



copie 20/02

INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI  
„CHIȘINĂU PROIECT”

nr. 02/1-203 din 08.06.2021.

la nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

**S.R.L. „CRIZANTEMA”,**  
**str. Academiei 1A,**  
**or. Chișinău**

Ca urmare a cererii adresate de către S.R.L. „CRIZANTEMA” nr. 11/05 din 11.05.2021, se emite următorul:

**AVIZ pentru Studiul de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprâncenoaia - șos. Hâncești (obiect nr. 012-04.21 C-PUZ)**

*Beneficiar:* S.R.L. „CRIZANTEMA”;

*Proiectant:* S.R.L. „IRGO LINE”;

*Specialist cu drept de semnătură:* Arhitect șef proiect – Zolotuhina Svetlana – certificatul de atestare tehnico-profesională 0281 din 26.06.2019;

*Amplasare, delimitare, suprafață terenului proiectat:* suprafața zonei de studiu – 29,5 ha, teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprâncenoaia - șos. Hâncești, sectorul Centru, or. Chișinău;

*Acte permissive:* Dispoziția Primarului general al mun. Chișinău nr. 117-d din 22.03.2021 "Cu privire la elaborarea studiului de justificare în vederea fundamentării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprâncenoaia - șos. Hâncești".

**I. Prevederi PUG - RLU aprobate anterior:**

Conform prevederilor PUG Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, și Regulamentului local de urbanism al or. Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprâncenoaia - șos. Hâncești este parte a fostului Campus Academic cu referințele respective în documentația nominalizată anterior. Destinațiile (codurile) reglementate în documentația urbanistică menționată sunt următoarele: „R2”, „R6”, „S”, „C2” și „C7”.

Terenuri cu codul „R2” cuprind funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fafăde.

Terenuri cu codul „R6” cuprind funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.

Terenuri speciale de folosință "S" sunt propuse pentru un anumit tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Existența lor este necesară pentru viabilitatea socio-economică a comunității mun. Chișinău dar și pentru locuitorii Republicii Moldova.

Terenuri cu codul „C2” cuprind funcțiuni, care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate.

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

**II. Prevederi ale Studiului de argumentare urbanistică propuse:**

- *regim de construire:* Proiectul propune soluționarea următoarelor probleme:

teritoriul eliberat de construcția existentă va fi amenajat și organizat în corespundere cu normele în vigoare și se va facilita dezvoltarea durabilă a zonei;

- doritorii vor obține locuințele solicitate, obiectivele sociale și comerciale necesare;

ona dată se va dezvolta sub aspect de schimbare a destinațiilor depășite și neactuale în funcțiuni rezidențiale, sociale, comerciale și prestări servicii.

Măsurile de reprofilare și modernizare a terenurilor zonei examinate se vor axa pe realizarea următoarelor activități de ameliorare a situației privind circulația rutieră:

- str. Gh. Asachi se va suplimenta cu o bandă de accelerare - decelerare cu lățimea 3,50 m;
- str. Academiei se va suplimenta cu o bandă, în total 3 benzi a câte 3,50 m;
- șos. Hincești se va suplimenta cu 2 benzi a câte 3,50 m pentru circulație pentru circulație în contrasens pe segmentul str. Sprâncenoaia - str. Academiei;
- str. Sprâncenoaia se suplimentează cu o bandă, în total 3 benzi a câte 3,50 m;
- str. Academiei va avea lățimea carosabilului 2 benzi a câte 3,50 m;
- construirea a 2 parcări multietajate cu suprafața totală 28800 m<sup>2</sup> și capacitatea totală 1440 locuri de parcare, care vor fi destinate pentru deservirea locuitorilor din zona examinată, teritoriile adiacente și clienții sosiți din alte localități ale republicii;
- transformarea spațiului verde al instituției academice în microzonă de odihnă de acces comun cu amenajări conexe necesare;
- reabilitarea tehnică a acceselor rutiere, pietonale, spațiilor verzi;
- amenajarea obiectivelor propuse în modificarea destinațiilor (codurilor) urbanistice conform exigențelor normative în vigoare.

