

PLANUL URBANISTIC ZONAL

privind modificarea codului urbanistic actual “D” în coduri urbanistice cu destinații rezidențiale, sociale, comerciale, inclusiv servicii aparthotel pentru terenurile cu numerele cadastrale 5511108.373, 5511108.023, 5511108.035, 5511108.036, 5511108.037, 5511108.046, 5511108.047, situate în intravilanul com. Bacioi, mun. Chișinău

FAZA 1 - STUDIU DE JUSTIFICARE

Beneficiar: Primăria com. Bacioi

Investitor: “VLADANLUX” S.R.L.

Elaborator: “IRGO LINE” S.R.L.

Arhitect-șef proiect

Iurie POVAR

Arhitecți coordonatori

Serghei LEANCA

Pascal Alexandru

CHIȘINĂU

Septembrie 2024

CUPRINS

A. PIESE SCRISE

1. STUDIU DE JUSTIFICARE

2. MEMORIU EXPLICATIV și PROPUNERI DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ

B. PIESE DESENATE

1. Schema de integrare în teritoriul com. Bacioi

2. Starea actuală a teritoriului examinat (imagine geoportal, studiu topografic)

3. Extras din Planul urbanistic general com. Bacioi

4. Schema de dezvoltare a teritoriului examinat în PUZ. Sc 1:2000

5. Schema zonare funcțională a teritoriului examinat în PUZ Sc 1:2000

6. Schema de circulație rutieră și pietonală pe teritoriul examinat în PUZ. Sc 1:2000

7. Planul general al complexului propus. Sc 1:1000

8. Vederi din vecinătăți

CONȚINUT

A. PIESE SCRISE

1. STUDIU DE JUSTIFICARE

aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL privind modificarea codului urbanistic actual "D" în coduri urbanistice cu destinații rezidențiale, sociale, comerciale, inclusiv servicii aparthotel pentru terenurile cu numerele cadastrale 5511108.373, 5511108.023, 5511108.035, 5511108.036, 5511108.037, 5511108.046, 5511108.047, situate în intravilanul com. Bacioi, mun. Chișinău

CUPRINS

I. DATE GENERALE

- 1.Scopul și obiectivele studiului de justificare**
- 2.Date despre investitorul studiului de justificare**
- 3.Date despre elaboratorul studiului de justificare**
- 4.Sursa de finanțare a proiectului de realizare a amplasării obiectivului planificat**

II. DESCRIEREA CADRULUI GENERAL DE REALIZARE A STUDIULUI DE JUSTIFICARE

- 1. Denumirea studiului de justificare**
- 2. Necesitatea lansării studiului de justificare**
- 3. Situația existentă a teritoriului examinat**
 - 3.1. Caracteristica generală a raionului construcției**
 - 3.2. Date generale despre structura geomorfologică și situația geotehnică a teritoriului examinat**
 - 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

4. Oportunitatea realizării obiectivului de investiții

5. Prezentarea generală a indicatorilor urbanistici si economici relevanți

6. Concluzii

2. MEMORIU EXPLICATIV și PROPUNERI DE REGLEMENRARE URBANISTICĂ aferente **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** privind modificarea codului urbanistic actual "D" în coduri urbanistice cu destinații rezidențiale, sociale, comerciale, inclusiv servicii aparthotel pentru terenurile cu numerele cadastrale 5511108.373, 5511108.023, 5511108.035, 5511108.036, 5511108.037, 5511108.046, 5511108.047, situate în intravilanul com. Bacioi, mun. Chișinău

CUPRINS

1. Temei juridic pentru elaborarea proiectului și temeiul juridic pentru elaborarea PUZului

2. Incadrarea în prevederile documentației de urbanism

3. Asigurarea tehnico-edilitară a construcției și amenajării proiectate

4. Amenajarea teritoriului aferent

5. Soluțiile arhitectural-spațiale și urbanistice

6. Indicii urbanistici pentru etapă de realizare a construcției propuse

7. Propuneri de reglementare urbanistică

8. Referințe legislative și normative

1. STUDIU DE JUSTIFICARE

afere PLANULUI URBANISTIC ZONAL privind modificarea codului urbanistic actual "D" în coduri urbanistice cu destinații rezidențiale, sociale, comerciale, inclusiv servicii aparthotel pentru terenurile cu numerele cadastrale 5511108.373, 5511108.023, 5511108.035, 5511108.036, 5511108.037, 5511108.046, 5511108.047, situate în intravilanul com. Bacioi, mun. Chișinău

CUPRINS

I. DATE GENERALE

1.Scopul și obiectivele studiului de justificare

Scopul studiului de justificare este de a argumenta posibilitatea de amplasare a destinațiilor de locuințe colective, serviciilor sociale, comerciale și hoteliere pe un grup de terenuri situate în hotarele administrative ale com. Bacioi, mun. Chișinău în adiacența viitorului segment de centură a capitalei și a bulevardului Dacia din capitală și de a servi temei pentru schimbarea destinației sectorului dat din codul urbanistic actual "D" în alte coduri urbanistice specifice funcțiilor propuse.

