

CHISINAU 2021

**STUDIUL DE OPORTUNITATE (JUSTIFICARE)**  
**privind schimbarea funcțiunii (codului) în Planul urbanistic zonal al**  
**teritoriului cuprins între străzile Academiei și Sprâncenoaia (număr**  
**cadastral 01002120428), sector Centru, or. Chișinău în vederea**  
**schimbării destinației din codul urbanistic "S"**  
**în codul urbanistic "R7"**

**Beneficiar: S.R.L. "CRINZANTEMA"**

**Proiectant : S.R.L. "IRGO LINE"**

## **CONȚINUT**

### **PIESE SCRISE**

#### **I. DATE GENERALE**

- 1.Scopul și obiectivele studiului de oportunitate**
- 2.Date despre beneficiarul studiului de oportunitate**
- 3.Date despre elaboratorul studiului de oportunitate**
- 4.Sursa de finanțare a proiectului de realizare a schimbării funcțiunilor (codurilor)**

#### **II. DESCRIEREA CADRULUI GENERAL DE REALIZARE A STUDIULUI DE OPORTUNITATE**

- 1. Denumirea studiului de oportunitate**
- 2. Necesitatea lansării studiului de oportunitate**
- 3. Situația existentă a terenului studiat**
  - 3.1. Caracteristica generală a raionului construcției**
  - 3.2. Date generale despre structura geomorfologică și situația geotehnică a teritoriului raionului construcției**
  - 3.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor**
  - 3.4. Analiza cererii, prognoze pe termen mediu și lung**
  - 3.5. Necesitatea investiției**
  - 3.6. Aspecte sociale și de mediu**
  - 3.7. Aspecte instituționale și de implementare**
  - 3.8. Rezultatele preconizate**
  - 3.9. Costurile de investiție bazate pe antemăsurători**
- 4. Oportunitatea realizării obiectivului de investiții**
- 5. Prezentarea generală a indicatorilor tehnici si economici relevanți**
- 6. Concluzii**

### **CONTINUT PIESE DESENATE**

- 1. Încadrare în teritoriu Sc 1:5000 sau 1:10000**
- 2. Plan de situație Sc 1:2000**
- 3. Planul general al terenului construcției pentru care se elaborează studiul de oportunitate**

## **I. DATE GENERALE**

### **1.Scopul și obiectivele studiului de oportunitate**

**Scopurile studiului** actual sunt următoarele:

- A. Identificarea destinațiilor compatibile pentru amplasare pe teritoriul examinat.
- B. Descrierea situației caracteristice terenului examinat sub aspectul acumulării datelor necesare fazelor ulterioare de proiectare.
- C. Descrierea posibilităților de integrare a funcțiunilor propuse în contextul urbanistic actual, al dotării cu accese la elementele de infrastructură edilitară.

**Obiectivul elaborării** este argumentarea schimbării destinației terenului și codului urbanistic, aplicat în documentația urbanistică actuală.

### **2.Date despre beneficiar** - Societatea cu Răspundere Limitată "CRINZANTEMA"

### **3.Date despre elaboratorul studiului de oportunitate** Societatea cu Răspundere Limitată "IRGO LINE"

### **4.Sursa de finanțare a proiectului de realizare a schimbării funcțiunii (codului)** este asigurată de beneficiar.

## **II. DESCRIEREA CADRULUI GENERAL DE REALIZARE A STUDIULUI DE OPORTUNITATE**

### **1. Denumirea studiului de oportunitate**

STUDIUL DE OPORTUNITATE privind schimbarea funcțiunii (codului) în Planul urbanistic zonal al teritoriului cuprins între străzile Academiei și Sprâncenoaia (număr cadastral 01002120428), sector Centru, or. Chișinău în vederea schimbării destinației din codul urbanistic "S" în codul urbanistic "R7"

### **2. Necesitatea lansării studiului de oportunitate**

În legătură cu faptul, că Academia de Științe a Moldovei treptat a pierdut necesitatea administrării unui teritoriu imens, pe care au fost situate diverse construcții conexe activităților de cercetări și cu factorul dezmembrării Campusului Academic în teritorii rezidențiale, s-a luat decizia de a supune privatizării clădirea cantinei, destinate deservirii colaboratorilor institutelor aflate în preajmă și a terenului aferent acesteia.

Concomitent, se poate menționa, că în materialele strategiei de dezvoltare durabilă a municipiului Chișinău, care se elaborează la momentul actual, se pune

accentul pe inventarierea teritoriilor ocupate de funcții depășite, exploatate nesatisfăcător și utilizarea acestora în scopuri de edificare a complexelor rezidențiale.

