



PLANUL URBANISTIC ZONAL

În vederea schimbării destinației terenului din categoria "D" în categoria "C4" pentru amplasarea COMPLEXULUI COMERCIAL CU SPAȚII EXPOZIȚIONALE, DE BIROURI ȘI ADMINISTRARE ÎN ZONA REZERVATĂ DE EXTINDERE în com. Bacioi, mun. Chișinău

CUPRINS

A. PIESE SCRISE

- 1.1. Studiu de oportunitate
- 1.2. Memoriu explicativ
- 1.3. Regulament local de urbanism aferent PUZ

B. PIESE DESENATE

2. Schema de integrare în teritoriul mun. Chișinău
3. Starea actuală a teritoriului examinat (studiu topografic actual și fotografii)
4. Extras din Planul urbanistic general al mun. Chișinău
5. Extras din Regulamentul local de urbanism al mun. Chișinău
6. Schema de dezvoltare a complexului și terenului examinat.
7. Planul general de valorificare.
8. Zonarea funcțională a teritoriului identificat în PUZ.
9. Schema de circulație rutieră și pietonală pe teritoriul identificat în PUZ.
- 10-13. Vederi tridimensionale ale clădirii proiectate și zonei examinate

A. PIESE SCRISE

1. STUDIU DE OPORTUNITATE

În vederea schimbării destinației terenului din categoria "D" în categoria "C4" pentru amplasarea COMPLEXULUI COMERCIAL CU SPAȚII EXPOZIȚIONALE, DE BIROURI ȘI ADMINISTRARE ÎN ZONA REZERVATĂ DE EXTINDERE în com. Bacioi, mun. Chișinău

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 și economici relevanți
6. Concluzii

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. Determinarea 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 - SRL "COMPLEX-TOTAL" Localizare - mun. Chișinău, bulevardul Dacia, nr.58/10.

3.Date despre elaboratorul studiului de oportunitate

Societatea cu Răspundere Limitată "CLOBAL ARHCONINVEST" este companie privată cu activitatea economico-financiară autonomă întemeiată pe principiile autogestiuunii.

Domeniile de activitate:

- proiectări în urbanism;
- proiecte pentru construcții cu destinație locativă, publică, administrativă, sănătate, educație, sport, turism, agrement și industrială;
- proiecte ecologice, evaluarea impactului asupra mediului înconjurător;
- elaborarea reglementărilor tehnice și documentelor normative pentru proiectări și construcții.

Localizare - mun. Chișinău, str. Columna, nr.46/2.

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 alăturat bulevardului Dacia (numere cadastrale 5511105.018, 5511105.020, 5511105.028, 5511105.029, 5511105.030, 5511105.031, 5511105.032, 5511105.090, 5511105.092, 5511105.093, 5511105.095, 5511105.096, 5511105.097, 5511105.098, 5511105.099, 5511105.100, 5511105.101), com. Bacioi, mun. Chișinău din codul urbanistic "D" în codul urbanistic "C4".

2. Necesitatea lansării studiului de oportunitate

În legătură cu faptul, că teritoriul examinat și-a pierdut importanța din punct de vedere al valorificării pentru sectorul agricol și este, în ultima perioadă de timp exploatat ineficient, s-a luat decizia de a dezvolta în hotarele loturilor privatizate funcțiunile de comercializare a diverselor producții și mărfuri.

Concomitent, se poate menționa, că în materialele Planului urbanistic general al or. Chișinău, s-a pus accentul pe inventarierea teritoriilor ocupate de funcții depășite, exploatate nesatisfăcător și utilizarea acestora în scopuri de edificare a complexelor solicitate actualmente..

3. Situația existentă a terenului studiat

În conformitate cu prevederile Planului urbanistic general și Regulamentului local de urbanism al or. Chișinău, terenurile cu numerele cadastrale 5511105.018, 5511105.020, 5511105.028, 5511105.029, 5511105.030, 5511105.031, 5511105.032, 5511105.090, 5511105.092, 5511105.093, 5511105.095, 5511105.096, 5511105.097, 5511105.098, 5511105.099, 5511105.100, 5511105.101 , situate de-a lungul bulevardului Dacia sunt parte a teritoriului marcat cu codul urbanistic "D" (dezvoltare).

3.1. Caracteristica generală a raionului construcției

Teritoriul studiat, după cum a fost menționat anterior, este o componentă a terenurilor cu destinație agricolă, aflate în hotarele administrative ale com. Bacioi. Acest factor este esențial din punct de vedere al dotării insuficiente cu sisteme de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare menajeră, pluvială, etc.

Se mai poate constata, că în vecinătatea teritoriului dat deja a fost elaborat și aprobat un Plan urbanistic zonal pentru amplasarea Terminalului Vamal Centru, Parcului industrial și Centrului expozițional.

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

Din considerentele, că teritoriul examinat este treptat 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:
-în vecinătăți există construcții de profilul solicitat;
-este liber de construcții și asigurat cu căi de acces rutier;
-teritoriile limitrofe nu au construcții și tehnologii cu impact ecologic negativ, care să împiedice dezvoltarea complexelor planificate la prima etapă și 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 limitrof între or. Chișinău și com. Bacioi. În această zonă, care se specifică prin amplasare favorabilă față de căi rutiere, Aeroportul Internațional Chișinău și Gara feroviară Chișinău, se construiesc complexe de producere inocivă, de depozitare și păstrare a diverselor produse și mărfuri.

3.5. Necesitatea investiției

Realizarea investiției este dictată de necesitatea construirii unui complex comercial, funcție, care este extrem de solicitată în ultima perioadă de timp.

3.6. Aspecte sociale și de mediu

Apariția unui complex comercial va ameliora situația ecologică și sanitară actuală prin valorificarea și amenajarea chibzuită a terenului dat și va opri degradarea continuă a solurilor. 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 va fi amenajat și organizat în corespundere cu normele în vigoare și se va facilita dezvoltarea durabilă a zonei;
- doritorii vor obține spațiile comerciale solicitate;
- zona dată se va dezvolta sub aspect de schimbare a destinațiilor depășite și neactuale în funcțiuni industriale fără eliminare de nocivități și impact negativ asupra mediului înconjurător.

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 solicitat este de circa 9240000 Euro sau 198660000 Lei.

4. Oportunitatea realizării obiectivului de investiții

Luând în considerare următorii factori:

- A. Eficientizarea procesului de utilizare a teritoriilor agricole din zona examinată;
- B. Divizarea terenurilor între mai multe persoane fizice și agenți economici;
- C. Cererea crescândă a construcțiilor de depozitare;
- D. 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 sub construcția complexului comercial - 18.1374 ha;
Suprafața totală a clădirii proiectate - 81 438 m²;
Regim de înălțimi în zona hălelor- P;
Regim de înălțimi în zona administrativă - P+E;
Procent ocupare teren - 44.9%;
Coeficient utilizare teren - 0.51.

6. Concluzii

Dovezile listate argumentează posibilitatea acțiunii promovate de schimbare a funcțiunii (codului) în Planul urbanistic zonal al teritoriului alăturat bulevardului Dacia (numere cadastrale 5511105.018, 5511105.020, 5511105.028, 5511105.029, 5511105.030, 5511105.031, 5511105.032, 5511105.090, 5511105.092, 5511105.093, 5511105.095, 5511105.096, 5511105.097, 5511105.098, 5511105.099, 5511105.100, 5511105.101), com. Bacioi, mun. Chișinău din codul urbanistic "D" în codul urbanistic "C4".

A. PIESE SCRISE

1. MEMORIU EXPLICATIV

pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL
în vederea schimbării destinației terenului din categoria "D" în categoria "C4" pentru amplasarea COMPLEXULUI COMERCIAL CU SPAȚII EXPOZIȚIONALE, DE BIROURI ȘI ADMINISTRARE ÎN ZONA REZERVATĂ DE EXTINDERE în com. Bacioi, mun. Chișinău

1. Temei juridic pentru elaborarea proiectului

- A. Certificatul de urbanism pentru proiectare nr.09 din 11.02.2021, eliberat de Consiliul comunal Bacioi
- B. Contractul de executare a lucrărilor nr.19/02-21 din 19.02.2021.

2. Încadrarea în prevederile documentației de urbanism

În conformitate cu Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism pentru or. Chișinău, care acoperă terenul examinat, aflat în hotarele administrative ale com. Bacioi se prevăd următoarele:

- căile de acces adiacente - bul. Dacia obține statut de magistrală de interes urban în loc de drum auto între localități;
- teritoriile incluse lângă această magistrală vor avea destinații mixte - de-a lungul bul. Dacia și la intersecție cu str. Bacioi Noi se vor amplasa locuințe colective multietajate și spații comerciale, inclusiv toată infrastructura socială necesară numărului calculat de populație, iar în spatele acestora și în continuare se vor situa construcții de depozitare, logistică și altele de profil similar, care nu vor afecta mediul ambiant;
- codul urbanistic este "D" prin care marchează zonele de dezvoltare și pentru valorificarea cărora este necesar de a elabora un plan urbanistic zonal prin care se va argumenta posibilitatea de localizare pe terenul dat a funcțiunii solicitate.

Prin lucrarea actuală s-a demonstrat o atitudine selectivă față de teritoriile identificate în PUZ și cele adiacente, și anume:

- codurile "R7" și "C4" se vor aplica pentru terenurile adiacente bul. Dacia pentru a forma un aspect arhitectural-urbanistic unicat magistralei la intrare în capitală din direcția Aeroportului internațional Chișinău;
- codul "C7" se propune pentru terenurile destinate amplasării Terminalului Vamal Centru, zonei de dezvoltare a acestuia și a parcului tehnologic-inovațional;
- în linii generale, s-au prevăzut spații verzi, amenajate destinate odihnei angajaților întreprinderilor din acest teritoriu, precum și s-au indicat zone sanitare de protecție.

3. Caracteristica cantitativă a terenului examinat în vederea identificării etapelor de valorificare

În procesul de selectare a amplasamentului, respectând condițiile impuse pentru tipul dat de funcțiuni s-au atins următorii parametri cantitativi și urbanistici.

Suprafața terenului valorificat la I etapă - 18.1374 hectare

Bonitatea medie a terenului - 54,8 conform Materialelor investigațiilor pedologice

Regim economic - proprietate privată în extravilanul com. Bacioi

Utilizare actuală - teren liber de construcții, folosit în scopuri agricole.

Terenul este amplasat în apropierea coridoarelor interne și externe și a nodurilor logistice (stație de cale ferată și aeroport internațional), fiind caracterizat prin următoarele elemente:

- distanța până la Aeroportul Internațional Chișinău - circa 3,5 km;
- distanța până la stația de cale ferată Revaca - circa 3,0 km;
- adiacența cu principalele coridoare rutiere ale Republicii Moldova;
- accesul favorabil la coridoarele rutiere, care fac legătură cu frontierele Republicii Moldova cu România și Ucraina;
- accesul direct la viitoarea centură a or. Chișinău, cea ce va exclude tranzitarea capitalei de transportul marfar suplimentar.

