

BENEFICIAR: Direcția generală arhitectură, urbanism și
relații funciare a Consiliului municipal Chișinău

PROIECTANT: IMP "CHIȘINĂU PROIECT"



OBIECT NR. 3698

PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR SARMIZEGETUSA - PANDURILOR – NICOLAE TITULESCU - MINSK, MUN.CHISINAU

VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL. PIESE SCRISE

Chișinău 2024

BENEFICIAR: Direcția generală arhitectură, urbanism și
relații funciare a Consiliului municipal Chișinău

PROIECTANT: IMP "CHIȘINĂU PROIECT"

OBIECT NR. 3698

PLANUL URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS IN PERIMETRUL STRAZILOR SARMIZEGETUSA - PANDURILOR – NICOLAE TITULESCU - MINSK, MUN.CHISINAU

**VOLUMUL I - MEMORIU GENERAL.
PIESE SCRISE**

ADMINISTRATOR INTERIMAR

Anatolie **IZBÎNDA**

ARHITECT ȘEF

Vitalie **MUNTEANU**

Chișinău 2024

MEMORIU GENERAL. PIESE SCRISE

PLANUL URBANISTIC ZONAL

**pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa -
Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, mun.Chisinau**

ADRESA: Teritoriul cuprins în perimetrul străzilor: Sarmizegetusa -
Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, mun.Chisinau

BENEFICIAR: Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare
a Consiliului municipal Chișinău

INVESTITOR: persoana fizic – Melnic Evghenii

PROIECTANT GENERAL: Institutul Municipal de Proiectări "Chișinăuproiect"

FOAIE DE SEMNĂTURI

ARHITECT ȘEF PROIECT

Elena **VITIU**

SPECIALIST PRINCIPAL

Marianna **ILIEVA**

SPECIALIST PRINCIPAL

Nadejda **TRUHINA**

SPECIALIST PRINCIPAL

Anatolie **BRUSNIC**

SPECIALIST PRINCIPAL

Maria **ERHAN**

INGINER

Mihaela **SIRGHI**

MEMORIU GENERAL. PIESE SCRISE

PLANUL URBANISTIC ZONAL

**pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa -
Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, mun.Chisinau**

CONTINUTUL PROIECTULUI:

Volumul I – Memoriu general. Piese scrise

Volumul II – Situatia existenta si Reglementari. Piese desenate

Volumul III – Regulament local de urbanism aferent P.U.Z. Piese scrise

Volumul IV – Protecția mediului. Piese scrise si desenate

– Piese scrise și piese desenate (format electronic PDF)

CONTINUTUL VOLUMULUI I

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Date inițiale
- 1.3 Scopul lucrării
- 1.4 Cadru legislativ-normativ

2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE SI ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE PENTRU DEZVOLTARE

- 2.1 Încadrare în localitate
- 2.2 Analiza privind tipurile de funcțiuni
- 2.3 Analiza geomorfologica
- 2.4 Regimul juridic al terenurilor
- 2.5 Analiza fondului construit
- 2.6 Rețele de transport
- 2.7 Analiza infrastructurii tehnico-edilitare
- 2.8 Disfuncționalități și priorități
- 2.9 Prevederi ale PUG
- 2.10 Propuneri de reglementare funcțională

3. REGLEMENTARI. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Propuneri de dezvoltare - soluții urbanistice, indici urbanistici
- 3.2 Propuneri de modificare a codurilor urbanistice
- 3.3 Modernizarea circulației de transport
- 3.4 Infrastructura tehnico-edilitară: Rețele apeduct, canalizare menajeră și pluvială;
Alimentarea cu gaze naturale; Alimentarea cu energie electrică

ANEXE:

1. **Dispozitia Primarului general al mun.Chisinau nr.10-d** din 18 ianuarie 2024 „Cu privire la inițierea elaborării Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, 2 file.
2. **Certificat de urbanism** pentru proiectare nr. CU-0002680 din 01 februarie 2024 eliberat de Primaria municipiului Chisinau, 4 file.
3. **Tema-program** privind elaborarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, 7 file.
4. **Extras din procesul-verbal** al sedintei Consiliului arhitectural-urbanistic din 16.02.2024 Privind examinarea colegiala a solutiilor arhitecturale, urbanistice si tehnice vizand obiectele arhitecturale de importanta locala si imbunatatirea deciziilor. Chestiunea nr.2 din ordinea de zi a sedintei
5. **Nota informativa privind ajustarea** la propunerile si obiectiile membrilor Consiliului arhitectural-urbanistic, a proiectului „Planul urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, mun. Chișinău", parvenite în urma ședinței Consiliului arhitectural-urbanistic din data de 16.02.2024

Capitolul I. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE: „Planul urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, mun. Chisinau”

BENEFICIAR: Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău

INVESTITOR: persoana fizica – Melnic Evghenii

PROIECTANT GENERAL: Institutul Municipal de Proiectări "Chișinăuproiect"

„Planul urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, mun. Chisinau", este elaborat in baza:

- **Dispoziției Primarului general al mun.Chisinau nr.10-d din 18 ianuarie 2024** „Cu privire la inițierea elaborării Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk”;
- **Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-0002680 din 01 februarie 2024**, eliberat de Primaria municipiului Chisinau;
- **Temei-program pentru elaborarea** Planului urbanistic zonal aprobată de Viceprimarul municipiului Chișinău;
- **Contractului de prestare a serviciilor de proiectare**, încheiat între **investitor** – persoana fizica Melnic Evghenii și **proiectant general** – IMP “CHISINĂUPROIECT”.

1.2 DATE INIȚIALE

- Suportul topografo-geodezic și de prospecțiuni geotehnice;
- Parcelarea cadastrală în sistemul de coordonate, baza actualizată anul 2018;
- Informația privind utilizarea existentă a teritoriului, agenți economici și activitățile lor;
- Datele analitice și statistice actualizate, preluate din baze de date și hărți oficiale, cât și informația și reglementările din cadrul documentației de urbanism aprobate;
- Studiu de fundamentare în vederea fundamentării inițierii planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, cuprins in zona de acțiune a codurilor de reglementare urbanistică "S", "C1", "C2", "R3-b" și "R6", mun.Chisinau, elaborat in baza Dispoziției Primarului general al mun.Chisinau nr.230-d din 05.06.2023, aprobat la sedinta Consiliului arhitectural-urbanistic din data de 17.08.2023, supus conform legislației, consultărilor publice (Data publicării: 27.11.2023 08:00).

1.3 SCOPUL LUCRĂRII

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

Având în vedere necesitatea dezvoltării urbanistice a orașului, s-a propus inițierea unei documentații de urbanism de tip Plan urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk cu suprafața de cca **7,5 ha**. Conform certificatului de urbanism pentru proiectare nr. **CU-0002680 din 01 februarie 2024**, parcelele cadastrale care au generat elaborarea PUZ sunt următoarele: 0100107.349; 236; 019; 350; 139; 351; 186, cu suprafața totală de cca **0,46 ha**. Funcțiunea actuală a acestora este locuință cu regim mic de înălțime. Se vor propune funcțiuni rezidențiale cu regim mediu de înălțime.

Conform celor menționate mai sus **obiectivul general** al proiectului constă în aprobarea soluțiilor urbanistic-arhitecturale, de sistematizare spațială și reglementarea funcțională a zonei examinate, cu suprafața totală de cca. 7,5 ha.

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

Categorii generale de probleme abordate în cadrul Planului urbanistic zonal:

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- atribuirea unei funcțiuni corespunzătoare teritoriului obiect al PUZ;
- organizarea urbanistic-arhitecturală 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;
- organizarea arhitectural-urbanistică prin stabilirea amplasării construcțiilor noi, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu coerentă;
- relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității construcțiilor la circulațiile din zonă;
- reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Planul Urbanistic Zonal este elaborat în corespundere cu prevederile art. 14(1), din Legea nr. 835 din 17.05.1996 "Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului", conform actelor normative (NCM B.01.02.2016 și NCM B.01.05.2019).

1.4 CADRU LEGISLATIV-NORMATIV

- Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău;

- Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Codul Funciar;
- Legea nr.1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr.11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- Legea nr. 509/1995 drumurilor;
- Hotărârea Guvernului nr.1170/2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri;
- Hotărârea Guvernului nr. 967/2016 cu privire la mecanismul de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional;
- 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.
- Prevederile Planului Urbanistic General al or.Chisinau, elaborat de INCP "Urbanproiect" și aprobat de Consiliul Municipal prin decizia nr.68/1-2 din 22.03.2007;
- Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău aprobat prin decizia CMC nr.22/40 din 25 decembrie 2008.

Capitolul II. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE SI ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE PENTRU DEZVOLTARE

2.1 Incadrare in localitate

Zona examinată este amplasată în intravilanul or.Chisinau, localizată la Sud-Est de Nucleul istoric al orașului Chisinau, sectorul administrativ Botanica, cuprinsă în perimetrul strazilor Sarmizegetusa, Minsk, N. Titulescu, Pandurilor.

Suprafața zonei examinate a fost determinată cca 7,5 ha. Parcelele care au generat PUZ constituie suprafața de cca 0,46 ha (a se vedea *Volumul II. Situația existentă și Reglementări. Piese desenate, Plansa 2*).

Accesul în zona se efectuează din strada Sarmizegetusa.

2.2 Analiza privind tipurile de funcțiuni

La momentul actual în limita zonei examinate sunt amplasate obiective cu funcțiuni rezidențiale, educație, interes public, comunale. Terenurile amplasate în limita zonei examinate sunt valorificate, cu excepția a câtorva parcele amplasate în zona care a generat elaborarea P.U.Z. Funcțiunea actuală a zonei care a generat elaborarea P.U.Z. este locuință cu regim mic de înălțime. La momentul actual trei loturi din cele susmenționate sunt libere de construcții (a se vedea *Volumul II. Situația existentă și Reglementări. Piese desenate, Plansa 3*).