Obiectivele studiului de justificare sunt:

A. Identificarea destinațiilor compatibile pentru amplasare pe teritoriul examinat.

B. Descrierea situației caracteristice teritoriului examinat sub aspectul acumulării datelor necesare fazelor ulterioare de proiectare.

C. Descrierea posibilităților de integrare a funcțiilor propuse în contextul funciar și urbanistic actual, al dotării cu accese la elementele de infrastructură socială, edilitară, de transport și comunicații.

2.Date despre investitorul studiului de justificare

Compania "VLADANLUX" S.R.L.

Construcțiile de clădiri și/sau construcții ingineresti, instalații și rețele tehnico-edilitare, reconstrucțiile, consolidările, restaurările

Comercializarea cu amănuntul a produselor din tutun

Comercializarea cu amănuntul a produselor alcoolice și/sau a berii

Transportul auto de călători în folos public

Transportul auto internațional de mărfuri

Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

Închirierea bunurilor imobiliare proprii

Comerțul cu ridicata al materialelor lemnoase, al materialelor de construcție și echipamentului sanitar.

3.Date despre elaboratorul studiului de justificare

Compania "IRGO LINE" S.R.L. este unitate economică privată cu activitatea economico-financiară întemeiată pe principiile autogestunii.

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.

4.Sursa de finanțare a proiectului de realizare a amplasării obiectivului planificat este asigurată de investitor - Compania "VLADANLUX" S.R.L.

II. DESCRIEREA CADRULUI GENERAL DE REALIZARE A STUDIULUI DE JUSTIFICARE

1. Denumirea studiului de justificare - STUDIU DE JUSTIFICARE

aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL privind modificarea codului urbanistic actual "D" în coduri urbanistice cu destinații rezidențiale, sociale, comerciale, inclusiv servicii aparthotel pentru terenurile cu numerele cadastrale 5511108.373, 5511108.023, 5511108.035, 5511108.036, 5511108.037, 5511108.046, 5511108.047, situate în intravilanul com. Bacioi, mun. Chișinău

2. Necesitatea lansării studiului de justificare

Teritoriul destinat realizării proiectului planificat este limitrof cu o zonă rezidențială în proces de construcție, marcată în documentația urbanistică - Planul Urbanistic de Detaliu privind amplasarea unui complex locativ din extravilanul com. Bacioi, mun. Chișinău, obiect nr.15, elaborat de compania SB "Plan Project". Teritoriul dat, la momentul actual, este folosit în scopuri agricole, dar această destinație nu este funcțională în ultima perioadă de timp, în schimb adiacența față de o zonă rezidențială edificată actualmente și amplasarea favorabilă față de căile de comunicații și de capitala țării dictează necesitatea dezvoltării în arealul dat a unui micraion de locuire cu toate componentele sociale, edilitare, de transport și comunicații, specifice unui cartier prosper al mun. Chișinău.

În general, conform experienței internaționale, teritoriile cu localizare facilă față de urbele mari sunt frecvent utilizate în scopul edificării construcțiilor pentru locuințele colective și serviciile conexe.

3. Situația existentă a teritoriului examinat

3.1. Caracteristica generală a raionului construcției

Teritoriul cu numerele cadastrale 5511108.373, 5511108.023, 5511108.035, 5511108.036, 5511108.037, 5511108.046, 5511108.047, situate în intravilanul com. Bacioi, mun. Chișinău a fost parte a Planului urbanistic general elaborat pentru localitatea dată, fiind marcat cu codul "D" și valorificarea acestuia a apărut ca necesitate după realizarea unui complex de construcții rezidențiale pe terenurile învecinate.

Astfel, datorită dezvoltării perpetuare a terenurilor limitrofe, teritoriul adiacent acestora a obținut o altă valoare urbanistică, având capacitățile necesare de a fi folosite pentru amplasarea diverselor funcții rezidențiale, servicii sociale, comerciale, hoteliere, etc.

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

Teritoriul este localizat alături de o zonă construită cu densitatea construcțiilor 20% având în vedere edificiile de o configurație simplă cu o cantitate nesemnificativă de elemente de amenajări (trotuare, ieșiri din instalații subterane, împrejmuiri, gazoane, plantații din arbori, etc.).