### **3. Situația existentă a terenului studiat**

În conformitate cu prevederile Planului urbanistic general și Regulamentului local de urbanism al or. Chișinău, terenul cu numărul cadastral 01002120428, situat de-a lungul străzii Academiei cu suprafața 0,44 ha este parte a fostului Campus Academic cu referințele respective în documentația nominalizată anterior.

#### **3.1. Caracteristica generală a raionului construcției**

Teritoriul studiat, după cum a fost menționat anterior, este o componentă a Campusului Academic. Acest factor este esențial din punct de vedere al dotării, cu unele rezerve, al segmentului dat de construcții și instalații de cercetări științifice cu sisteme de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare menajeră, pluvială, etc.

Se mai poate constata, că teritoriul dat a fost destinat pentru dezvoltarea funcțiunilor de cercetări, dar în același timp zona fostului Campus Academic este dezmembrată prin complexe rezidențiale multietajate.

#### **3.2. Date generale despre structura geomorfologică și situația geotehnică a teritoriului raionului construcției**

Din considerentele, că teritoriul examinat este valorificat în vecinătăți, în linii generale, se poate menționa, că din punct de vedere al structurii geomorfologice acesta este favorabil pentru construcții, iar în cazul lansării procedurii de construcții, anterior se vor realiza prospecțiuni geotehnice specializate.

#### **3.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor**

În conformitate cu rezultatele studiului se poate constata, că, actualmente, starea terenului examinat se caracterizează prin următoarele:

- este ocupat de o construcție exploatată ineficient și nu este utilizată pe deplin în procesul tehnologic;
- este îngrădit și asigurat cu căi de acces pietonal și rutier;

-teritoriile învecinate, pe liniile limitrofe, nu au construcții și tehnologii cu impact ecologic negativ, care să împiedice amplasarea locuințelor colective și obiectivelor sociale în perspectivă.

### **3.4. Analiza cererii, prognoze pe termen mediu și lung**

După cum s-a menționat anterior, în ultimul deceniu s-a produs o schimbare bruscă a destinațiilor concentrate pe teritoriul fostului Campus Academic din funcții speciale în funcții rezidențiale multietajate. În această zonă se execută locuințe de clasa "econom" și datorită condițiilor ecologice și sanitare favorabile acestea sunt operativ procurate de solicitanți.

### **3.5. Necesitatea investiției**

Realizarea investiției este dictată de necesitatea construirii unui complex locativ într-o zonă favorabilă și solicitată pentru operațiuni de cumpărare a apartamentelor.

### **3.6. Aspecte sociale și de mediu**

Apariția unui complex rezidențial va ameliora situația ecologică și sanitară actuală prin valorificarea și amenajarea chibzuită a terenului dat și va opri degradarea continuă a segmentului dat al teritoriului Campusului Academic. Impactul asupra mediului înconjurător, în cazul realizării proiectului planificat, va fi minim, deoarece nu vor exista factori generatori de nocivități.

### **3.7. Aspecte instituționale și de implementare**

Experiența investitorului și a beneficiarului în organizarea procesului de construcție dovedesc capacitățile necesare pentru lansarea și realizarea proiectului promovat.

### **3.8. Rezultatele preconizate**

În urma realizării proiectului planificat se vor soluționa următoarele probleme:

- teritoriul eliberat de construcția existentă va fi amenajat și organizat în corespundere cu normele în vigoare și se va facilita dezvoltare durabilă a zonei;
- doritorii vor obține locuințele solicitate;
- zona dată se va dezvolta sub aspect de schimbare a destinațiilor depășite și neactuale în funcțiuni rezidențiale.

### **3.9. Costurile de investiție bazate pe antemăsurători**

În conformitate cu datele de reper (suprafață, destinație, etc.) și aplicând metoda de calcul a costurilor aproximative, folosind proiectele analogice se poate presupune, că suma investițiilor pentru realizarea proiectului de locuințe este de circa **9900000 Euro** sau **207900000 Lei**.

#### **4. Oportunitatea realizării obiectivului de investiții**

Luând în considerare următorii factori:

- A. Eficientizarea teritoriilor instituțiilor academice și construcțiilor auxiliare din zona examinată;
- B. Dispariția sau reprofilarea unor unități neexploatate sau întreținute neadecvat;
- C. Divizarea terenurilor și imobilelor unice între mai mulți agenți economici;
- D. Utilizarea inefficientă a teritoriilor fostelor teritorii academice;
- E. Cererea crescândă a construcțiilor de locuințe;
- F. Posibilitatea de restructurare urbanistică a teritoriului zonei examinate, s-au luat deciziile de schimbare a destinației și, ca urmare, a codurilor urbanistice pentru un șir de terenuri, care compun hotarele zonei studiate.