Zona rezidențială, fiind funcțiunea dominantă este constituită preponderent din locuința colectivă cu blocuri multietajate cu regim de înălțime între 5 – 10 nivele (cod de reglementare urbanistic R6) și un sector locativ susmenționat cu locuința individuală cu

regim mic de înaltime (cod de reglementare urbanistic R3-b) amplasat în mijlocul zonei examinate.

Zona de educatie si invatamant este alcatuita din doua obiective: gradinita de copii nr.9 si blocul destinat claselor primare ale Liceului Teoretic "Iulia Hasdeu".

Zona de interes public si servicii cuprinde un obiectiv de alimentatie publica, cateva magazine mici situate la parterul blocurilor, un oficiu postal, autoservice.

Zona comunală include un PT (punct de transformare a energiei electrice) si un punct de distribuire a agentului termic.

Bilantul teritoriului zonelor functionale este prezentat în tabelul 1:

BILANTUL TERITORIULUI. ZONE FUNCTIONALE. Situația existentă **tabelul 1**

<i>Nr. d/o</i>	<i>Denumire</i>	<i>Suprafata ha</i>	<i>%</i>
	Suprafata totala a teritoriului zonei PUZ, din care:	7,5	100
1	ZONA REZIDENTIALA, inclusiv	4,15	55.4
	- cu regim mic de înălțime - blocuri cu locuinta colectiva multietajata	0,55 3,6	
2	ZONA DE EDUCATIE SI INVATAMANT	0,7	9.3
3	ZONA DE INTERES PUBLIC SI SERVICII	0,12	1.6
4	ZONA COMUNALA	0,03	0.4
5	ZONA CAI DE COMUNICATIE	2,5	33.3

INDICI TEHNICO-ECONOMICI DE BAZA P/U ZONA EXAMINATA. Situația existentă **tabelul 2**

<i>Nr. d/o</i>	<i>Denumire</i>	<i>Unit. de masura</i>	<i>Cantitate</i>
1	SUPRAFATA ZONEI EXAMINATE/DE CALCUL	ha	7.5
2	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	m.p.	13829.0
3	PROCENT DE OCUPARE A TERITORIULUI (POT)	%	18.44
4	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERITORIULUI (CUT)		0.87
5	FOND LOCATIV TOTAL	m.p.	45854.0
6	NUMAR DE APARTAMENTE	unitati	947.0
7	NUMAR DE LOCUITORI	oameni	2180.0

Adiacențele zonei examinate cuprind funcțiuni mixte, cu multe obiective de interes public: Parcul "Valea Trandafirilor", scuarul "Serghei Lazo", magazine, restaurante, cafenele, farmacii, centre medicale.

Obiectivele de educatie sunt reprezentate prin

- gradinite: Gradinita nr. 9, Scoala-Gradinita nr. 152 "Pas cu Pas", Gradinita nr. 96;
- licee: Liceul Teoretic "Iulia Hasdeu" (clase cu profil teatral), Liceul Teoretic cu profil de arte "Elena Alistar", Liceul "Tudor Vladimirescu", Liceul profesional nr. 2 (a se vedea *Volumul II. Situatia existenta si Reglementări. Piese desenate, Planse 3,4*).

Obiective de ocrotire a sanatatii - Centrul medicilor de familie nr. 1.

2.3 Analiza geomorfologica

Compartimentul dat s-a bazat pe studiul respectiv din PUG or.Chisinau. Terenul are suprafata relativ plana, cu relief inclinat moderat de la str.Sarmizegetusa spre str.Nicolae Titulescu. Conform *P.U.G. CHISINAU - Audit - Piese desenate* dupa conditiile geologice și hidrologice zona examinata se afla in zona A – in mod geomorphologic favorabila pentru constructii. În limita zonei examinate nu sunt atestate procese geologice periculoase. Seismicitatea în conformitate cu harta microraiionării după condițiile seismice constituie 7 grade. Apele frearice sunt stratificate la adâncimea de 5,0 m de la suprafata solului (a se vedea *Volumul II. Situatia existenta si Reglementări. Piese desenate, Plansa 12*).

2.4 Regimul juridic al terenurilor

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, zona inclusă în PUZ este compusă din parcele cadastrale care reprezintă proprietate publică municipala domeniul public si domeniul privat și proprietate privată. In zona examinata (cca 7.5 ha), terenuri **proprietate privata** a persoanelor fizice si juridice constituie - 0.9207 ha (12.3 %), inclusiv loturile generatoare a studiului cu nr. cadastrale **0100107.351; 0100107.139; 0100107.350** (detinuta de investitorul documentatiei date); **0100107.019; 0100107.236; 0100107.349; 0100107.186** cu suprafata totala de 0.4563 ha. Terenuri **proprietate municipala domeniul privat** constituie - 1.0172 ha (13.6%). Terenuri **proprietate municipala domeniul public** constituie - 5.56 ha (74.0 %), dintre care destinate cailor de comunicatie (drumuri si accese) - 2.5 ha.

In zona examinata se definesc urmatoarele tipuri de proprietăți (a se vedea *Volumul II. Situatia existenta si Reglementări. Piese desenate, Plansa 11*):

BILANTUL TIPURILOR DE PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR

tabelul 3

TIP DE PROPRIETATE	SUPRAFATA, ha	%
TOTAL ZONA P.U.Z.	7.5	100
PRIVATA	0.92	12.3
MUNICIPALA, DOMENIU PRIVAT	1.02	13.6
MUNICIPALA, DOMENIU PUBLIC	5.56	74.1

2.5 Analiza fondului construit

Fondul construit in zona examinata este constituit din case individuale ale persoanelor fizice, blocuri cu locuinta colectiva, blocuri de educatie timpurie si invatamant, obiective tehnice si de servicii (a se vedea *Volumul II. Situatia existenta si Reglementări. Piese desenate, Planse 5,6*).

Gradul de uzura a fost determinat reiesind din datele cadastrale cu referire la anul de constructie a cladirilor si a materialelor de constructie. Blocurile cu locuinte colective cu regim de inaltime 5 nivele amplasate de-a lungul str. Minsk, str. Sarmizegetusa, str. Tutulescu, str. Pandurilor sunt construite la inceputul anilor 60 ai secolului trecut, astfel prezinta un grad sporit de uzura. La intersectia str. Pandurilor și str. N. Titulescu este amplasat un bloc de locuit cu 8 nivele construit dupa anii 90, astfel gradul de uzură este mai puțin de 50%. În interiorul zonei examinate sunt amplasate doua blocuri noi cu 10 nivele. Gradinita nr.9 cu 2 nivele, construita la inceputul anilor 60 ai secolului trecut, cat si blocul de invatamant al liceului Iulia Hasdeu cu 2 nivele sunt mentinute in stare buna datorita lucrarilor de reparatie si revitalizare.

In zona examinata sunt amplasate 5 case individuale, dintre care 3 – in zona generatoare a PUZului dat, preconizata pentru modificarea codului de reglementare urbanistic.

Obiectivul de alimentatie publica si servicii cu 2 nivele, construit in anii 70 ai secolului trecut este mentinut in stare satisfacatoare datorita lucrarilor de modernizare.

2.6 Retele de transport

Pentru compartimentul infrastructurii transportului în prezentul PUZ s-a analizat zona cuprinsa între străzile bd. Decebal și str. Titulescu.

În conformitate cu clasificarea stradală din PUG Chisinau - Studiu de trafic, Situația existentă cele mai importante străzi din zonă se clasifică:

- 1) bd. Decebal - magistrală de interes urban;
- 2) str. Sarmizegetusa - magistrală de interes raional;
- 3) str. Minsk - stradă secundară de interes de cartier
- 4) str. N. Titulescu - stradă secundară de interes de cartier
- 5) str. Pandurilor - stradă secundară de interes de cartier

Nr.	Denumirea străzilor	Lățimea părții carosabile	Nr. de benzi și lățimea lor	Nr. de sensuri	Declivitatea	Starea structurii rutiere
1	bd. Decebal	18,0 m	5 x 3,5 m	2	minimă	satisfăcătoare
3	str. Sarmizegetusa	9,0 m	3 x 3,0 m	1	minimă	satisfăcătoare
4	str. Minsk	6,0 m	2 x 3,0 m	2	minimă	satisfăcătoare
5	str. N. Titulescu	6,0 m	2 x 3,0 m	2	minimă	satisfăcătoare
6	str. Pandurilor	6,0 m	2 x 3,0 m	2	minimă	satisfăcătoare

2.7 Analiza infrastructurii tehnico-edilitare

Dotarile tehnico-edilitare existente in zona examinata permit dezvoltarea acesteia ca o zona rezidentiala. Solutiile proiectului sunt descrise in compartimentul 3. *REGLEMENTARI. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ*, p. 3.4 *Infrastructura tehnico-edilitara: Retele apeduct, canalizare menajera si pluviala; Alimentarea cu gaze naturale; Alimentarea cu energie electrica* al volumului prezent.

2.8 Disfunctionalitati si prioritati

Pentru zona examinata au fost identificate urmatoarele disfunctionalitati:

Zona se caracterizează cu prezența unor disfuncții ale infrastructurii de circulație și de amenajări publice:

- Trafic intens în interiorul cartierului și pe magistrala de interes raional, str. Sarmizegetusa;
- Accese de cartier înguste și degradate;
- Lipsa spațiilor de parcare în interiorul cartierului;
- Lipsa acceselor pietonale bine organizate în interiorul cartierului;
- Prezența construcțiilor dezarmonioase – extinderi la nivelul parterului blocurilor collective;
- Curțile blocurilor neamenajate;
- Parcelele private sunt traversate de rețele termice supraterane ceea ce nu permite valorificarea rationala a terenurilor.

Prioritatile pentru dezvoltarea zonei examinate sunt urmatoarele:

- modernizarea infrastructurii de transport si accese pietonale;
- dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- stramutarea in subteran a retelelor termice.

2.9 Prevederi ale PUG

În conformitate cu Zonarea funcțională a teritoriului din Planul Urbanistic General al orașului Chișinău aprobat prin decizia Consiliului municipal Chisinau nr.68/1 - 2 din 22.03.2007 pentru teritoriul examinat este prevazuta functiunea rezidentiala cu regim de inaltime mediu, ce corespunde codului de reglementare urbanistic R6 (a se vedea *Volumul II. Situatia existenta si Reglementări. Piese desenate, Plansa 13*).

Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului CMC nr. 22/40 din 25.12.2008 (cu concretizări conform dispoziției nr. 480-d din 29.05.2014), zona examinată este reglementată prin codurile urbanistice (a se vedea *Volumul II. Situatia existenta si Reglementări. Piese desenate, Plansa 14*): **R3** – zona funcțiunilor rezidențiale, liniștite cu densitate redusă; **R6** – zona funcțiunilor rezidențiale cu densitate medie; **C1** – zona comercială care asigură comerțul cu amănuntul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat; **C2** – zona comercială care

asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate; **S** – zone care sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărei caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

2.10 Propuneri de reglementare functionala

În urma analizei situației existente s-a constatat că situația actuală (în zona generatoare a PUZ) nu corespunde prevederilor de zonare funcțională din PUG, păstrându-se sectorul locuințelor individuale într-un cartier cu locuința multietajată.

Reesind din cele menționate, și în conformitate cu solicitarea investitorului se propune pentru zona generatoare a PUZ:

- **Conversia teritoriului rezidențial** cu locuința individuală cu regim mic de înălțime, în zona rezidențială cu locuința colectivă cu regim mediu de înălțime cu dotări și servicii complementare (comert, servicii, oficii etc. la parter), dotată cu infrastructura respectivă tehnico-edilitară și de transport.

Bilantul teritoriului conform zonificării funcționale propuse este reflectat în tabelul 4

BILANTUL TERITORIULUI. ZONE FUNCȚIONALE. Reglementari

tabelul 4

Nr. d/o	Denumire	Suprafata ha	%
	Suprafata totala a teritoriului zonei PUZ, din care:	7,5	100
1	ZONA REZIDENTIALA, TOTAL inclusiv	4,15	55.4
	- cu regim mic de înălțime (existenta)	0,09	
	- blocuri cu locuința colectivă multietajată, din care	4,06	
	- existenta	3,6	
	- propusa	0,46	
2	ZONA DE EDUCATIE SI INVATAMANT	0,7	9.3
3	ZONA DE INTERES PUBLIC SI SERVICII	0,12	1.6
4	ZONA COMUNALA	0,03	0.4
5	ZONA CAI DE COMUNICATIE	2,5	33.3

În baza acestei zonări funcționale au fost elaborate soluțiile urbanistice ale proiectului.

3. REGLEMENTARI. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Propuneri de dezvoltare - soluții urbanistice, indici urbanistici

Zona studiată propusă pentru valorificare (generatoare a PUZ) conform Certificatului de Urbanism nr.CU-0002680 din 01.02.2024 este compusă din câteva parcele cadastrale și anume - 0100107.349; 350; 351; 139; 019; 186; 236, toate sunt proprietate privată, cu

suprafata totala de cca 0,46 ha si din inca o parcela - NC **0100107.454** care nu este desemnata in certificatul de urbanism susnumit cu **S=0,0303 ha** - proprietate municipala domeniul public destinata cailor de comunicatie. Ultima, fiind amplasata intre parcelele private, este un impediment pentru respectarea aliniamentului viitoarelor cladiri propuse si utilizarea rationala a teritoriului. Reesind din aceasta se propune reconfigurarea zonei generatoare a PUZ prin efectuarea schimbului de terenuri: parcela NC 0100107.454 va fi trecuta aproape integral in proprietate privata (suprafata de 0,0282 ha), iar o parte a parcelei NC 0100107.186 (suprafata de 0,0282 ha) va fi trecuta in proprietate municipala domeniul public. Astfel se modifica configuratia zonei, suprafata ramanand aceiasi – 0,46 ha. Cu considerarea celor mentionate se propune amplasarea in zona generatoare a PUZ functiunea rezidentiala cu regim mediu de inaltime cu spatii comerciale, servicii, oficii la parter, ceea ce corespunde codului de reglementare urbanistic R6-C2. Se vor propune doua blocuri locative cu regim de inaltime maxima 2S+P+9E si parcuri subterane cu 2 nivele, si toata infrastructura necesara. Valorificarea zonei se va efectua in doua transe, prima va fi zona de-a lungul str. Sarmizegetusa. Blocul locativ se va retrage de la linia rosie a strazii Sarmizegetusa cu 6.0 m, iar la linia rosie vor fi amplasate spatiile comerciale.

Numarul de locuitori preconizat pentru intreaga zona va constitui cca 345 oameni. Numarul de apartamente cca 150. Pentru numărul de locuitori propus sunt necesare 12 locuri în instituții de educație timpurie și 38 locuri în instituții de învățământ general.

Calculul numarului de copii cu varsta prescolara si scolara a fost efectuat conform setului de date al Biroului National de Statistica al RM „Populatia stabila pe raioane, varste, medii si sexe la inceputul anului, 2007-2019”, populatia urbana a mun.Chisinau este 756745 locuitori. La anul 2019, ponderea copiilor dupa grupe de varste in populatie totala constituie:

- 3-6 ani — 3,31% (educatie timpurie)
- 7-11 ani — 4,40% (educatie primara)
- 11-16 — 4,15% (educatie generala - etapa I)
- 16-19 — 2,30% (educatie generala - etapa II)

Zona din adiacenta este dotata suficient cu infrastructura de educație si invatamant (a se vedea *Volumul II. Situatia existenta si Reglementări. Piese desenate, Plansa 4*).

INDICI TEHNICO-ECONOMICI SI URBANISTICI pentru Zona generatoare a PUZ

SUPRAFATA totala	cca 0,46 ha
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	cca 1600 m.p.
FOND LOCATIV	cca 9000.0 m.p.
SPATII COMERCIALE LA PARTER	cca 2720.0 m.p.
POT max.	35 %
CUT max.	3.0
NUMARUL DE LOCUITORI	cca 145 oameni
NUMAR DE APARTAMENTE (Smedie=60.0 m.p.)	cca 150.0 unitati
NUMAR LOC/AUTO IN PARCARI SUBTERANE	
CU 2 NIVELE (asigurare 77%)	115 loc/auto

Metodologia de calcul a indicilor urbanistici s-a efectuat in conformitate cu NCM B.01.01:2019 p.3.29, NCM B.01.05:2019 p.5.3 si 7.6.

INDICI TEHNICO-ECONOMICI DE BAZA P/U ZONA EXAMINATA

tabelul 5

Nr. d/o	Denumire	Unit. de masura	Cantitate
1	SUPRAFATA ZONEI EXAMINATE/DE CALCUL	ha	7.5
2	SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL, TOTAL, din care - existenta - propusa	m.p.	15429.0 13829.0 1600.0
3	PROCENT DE OCUPARE A TERITORIULUI (POT) - existent - propus	%	18.44 20.5
4	COEFICIENT DE UTILIZARE A TERITORIULUI (CUT) - existent - propus		0.875 0.9
5	FOND LOCATIV, TOTAL, din care - existent - propus	m.p.	54850.0 45850.0 9000.0
6	NUMAR DE APARTAMENTE, TOTAL, din care - existente - propuse	unitati	1097 947.0 150.0
7	NUMAR DE LOCUITORI, TOTAL, din care - existent - propus	oameni	2525.0 2180.0 345.0
8	DENSITATEA POPULATIEI	om/ha	360

3.2 Propuneri de modificare a codurilor urbanistice

Se propune aplicarea urmatoarelor Coduri Urbanistice: R3; R6; C1; C2; S. (a se vedea *Volumul II. Situatia existenta si Reglementări. Piese desenate, Plansa 16*).

Cod R3 - subzona locuintelor individuale și/sau cuplate și/sau înșiruite P+1E, P+2E. Se admit locuinte individuale și/sau cuplate pentru două familii și/sau înșiruite cu maxim P+2 niveluri in regim de construire izolat, libere pe cele patru fațade, cuplate sau înșiruite – zona existenta.

Cod R6 - zona locuintelor colective cu densitate medie situate in ansambluri preponderent rezidentiale P+3E până la P+9E – constituita din: zona existenta; zona propusa prin modificarea codului existent R3-b (pentru constructia noua propusa); zona existenta de facto prin modificarea codului existent R3-b.

Cod C1 - zona comerciala cuprinde funcțiunile care asigură comerțul cu amănuntul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat – zona existenta.

Cod C2 - zona comercială cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii cerute de aprovizionare zilnică sau ocazională în zone rezidențiale – zona existenta si propusa prin modificarea codului existent R3-b (pentru constructia noua propusa).

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

3.3 Modernizarea circulației de transport

În prezenta documentație de urbanism au fost determinate principalele disfuncționalități la nivel de transport și a mobilității populației din zonă:

- Trafic intens în interiorul cartierului, în deosebi pe magistrala de importanță raională - str. Sarmizegetusa și pe strada de importanță locală de interes de cartier - str. Minsk.
- Accese de cartier înguste și degradate.
- Lipsa spațiilor de parcare în interiorul cartierului.
- Lipsa acceselor pietonale bine organizate în interiorul cartierului.

Actualmente, în zona de studiu, rolul de magistrală de importanță raională îl are str. Sarmizegetusa, care intersectează într-o intersecție dirijată de semafor cu bd. Decebal, are lățimea părții carosabile de cca 10 m, circulația transportului fiind organizată într-un singur sens având 3 benzi de circulație, iar parametri liniilor roșii a străzii sunt de 40 m în conformitate cu Planul Urbanistic General al mun. Chișinău (a se vedea *Volumul II. Situația existentă și Reglementări. Piese desenate, Plansa 18* Profilul transversal 1-1).

O altă stradă în zona de studiu PUZ este str. Minsk, clasificată ca stradă de importanță locală de interes de cartier ce are ieșire la străzile principale - str. Sarmizegetusa și șos. Muncești. Aceasta are lățimea părții carosabile de 6 m (a se vedea *Volumul II. Situația existentă și Reglementări. Piese desenate, Plansa 18* Profilul transversal 2-2), organizarea circulației transportului este în două sensuri, cu lățimea unei benzi de 3 m.