Semne puțin pronunțate ale proceselor erozionale sunt aparente doar pe unele segmente ale drumurilor de țară, amplasate pe pantele reliefului din vecinătate.

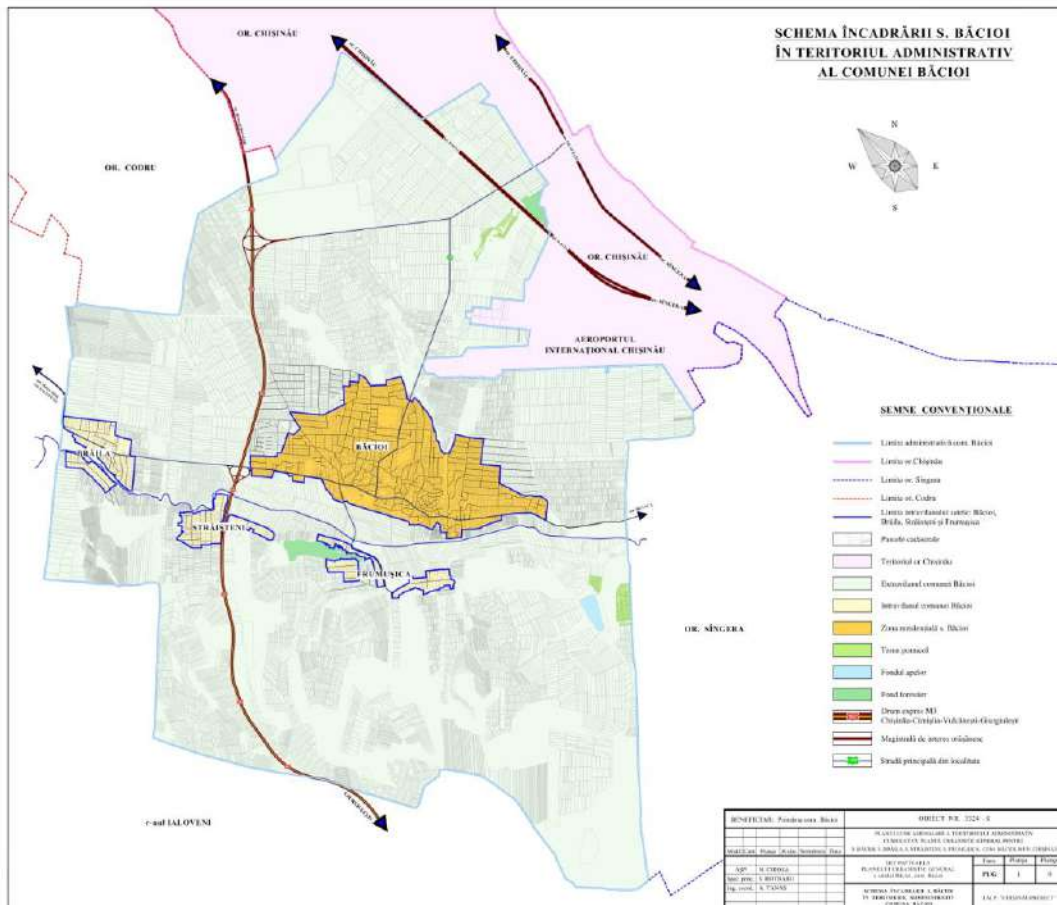
Teritoriul examinat propriu-zis este liber de construcții, potențial subinundat și neinundabil.

Fenomene nefavorabile fizico-geologice active și procese (alunecări de teren, râpe, ravene, formațiuni carstice, sufuzii, etc.) în raza de 200 m nu s-au identificat.

Seismicitatea de calcul a teritoriului construcției se va aplica de 7 grade.

Condițiile geotehnice și hidrogeologice ale teritoriului construcției sunt condițional favorabile (existența solurilor specifice, multistratificarea solurilor, subinundarea potențială a teritoriului).

Imagine 1. Planul urbanistic general al com. Băcioi



3.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

În conformitate cu rezultatele examinării situației existente s-au identificat punctele “forte” și “deficiențele” specifice terenului examinat.

La categoria de puncte “forte” se referă:

- A. Existența Planului urbanistic general al comunei, prin care se prevede o dezvoltare a acestei teritorii.
- B. Adiacența unor terenuri în curs de construcție, ceea ce va oferi posibilitatea de acces rutier și pietonal simplificat către microraioul propus.
- C. Terenul este liber de construcții, amenajări și rețele, care pot împiedica realizarea proiectului dat.
- D. Condițiile geomorfologice, geologice și hidrogeologice convențional favorabile pentru construcție.