Având în vedere tendințele globale actuale de creștere a traficului de mărfuri, posibilitățile de extindere viitoare a Terminalului Vamal Centru, de constituire a zonei business centrului, hotelului și complexului de depozitare producere, a zonei parcului tehnologic inovațional și centrului expozițional până la suprafața de peste 100.0 ha reprezintă un factor major pentru conceperea soluției înaintate.

Valorificarea terenului examinat în PUZ se va produce pe etape în dependență de necesitățile dezvoltării serviciilor comerciale, fiecare etapă fiind argumentată prin proiecte specializate. Poziționarea facilă a or. Chișinău în contextul național crează premise suficiente pentru realizarea acestei inițiative.

4. Asigurarea tehnico-edilitară a construcțiilor și amenajărilor proiectate pe etape

În conformitate cu rezultatele auditului situației existente și cu prevederile PUG or. Chișinău nivelul de dotare cu utilități și perspectiva dezvoltării tipurilor de infrastructuri edilitare este următorul:

- a) rețele de alimentare cu gaze naturale - la momentul actual pe terenul examinat acestea nu există, dar este posibilitatea de a se racorda la rețelele respective în zona stației de cale ferată Revaca, unde se amplasează actualmente stația de distribuție a gazelor. Gazele naturale vor putea servi materie primă pentru obținerea energiei termice;
- b) rețele de încălzire pe terenul examinat - nu există și nu se consideră oportun de a le dezvoltă în această direcție. Propunerea este de a utiliza gazele naturale în calitate de sursă pentru prepararea agentului termic;
- c) pentru rețelele de canalizare menajeră - există două variante:
 - racordarea la sistemul orașenesc de canalizare, dar punctul de racordare se află la o distanță semnificativă;
 - crearea propriului sistem de canalizare cu rețele și stație de epurare.

Ultima variantă se consideră oportună deoarece se vor evita cheltuieli de pozare a rețelelor până la punctul de racordare și se va obține o independență pentru acest tip de infrastructură;

d) rețelele de alimentare cu apă - există în apropierea terenului examinat pe bul. Dacia și punctul de racordare se va identifica prin obținerea avizului respectiv de la furnizorul utilității;

e) rețelele de alimentare cu energie electrică - există în apropierea terenului examinat și punctul de racordare se va identifica prin obținerea avizului respectiv de la furnizorul utilității.

5. Amenajarea teritoriului aferent

Amenajarea teritoriului aferent se va efectua pe etapele de dezvoltare (valorificare) a terenului examinat și se va întemeia pe următoarele principii:

- asigurarea accesului rutier din bul. Dacia, necesitatea organizării unei parcuri pentru transportul marfar de dimensiuni mari și securității circulației pietonilor;
- simplitatea accesului angajaților, care folosesc transportul public urban (pe bul. Dacia) și organizarea unor stații de așteptare în ambele direcții tur-retur;
- utilizarea maximă a reliefului existent, care se consideră favorabil și organizarea conexiunilor rutiere la bul. Dacia, ținând cont de cele expuse în alineatele precedente;
- realizarea sistematizării pe verticală în modul care să faciliteze crearea unui sistem propriu de acumulare și epurare a apelor pluviale;
- executarea măsurilor de amenajare în dependență de etapele valorificării terenului examinat, inclusiv din considerentele compatibilității acestor acțiuni;
- prevederii unui nivel superior de amenajări în contextul microzonării funcționale și respectării parametrilor transportului, care va circula pe teritoriu;
- organizării unei fâșii plantate cu arbori și arbuști, care să servească zonă sanitară între terenul examinat și zona rezidențială adiacentă acestuia și bul. Dacia.

6. Indicii urbanistici pentru I etapă de realizare a complexului propus

În rezultatul studierii situației actuale a terenului examinat și efectuării calculelor preliminare au fost obținuți următorii indici tehnici ai construcțiilor și amenajărilor:

Suprafața terenului sub construcția complexului frigorific - 18.1374 ha;

Suprafața totală a clădirilor proiectate - 81 438 m²;

Regim de înălțimi în zona halelor- P;

Regim de înălțimi în zona administrativă - P+E;

Procent ocupare teren - 44.9%;

Coefficient utilizare teren - 0.51.

A. PIESE SCRISE

3. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL

În vederea schimbării destinației terenului din categoria "D" în categoria "C4" pentru amplasarea COMPLEXULUI COMERCIAL CU SPAȚII EXPOZIȚIONALE, DE BIROURI ȘI ADMINISTRARE ÎN ZONA REZERVATĂ DE EXTINDERE în com. Bacioi, mun. Chișinău

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL ELABORAT

1 Dispoziții generale

Regulamentul local elaborat reprezintă un instrument de argumentare a posibilităților și capacităților de dezvoltare a teritoriilor cuprinse în planul urbanistic zonal actual și un instrument administrativ de control a modului de utilizare a terenurilor din zona dată.

Regulamentul dat se va aplica în comun cu reglementările tehnice, urbanistice, sanitaro-ecologice și antiincendiar naționale.

Zonarea propusă are ca scop:

- A. Eliminarea sau diminuarea efectelor negative/nedorite generate de unele funcțiuni urbane și stabilirea relațiilor de compatibilitate a destinațiilor propuse pentru restructurarea zonei examinate.
- B. Asigurarea nivelului optim de utilități, servicii, inclusiv sociale pentru teritoriul inclus în hotarele zonei examinate, precum și a teritoriilor limitrofe, care nu dispun de aceste dotări.
- C. Identificarea condițiilor de valorificare a terenurilor zonei date în scopul asigurării procesului de emitere a actelor permissive pentru activități de construcție.

Regulamentul local elaborat cuprinde detalieri privind:

- a) modul de utilizare a terenului, cu descrierea funcțiilor urbane permise, suprafața lotului, condițiile de retragere față de limita lotului, de ocupare a lotului, intensitatea folosirii terenului, condițiile de parcare, spațiile verzi;
- b) gabaritele construcțiilor, care se vor realiza pe terenurile din zona dată;
- c) densitatea maximă admisă pentru zona examinată;
- d) restricțiile care se aplică în fiecare teren din zona examinată.

2 Scopuri specifice

Scopurile specifice ale zonării aplicate se încadrează în următoarea listă:

- separarea tipurilor de folosință a terenurilor în cadrul limitelor zonei date;
- evitarea apariției sau eliminarea unor disfuncții prin stabilirea și înscrierea densităților maxime admisibile;
- asigurarea condițiilor de siguranță a populației în cazul producerii unor calamități naturale (alunecări de teren, foc, inundații, cutremure), sau în cazul unor manifestări necontrolate a populației generate de panică;
- asigurarea respectării condițiilor de iluminare naturală și de ventilare a teritoriilor din zona dată;
- asigurarea terenurilor pentru dezvoltări urbane viitoare pe tipuri de funcțiuni.

3 Rolul zonării

Prin zonare se realizează:

-implementarea obiectivelor și a politicilor cuprinse în planul urbanistic general al or. Chișinău;

-listarea tipurilor de folosire permisă în zona examinată;

-controlul densității dezvoltării urbane și intensității folosirii terenului cu efect în reglementarea congestiei de trafic;

-ghidul dezvoltării urbane prin încurajarea celor mai adecvate utilizări ale terenurilor din punct de vedere economic, social și de mediu.

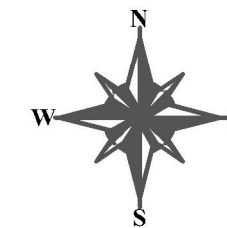
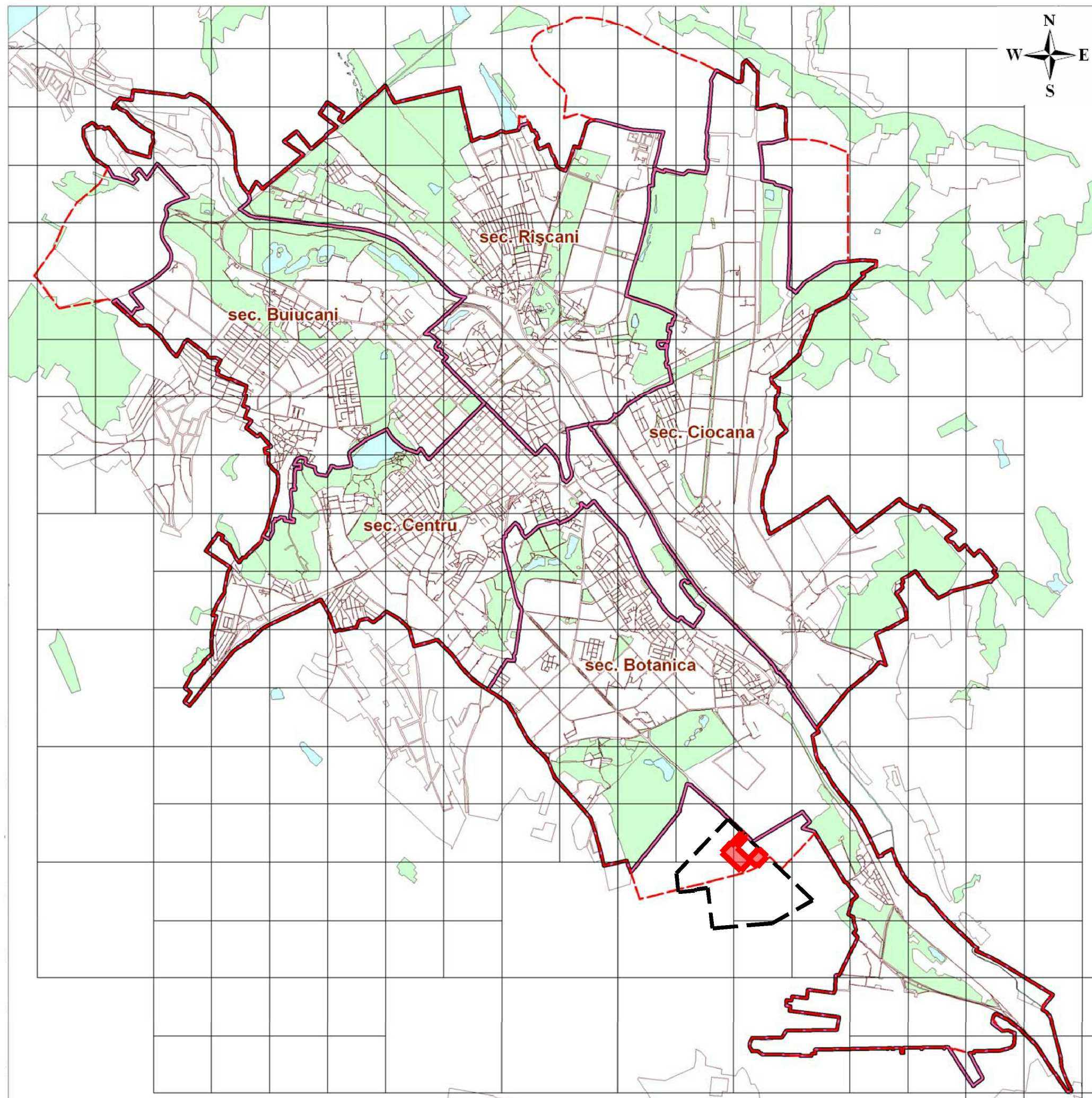
Prezentul Regulament este elaborat în scopul detalierii prevederilor Planului urbanistic general și Regulamentului aferent al or. Chișinău și se conformează metodologiei, parametrilor și indicilor aplicați în aceste documentații.