În zona de studiu P.U.Z. spre dezvoltare este propus determinarea zonei pentru amplasarea blocurilor rezidențiale. Pentru a asigura funcționalitatea acestei zone s-au propus soluții agreabile care ar face zona mai accesibilă pentru pietoni și transport auto, respectând indiciile a confortului și siguranței conform normativelor și cerințelor în vigoare:

- Amenajarea accesului auto destinat deservirii zonei propuse spre dezvoltare, asigurând accesul pentru autospecialele de servicii extreme (partea carosabilă – 6,0 m, accese pietonale pe ambele părți – 2 m (a se vedea *Volumul II. Situația existentă și Reglementări. Piese desenate, Plansa 18* Secțiunea 3-3)
- Asigurarea cu locuri de parcare auto pentru zona propusă spre dezvoltare este de 100%. Parcarea auto se va proiecta în corespundere cu CP C.01.05 – 2012. Se recomandă proiectarea parcării auto în 1 sau 2 nivele, respectiv pentru 150 de apartamente îi revine 150 locuri de parcare care va ocupa o suprafață de 4200 m.p. - într-un nivel, sau 2100 m.p. - în 2 nivel. Calculat cu 28 m.p. pentru 1 loc de parcare auto. Accesul spre parcare subterană va avea lățimea de 9.0 m, iar intrările/ieșirile min de 6.0 m.
- Lărgirea acceselor din interiorul cartierului până la 6.0 m a părții carosabile, în 2 sensuri de circulație, asigurând accesul liber pentru autospeciale.

- Amenajarea căilor și trecerilor pietonale dealungul în interiorul cartierului. (Vezi Secțiunea 3-3) De recomandat ca trecerile pietonale să fie dotate cu elemente necesare pentru categoria de oameni cu necesități speciale.

3.4 Infrastructura tehnico-edilitara: Retele apeduct, canalizare menagera si pluviala; Alimentarea cu gaze naturale; Alimentarea cu energie electrica

3.4.1 Retele apeduct, canalizare menagera si pluviala

Schemele rețelilor de apeduct, canalizare menagera si pluviala pentru “Planul Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetuza – Pandurilor Nicole Titulescu - Minsk, municipiul Chisinau” au fost elaborate in baza:

- temei de proiectare;
- planului urbanistic zonal;
- СНиП 2.04.02-84 “Водоснабжение. Наружные сети и сооружения”;
- NCM G.03.02:2015 “Retele si instalatii exterioare de canalizare”;
- G.03.03:2015 “Instalatii interioare de alimentare cu apa si canalizare”
- NCM B.01.05:2019 “Urbanism. Sistematizarea si amenajarea localitatilor urbane si rurale”.

Alimentarea cu apa a complexului se va realiza de la apeductul inelar existent D300mm (zona II) din str. Sarmizegetuza prin 2 bransamente propuse cu D110mm.

Apele canalizarii menagere uzate se vor evacua in rețeaua de canalizare menager-fecaloida existenta D400mm din str.Sarmizegetuza si D400mm din str. Minsk.

Apele canalizarii pluviale se vor evacua in colectorul pluvial existent cu D600mm din str. Nicolae Titulescu.

Stingerea incendiului exterior se va realizeaza de la hidrantii de incendiu existenti. Debitul de calcul pentru stingerea incendiului exterior constituie 20.0 l/sec si 2x5.0 pentru incendiu interior.

Retelele exterioare de alimentare cu apa se indeplinesc din tevi din polietilen, PEHD; SDR17; PN10.

Retelele de canalizare menagera si pluviala se indeplinesc din tevi multistrat din PVC; SN4, SN8.

Debitul total pe zi a apelor reci potabile si menagere constituie – 129.35 m³/zi.

Debitul total pe zi a apei calde constituie – 54.28 m³/zi.

Debitul total pe ora maxim a apelor reci potabile si menagere constituie - 20.83 m³/h.

Debitul total pe ora maxim a apei calde constituie - 8.21 m³/h.

Debitul total pe secunda a apei reci potabile constituie – 5.78 l/s.

Debitul total pe secunda a apei calde constituie – 2.28 l/s.

Debitul total pe secunda a apelor menajere– 2.92 l/s.

3.4.2 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a teritoriului cuprins in perimetrul Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, mun. Chisinau, este preconizata de la conducta de gaz presiune medie existenta Ø 300 pozata pe str. Sarmizegetusa (a se vedea *Volumul II. Situatia existenta si Reglementări. Piese desenate, Plansa 20*).

Pozarea gazoductului de presiune medie urmeaza a fi executata subteran din tevi de polietilena SM GOST R 50838-2012 si tevi de otel sudate electric GOST 10704-91.

Alimentarea cu gaze naturale se prevede pentru blocuri de locuit si obiective de menire social-culturala si comunale de pe teritoriul dat.

Reducerea presiunii gazelor naturale de la medie la joasă si mentinerea ei la nivelul necesar are loc prin intermediul a unui Post Reglare Presiune Gaz (PRPG).

Alimentarea cu gaze naturale a blocurilor de locuit (150 ap.) se prevede pentru:

- prepararea bucatelor - instalarea, in bucataria fiecarui apartament a aragazului cu 4 ochiuri;
- incalzire si alimentarea cu apa calda - instalarea, in bucataria fiecarui apartament, a unui cazan mural cu putere nominala 24.0 kW.

Consumul total de gaze naturale constituie $G = 349.00 \text{ m}^3/\text{h}$.

Spatiile cu obiective social-culturale, la parterul blocurilor, vor fi incalzite cu ajutorul termogeneratoarelor (17 buc.) cu puterea 24.0 kW fiecare ($G \text{ tot.} = 47.6 \text{ m}^3/\text{or.}$)

Consumul total de gaze naturale a teritoriului proiectat constituie $G = 396.6 \text{ m}^3/\text{h}$.

Pentru zona data urmeaza a fi instalat un PRPG cu doua reglatoare de presiune gaz FRG/2MBZ ($G_{\text{max}}=1683.0 \text{ m}^3/\text{h}$).

3.4.3 Alimentarea cu energie electrică 6 kV

Consumatorii de energie electrică pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, mun.Chisinau sunt:

- 2 blocuri locative (10 nivele);
- obiective de servicii sociale (întreprinderi comerciale și altele);
- sarcini comunale, rețelele de iluminat exterior.

Majoritatea consumatorilor se atribuie la categoria II și parțial la categoria III de fiabilitate a alimentării cu energie electrică.

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor din acest teritoriu vor fi utilizat un post de transformare proiectat 6/0,4 kV, cu puterea instalată a transformatoarelor 2x400kVA încărcate la 70%.

Sursele de alimentare a postului de transformare 6/0,4 kV este PD 12 "(se concretizează după obținerea avizului de racordare ICS "Premier Energy" SA).

Liniile electrice de alimentare 6 kV sunt executate, conform schemei de tip "radiala" pozate subteran.

Calculul sarcinilor electrice în sectorul sistematizat, pentru construcția obiectivelor noi cu destinație comunal-locativă sunt efectuate în baza:

- normativelor în construcții (NCM G.01.02:2015 - "Proiectarea și montarea instalațiilor electrice în clădirile locative și sociale", NCM G.02.03:2017-"Proiectarea rețelelor electrice orășanești");
- datelor planului general;
- altor date inițiale, luate din proiectele elaborate anterior și documentația normativă.

Sarcina calculată proiectată a blocurilor locative în sectorul sistematizat s-a determinat cu ajutorul sarcinilor specifice de la barele 0,4 kV a PT, raportate la 1 m² de suprafață locativă. De asemenea, s-a luat în considerare sarcinile comunale.

Calculul sarcinilor incaperilor comerciale este întocmit conform sarcinilor specifice generalizate (kW/loc, kW/m² de suprafață, etc.).

Calculul sarcinii electrice:

1. Blocurile locative (150 apartamente cu aragaze). Ascensoare = 4 (2 pentru pasageri, 2 de marfă și pasageri).

$$P1=150 \times 0,81 \times 1,15=140 \text{ kW}$$

$$P2=0,7 (2 \times 18)+0,7(2 \times 11)=41 \text{ kW}$$

2. Spații social – cultural la parter – 2600 m.p. (magazine alimentare – 1000 m.p., magazine uz casnic – 1600 m.p.).

$$P3=1000 \times 0,8 \times 0,25=200 \text{ kW}$$

$$P4=1600 \times 0,8 \times 0,16=205 \text{ kW}$$

3. Parcare auto subterană pentru 105 locuri

$$P5=105 \times 0,7=74 \text{ kW}$$

4. Rețele de iluminat exterior

$$P6=5 \text{ kW}$$

$P_{calc.}=[P_4+0,8P_3+0,4P_1+0,9P_2+0,9xP_5+P_6]x1,05=[205+160+56+67+5]x1,06$ (neprevăzute)
=523kW

Pentru acoperirea sarcinilor calculate și asigurarea categoriei de fiabilitate a alimentării cu energie electrică a tuturor consumatorilor este necesară construcția:

- liniilor de alimentare în cablu 6 kV, conform schemei de tip "radiala" –0, 35 km;
- un post de transformare 6/0,4 kV (cu puterea instalată a transformatoarelor 2x400kVA);
- construcția rețelelor de iluminat exterior.