În conformitate cu rezultatele auditului situației existente nivelul de dotare cu utilități de infrastructuri edilitare este satisfăcător.

S-au luat deciziile de schimbare a destinației și, ca urmare, a codurilor urbanistice pentru un șir de terenuri, care compun hotarele zonei studiate.

Destinațiile (codurile) urbanistice sunt următoarele:

Terenuri cu codul „C2” cuprind funcțiuni, care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate.

Terenuri cu codul „C4” comerciale cu restricții, cuprind clădirile de birouri, marile magazine și funcțiunile conexe acestora amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întregul oraș. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legături cu activitățile comerciale în detalii.

Terenuri cu codul „C6” comerciale de recreere, cu funcțiuni de recreere, tip parcuri de distracții.

Terenuri cu codul „C7” de servicii generale, cuprind funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită de trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și vânzări în detalii.

Terenuri cu codul „R2” cuprind funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade.

Terenuri cu codul "R6" sau "R7" cuprind funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.

Terenuri speciale de folosință "S" sunt propuse pentru un anumit tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Existența lor este necesară pentru viabilitatea socio-economică a comunității mun. Chișinău dar și pentru locuitorii Republicii Moldova.

#### ***Indici tehnico-economici pentru zona de studiu prezentate în S.I.:***

Suprafața teritoriului examinat - 29.5 ha;

Suprafața teritoriului destinat construcțiilor rezidențiale – 1,23 ha;

Suprafața totală a locuințelor - 28500 m<sup>2</sup>;

Număr locuitori (norma de asigurare 27,5 m<sup>2</sup>/persoană) – 1040;

Număr total apartamente (suprafața medie apartament - 60 m<sup>2</sup>) – 475;

Suprafața teritoriului destinat amplasării instituției preșcolare - 0,58 ha;

Număr locuri în instituția preșcolară – 240;

Suprafața teritoriului destinat amplasării instituției școlare – 1,20 ha;

Număr locuri în instituția școlară – 300;

Suprafața teritoriului destinat construcției parcarilor auto multietajate -1,24 ha;

de înălțimi pentru blocurile locative - S+P+9E;  
de înălțimi maxim pentru construcții birouri și comerciale - S+P+15E;  
de înălțimi pentru parcarile auto multietajate -S+P+2E;  
suprafața totală a parcarilor auto multietajate -28800 m<sup>2</sup>;  
 număr total locuri în parcarile auto multietajate - 1440.

**Concluzii și recomandări:**

urmea examinării se avizează favorabil Studiului de argumentare justificare (obiect nr. 012-  
-PUZ), cu următoarele recomandări:

1. Propunerile de valorificare a zonei de studiu vor fi coordonate cu proprietarii/administratorii/gestionarii terenurilor proprietate de stat și proprietate privată;
2. Amplasarea construcțiilor în limitele zonei de studiu se va realiza în corespundere cu normele urbanistice și ținând cont de destinația funcțională a obiectivelor și a amenajărilor din adiacență. În caz de deviere de la normele generale stabilite în documentele normative, va fi obținut acordul, după caz, al proprietarilor/administratorilor/gestionarilor imobilelor adiacente interesele cărora pot fi afectate în procesul de executare a lucrărilor de construcție și de exploatare a construcțiilor;
3. Suprafața spațiilor verzi va constitui minim 25% din suprafața zonei de studiu;
4. Pentru a exclude diverse interpretări, se recomandă înlocuirea codului urbanistic „C2” în codul urbanistic „R6 comasat cu C2” sau „R7 comasat cu C2”, deoarece funcțiunile specifice codului „C2” se amplasează la parterul și etajul 1 al clădirilor rezidențiale.
5. 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;

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa *Plan general de valorificare a teritoriului* vizată.

Elaboratorul și beneficiarul Studiului de Justificare răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația care face obiectul prezentului aviz.

Administrator Interimar  
I.M.P. „CHIȘINĂU PROIECT”

VOLOSATÎ SILVIA

Cucerca A.

Ex.  
022 44 63 15