Din aceste considerente codul urbanistic propus va avea următoarea semnificație.

Codul C4, zonă comercială cu restricții, cuprinde clădirile de birouri, marile magazine și funcțiunile conexe acestora, amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întregul oraș. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activitățile comerciale en detail.


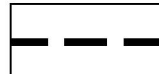
Pentru codul C4 se prescriu următoarele condiții generale:

- POT retragere 40%
- CUT comercial maxim - 4
- CUT locuințe maxim - 7 (9 cu bonus)
- parcaj obligatoriu:
- ~ locuințe - 50% din nr. apartamente
- ~ magazine nenormat.



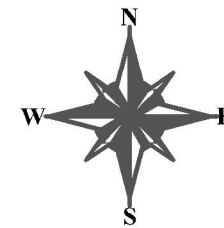
**SCHEMA DE INTEGRARE ÎN
TERITORIUL MUN. CHIȘINĂU**

LEGENDA

-  LIMITA PUZ
-  LIMITA ZONA STUDIATĂ





PLANUL URBANISTIC ZONAL
 în vederea schimbării destinației terenului din categoria "D" în
 categoria "C4" pentru amplasarea COMPLEXULUI COMERCIAL
 CU SPAȚII EXPOZIȚIONALE, DE BIROURI ȘI ADMINISTRARE ÎN
 ZONA REZERVATĂ DE EXTINDERE
 în com. Bacioi, mun. Chișinău

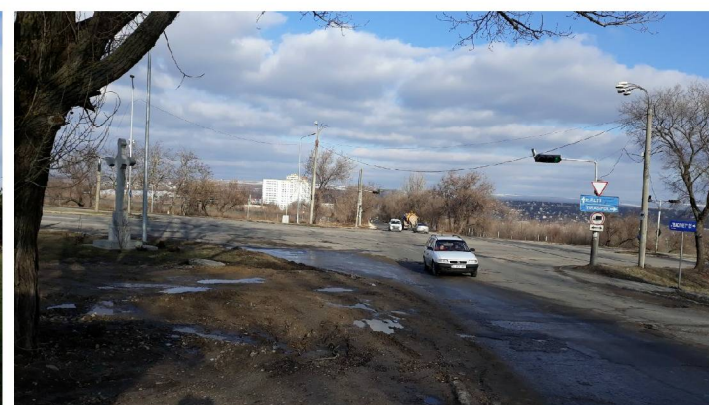
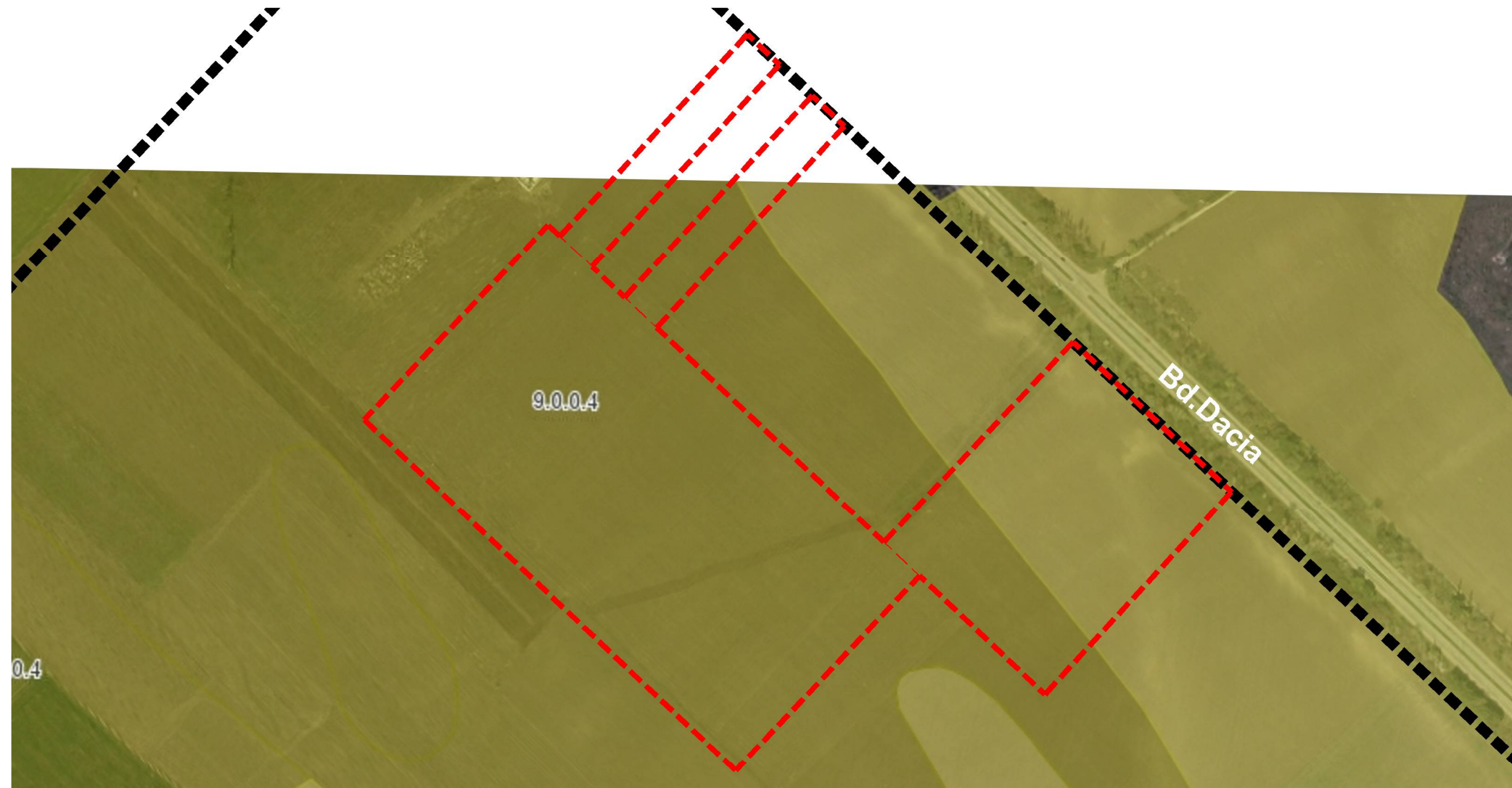
Elaborat		Beneficiar	
SRL "GLOBAL ARHCONINVEST"		SRL "COMPLEX-TOTAL"	
Manager proiect	Iu.Povar		2
A.Ș.P.	I.Tereșenco		
Arhitect	S.Leanca		



**STAREA ACTUALĂ A TERITORIULUI
EXAMINAT (STUDIU TOPOGRAFIC
ACTUAL ȘI FOTOGRAFII)**

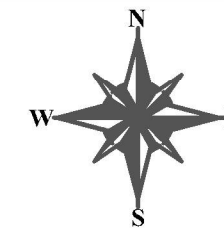
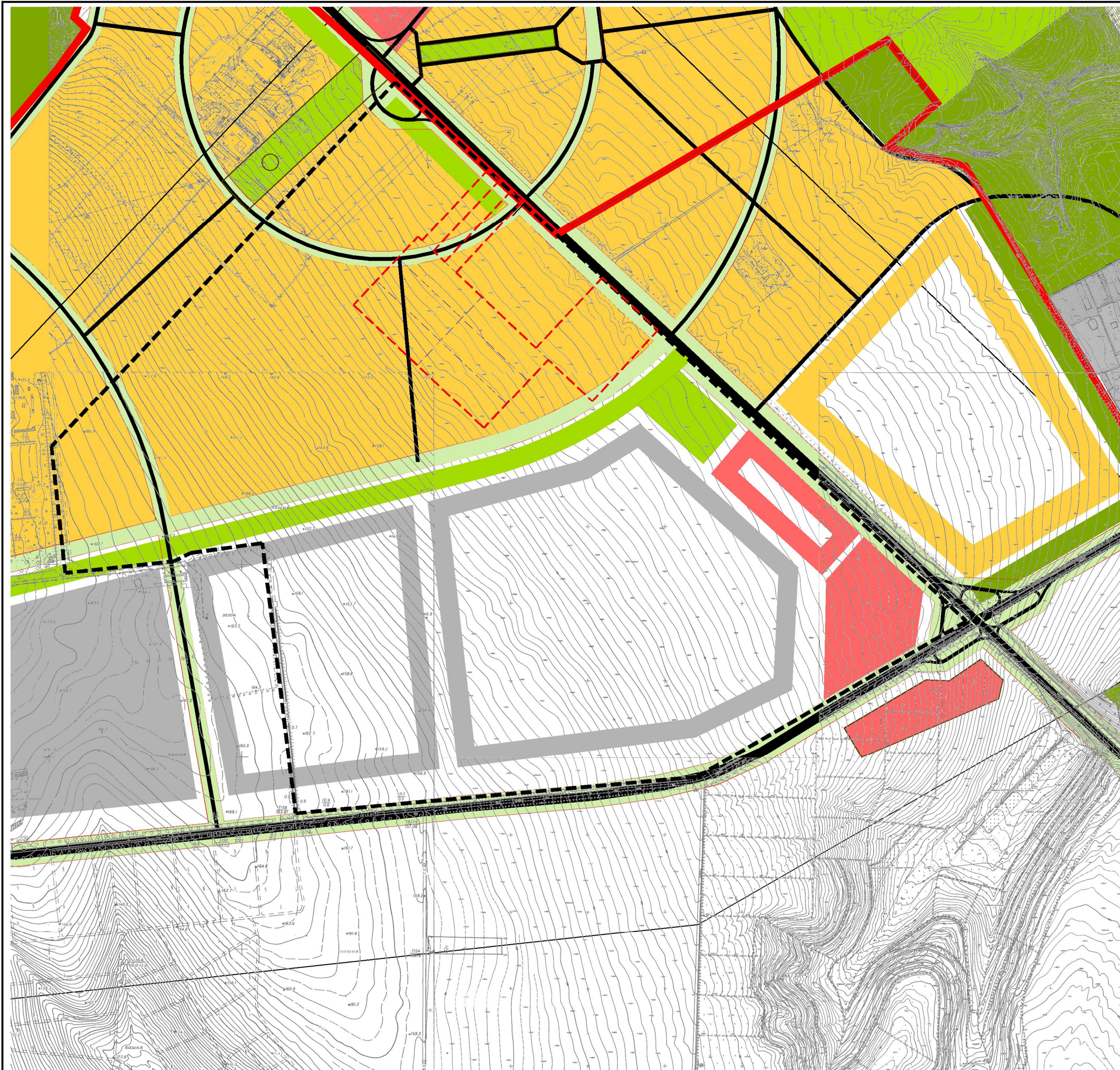
LEGENDA