E. Prin realizarea proiectului de construcție a complexului locativ adiacent s-au prevazut sarcinile necesare tehnico-edilitare, necesare și funcționării zonei rezidențiale viitoare.

F. Amplasarea favorabilă față de bulevardul Dacia a capitalei.

La categoria “deficiențe” se pot marca:

A. Codul urbanistic actual “D” impune necesitatea de schimbare a acestuia în alte coduri urbanistice specifice destinațiilor propuse și generează obstacole pentru eliberarea actelor permissive pentru proiectare și construcție.

B. Dezvoltarea insuficientă a infrastructurii rutiere.

C. Amplasarea îndepărtată față de localitățile com. Bacioi.

Imagine 2. Vedere a situației actuale



3.4. Analiza cererii, prognoze pe termen mediu și lung

După cum s-a menționat anterior, datorită dezvoltării în adiacență a unui complex rezidențial în perioada de realizare a devenit actuală amplasarea în imediata apropiere a acestuia a unor destinații:

- rezideniale cu amenajări și parcări conexe;
- sociale pentru acoperirea deficitului de locuri în grădinițe de copii și școli;
- de dezvoltare a serviciilor comerciale și hoteliere;
- de dotare cu elemente de infrastructură modernă edilitară, transport și comunicații, etc.

Destinațiile propuse sunt orientate pentru funcționare pe termen lung sau nelimitat, concomitent fiind soluționate și probleme de ordin urbanistic: formarea unui mic oraș rezidențial cu funcționare autonomă, de sine stătătoare, independentă de teritoriul general al localității de reședință a comunei, crearea noilor locuri de muncă și valorificarea eficientă a teritoriilor adiacente bulevardului Dacia, situate în extravilanul com. Bacioi.

3.5. Necesitatea investiției

Din considerentele dezvoltării zonei date sub aspect rezidențial în extravilanul com. Bacioi și în direcțiile susnumite, devine evidentă oportunitatea amplasării obiectivului planificat pe terenul examinat cu o anumită garanție de recuperare a investițiilor alocate.

Valoarea acestor investiții se va calcula la fazele următoare de proiectare.

3.6. Aspecte sociale și de mediu

La momentul actual teritoriul examinat este exploatat ineficient conform destinației agricole, în rezultat efectul economic este foarte mic.

Proiectul propune crearea noilor spații de locuire, noilor locuri de muncă, realizarea unui mediu confortabil de abitație pentru viitoarea populație din punct de vedere social, comercial, prestări servicii, etc. și soluționarea problemelor de ordin ecologic, anume:

- inexistența unor factori generatori de nocivități în aer, sol și apă;
- amenajarea teritoriului conform exigențelor moderne de protecție a mediului înconjurător;
- evacuarea organizată a scurgerilor atmosferice de pe terenul dat;
- dotarea cu instalații de prelucrare primară și epurare a precipitațiilor atmosferice;
- asigurarea cu parcări a mijloacelor de transport;
- respectarea zonelor de protecție sanitară de la construcțiile și instalațiile aeroportuare;
- dotarea cu terenuri necesare pentru odihna și distracțiile copiilor și adulților.

Componenta socială se soluționează în modul următor.

Microraioul propus va conține:

- o grădiniță de copii cu capacitatea 360 locuri;

- un complex compus din grădiniță de copii cu capacitatea 140 locuri și o școală primară cu capacitatea 200 elevi.

Aceste obiective sociale completamente va acoperi necesitățile proprii ale teritoriului proiectat.

Numărul necesar de elevi se vor repartiza la Gimnaziul "Galata" situat în raza normative de acoperire.

Imagine 3. Vedere a situației actuale



3.7. Aspecte instituționale și de implementare

Aprobarea PUZului elaborat va permite de a soluționa următoarele probleme, care vor face posibilă implementarea proiectului planificat:

- schimbarea codului urbanistic "D" în funcțiuni urbanistice rezidențiale și conexe solicitate;
- va acoperi o parte din zona dată cu documentație de urbanism actualizată;
- și ca consecință, eliberarea actelor permissive pentru inițierea proceselor de proiectare și construcții.