Plan – schema 6kV de alimentarea cu energie electrica pentru teritoriul cuprins în perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, mun.Chisinau a se vedea *Volumul II. Situatia existenta si Reglementări. Piese desenate, Plansa 21.*

ANEXE:

1. **Dispozitia Primarului general al mun.Chisinau nr.10-d** din 18 ianuarie 2024 „Cu privire la inițierea elaborării Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, 2 file.
2. **Certificat de urbanism** pentru proiectare nr. CU-0002680 din 01 februarie 2024 eliberat de Primaria municipiului Chisinau, 4 file.
3. **Tema-program** privind elaborarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins in perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, 7 file.
4. **Extras din procesul-verbal** al sedintei Consiliului arhitectural-urbanistic din 16.02.2024 Privind examinarea colegiala a solutiilor arhitecturale, urbanistice si tehnice vizand obiectele arhitecturale de importanta locala si imbunatatirea deciziilor. Chestiunea nr.2 din ordinea de zi a sedintei
5. **Nota informativa privind ajustarea** la propunerile si obiectiile membrilor Consiliului arhitectural-urbanistic, a proiectului „Planul urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, mun. Chișinau", parvenite în urma ședinței Consiliului arhitectural-urbanistic din data de 16.02.2024



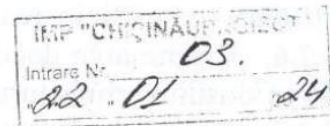
PRIMAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

DISPOZIȚIE

nr. 10-d

din 18 ianuarie 2024

Cu privire la inițierea elaborării Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk



Având în vedere îndeplinirea următoarelor obiective din decizia nr. 2/28 din 02.04.2021 „Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea și prezentarea spre aprobare Consiliului Municipal Chișinău a planurilor urbanistice zonale și de detaliu”: studiul de justificare (obiect nr. 3673) elaborat de către I.M.P. „Chișinăuproiect” în baza dispoziției nr. 230-d din 05.06.2023 „Cu privire la elaborarea studiului de fundamentare în vederea inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk”; informarea preventivă a populației în perioada 28.11.2023 – 19.12.2023; examinarea în cadrul Consiliului arhitectural urbanistic (procesul-verbal al ședinței Consiliului arhitectural urbanistic din 17.08.2023) cu aviz pozitiv; tema-program aprobată de către viceprimarul de ramură, precum și cadrul legislativ, prevederile Legii nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, în temeiul art. 29 alin. (1) și alin. (2) și art. 32 alin. (1) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, art. 15 alin. (1) pct. 2), lit. e) și art. 16 alin. (1) din Legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău, deciziei nr. 2/28 din 02.04.2021 „Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea și prezentarea spre aprobare Consiliului Municipal Chișinău a planurilor urbanistice zonale și de detaliu”, dispoziției Primarului General al municipiului Chișinău nr. 1616-dc din 01.11.2022 „Cu privire la delegarea unor atribuții ale Primarului General, viceprimarilor și secretarului Consiliului Municipal Chișinău”, viceprimarul de ramură al municipiului Chișinău DISPUNE:

1. Se inițiază elaborarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, cu operarea modificărilor de rigoare în Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008.

2. Se desemnează:

2.1. În calitate de beneficiar - Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare.

2.2. În calitate de investitor – Melnic Evghenii.

3. Planul urbanistic zonal se va elabora pe etape, precum urmează:

3.1. Eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea Planului urbanistic zonal, la cererea investitorului;

3.2. Planul urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetru străzilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, va fi realizat în următoarele compartimente:

3.2.1. Colectarea datelor inițiale, în conformitate cu anexa C din NCM B.01.02:2016;

3.2.2. Analiza situației existente pe specialități;

3.2.3. Elaborarea soluțiilor de dezvoltare;

3.2.4. Elaborarea pieselor desenate și scrise conform normelor NCM și a Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal;

3.2.5. Consultarea publică a Planului urbanistic zonal și a Regulamentului local de urbanism (cu participarea proiectantului);

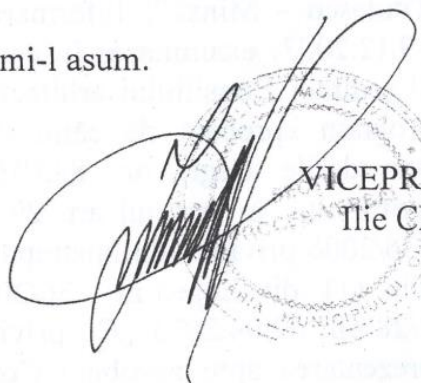
3.2.6. Examinarea documentației Planului urbanistic zonal și aprobarea acesteia de către Consiliul arhitectural-urbanistic al municipiului Chișinău;

3.2.7. Obținerea avizelor de la entitățile teritoriale și centrale interesate pentru documentația elaborată și Regulamentul local de urbanism (Anexa B din NCM B.01.02:2016);

3.2.8. Prezentarea spre aprobare Consiliului Municipal Chișinău a Planului urbanistic zonal însoțit de Regulamentul local de urbanism, avizele de la entitățile teritoriale și centrale și a procesului-verbal din cadrul Consiliului arhitectural-urbanistic al municipiului Chișinău.

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

5. Controlul îndeplinirii prezentei dispoziții mi-l asum.


VICEPRIMAR
Ilie CEBAN



Primarul _____
 municipiului Chișinău
 (municipiului/orașului/comunei/satului)
 Ceban Ion

(nume, prenume)

CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU PROIECTARE

nr. _____ CU-0002680 _____ din _____ [data emiterii]* _____

I. Ca urmare a cererii adresate de

MELNIC EVGHENII (INVESTITOR)

cu domiciliul/sediul în _____ mun. Chișinău
 strada _____ bd. Decebal _____ nr. 89 bl. _____ ap. 261
 telefon de contact _____ 079909300 _____ adresa de e-mail _____ dorvigrup@mail.ru

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECTURĂ, URBANISM ȘI RELAȚII FUNCiare (BENEFICIAR)

cu domiciliul/sediul în _____ mun. Chișinău
 strada _____ bd. Ștefan cel Mare și Sfânt _____ nr. 83 bl. _____ ap. _____
 telefon de contact _____ adresa de e-mail _____

înregistrată cu nr. CU-04730/18-01-2024 din 18.01.2024

în baza prevederilor Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție,

CERTIFIC:

următoarele cerințe, stabilite prin Planul urbanistic general al municipiului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului local nr. 68/1-2 din 22.03.2007, pentru elaborarea documentației de proiect pentru elaborare Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk,

pe imobilul/terenul cu nr. cadastral _____ 0100107.349;350;351;139;019;186;236

situat în _____ mun. Chișinău

strada _____ str. Sarmizegetusa _____ nr. _____ bl. _____ ap. _____

după cum urmează:

1. **Regimul juridic:** Potrivit dispoziției Primarului general al municipiului Chișinău nr. 10-d din 18.01.2024, fost dispusă inițierea elaborării Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk. Terenul cu suprafața de $\approx 7,5$ ha, din care: $\approx 0,9207$ ha - proprietate privată; $\approx 1,0172$ ha - proprietate municipală domeniu privat; $\approx 5,5626$ ha - proprietate municipală domeniu public. Terenul cu nr. cadastral 0100107.351 (S=0,033ha) - proprietatea solicitantului, conform datelor din Registrul bunurilor imobile al Departamentului Cadastru al I.P. „Agenția Servicii Publice”, vizualizate la 19.01.2024. Conform procesului verbal al ședinței Consiliului arhitectural-urbanistic din 17.08.2023, a fost aprobată I etapă din documentația de urbanism - studiul de fundamentare în vederea inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk elaborat în baza dispoziției nr. 230-d din 05.06.2023.

2. **Regimul economic:** Imobilele din zona de studiu se utilizează cu diferite destinații funcționale. Conform datelor din RBI, asupra dreptului unor cote părți din bunul imobil cu nr. cadastral 0100107.019, sunt aplicati

interdicții/sechestru (titular Executor judecătoresc Mihailov Gheorghe), nr-le actelor aplicării: 001s-3924/2017 001s-3616/2017; 175-3099/17.

3. Regimul tehnic: Seismicitatea în conformitate cu harta microraiionării după condițiile seismice constituie 5 grade. Teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk este amplasat în zona A - favorabilă pentru construcții. Zona de studiu este dotată cu utilități edilitare.

4. Regimul arhitectural-urbanistic: Conform Planului urbanistic general al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, imobilele sunt amplasate în zonă cu funcții comasate. Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 22/40 din 25.12.2008, zona de studiu a PUZ include zone cu codurile de reglementare urbanistică: „S”, specială, rezidențiale cu codul „R6” (locuințe colective cu regim de înălțime și densitate medie), rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă cu codul „R3-b”, funcțiuni care asigură comerțul cu amănuntul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat cu codul „C1” și funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate cu codul „C2”. Planul urbanistic zonal va fi elaborat, avizat și aprobat în corespundere cu prevederile din Legea nr. 835 din 17.05.1996 „Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului”, precum și prevederilor deciziei nr. 2/28 din 02.04.2021 „Cu privire la stabilirea unor norme obligatorii la elaborarea și prezentarea spre aprobare Consiliului Municipal Chișinău a planurilor urbanistice zonale și de detaliu”, conform actelor normative (NCM B.01.02.2016 și NCM B.01.05.2019) destinațiile funcționale existente sau propuse și va prevedea perspectiva detaliată de dezvoltare urbanistică complexă pentru zona menționată, cu includerea tuturor funcțiilor: locuințe, comerciale, servicii, sociale agrement, sport, circulație (pornind de la capacitatea străzilor existente și fluxul de transport care urmează a fi generat în perspectivă în zonă), spații verzi, locuri de parcare, etc. Vor fi prevăzute: regimul de construire cuprinzând regimul de aliniere, regimul de înălțime, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, amenajarea stradală și organizarea căilor de acces și alte aspecte. Capacitatea obiectivelor, inclusiv regimul maximal de înălțime, va fi stabilit în dependență de structura geomorfologică a solului și prospecțiunile geotehnice, cu asigurarea retragerilor normative, inclusiv celor contra incendiilor, anticeismice și respectarea condițiilor de vizibilitate și iluminare naturală. Pentru zonele rezidențiale vor fi prevăzute asigurarea tuturor reglementărilor prevăzute de RLU, inclusiv dispoziției primarului general nr. 480-d din 29.05.2014 cu referire la condițiile de echipare și conformare a clădirilor, staționarea autovehicolelor, dotări edilitare și trame de acces spații libere și spații plantate, etc. Zona va fi asigurată cu infrastructură socială (grădiniță, școală) în dependență de capacitatea unităților propuse și a razelor de deservire a acestora, conform normativului. Pentru zonele de recreere, și speciale vor fi asigurate toate utilitățile necesare. Corectitudinea calculelor reflectate în documentația de proiect și respectarea normativelor în construcții este pusă pe seama proiectantului. Documentația urbanistică va fi însoțită de tema-program (întocmită de beneficiar și proiectant, aprobată de administrația publică locală).