-  LIMITA PUZ
-  LIMITA ZONA STUDIATĂ
-  CERNOZIOMURI CARBONATICE,
LUTO-ARGILOASE
-  CERNOZIOMURI OBIȘNUTE,
LUTO-ARGILOASE












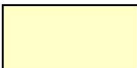


PLANUL URBANISTIC ZONAL
 în vederea schimbării destinației terenului din categoria "D" în
 categoria "C4" pentru amplasarea COMPLEXULUI COMERCIAL
 CU SPAȚII EXPOZIȚIONALE, DE BIROURI ȘI ADMINISTRARE ÎN
 ZONA REZERVATĂ DE EXTINDERE
 în com. Bacioi, mun. Chișinău

Elaborat		Beneficiar	
SRL "GLOBAL ARHCONINVEST"		SRL "COMPLEX-TOTAL"	
Manager proiect	Iu.Povar		3
A.Ș.P.	I.Tereșenco		
Arhitect	S.Leanca		



**EXTRAS DIN PLANUL URBANISTIC
GENERAL AL MUN. CHIȘINĂU**

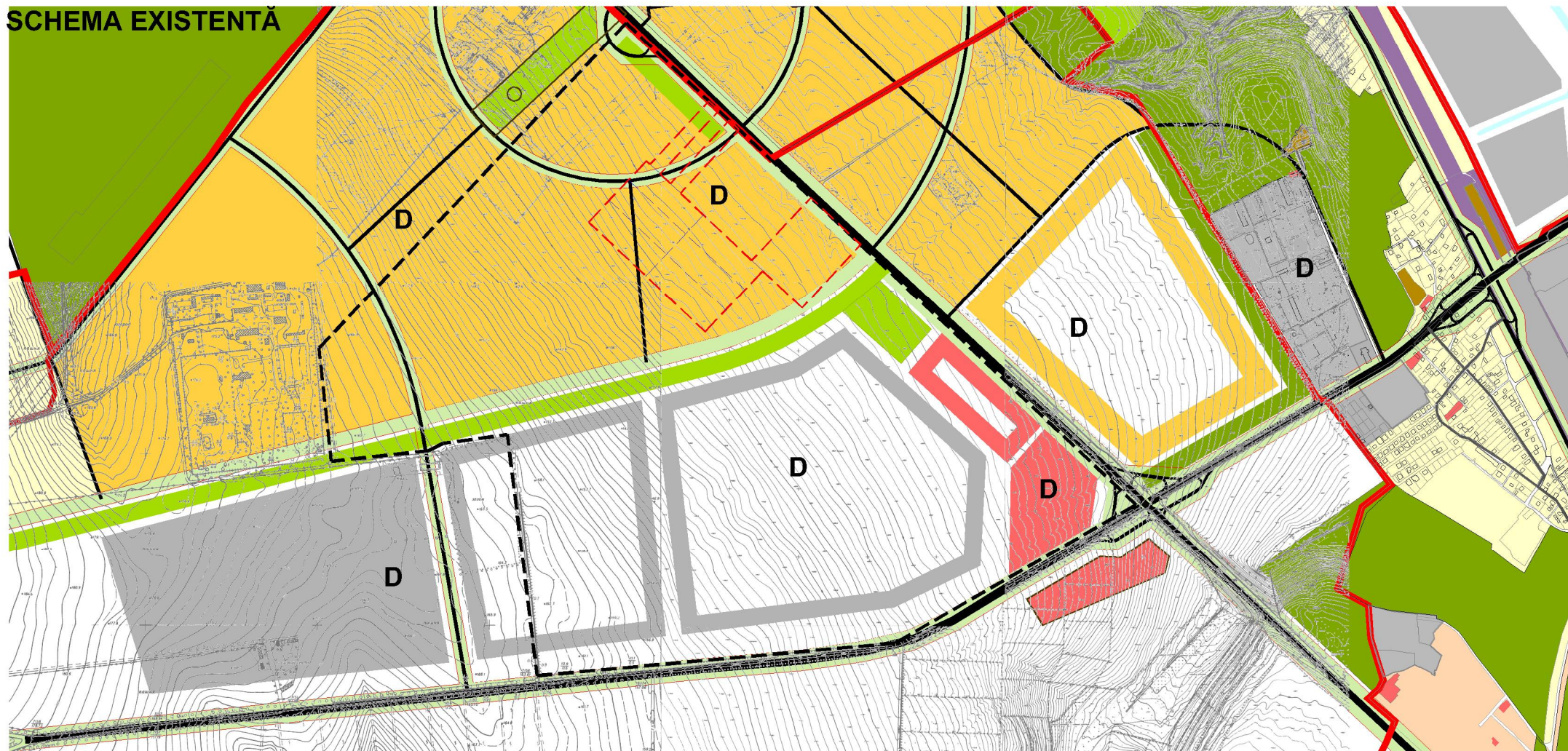
LEGENDA

-  LIMITA PUZ
-  LIMITA ZONA STUDIATĂ
-  LIMITA OR. CHIȘINĂU
-  HOTAR ADMINISTRATIV
-  STRADĂ ȘI DRUMURI
MAGISTRALE
-  STRADĂ ȘI DRUM
DE SENS LOCAL
-  ZONA SERVICII PUBLICE ȘI
COMERCIALE, ADMINISTRATIVE
-  ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE
MULTIETAJATE
-  ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE
DE ÎNĂLȚIME MEDIE
-  ZONA LOCUINTELOR ÎN
REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME
-  ZONA INDUSTRIALĂ
-  SPAȚII VERZI

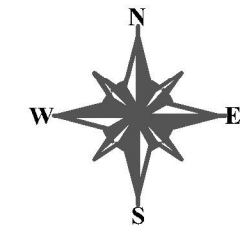
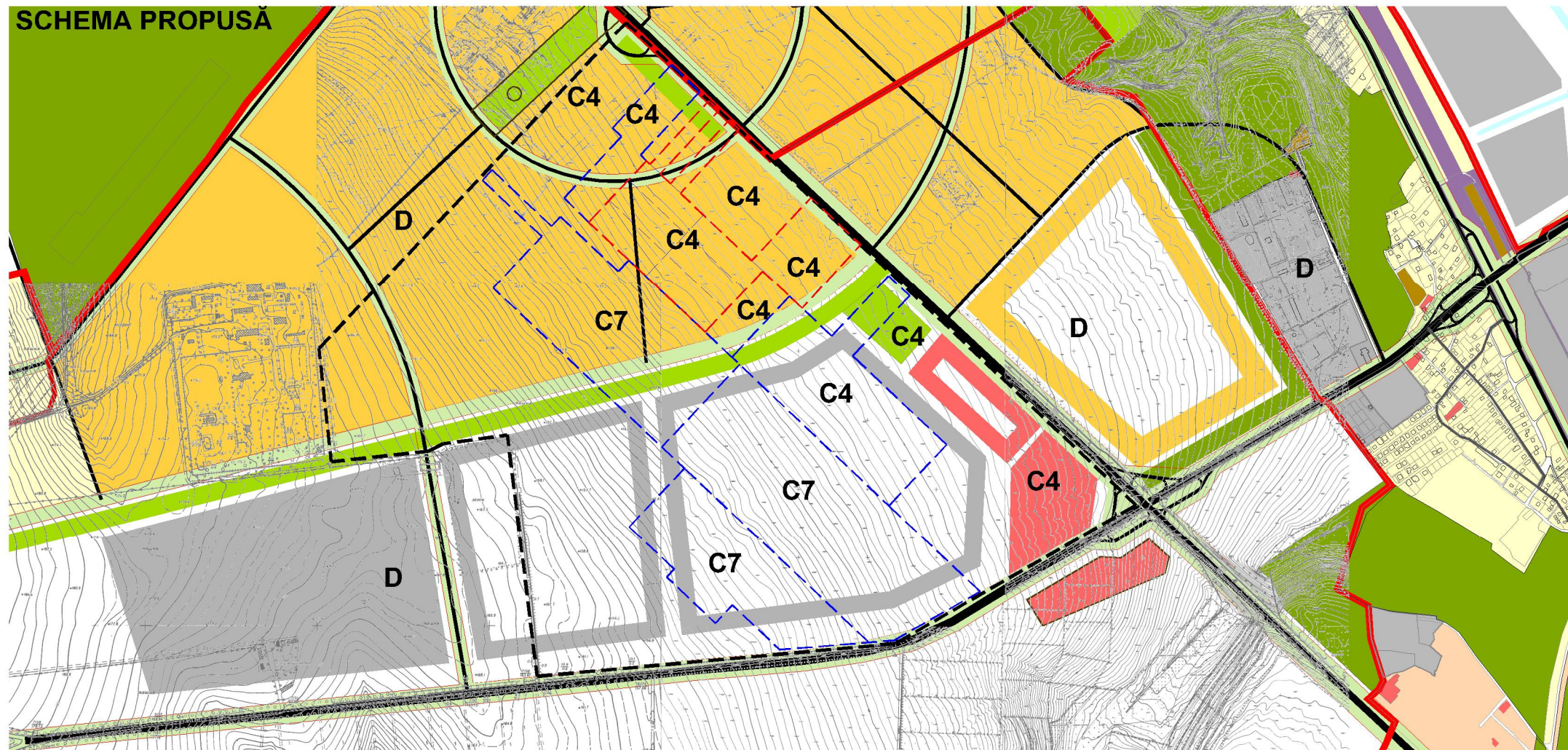
PLANUL URBANISTIC ZONAL
în vederea schimbării destinației terenului din categoria "D" în
categoria "C4" pentru amplasarea COMPLEXULUI COMERCIAL
CU SPAȚII EXPOZIȚIONALE, DE BIROURI ȘI ADMINISTRARE ÎN
ZONA REZERVATĂ DE EXTINDERE
în com. Bacioi, mun. Chișinău