3.8. Rezultatele preconizate

În urma realizării proiectului planificat se vor soluționa următoarele probleme:

- teritoriul examinat, la care se va schimba destinația existentă imprecisă, de ordin general, va fi amenajat și organizat în corespundere cu normele în vigoare și se va facilita dezvoltarea durabilă a zonei;
- se vor asigura doritorii cu spații de locuire moderne și confortabile;
- se vor crea noi locuri de muncă calificate;
- locatarii și clienții vor obține servicii moderne și calitative;
- zona dată se va dezvolta sub aspect de schimbare a destinațiilor agricole depășite și neactuale în funcțiuni rezidențiale, sociale, comerciale și prestări servicii.

4. Oportunitatea realizării obiectivului de investiții

Luând în considerare următorii factori:

- A. Eficientizarea funcționării teritoriilor existente din zona examinată;
- B. Restructurarea terenurilor neexploatate sau întreținute neadecvat;
- C. Divizarea terenurilor între mai mulți agenți economici;
- D. Cererea crescândă a construcțiilor rezidențiale, comerciale și sociale conexe în adiacența bulevardului Dacia din capitală;
- E. Posibilitatea de structurare urbanistică a teritoriului zonei examinate, situate în extravilanul com. Bacioi,

s-au luat decizia de schimbare a destinației din codul urbanistic "D" în alte funcțiuni specifice zonelor rezidențiale și, ca urmare, de stabilire a codurilor urbanistice "R7"*, "S"*, "C2"* pentru diferite segmente ale teritoriului studiat.

Toate destinațiile listate dovedesc tendința investitorului de a soluționa tot spectru de probleme infrastructurale: sociale, edilitare, comerciale, de transport și comunicații în cadrul unității rezidențiale propuse și de a o prezenta ca entitate teritorială de sinestătătoare, autonomă de existența altor localități din comuna Bacioi.

5. Prezentarea generală a indicilor tehnici si economici relevanți

Suprafața terenului generator de PUZ - 10,5251 ha

- A. Suprafața terenului rezervat pentru școala primară (educație timpurie) cu grădiniță de copii - 0,8 ha

Capacitate - 200 elevi în școala primară și 140 locuri în grădinița de copii

Cod urbanistic pentru școala primară (educație timpurie) cu grădiniță de copii - "S"

Regim de înălțime - S+P+E

Suprafața pavaj - 1950 m²

POT - 40%

CUT - 1,2

B. Suprafața terenului rezervat pentru grădinița de copii (educație preșcolară) - 1,0 ha

Capacitate - 360 locuri în grădinița de copii

Cod urbanistic pentru școala primară (educație timpurie) cu grădiniță de copii - "S"

Regim de înălțime - S+P+E

Suprafața pavaj - 2150 m²

POT - 40%

CUT - 1,2

C. Suprafața terenului rezervat pentru zona rezidențială (accese rutiere, pietonale, bulevard, curți interioare, parcări supraterane pentru păstrarea provizorie a automobilelor, blocuri de locuit cu spații comerciale la parter, alte construcții și amenajări) - 8,3251 ha

Suprafața construită - 19960 m²

Suprafața totală pentru locuințe - 149700 m²

Cod urbanistic pentru zona rezidențială - "R7"

Număr populație - 4990 locuitori

Număr total apartamente - 2140 unități

Suprafața totală parcare subterană în 2 nivele - 104400 m², a câte 52200 m² la fiecare nivel

Număr locuri parcare - 2200

Suprafața comercială la parter - 6000 m²

POT - 28,01%

CUT - 3,0-3,5.

INCLUSIV:

D. Suprafața tramei stradale, parcărilor supraterane - 12500 m²

E. Suprafața trotuarelor, aleelor pietonale - 5000 m²

F. Suprafața amenajărilor - 14300 m²

G. Suprafața spațiilor verzi - 9000 m²

6. Concluzii

Dovezile listate argumentează posibilitatea acțiunii promovate de modificare a codului urbanistic actual "D" în coduri urbanistice cu destinații rezidențiale, sociale, comerciale, inclusiv servicii aparthotel pentru terenurile cu numerele cadastrale 5511108.373, 5511108.023, 5511108.035, 5511108.036, 5511108.037, 5511108.046, 5511108.047, situate în intravilanul com. Bacioi, mun. Chișinău

* codurile urbanistice "R7"*, "S"*, "C2"* sunt preluate din materialele PUG și RLU or. Chișinău

Imagine 4. Vedere a situației actuale



2. MEMORIU EXPLICATIV și PROPUNERI DE REGLEMENRARE URBANISTICĂ
afereinte **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** privind modificarea codului urbanistic actual "D" în coduri urbanistice cu destinații rezidențiale, sociale, comerciale, inclusiv servicii aparthotel pentru terenurile cu numerele cadastrale 5511108.373, 5511108.023, 5511108.035, 5511108.036, 5511108.037, 5511108.046, 5511108.047, situate în intravilanul com. Bacioi, mun. Chișinău