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

Prezentul certificat nu permite executarea lucrărilor de construcție. Termenul de valabilitate nu poate depăși 24 luni de la data emiterii, însă la cererea titularului poate fi prelungit o singură dată pe un termen de până la 12 luni.

Documentația de proiect în baza căreia se va solicita eliberarea autorizației de construire va fi însoțită de următoarele avize și studii stabilite prin lege:

Planul urbanistic zonal va fi înaintat spre examinare Consiliului municipal Chișinău, însoțit de Regulamentul local de urbanism, Tema-program pentru elaborarea documentației de urbanism, aprobată în modul stabilit; avizele: Centrului de sănătate publică din municipiul Chișinău; Agenției de Mediu; Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale a Republicii Moldova; procesul-verbal al ședinței Consiliului arhitectural-urbanistic al municipiului Chișinău privind examinarea documentației de urbanism elaborate; procesul-verbal al consultărilor publice.

VICEPRIMAR AL MUN.CHIȘINĂU

Digitally signed by Talmaci Adrian
Date: 2024.02.01 13:32:51 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Chișinău



LS
Digitally signed by Ceban Ilie
Date: 2024.01.25 14:30:13 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



ARHITECT ȘEF AL MUN. CHIȘINĂU

Digitally signed by Dogotaru Svetlana
Date: 2024.01.22 14:53:10 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Achitată suma de 50 lei. Chitanța nr. 23131207 din 01.02.24

Prezentul certificat a fost transmis solicitantului (beneficiarului) la data de 01.02.24 direct/pri
poștă.

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

Prezentul act administrativ poate fi contestat cu cerere prealabilă adresată Primarului General al municipiului Chișinău, cu sediul în
municipiul Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 83, în termen de 30 zile de la comunicare, în corespundere cu prevederile Codului Administrativ al
Republicii Moldova.

Direcția generală arhitectură, urbanism
și relații funciare

APROBAT:

ARHITECT – ȘEF AL
MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

Digitally signed by Dogotaru Svetlana
Date: 2024.01.22 14:53:37 EET
Reason: MoldSign Signature



PLANUL DE AMPLASARE A IMOBILULUI

Anexa la certificatul de urbanism pentru proiectare în baza cererii nr. CU-04730 din 18.01.2024
Privind elaborarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul
străzilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu – Minsk,

situat în mun. Chișinău

strada Sarmizegetusa - Pandurilor – N. Titulescu - Minsk

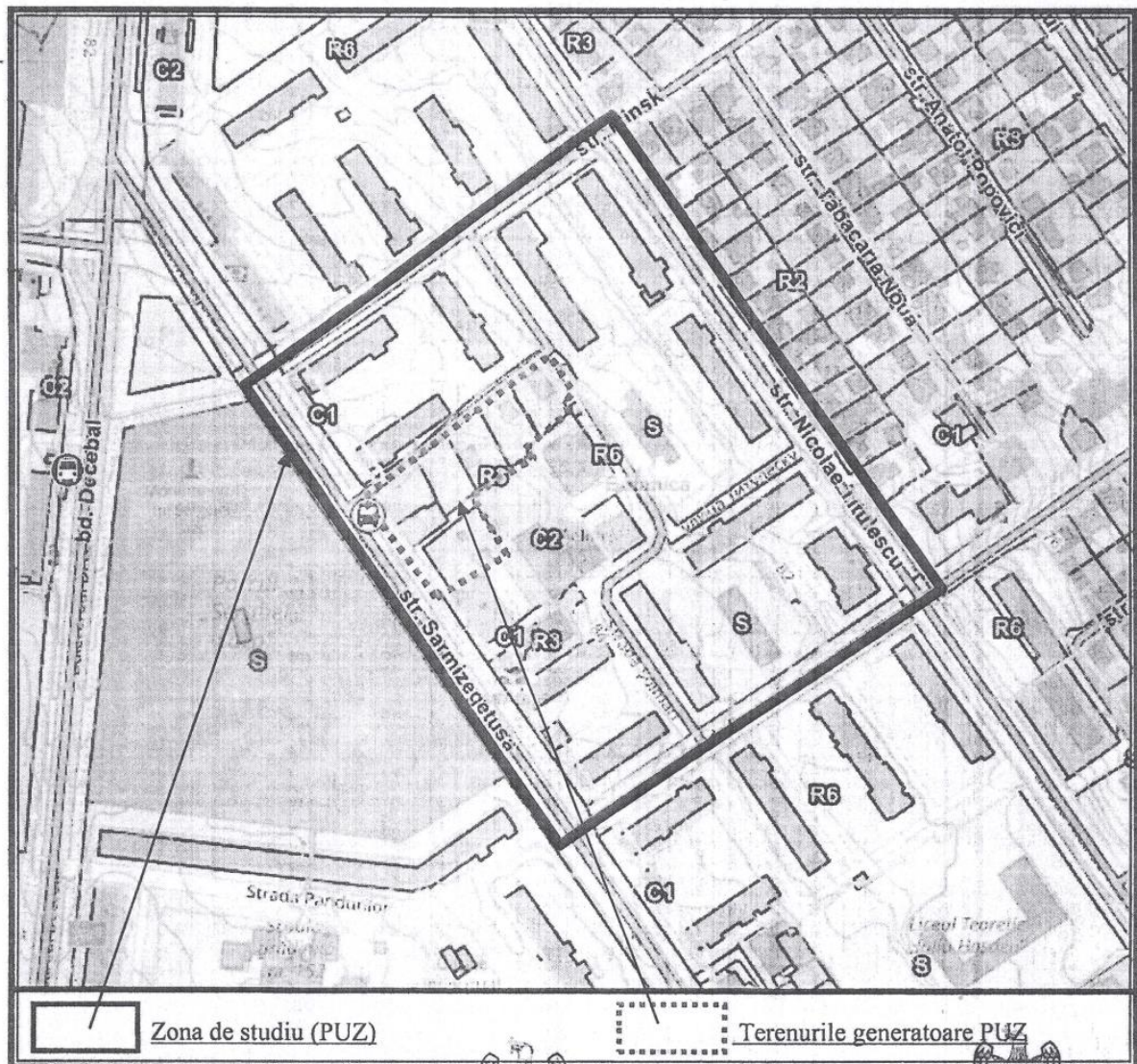
Beneficiar DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECTURĂ, URBANISM ȘI RELAȚII
FUNCiare (BENEFICIAR); MELNIC EVGHENII (INVESTITOR)

Suprafața ≈ 7,5 ha, scara: convențională.

Arhitect-șef adjuncțiu
Digitally signed by Vrabie Igor
Date: 2024.01.19 15:33:06 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Șef Departament
Digitally signed by Liubomeiscaia Eugenia
Date: 2024.01.19 15:16:25 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova




Șef secție
Digitally signed by Grozavu Maria
Date: 2024.01.19 15:11:21 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Digitally signed by Butnaru Vadim
Date: 2024.01.19 15:04:36 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



APROBAT:
Viceprimarul municipiului Chișinău



Ilie CEBAN

TEMA-PROGRAM

PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL, ÎN SCOPUL APRECIERII FUNCȚIUNII URBANISTICE, PENTRU VALORIFICAREA TERENURILOR DIN PERIMETRUL STRĂZILOR SARMIZEGETUSA – PANDURILOR – NICOLAE TITULESCU – MINSK, MUNICIPIUL CHIȘINĂU

Conținutul-cadru al temei-program

- 1. Denumirea lucrării.**
 - 2. Elaboratori și colaboratori.**
 - 3. Beneficiar.**
 - 4. Sursele de finanțare.**
 - 5. Necesitatea lucrării.**
 - 6. Scopul lucrării, conținutul, etapele și termenele de realizare.**
 - 7. Pregătirea datelor inițiale.**
 - 8. Modul de elaborare a lucrării.**
 - 9. Alte date și cerințe.**
 - 10. Valorificarea lucrării.**
 - 11. Avizarea, expertizarea și aprobarea.**
 - 12. Termenele de realizare și costul lucrării.**
-

TEMA-PROGRAM

1. Denumirea lucrării

„Planul urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Sarmizegetusa – Pandurilor – Nicolae Titulescu – Minsk, municipiul Chișinău”.

Elaborarea temei-program este fundamentată prin dispoziția Primarului general al municipiului Chișinău nr.230-d din 05 iunie 2023 *Cu privire la elaborarea studiului de fundamentare în vederea inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Sarmizegetusa – Pandurilor – Nicolae Titulescu – Minsk.*

2. Elaboratori și colaboratori

În calitate de elaborator al documentației de urbanism - Antreprenor general este desemnat Institutul Municipal de Proiectări „CHIȘINĂUPROIECT”, municipiul Chișinău, Republica Moldova, str. Miron Costin, 17/2, tel (022) 49-31-00, fax (022) 44-73-81, e-mail: chisinauproiect@gmail.com.

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

3. Beneficiar

Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 83, mun. Chișinău, Republica Moldova, tel/fax (022) 228-110, www.chisinau.md, e-mail: dgaurf@dgaurf.md.

4. Sursele de finanțare

Finanțarea elaborării documentației, proceselor de avizare și expertizare a documentației și consultare a populației va fi efectuată din sursele persoanei fizice – Melnic Evghenii.

5. Necesitatea lucrării

Zona de studiu, cuprinsă în perimetrul străzilor Sarmizegetusa – Pandurilor – Nicolae Titulescu – Minsk cu suprafața totală de cca 7,5 ha, este amplasată la Sud-Est de Nucleul istoric al orașului Chisinau, în sectorul administrativ Botanica. La momentul actual în limita zonei de studiu sunt amplasate obiective cu funcțiuni rezidențiale, educație și interes public. Terenurile amplasate în limita zonei de studiu sunt valorificate, cu excepția zonei care a generat elaborarea P.U.Z., formată din câteva parcele cadastrale. Funcțiunea actuală a acestora este locuință cu regim mic de înălțime. La momentul actual trei loturi din cele susmenționate sunt libere de construcții. Zona se caracterizează cu prezența unor disfuncții ale infrastructurii de circulație și de amenajări publice. Se constată că nu există o documentație de urbanism aprobată, care să reglementeze regimul urbanistic coerent de utilizare a obiectivelor existente și care să ofere soluții cât conceptuale, atât și concrete pentru determinarea parametrilor de valorificare și a destinației terenurilor, caracteristicilor arhitectural-planimetrice ale viitoarelor construcții.