Elaborat		Beneficiar	
SRL "GLOBAL ARHCONINVEST"		SRL "COMPLEX-TOTAL"	
Manager proiect	Iu. Povar		4
A.Ș.P.	I. Tereșenco		
Arhitect	S. Leanca		

SCHEMA EXISTENTĂ


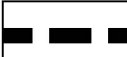
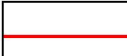



SCHEMA PROPUȘĂ



**EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUN. CHIȘINĂU
SCHEMA EXISTENTĂ ȘI PROPUȘĂ**

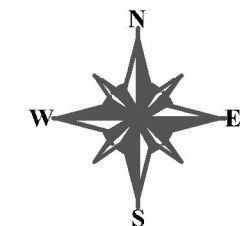
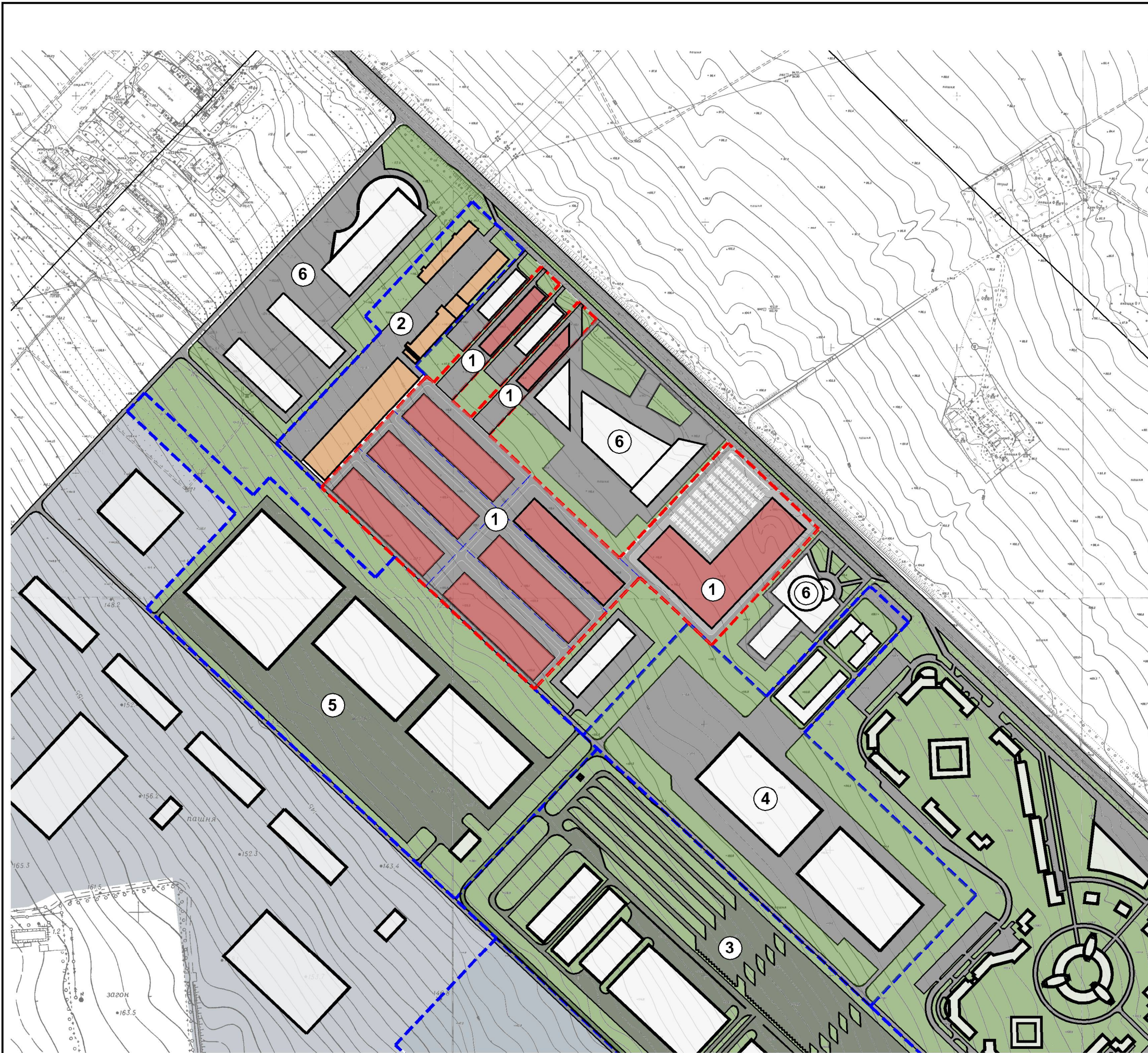
LEGENDA

-  LIMITA PUZ
-  LIMITA ZONA STUDIATĂ
-  LINIILE ROȘII
-  HOTAR TEREN PRIVAT

- D Zona D cuprinde terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare.
- C4 Zonă comercială de interes orășenesc: Zona C4, comercială cu restricții, cuprinde clădirile de birouri, marile magazine și funcțiunile conexe acestora, amplasate în zonele centrale de afaceri și care servesc întregul oraș. Această zonă cuprinde și funcțiuni manufacturiere, nepoluante, aflate în legătură cu activitățile comerciale.
- C7 Zone comerciale cu trafic intens: Zonele C7 de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări








PLANUL URBANISTIC ZONAL
în vederea schimbării destinației terenului din categoria "D" în categoria "C4" pentru amplasarea COMPLEXULUI COMERCIAL CU SPAȚII EXPOZIȚIONALE, DE BIROURI ȘI ADMINISTRARE ÎN ZONA REZERVATĂ DE EXTINDERE în com. Bacioi, mun. Chișinău

Elaborat		Beneficiar	
SRL "GLOBAL ARHCONINVEST"		SRL "COMPLEX-TOTAL"	
Manager proiect	Iu. Povar		5
A.Ș.P.	I. Tereșenco		
Arhitect	S. Leanca		



SCHEMA DE DEZVOLTARE A TERENULUI EXAMINAT

LEGENDA

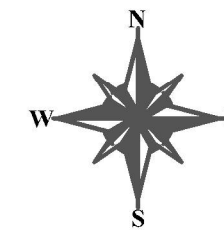
-  LIMITA PUZ (cu terenuri private)
-  LIMITA ZONA STUDIATĂ
-  HOTARE TERENURI PRIVATE VECINE
-  CLĂDIRI EXISTENTE
-  CLĂDIRI PROPUSE ZONA STUDIATĂ
-  CLĂDIRI PROPUSE PUZ
-  STRADĂ, ACCES RUTIER
-  SPAȚII VERZI
-  SPAȚIU DE DEZVOLTARE

Explicație

1. Complex comercial cu spații expoziționale, de birouri și administrare în zona rezervată de extindere
2. Clădiri comerciale (construcții existente)
3. Terminalul Vamal Centru (conform PUZ 2019)
4. Zona bussines-centrului, hotelului și complexului de depozitare-producere (conform PUZ 2019)
5. Zona parcului tehnologic-inovațional și centrului expozițional (conform PUZ 2019)
6. Zona complexelor comerciale și expoziționale

PLANUL URBANISTIC ZONAL
 în vederea schimbării destinației terenului din categoria "D" în categoria "C4" pentru amplasarea COMPLEXULUI COMERCIAL CU SPAȚII EXPOZIȚIONALE, DE BIROURI ȘI ADMINISTRARE ÎN ZONA REZERVATĂ DE EXTINDERE în com. Bacioi, mun. Chișinău

Elaborat		Beneficiar	
SRL "GLOBAL ARHCONINVEST"		SRL "COMPLEX-TOTAL"	
Manager proiect	Iu.Povar		6
A.Ș.P.	I.Tereșenco		
Arhitect	S.Leanca		



PLANUL GENERAL DE VALORIFICARE

BORDEROU CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI

1. Clădiri comerciale în zona rezervată de extindere
2. Parcări auto
3. Drum de acces
4. Spații verzi
5. Clădiri comerciale (construcții existente)

TERENURI PRIVATE

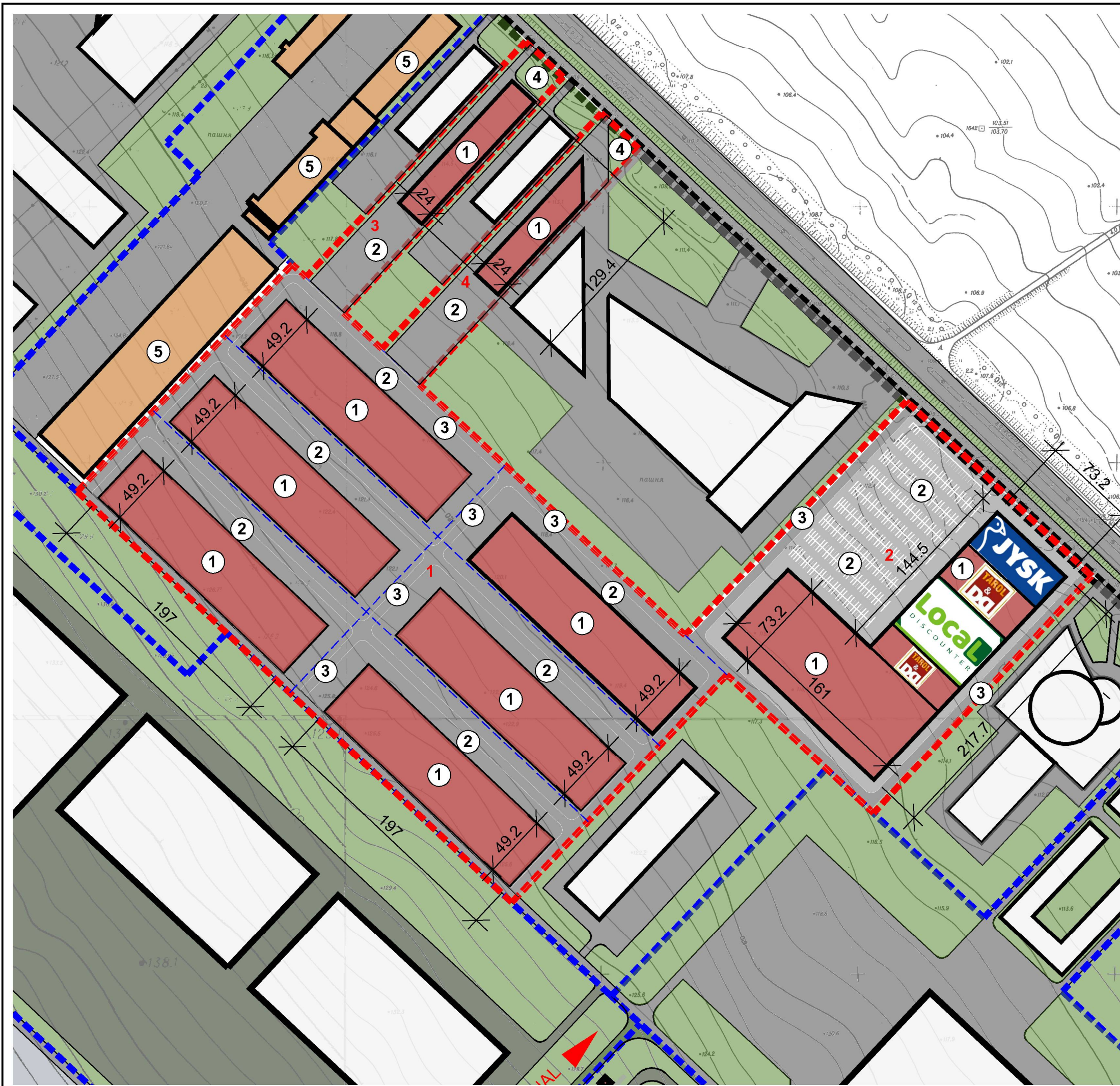
1. Nr.cadastral 5511105.517 (comasare) -11.278 ha
 - 5511105.090
 - 5511105.092
 - 5511105.094
 - 5511105.095
 - 5511105.096
 - 5511105.097
 - 5511105.098
 - 5511105.099
 - 5511105.100
 - 5511105.101
2. Nr.cadastral 5511105.519 (comasare) - 4.8994 ha
 - 5511105.028
 - 5511105.029
 - 5511105.030
 - 5511105.031
 - 5511105.032
3. Nr.cadastral 5511105.018 - 0.98 ha
4. Nr.cadastral 5511105.020 - 0.98 ha