#### **5. Prezentarea generală a indicatorilor tehnici și economici relevanți**

**Suprafața terenului Transa 1 sub construcția blocurilor de locuit - 0,44 ha;**

**Suprafața construită - 2200 m<sup>2</sup>;**

**Suprafața totală a blocurilor de locuit - 20398 m<sup>2</sup>;**

**Regim de înălțimi - S+P+8E;**

**Număr total apartamente - 176;**

**Număr total parcări subterane - 160;**

**Procent asigurare cu parcări - 91%;**

**Procent ocupare teren - 50%;**

**Coeficient utilizare teren - 4,6.**

#### **6. Concluzii**

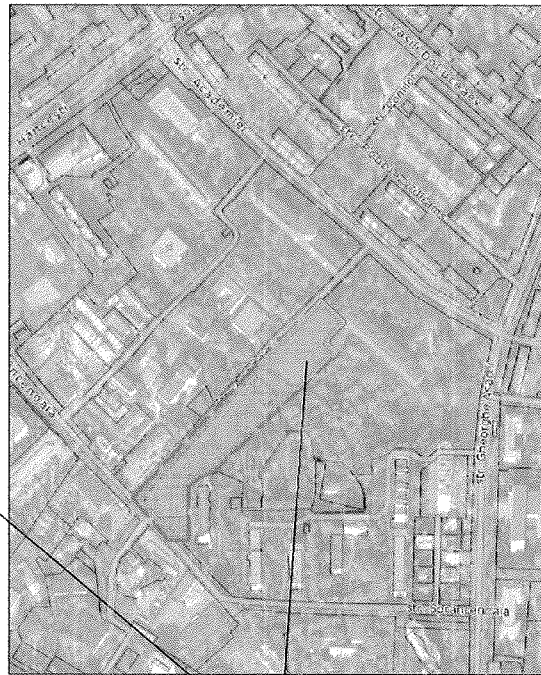
**Dovezile listate argumentează posibilitatea acțiunii promovate de schimbare a funcțiunii (codului) în Planul urbanistic zonal al teritoriului cuprins între străzile Academiei și Sprâncenoaia (număr cadastral 01002120428), sector Centru, mun. Chișinău în vederea schimbării destinației din codul urbanistic "S" în codul urbanistic "R7".**



# EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

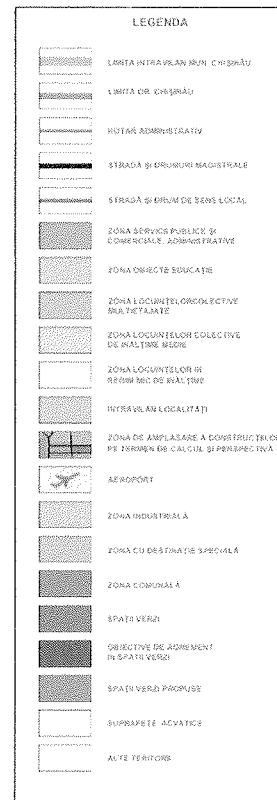


# SCHEMA INCADRARE IN TERITORIU Sc. 1 : 5000



SECTORUL EXAMINAT

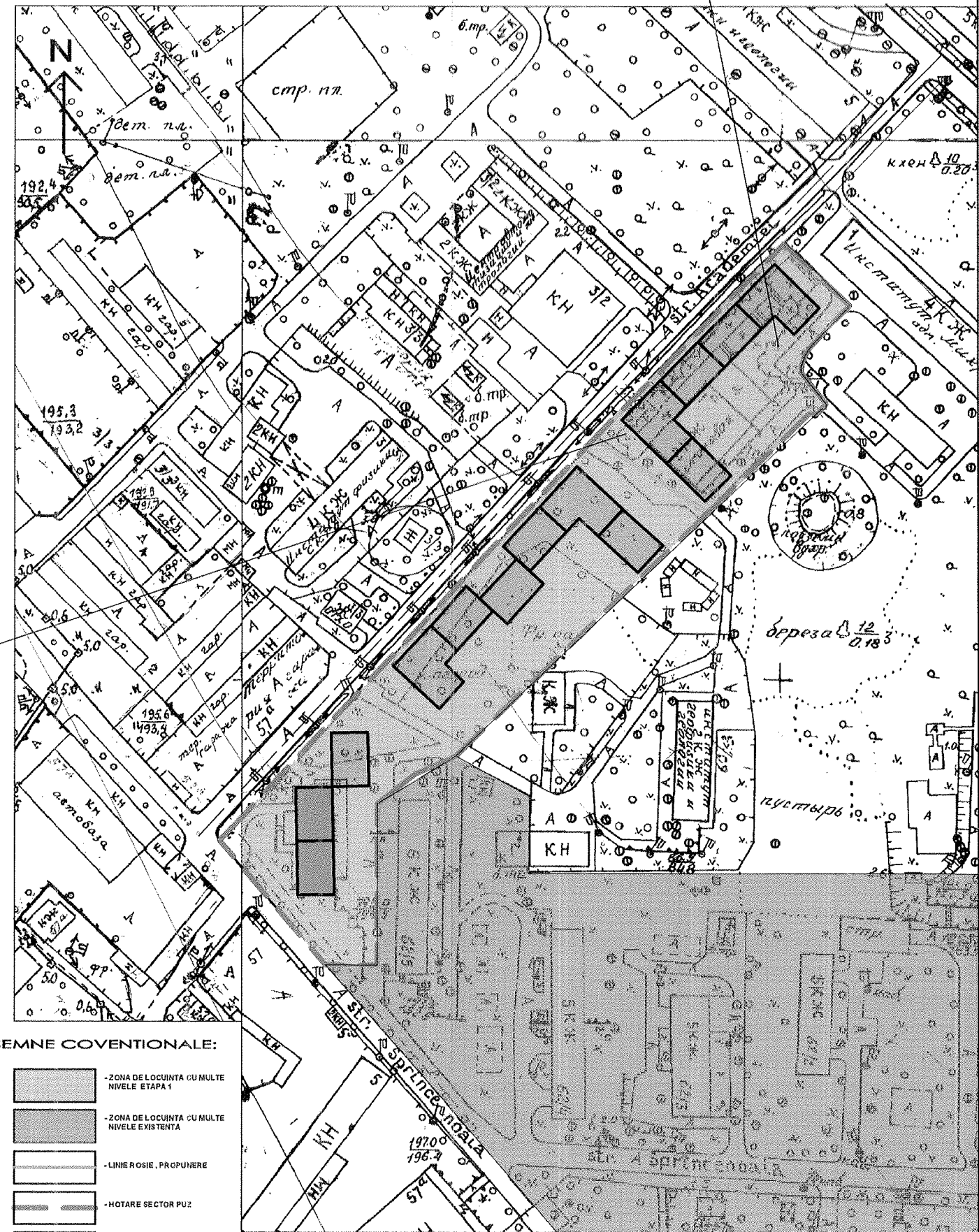
# EXTRAS DIN PLANUL URBANISTIC GENERAL



SECTORUL EXAMINAT

# PLANUL GENERAL A TERENULUI CONSTRUCȚIEI PENTRU CARE SE ELABOREAZA STUDIUL DE OPORTUNITATE. SC 1:2000

SECTORUL EXAMINAT





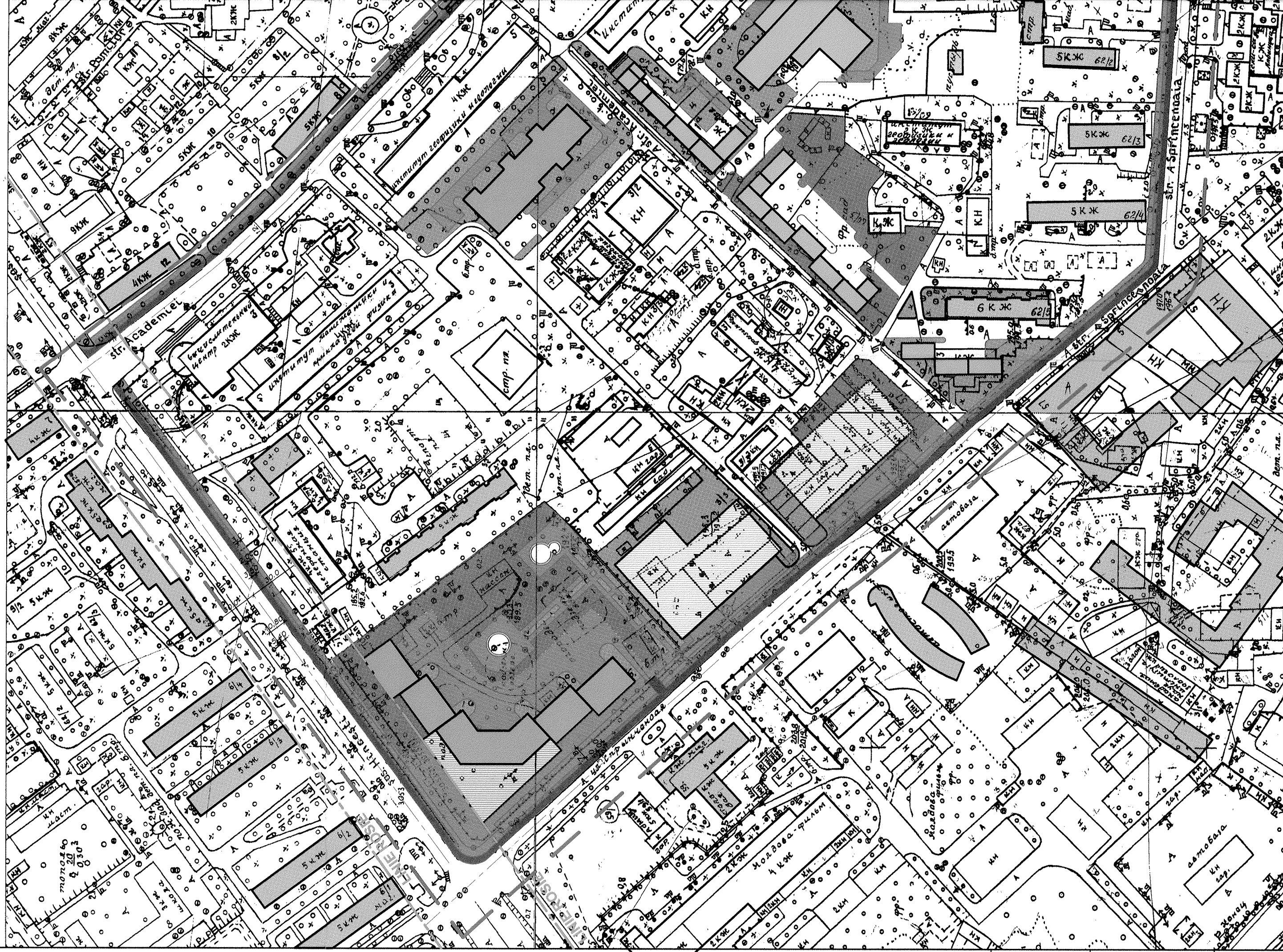
SEMENE COVENTIONALE:

- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII CASE LOCUTE INDIVIDUALE EXISTENTE
- CONSTRUCTII LOCUINTE COLECTIVE CU MULTE NIVELE EXISTENTE
- CONSTRUCTII LOCUINTE COLECTIVE CU MULTE NIVELE, PROPUNERE D+P+10E
- CONSTRUCTII COMERCIALE,PROPUNERE D+P+5E
- INSTITUTII PRESCOLARE, PROPUNERE D+P
- INSTITUTII INVATAMINT, PROPUNERE D+P+2E
- CONSTRUCTII PARCARI CU MULTE NIVELE, PROPUNERE
- STRAZI, ACCESE RUTIERE PROPUNERE
- DRUMURI, STRAZI EXISTENTE
- ACCESE PIETONALE, PROPUNERE
- SPATIU VERZI
- HOTAR TERITORIU INDENTIFICAT IN PUZ
- LINII ROSIE

Beneficiar : "CRIZANTEMA" S.R.L.				Obiect nr.012-04.21 C-PUZ			
Schim	Nr.sect	Foata	Nr.doc	Semnat	Data	Studiul de justificare în vederea fundamenteării inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Academiei - Gh. Asachi - Sprâncenoaia - șos. Hâncești, sector Centru, mun. Chișinău	
ASP		Zolotuhina S			04.21	STUDIUL DE JUSTIFICARE	
Arhitect	Jerep Tv					Faza	Plansa Planse
						S	
PLAN GENERAL DE VALORIFICARE A TERITORIULUI IDENTIFICAT IN PUZ.						S.R.L. "IRGO LINE" tel. +373 60686302	
SC. 1:2000							



PLAN GENERAL DE VALORIFICARE A TERITORIULUI IDENTIFICAT IN PU



Nr. de inv.	Data si Iscaltura	№ schimb. Nr. de inv.
-------------	-------------------	-----------------------