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, zona inclusă în PUZ este constituită din parcele cadastrale care reprezintă proprietate municipală (domeniile public și privat) și proprietate privată a unor persoane fizice și juridice.

Zona de studiu are relief neted și este amplasată în zona favorabilă în mod geomorfologic pentru construcții. Seismicitatea în conformitate cu harta microraiunii după condițiile seismice constituie 7 grade. Apele freatice sunt stratificate la adâncimea de 5 m de la suprafața solului.

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

Conform Planului Urbanistic General al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, zonarea funcțională a teritoriului pentru terenul examinat prevede amplasarea zonei de locuință colectivă cu regim mediu de înălțime, zonei de educație și zonei de interes public. Se constata că parțial, funcțiunile prevăzute în PUG Chișinău nu corespund situației existente, și anume: în zona preconizată pentru locuință colectivă este amplasat un sector cu locuințe individuale cu regim mic de înălțime.

Conform Regulamentului local de urbanism al orașului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului CMC nr. 22/40 din 25.12.2008 (cu concretizări conform dispoziției nr. 480-d din 29.05.2014), zona examinată este reglementată prin codurile urbanistice: R3 – zona funcțiunilor rezidențiale, liniștite cu densitate redusă; R6 – zona funcțiunilor rezidențiale cu densitate medie; C1 – zona comercială care asigură comerțul cu amănuntul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat; C2 – zona comercială care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate; S – zone care sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

Reesind din cele susmentionate, pentru a asigura dezvoltarea coerentă și durabilă a zonei de studiu, se impune elaborarea Planului urbanistic zonal, prin care se vor stabili principalii parametri ale terenurilor și construcțiilor.

6. Scopul lucrării, conținutul, etapele și termenele de realizare

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

Având în vedere necesitatea dezvoltării urbanistice a orașului Chișinău conform principiilor de sustenabilitate și durabilitate se propune inițierea unei documentații de urbanism de tip Plan urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins între străzile Sarmizegetusa – Pandurilor – Nicolae Titulescu – Minsk cu suprafața totală de cca 7,5 ha, în limitele sectorului cadastral 0100107. Se vor propune funcțiuni rezidențiale, dotări și servicii complementare.

Astfel, DGAURF a identificat ca prioritate în activitatea sa programată pentru anul 2024 realizarea Planului Urbanistic Zonal pentru concretizarea prevederilor PUG existent, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 68/1-2 din 22.03.2007, în vederea alinierii prevederilor și reglementărilor aferente acestuia cu viziunea de dezvoltare economică și socială a comunității locale pe care o reprezintă, într-un cadru durabil și reglementat.

Planul Urbanistic Zonal va fi elaborat în corespundere cu prevederile art. 14(1), din Legea nr. 835 din 17.05.1996 “Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului”, conform actelor normative (NCM B.01.02.2016 și NCM B.01.05.2019) și va prevedea perspective detaliate de dezvoltare urbanistică complexă pentru zona menționată, cu includerea funcțiunilor: locuințe, circulație, spații inverzite în corelație cu prevederile directorii ale Planului Urbanistic General al mun. Chișinău și dispoziției nr. 938-d din 27.09.2017 „Cu privire la măsurile suplimentare în vederea reglementării procesului de sistematizare urbană și de autorizare a lucrărilor de construcție în or. Chișinău”.

Astfel, în urma celor menționate mai sus, obiectivul general al proiectului constă în aprobarea soluțiilor de reglementare funcțională a zonei de studiu cu suprafața totală de circa 7,5 ha.

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

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

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală 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;
- relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității construcției la circulațiile din zonă;
- reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

Documentația PUZ va cuprinde:

- piese scrise, respectiv memoriu general, care va cuprinde soluțiile tehnice de implementare a PUZ.
- piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților și a limitelor servituților propus a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilităților.

Memoriul general, conținutul planșelor vor trebui să justifice intervențiile propuse din punct de vedere urbanistic și să propună soluționarea în condiții cât mai avantajoase pentru autoritatea publică locală, a problemelor existente în prezent din zona studiului examinat.

Propunerea va ține seama de caracteristicile clădirilor din vecinătate, în vederea realizării relațiilor estetice și funcționale și se va respecta caracterul general al zonei mai extinse din care face parte amplasamentul.

Soluțiile urbanistice vor fi corelate cu documentația de urbanism aprobată, actele normative și legislația în domeniul urbanismului.

Documentația va fi elaborată în volum deplin, conform recomandărilor NCM B.01.02.2016 „Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”.

Proiectantul va avea în vedere predarea documentației, analizarea și aprobarea acesteia de către Consiliul municipal Chișinău.

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

Etapa I (2,0 luni)

- Actualizarea studiilor de fundamentare;
- Elaborarea de propuneri preliminare PUZ și RLU.

Etapa II (2,0 luni)

- Elaborarea propunerilor de PUZ în urma consultării cu beneficiarul și examinării la Consiliul arhitectural-urbanistic;
- Elaborarea documentației pentru obținerea avizelor/acordurilor. Taxele pentru obținerea avizelor/acordurilor vor fi suportate de către beneficiar/investitor;
- Prezentarea și susținerea documentației la dezbateri publice și avizatori.

Etapa III (1,0 luni)

- Elaborarea versiunii finale PUZ și RLU și transmiterea documentației în volum deplin beneficiarului.

Fazele pot începe și derula concomitent cu condiția respectării etapizării/consultării/avizării/aprobării documentelor strategice și cu condiția respectării termenului general.

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

7. Pregătirea datelor inițiale

Beneficiarul prezintă proiectantului datele inițiale, necesare pentru elaborarea proiectului, în conformitate cu anexa C din NCM B.01.02:2016, inclusiv sarcina sanitară eliberată de către Agenția Națională pentru Sănătate Publică municipiul Chișinău. Proiectantul va ridica avizul menționat la sediul emitentului.

Datele inițiale prezentate de către beneficiar proiectantului:

- informația privind studiile efectuate pentru obiectul sistematizării (prezența materialelor de prospecțiune la diferite scări și destinație, din arhive, surselor istorico-literare și altele), lista lucrărilor de cercetări științifice, proiectele de sistematizare și altele, elaborate anterior, de care trebuie să se țină cont în procesul de elaborare;
- suportul topografo-geodezic și de prospecțiuni geotehnice;
- informația privind utilizarea existentă a teritoriului (în formă de scheme de utilizare funciară și alte materiale grafice), cât și terenurile pentru care s-au emis certificate de urbanism pentru construcții, autorizații de construire/desființare, alte activități urbanistice;
- datele cercetărilor și prognozele condițiilor sanitaro-igienice și situației ecologice;
- datele privind caracteristicile construcțiilor locuibile, publice, industriale, ale gospodăriei comunale, rețelei de transport ale ramurii construcțiilor (după caz);
- datele privind obiectele cu risc sporit;
- datele privind rezultatele prospectărilor și cercetărilor arheologice;
- materialele prognozelor economice și de dezvoltări ramurale;
- materialele directive privind teritoriul obiectului de proiectat, care se referă la dezvoltarea lui, hotărârile, deciziile și alte documente ale organelor administrației publice centrale și locale, altor instituții publice și economice.

În procesul de elaborare a documentației proiectantul utilizează datele analitice și statistice actualizate, preluate din baze de date și hărți oficiale și istorice, utilizează informația și reglementările din cadrul documentației de urbanism aprobate, ține cont de prevederile actelor normative și legislația în vigoare.

8. Modul de elaborare a lucrării

Procesul de informare generală și consultare a populației, solicitarea/obținerea avizelor organismelor de specialitate și expertizare a documentației este organizat de către beneficiar. Proiectantul susține și argumentează soluțiile de proiect în procesul de consultări și dezbateri cu publicul.

Lista organismelor teritoriale emitente de avize:

- Agenția Națională pentru Sănătate Publică, municipiul Chișinău;
- Agenția de Mediu;
- Agenția supraveghere tehnică;
- Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale - Aviz general.

9. Alte date și cerințe

La prima etapă a elaborării proiectului este necesară analiza situației existente cu evidențierea disfuncționalităților și priorităților ecologice, hidrologice, geologice, urbanistice, formarea concluziilor desfășurate și elaborarea măsurilor concrete privind dezvoltarea teritoriului studiat.

În procesul elaborării documentației va fi studiată practica internațională și recomandările studiilor de specialitate privind sistematizarea, organizarea și amenajarea teritoriului.

Se va avea în vedere respectarea următoarelor prevederi legale:

- Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală;

- Legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău;
- Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Codului Funciar;
- Legea nr.1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr.11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- Legea nr. 509/1995 drumurilor;
- Hotărârea Guvernului nr. 1170/2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri;
- Hotărârea Guvernului nr. 967/2016 cu privire la mecanismul de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional;
- 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.

Documentația va cuprinde piese scrise și desenate, inclusiv Regulamentul PUZ, și se va preda în 3(trei) exemplare pe suport de hârtie și 1 (un) exemplar în format electronic pe suport CD (format PDF).

10. Valorificarea lucrării

„Planul urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Sarmizegetusa – Pandurilor – Nicolae Titulescu – Minsk, municipiul Chișinău” va deveni aplicabil după aprobare de către Consiliul municipal Chișinău și va fi valabil până la aprobarea unei noi documentații de urbanism pentru teritoriul obiect al PUZ. Reglementările Planului Urbanistic Zonal aprobat vor fi incluse în documentația PUG or. Chișinău.