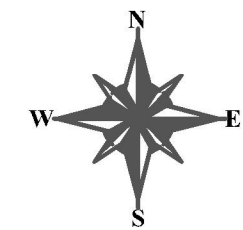
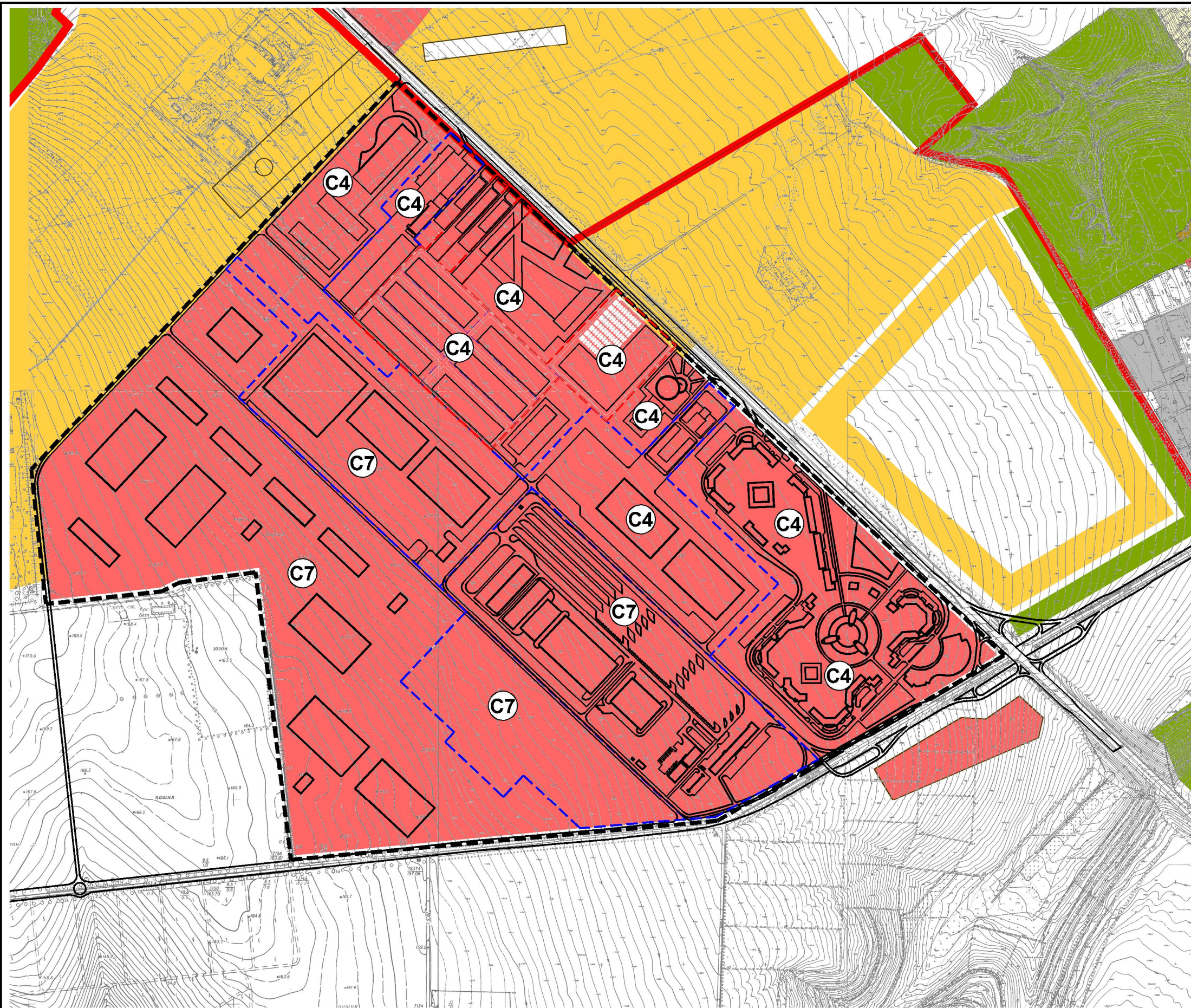
INDICI TEHNICO-ECONOMICI

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Suprafața totală a terenurilor 1-4 | - 18.1374 ha |
| 2. Suprafața clădirii proiectate la sol | - 81 438 m ² |
| 3. Regim de înălțimi în zona halelor | - P |
| 4. Regim de înălțimi în zona administrativă | - P+E |
| 5. Procent ocupare teren | - 25% |
| 6. Coeficient utilizare teren | - 0.5 |

PLANUL URBANISTIC ZONAL
 în vederea schimbării destinației terenului din categoria "D" în
 categoria "C4" pentru amplasarea COMPLEXULUI COMERCIAL
 CU SPAȚII EXPOZIȚIONALE, DE BIROURI ȘI ADMINISTRARE ÎN
 ZONA REZERVATĂ DE EXTINDERE
 în com. Bacioi, mun. Chișinău

Elaborat		Beneficiar	
SRL "GLOBAL ARHCONINVEST"		SRL "COMPLEX-TOTAL"	
Manager proiect	Iu.Povar		
A.S.P.	I.Tereșenco		
Arhitect	S.Leanca		





ZONAREA FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI IDENTIFICAT ÎN PUZ

LEGENDA

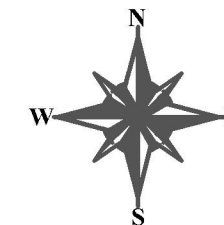
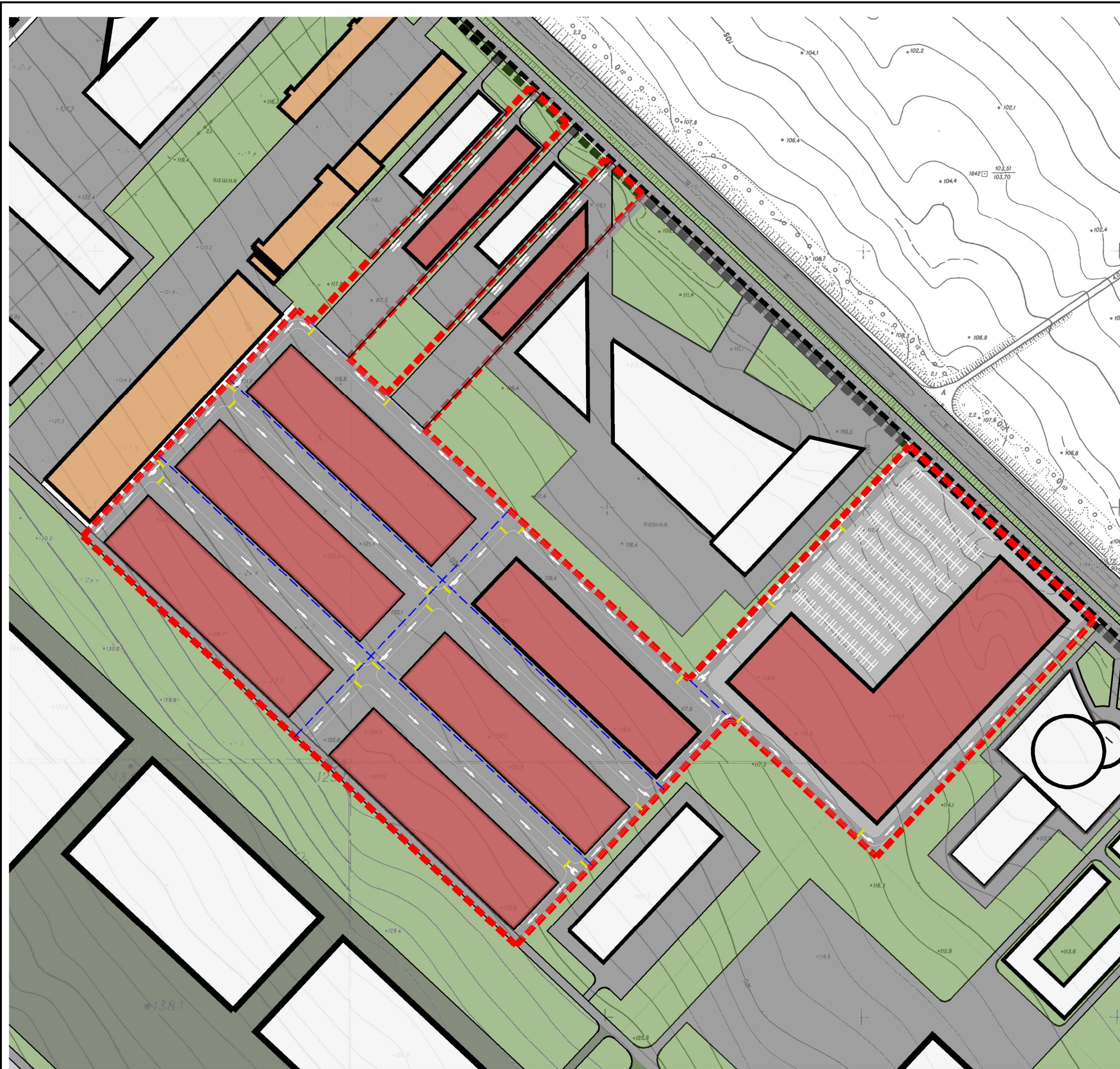
- LIMITA PUZ
- LIMITA ZONA STUDIATĂ
- LIMITA OR. CHIȘINĂU
- HOTAR ADMINISTRATIV
- STRADĂ ȘI DRUMURI MAGISTRALE
- STRADĂ ȘI DRUM DE SENS LOCAL
- ZONA SERVICII PUBLICE ȘI COMERCIALE, ADMINISTRATIVE
- ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MULTIETAJATE
- ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE DE ÎNĂLȚIME MEDIE
- ZONA LOCUINTELOR ÎN REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME
- ZONA INDUSTRIALĂ
- SPAȚII VERZI