CUPRINS

1. Temei juridic pentru elaborarea proiectului

Decizia nr.3/25 din 26.07.2024 a Consiliului Comunei Bacioi "Cu privire la inițierea elaborării studiului de justificare în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și elaborării PUZ-ului propriu-zis pentru terenurile din sectorul cadastral 5511108 (10,5251 ha) din bd. Dacia, com. Bacioi, mun. Chișinău"

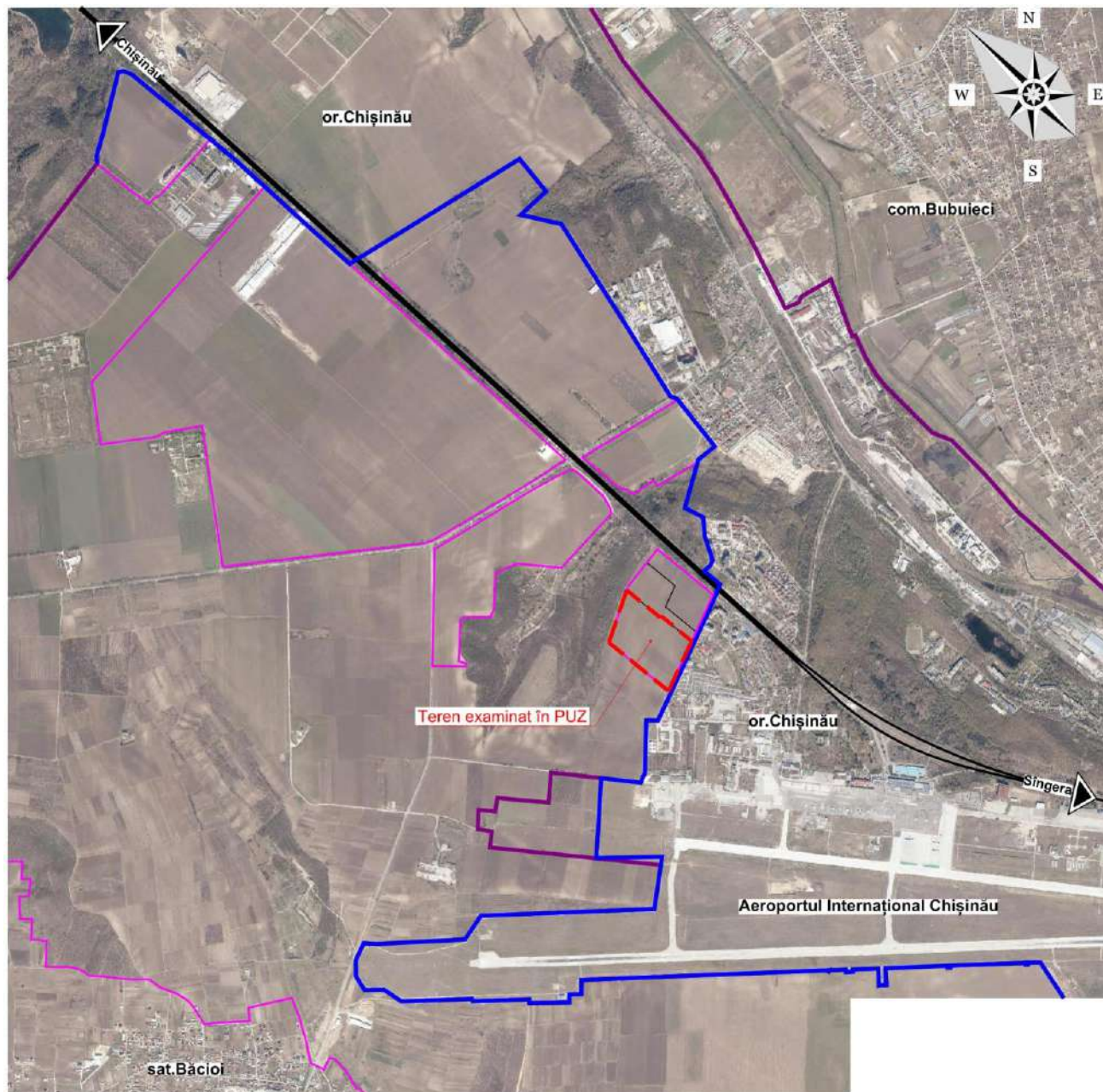
Contract nr.16/07-24 din 16.07.2024 pentru efectuarea serviciilor de elaborare a documentației de proiect pentru obiectivul "PLANUL URBANISTIC ZONAL privind modificarea codului urbanistic actual "D" în coduri urbanistice cu destinații rezidențiale, sociale, comerciale, inclusiv servicii aparthotel pentru terenurile cu numerele cadastrale 5511108.373, 5511108.023, 5511108.035, 5511108.036, 5511108.037, 5511108.046, 5511108.047, situate în intravilanul com. Bacioi, mun. Chișinău