Documentația de urbanism aprobată conform legislației, va deveni un instrument tehnic al Consiliului municipal Chișinău pentru definirea problemelor și determinarea perspectivelor de dezvoltare a zonei studiate și poate fi utilizată în soluționarea litigiilor, ce pot apărea în justiție între persoane fizice și administrația locală, între persoane fizice și juridice sau în alte situații.

Documentația aprobată poate fi utilizată la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire sau desființare a construcțiilor și amenajărilor;
- respingerea unor solicitări de construire neconformate la prevederile documentației aprobate;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri din bugetul public, fonduri structurale și specializate internaționale pentru executarea lucrărilor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a utilității publice pentru realizarea unor obiective ce implică exproprieri;
- alte operații ale serviciilor de specialitate ale administrației publice locale.

Proiectantul general va conlucra cu proprietarii/administratorii/gestionarii de imobile din teritoriul zonei de studiu PUZ pe tot parcursul elaborării și modificării proiectului.

Exemplarul de control (originalul) al documentației de urbanism și amenajare a teritoriului în set complet se păstrează în arhiva proiectantului general.

11. Avizarea, expertizarea și aprobarea

La etapa I de elaborare, propunerile preliminare vor fi consultate cu beneficiarul și investitorul.

La etapa II beneficiarul înaintează versiunea PUZ pentru avizare către organismele teritoriale conform listei, organizează examinarea în cadrul consiliului arhitectural-urbanistic și a dezbaterilor/consultărilor publice. Înaintează documentația pentru obținerea raportului unic de verificare al proiectului documentației de urbanism conform NCM B.01.02:2016 în corespundere cu Regulamentul privind emiterea Avizului general la documentația de urbanism, aprobat prin Ordinul nr.45 din 25.03.2022 al MIDR al RM.

La etapa III proiectantul/elaboratorul pregătește tot setul de documente și transmite beneficiarului proiectul pe suport de hârtie și în format electronic. Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare înaintează versiunea finală a PUZ pentru avizare comisiei ramurale în domeniul construcțiilor, arhitecturii și relațiilor funciare a Consiliului municipal Chișinău și spre aprobare Consiliului municipal Chișinău.

Proiectantul va proceda la întocmirea tuturor documentațiilor, inclusiv susținerea acestora în fața organelor avizatoare, conform listei, prezentarea la dezbateri publice și va prelua în documentații toate cerințele sau modificările solicitate, inclusiv în fază finală a PUZ.

12. Termenele de realizare și costul lucrării

Durata de elaborare a întregii documentații este de 5 luni de la data încheierii contractului de prestare a serviciilor de proiectare PUZ, cu obligativitatea consultării pe parcurs.

Costul lucrării se stabilește în baza contractului privind prestarea serviciilor de proiectare încheiat între proiectantul general și investitor/finanțator.

Finanțarea procedurilor de avizare și expertizare a documentației și consultare a populației va fi efectuată din sursele investitorului.

Beneficiar:

**Direcția generală arhitectură,
urbanism și relații funciare**



Proiectant general:

I.M.P. „Chișinăuproiect”



Investitor:

Persoana fizică Melnic Evghenii



AVIZAT:
Arhitect-șef al municipiului Chișinău
Președintele Consiliului arhitectural-urbanistic



Svetlana DOGOTARU
Svetlana DOGOTARU

EXTRAS DIN PROCESUL-VERBAL
AL ȘEDINȚEI CONSILIULUI ARHITECTURAL – URBANISTIC
din 16.02.2024

Privind examinarea colegială a soluțiilor arhitecturale, urbanistice și tehnice vizând obiectele arhitecturale de importanță locală și îmbunătățirea deciziilor

Chestiunea nr. 2 din ordinea de zi a ședinței (grupul de lucru a Consiliului arhitectural-urbanistic)

La ședință, desfășurată în incinta Primăriei municipiului Chișinău, au participat membrii Consiliului arhitectural – urbanistic (grupul de lucru):

1. Dogotaru Svetlana (arhitect-șef al mun. Chișinău); **2. Vrabie Igor** (șef adjunct al Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare) **3. Alexandru Boldesco** (inginer); **4. Iațuc Vitalie** (arhitect, Atelierul de creație „Cub” S.R.L.); **5. Calujac Maxim** (arhitect, „Calujac Architecture” S.R.L.); **6. Nedeoglo Denis** (arhitect, S.C. „Eos-Studio” S.R.L.); **7. Cozlova Irina** (arhitect, atelierul de creație „Lascont” S.R.L.); **8. Musteață Sergiu**, doctor în istorie, conferențiar universitar; **9. Muntean Vitalie**, arhitect-șef I.M.P. „Chișinăuproiect”.

La ședință au mai participat și asistat:

Autorii proiectelor examinate și proprietari ai terenurilor examinate în documentațiile de urbanism.

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

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

Desfășurata ședinței:

Subiectul 2. Melnic Evghenii – solicitant

Obiectiv: Planul urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk.

Elaborator: IMP „CHIȘINĂUPROIECT”

Planul urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, este elaborat în baza: Dispoziției Primarului general nr. 10-d din 18 ianuarie 2024 „Cu privire la inițierea elaborării Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul strazilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk”; Temei-program pentru elaborarea Planului urbanistic zonal aprobată de Viceprimarul municipiului Chișinău; Certificatului de urbanism pentru proiectare CU-0002680 din 01 februarie 2024 eliberat de Primăria municipiului Chișinău; Contractului de prestare a serviciilor de proiectare, încheiat între investitor – Melnic Evghenii și proiectant general – IMP “CHISINĂUPROIECT”.

Prin decizia CMC nr. 68/1-2 din 22.03.2007 a fost aprobată componenta directorie a Planului urbanistic general al orașului Chișinău cu perioada de valabilitate 2007-2025.

Concretizarea și detalierea zonificării funcționale a teritoriilor se efectuează în baza planurilor urbanistice zonale.

Având în vedere necesitatea dezvoltării urbanistice a orașului, s-a propus inițierea unei documentații de urbanism de tip Plan urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu – Minsk, cu suprafața de cca 7,5 ha. Conform certificatului de urbanism pentru proiectare nr. CU-0002680 din 01 februarie 2024, parcelele cadastrale care au generat elaborarea PUZ sunt următoarele: 0100107.349; 236; 019; 350; 139; 351; 186, cu suprafața totală de cca 0,46 ha. Funcțiunea actuală a acestora este locuință cu regim mic de înălțime. Astfel, se propun funcțiuni rezidențiale cu regim mediu de înălțime.

Conform celor menționate mai sus, obiectivul general al proiectului constă în aprobarea soluțiilor urbanistic-arhitecturale, de sistematizare spațială și reglementarea funcțională a zonei examinate, cu suprafața totală de cca. 7,5 ha.

Realizarea Planului urbanistic zonal va urmări corelarea cu bugetul și programele de investiții publice ale municipiului Chișinău, în vederea implementării investițiilor de utilitate publică cât și solicitările primite din partea cetățenilor.

Conform Regulamentului local de urbanism al or.Chisinau aprobat prin decizia Consiliului municipal Chisinau nr.22/40 din 25 decembrie 2008 (cu concretizări conform dispoziției nr. 480-d din 29.05.2014) zona studiată este reglementată prin următoarele coduri de reglementare urbanistice: **R3 – R6 – C1 – C2 – S**. Prezentul Regulament prevede modificarea parțială a codului de reglementare urbanistic **R3-b** în **R6** și **C2**. Scopul elaborării acestei documentații este examinarea posibilității modificării codului de reglementare urbanistic existent **R3-b** în cod de reglementare **R6 - C2** pentru zona generatoare a PUZ cu examinarea în complex a zonei PUZ.

Ca urmare a discuțiilor și întrebărilor asupra documentației expuse, membrii consiliului arhitectural urbanistic au venit cu următoarele propuneri și obiecții: completarea documentației de urbanism prezentată cu categoriile de drumuri proiectate în cartier și prezentarea soluției planimetrice (volumetrice).

După finalizarea discuțiilor, Președintele consiliului arhitectural-urbanistic a pus la vot aprobarea Planului urbanistic zonal (cu condiția implementării recomandărilor/obiecțiilor propuse în cadrul PUZ), iar propunerea a fost acceptată cu - **8 voturi pro, 1 abținere**.

Secretarul Consiliului arhitectural-urbanistic municipal



Butnaru Vadim

Notă informativă privind

ajustarea la propunerile și obiecțiile membrilor Consiliului arhitectural-urbanistic, a proiectului „Planul urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Sarmizegetusa - Pandurilor - Nicolae Titulescu - Minsk, mun. Chișinău”, parvenite în urma ședinței Consiliului arhitectural-urbanistic din data de 16.02.2024

Beneficiar: Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare a Consiliului municipal Chișinău

Proiectant: „IMP Chișinăuproiect”

Investitor: persoana fizică Melnic Evghenii

1. De prevăzut în documentația de urbanism prezentată categoriile de drumuri proiectate în cartier

Documentația de urbanism a fost completată, a se vedea:

a) ***Volumul I. Memoriu general. Piese scrise, cap.3. Reglementari. Propuneri de dezvoltare urbanistică, p.3.3 Modernizarea circulației de transport*** – au fost descrise categoriile străzilor din zona de studiu și parametrii acceselor propuse în cartier;

b) ***Volumul II. Situația existentă și Reglementări. Piese desenate, Plasa 18*** – au fost arătate secțiunile transversale și parametrii străzilor și acceselor din zona de studiu.

2. Completarea documentației de proiect cu soluția planimetrică (volumetrică)

Conform - NCM B.01.02:2016 *Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului* – Capitolul 9, p.9.4 *Componenta planului urbanistic zonal*, soluția planimetrică și volumetrică nu face parte din componenta acestuia. Alinierea și regimul de înălțime al clădirilor propuse, cât și indicii urbanistici sunt descrise în ***Volumul I. Memoriu general. Piese scrise, cap.3. Reglementari. Propuneri de dezvoltare urbanistică, p.3.1 Propuneri de dezvoltare – soluții urbanistice, indicii urbanistici.***