PLANUL URBANISTIC ZONAL
 în vederea schimbării destinației terenului din categoria "D" în categoria "C4" pentru amplasarea COMPLEXULUI COMERCIAL CU SPAȚII EXPOZIȚIONALE, DE BIROURI ȘI ADMINISTRARE ÎN ZONA REZERVATĂ DE EXTINDERE în com. Bacioi, mun. Chișinău

Elaborat	Beneficiar
SRL "GLOBAL ARHCONINVEST"	SRL "COMPLEX-TOTAL"









Manager proiect	Iu. Povar		8
A.Ș.P.	I.Tereșenco		
Arhitect	S.Leanca		

C4 Zonă comercială de interes orășenesc
 C7 Zone comerciale cu trafic intens



SCHEMA DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ

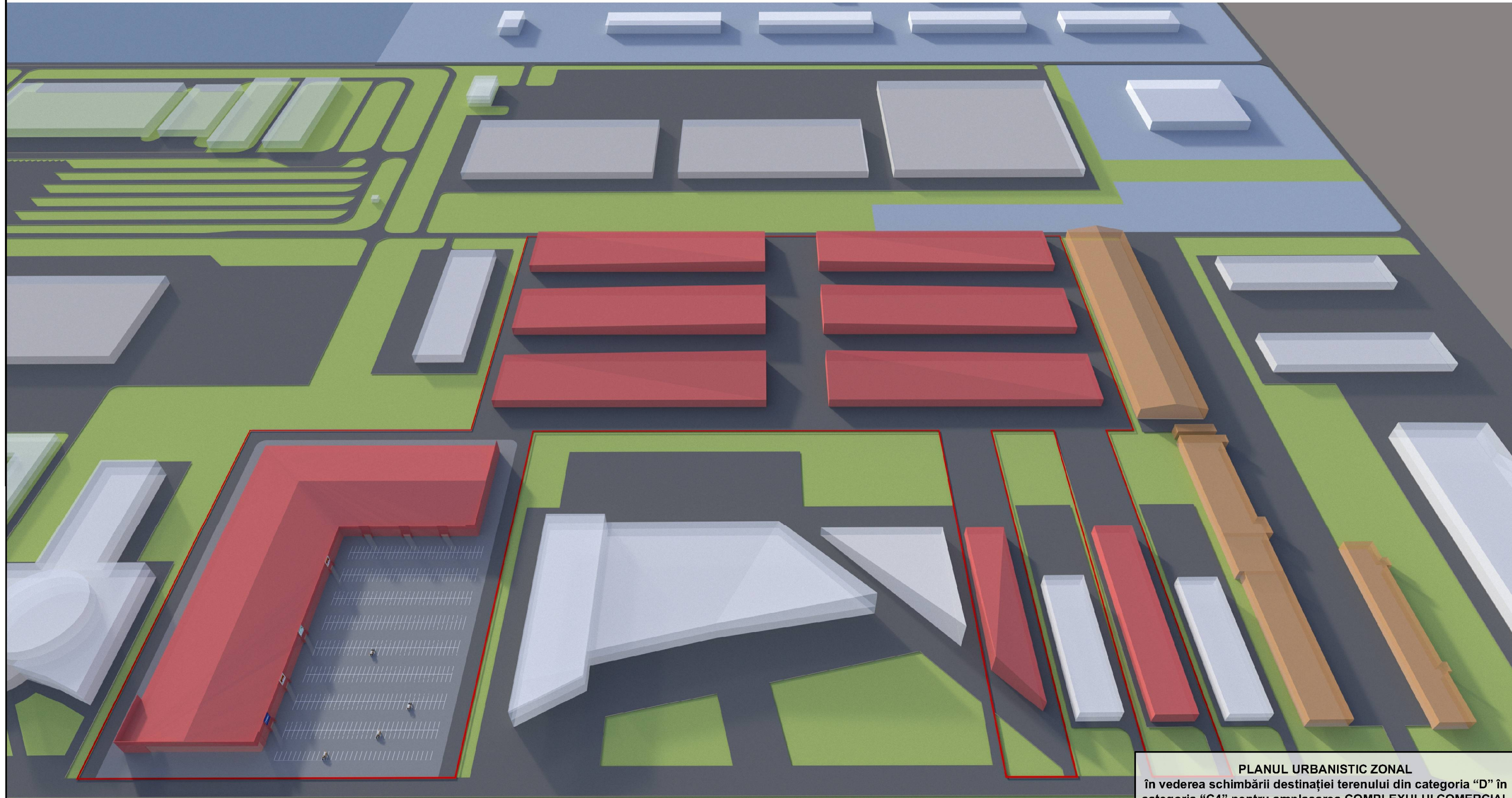
LEGENDA

-  LIMITA PUZ (cu terenuri private)
-  CLĂDIRI EXISTENTE
-  CLĂDIRI PROPUSE ZONA STUDIATĂ
-  CLĂDIRI PROPUSE PUZ
-  STRADĂ, ACCES RUTIER
-  SPAȚII VERZI
-  DIRECȚII DE CIRCULAȚIE
-  TRECERI PIETONALE

PLANUL URBANISTIC ZONAL
 în vederea schimbării destinației terenului din categoria "D" în
 categoria "C4" pentru amplasarea COMPLEXULUI COMERCIAL
 CU SPAȚII EXPOZIȚIONALE, DE BIROURI ȘI ADMINISTRARE ÎN
 ZONA REZERVATĂ DE EXTINDERE
 în com. Bacioi, mun. Chișinău

Elaborat		Beneficiar	
SRL "GLOBAL ARHCONINVEST"		SRL "COMPLEX-TOTAL"	
Manager proiect	Iu. Povar		9
A.Ș.P.	I. Tereșenco		
Arhitect	S. Leanca		

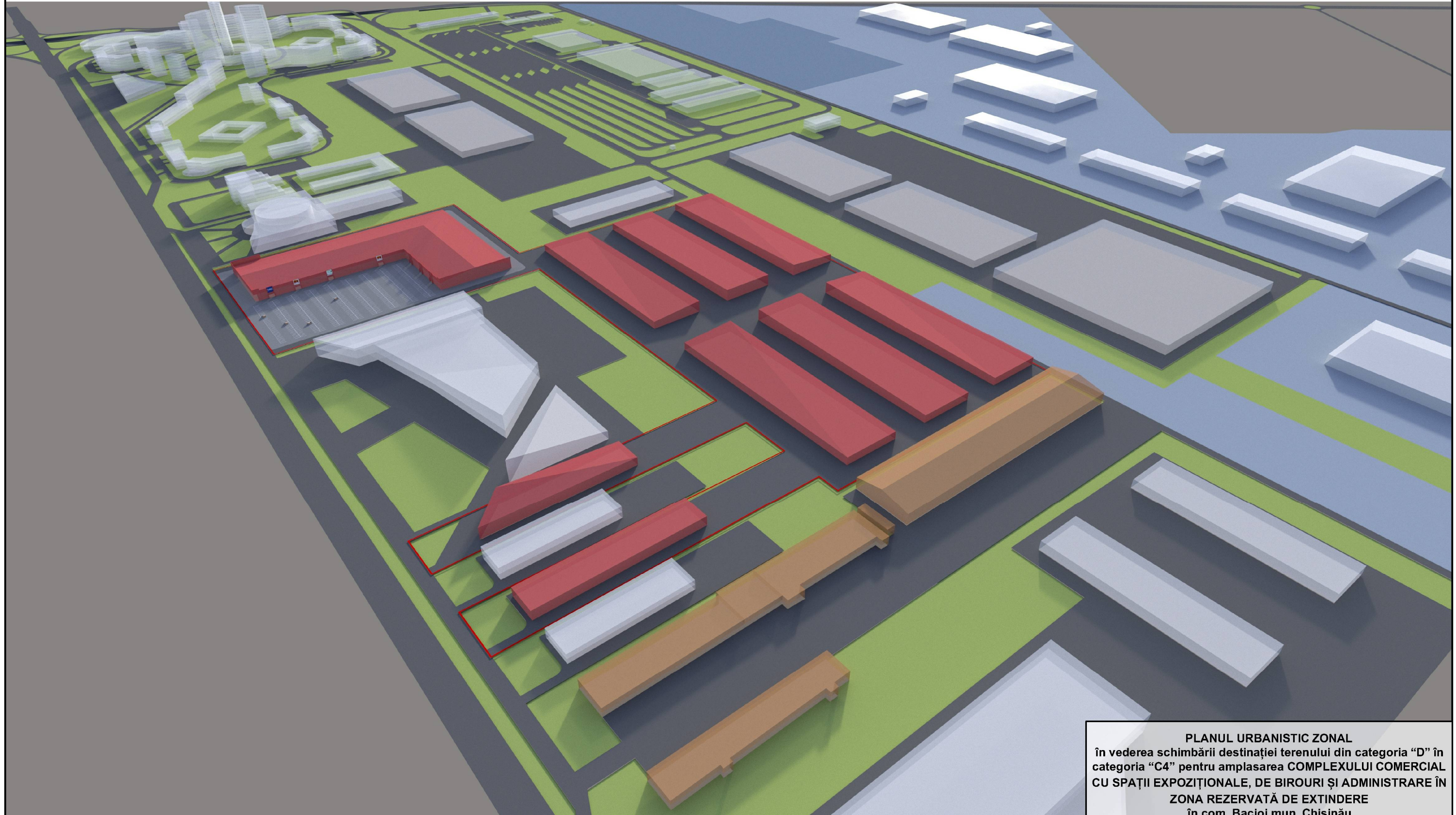
VEDERI TRIDIMENSIONALE ALE CLĂDIRILOR PROIECTATE ȘI ZONEI EXAMINATE



PLANUL URBANISTIC ZONAL
 în vederea schimbării destinației terenului din categoria "D" în
 categoria "C4" pentru amplasarea COMPLEXULUI COMERCIAL
 CU SPAȚII EXPOZIȚIONALE, DE BIROURI ȘI ADMINISTRARE ÎN
 ZONA REZERVATĂ DE EXTINDERE
 în com. Bacioi, mun. Chișinău

