 Asigurarea echipării edilitare

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

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

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

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

5.6 Procentul de ocupare a terenului

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

5.7 Lucrări de utilitate publică

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

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

6. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

6.2 Ampasarea față de drumuri publice

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

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

6.3. Amplasarea față de aliniament

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

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

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

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

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

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

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

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

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

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

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

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

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

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

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

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

7.2. Accese pietonale

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

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

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

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

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

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

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

8.2 Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

9.1 Parcelarea

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

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

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

9.2 Înălțimea construcțiilor

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

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

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

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

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

10.1 Parcaje

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

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

10.2 Spații verzi și spații plantate

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

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

10.3 Împrejurimi.

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

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

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

Titlul III -ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

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

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

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

Cod R - Zona cu funcțiuni rezidențiale

Cod R6

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

Cod R7

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

Cod C2

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

Titlul IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR:

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

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

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

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

-eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

11. ÎMPREJMUIRI

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = **60-65%** (pe parcela)

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = **2-3** (pe parcela)

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

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

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

- eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;

- extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

- se interzic următoarele lucrări:

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

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim **20.0** metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **20.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale

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

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

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

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

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

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

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este P+13 niveluri;

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

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate;

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

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

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

11. ÎMPREJMUIRI

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 38% (pe parcela)

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 5.0 (pe parcela)

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

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

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

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

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

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform condițiilor expuse pentru subzonele rezidențiale R6 și R7.

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

- conform condițiilor expuse pentru subzonele rezidențiale R6 și R7.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform condițiilor expuse pentru subzonele rezidențiale R6 și R7.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

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

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

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

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

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

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

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

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

11. ÎMPREJMUIRI

- amplasarea gardurilor pe terenurile domeniului public este interzisă;

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = conform prescripțiilor subzonelor rezidențiale R6 și R7**

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = conform prescripțiilor subzonelor rezidențiale R6 și R7**

Chișinău 2021