2. Incadrarea în prevederile documentației de urbanism

Teritoriu din sectorul cadastral 5511108 cu suprafața de 10,5251 ha este situat în extravilanul com. Bacioi, mun. Chișinău, la o distanță semnificativă de localitate, dar indiferent de acest factor, a fost subiectul examinării în Planul urbanistic general al comunei respective, fiind atribuit acestui teritoriu codul urbanistic "D", din care considerente, la momentul actual, pentru valorificare în scopuri urbanistice propuse este necesar de a realiza următoarele proceduri:

- schimbarea prin PUZul dat a destinației teritoriului dat din codul urbanistic "D" în coduri urbanistice corespunzătoare destinațiilor solicitate;
- aprobarea Planului urbanistic zonal elaborat pentru a genera posibilitatea de eliberare a actelor permise pentru proiectare și construcție.

Imagine 5. Schema de amplasare a terenului examinat



3. Asigurarea tehnico-edilitară a construcției și amenajării proiectate

În conformitate cu rezultatele auditului situației existente și cu prevederile PUG-ului pentru comuna Bacioi și Planului Urbanistic de Detaliu privind amplasarea unui complex locativ din extravilanul com. Bacioi, mun. Chișinău, obiect nr.15, nivelul de dotare cu utilități și perspectiva dezvoltării tipurilor de infrastructuri edilitare este următorul.

a) rețele de alimentare cu gaze naturale - la momentul actual în apropierea teritoriului examinat acestea se construiesc și este necesar de a le executa până la terenul studiat în conformitate cu avizele respective emise de SRL "Chișinău-gaz" și beneficiarul rețelilor în proces de construcție.

b) rețelele 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 varianta de racordare la sistemul orășenesc de canalizare și punctul de racordare se va identifica prin avizul respectiv emis de S.A. "Apă-Canal" și prin acordul beneficiarului rețelelor în proces de construcție.

d) rețelele de alimentare cu apă - există în vecinătatea terenului examinat și punctul de racordare se va identifica prin avizul respectiv emis de S.A. "Apă-Canal" și prin acordul beneficiarului rețelelor în proces de construcție.

e) rețelele de alimentare cu energie electrică - există în vecinătatea terenului examinat și punctul de racordare se va identifica prin avizul respectiv emis de "PREMIER ENERGY" și prin acordul beneficiarului rețelelor în proces de construcție.

O variantă de alternativă este instalarea pe acoperișuri ale unor structuri din panouri fotovoltaice, care vor putea acoperi parțial necesitățile microraiionului proiectat.

f) pentru rețelele de canalizare pluvială - există varianta de realizare a unui sistem propriu, autonom de colectare și epurare a scurgerilor pluviale.

4. Amenajarea teritoriului aferent

Formula de proiectare a amenajării teritoriului aferent este dictată de amplasarea terenului în adiacența complexului locativ, promovat prin Planul Urbanistic de Detaliu privind amplasarea unui complex locativ din extravilanul com. Bacioi, mun. Chișinău, obiect nr.15.

Complexul lucrărilor de amenajare va consta din:

- proiectarea unui sistem de circulație rutieră, care nu va crea obstacole pentru mișcarea transportului auto din s. Bacioi, având conexiune cu bul. Dacia;
- organizarea unui bulevard pentru circulație pietonală și rutieră care va fi limitrof complexului vecin în proces de construcție și va servi o axă compozițională pentru ambele formațiuni rezidențiale;
- amplasarea clădirilor la distanțe normative, având în vedere un nivel înalt de amenajare a acceselor în curțile blocurilor locative și a curților propriu-zise;
- prevederea unor intrări-ieșiri favorabile în spațiile subterane destinate parcării mijloacelor de transport ale proprietarilor de locuințe;
- organizarea prin intermediul a două drumuri a circulației transportului spre o stradă colectoră prevăzută în paralel cu bul. Dacia cu două conexiuni la acesta, situate la distanțe normative conform Planului general al construcției pentru complexul locativ în proces de construcție;
- asigurarea accesului rutier și pietonal liber, precum și a parcărilor provizorii pentru obiectivele sociale, comerciale și prestări servicii;

- teritoriul micraionului planificat va fi organizat în conformitate cu condițiile tehnologice și exigențele normative urbanistice, antiincendiare, sanitare și ecologice.