Elaborat		Beneficiar	
SRL "GLOBAL ARHCONINVEST"		SRL "COMPLEX-TOTAL"	
Manager proiect	Iu.Povar		10
A.Ș.P.	I.Tereșcenco		
Arhitect	S.Leanca		

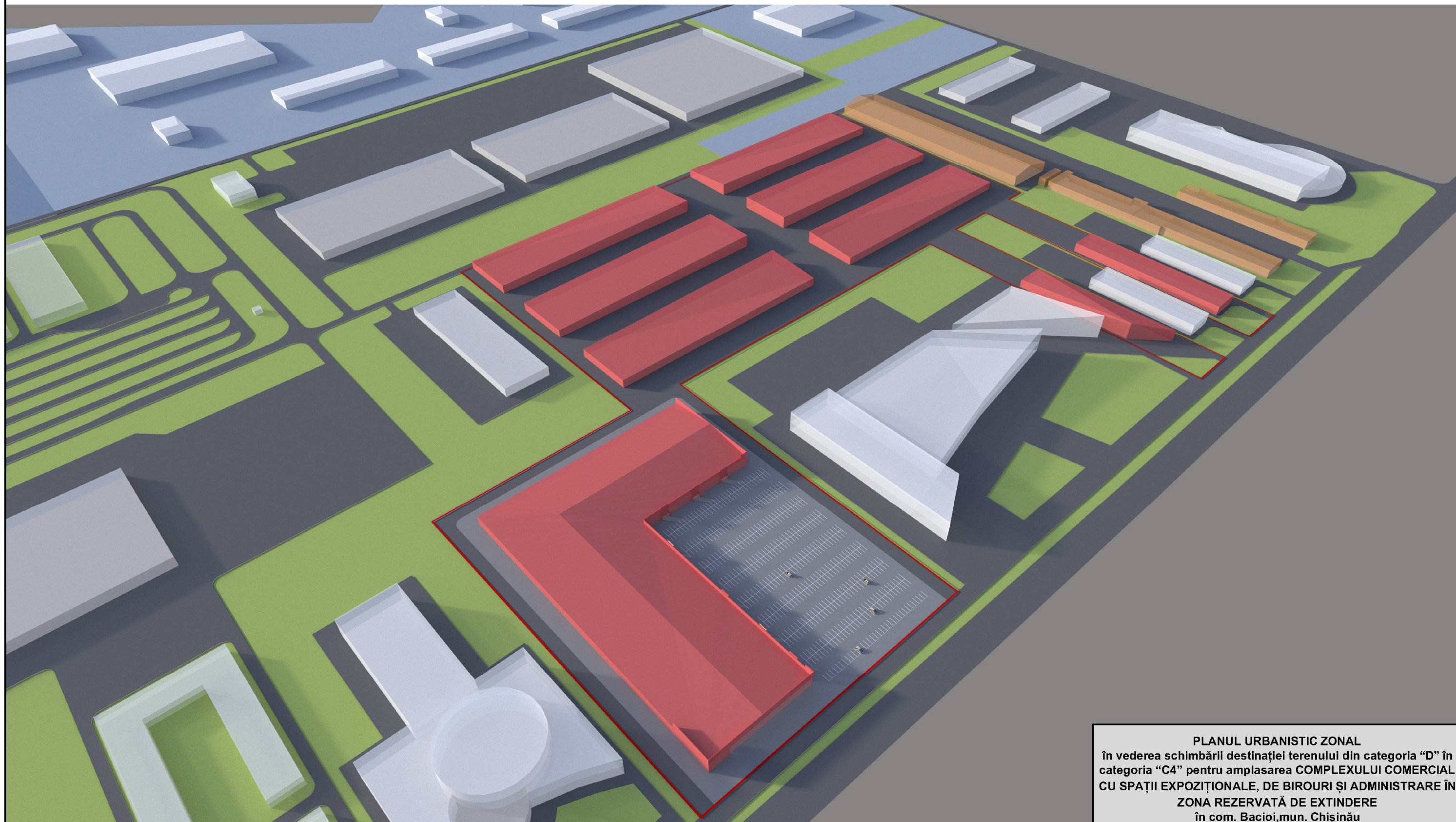
VEDERI TRIDIMENSIONALE ALE CLĂDIRILOR PROIECTATE ȘI ZONEI EXAMINATE



PLANUL URBANISTIC ZONAL
 în vederea schimbării destinației terenului din categoria "D" în
 categoria "C4" pentru amplasarea COMPLEXULUI COMERCIAL
 CU SPAȚII EXPOZIȚIONALE, DE BIROURI ȘI ADMINISTRARE ÎN
 ZONA REZERVATĂ DE EXTINDERE
 în com. Bacioi, mun. Chișinău

Elaborat		Beneficiar	
SRL "GLOBAL ARHCONINVEST"		SRL "COMPLEX-TOTAL"	
Manager proiect	Iu.Povar		11
A.Ș.P.	I.Tereșenco		
Arhitect	S.Leanca		

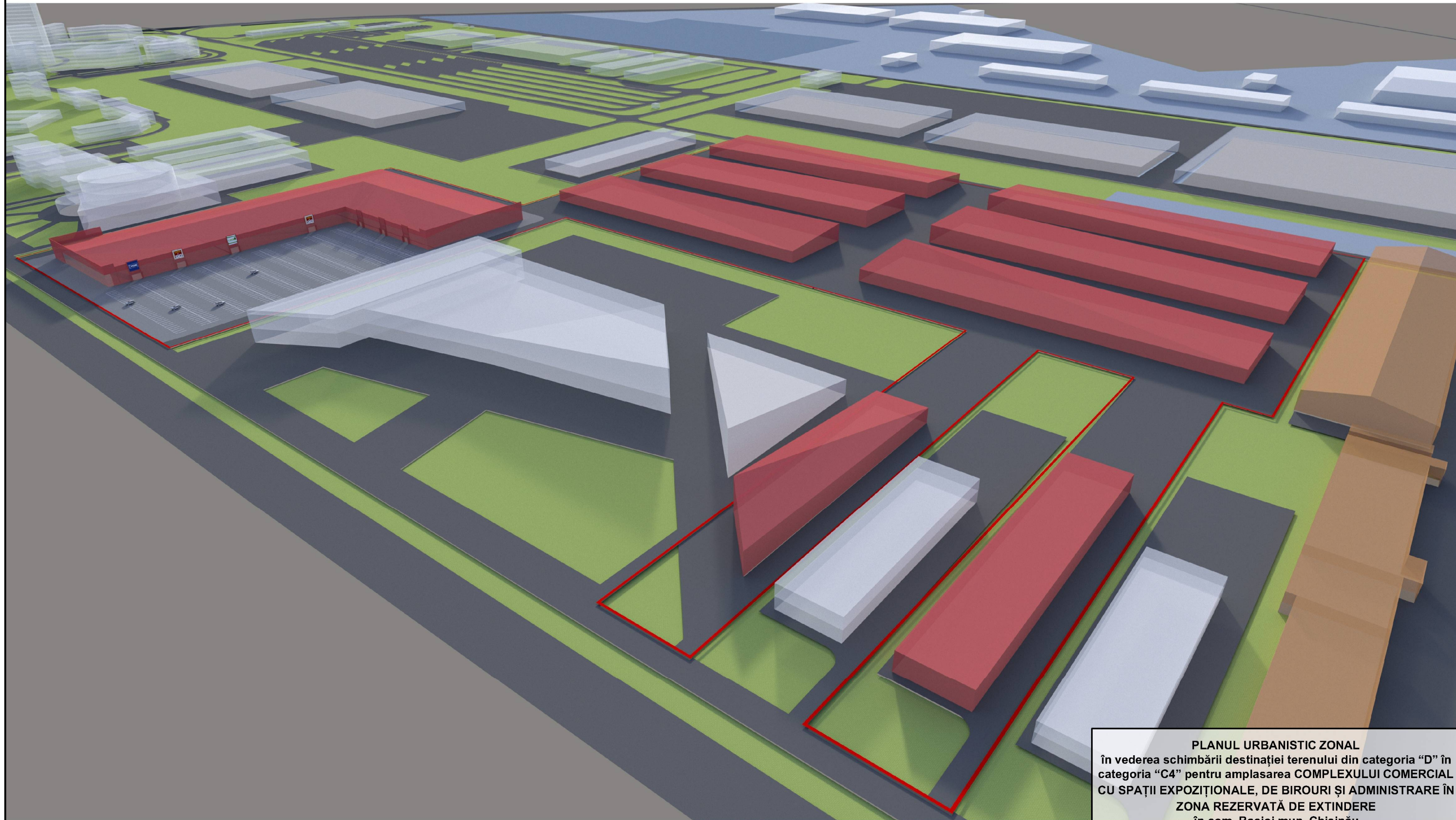
VEDERI TRIDIMENSIONALE ALE CLĂDIRILOR PROIECTATE ȘI ZONEI EXAMINATE



PLANUL URBANISTIC ZONAL
 în vederea schimbării destinației terenului din categoria "D" în
 categoria "C4" pentru amplasarea COMPLEXULUI COMERCIAL
 CU SPAȚII EXPOZIȚIONALE, DE BIROURI ȘI ADMINISTRARE ÎN
 ZONA REZERVATĂ DE EXTINDERE
 în com. Bacioi, mun. Chișinău

Elaborat		Beneficiar	
SRL "GLOBAL ARHCONINVEST"		SRL "COMPLEX-TOTAL"	
Manager proiect	Iu.Povar		12
A.Ș.P.	I.Tereșenco		
Arhitect	S.Leanca		

VEDERI TRIDIMENSIONALE ALE CLĂDIRILOR PROIECTATE ȘI ZONEI EXAMINATE



PLANUL URBANISTIC ZONAL
 în vederea schimbării destinației terenului din categoria "D" în
 categoria "C4" pentru amplasarea COMPLEXULUI COMERCIAL
 CU SPAȚII EXPOZIȚIONALE, DE BIROURI ȘI ADMINISTRARE ÎN
 ZONA REZERVATĂ DE EXTINDERE
 în com. Bacioi, mun. Chișinău

Elaborat		Beneficiar	
SRL "GLOBAL ARHCONINVEST"		SRL "COMPLEX-TOTAL"	
Manager proiect	Iu.Povar		13
A.Ș.P.	I.Tereșcenco		
Arhitect	S.Leanca		