Imagine 6. Plan general al micraionului propus



5. Soluțiile arhitectural-spațiale și urbanistice

Microraioul propus a fost planificat în modul de a asigura:

- a. Menținerea independentă a acestei unități urbanistice;
- b. Dotarea cu obiective sociale, comerciale și prestări servicii pentru funcționarea confortabilă a unității urbanistice;
- c. Respectarea continuității în relații cu proiectul din adiacență, aflat în proces de construcție;
- d. Amplasarea normativă a tuturor destinațiilor planificate, promovarea principiilor de coexistență și compatibilitate;
- e. Prevederea unui nivel de confort superior pentru abitația viitorilor locuitori;
- f. Constituirea unui ansamblu rezidențial și a unei siluete arhitectural-estetice unicate.

Imagine 7. Vedere a complexului locativ din vecinătate



6. Indicii urbanistici pentru etapă de realizare a construcțiilor propuse

Suprafața terenului generator de PUZ - 10,5251 ha

A. Suprafața terenului rezervat pentru școala primară (educație timpurie) cu grădiniță de copii - 0,8 ha

Capacitate - 200 elevi în școala primară și 140 locuri în grădinița de copii

Cod urbanistic pentru școala primară (educație timpurie) cu grădiniță de copii - "S"

Regim de înălțime - S+P+E

Suprafața pavaj - 1950 m²

POT - 40%

CUT - 1,2

B. Suprafața terenului rezervat pentru grădinița de copii (educație preșcolară) - 1,0 ha

Capacitate - 360 locuri în grădinița de copii

Cod urbanistic pentru școala primară (educație timpurie) cu grădiniță de copii - "S"

Regim de înălțime - S+P+E

Suprafața pavaj - 2150 m²

POT - 40%

CUT - 1,2

C. Suprafața terenului rezervat pentru zona rezidențială (accese rutiere, pietonale, bulevard, curți interioare, parcuri supraterane pentru păstrarea provizorie a automobilelor, blocuri de locuit cu spații comerciale la parter, alte construcții și amenajări) - 8,3251 ha

Suprafața construită - 19960 m²

Suprafața totală pentru locuințe - 149700 m²

Cod urbanistic pentru zona rezidențială - "R7"

Număr populație - 4990 locuitori

Număr total apartamente - 2140 unități

Suprafața totală parcare subterană în 2 nivele - 104400 m², a câte 52200 m² la fiecare nivel

Număr locuri parcare - 2200

Suprafața comercială la parter - 6000 m2

POT - 28,01%

CUT - 3,0-3,5.

INCLUSIV:

D. Suprafața tramei stradale, parcărilor supraterrane - 12500 m2

E. Suprafața trotuarelor, aleelor pietonale - 5000 m2

F. Suprafața amenajărilor - 14300 m2

G. Suprafața spațiilor verzi - 9000 m2

PROPUNERI DE REGLEMENTARE URBANISTICĂ*

Pentru zona proiectată se promovează următoarele destinații urbanistice.

Cod "R7"

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

Cod "C2"

Zona "C2" cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii mai rar frecventate.

Cod "S"

Zone speciale de folosință:

Aceste zone sunt propuse pentru un anumit tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Existența lor este necesară pentru viabilitatea socio-economică a comunității municipiului Chișinău.

Lista zonelor speciale cuprinde instituții de educație.

7. Referințe legislative și normative

- Codul funciar nr.828 din 25.12.1991;

- Codul nr. 434 din 28-12-2023 urbanismului și construcțiilor;

- **Legea nr.835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;**
- **Legea nr.1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile;**
- **Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea lucrărilor de construcție;**
- **Hotărîrea GRMoldova nr. 5 din 05.01.1998 cu privire la aprobarea Regulamentului general de urbanism;**
- **Hotărârea GRMoldova nr.1491 din 28.12.2001 cu privire la Concepția dezvoltării durabile a localităților Republicii Moldova;**
- **NCM B.01.05:2019 “Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale”;**
- **COD PRACTIC ÎN CONSTRUCȚII CP D.02.11 – 2014 “Drumuri și poduri.**

Recomandări privind proiectarea străzilor și drumurilor din localități urbane și rurale”;

- **Planul de amenajare a teritoriului mun. Chișinău;**
- **Planul urbanistic general al or. Chișinău;**
- **Planul urbanistic general al com. Bacioi**
- **Regulamentul local de urbanism al or. Bacioi**