Solicitant: Societatea cu raspundere limitata "VITAFOR"
Proiectant: Societatea cu raspundere limitata "TARCHITECTS GROUP"

Proiect nr. 15/26

STUDIU DE FUNDAMENTARE (JUSTIFICARE) in vederea initierii Planului **Urbanistic Zonal** pentru teritoriul alaturat strazilor Calea Basarabiei si Haltei, sectorul Centru, or. Chisinau



Digitally signed by Țurcan Alexei
Date: 2026.08.20 13:03:16 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

MOLDOVA
EUROPEANĂ

Chisinau 2026

CAPITOLUL 1
Introducere
Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Calea basarabiei si Haltei, sectorul Centru, or. Chisinau

- Localizarea: Republica Moldova, or. Chisinau, sect. Centru, sectorul cadastral 0100301
- Solicitant: „VITAFOR" S.R.L.
- Investitor: „VITAFOR" S.R.L.
- Proiectant : „TARCHITECTS GROUP" S.R.L.
- Arhitect Sef Proiect : Turcan Alexei
- Arhitect : Turcan Victor
- Autori : Turcan Alexei, Turcan Victor, Badalean Irina

Descrierea obiectivelor proiectului

Studiul de fundamentare (justificare) în vederea inițierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul adiacent străzilor Calea Basarabiei și Haltei, sectorul Centru, municipiul Chișinău, este elaborat în baza Dispoziției Primarului General nr. 274-d din 06.07.2026 și în conformitate cu prevederile Deciziei Consiliului municipal Chișinău 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 sarcinii de proiectare, **Obiectivul general** al studiului constă în elaborarea propunerilor privind stabilirea reglementărilor urbanistice pentru un teritoriu cu suprafața de aproximativ 28 ha, amplasat preponderent în zona de revitalizare urbană cu codul „Re" și, parțial, în zona specială cu codul „S".

Obiectivele specifice ale studiului vizează:

- analiza situației existente și identificarea principalelor disfuncționalități ale teritoriului;
- evaluarea condițiilor ecologice, social-economice și demografice;
- analiza infrastructurii tehnico-edilitare și a rețelei de transport existente;
- evaluarea necesităților de dezvoltare și modernizare a infrastructurii edilitare și de transport;
- analiza impactului dezvoltării propuse asupra rețelelor tehnico-edilitare existente;
- asigurarea unei structuri coerente a tramei stradale, capabile să faciliteze accesibilitatea și să contribuie la fluidizarea traficului;
- protejarea și valorificarea patrimoniului construit și natural;
- fundamentarea reglementărilor urbanistice necesare dezvoltării durabile a teritoriului.

În cadrul studiului urmează să fie stabilite și argumentate funcțiunile urbane, reglementările urbanistice specifice și condițiile de utilizare și dezvoltare a terenurilor situate în limita zonei de studiu. Totodată, studiul va fundamenta amplasarea unui obiectiv industrial – o fabrică de produse lactate cu capacitatea de procesare de 100 tone/zi – pe terenul cu numărul cadastral 0100301.032, investiție care a generat necesitatea elaborării documentației de urbanism.

Terenul menționat este administrat de Agenția Proprietății Publice, iar asupra acestuia sunt constituite raporturi juridice de superficie legală în favoarea S.R.L. „VITAFOR" și S.R.L. „ECOPLANTERA".

Oportunitatea elaborarii documentatiei

Limita zonei de studiu este stabilită prin Dispoziția Primarului General nr. 274-d din 06.07.2026.

Zona de studiu este amplasată în intravilanul municipiului Chișinău, la intersecția străzilor Calea Basarabiei și Haltei, și face parte dintr-un teritoriu mai extins al sectorului Centru, situat în partea de sud-est a centrului istoric al municipiului, între râul Bîc și teritoriul aferent infrastructurii feroviare. Teritoriul este caracterizat prin prezența unor funcțiuni urbane diverse, predominând activitățile de producere, depozitare, comerț și prestări servicii.

Conform Regulamentului local de urbanism al municipiului Chișinău, terenurile din limita zonei de studiu sunt încadrate în următoarele zone de reglementare urbanistică:

- Cod „Re" – zonă de revitalizare urbană, destinată restructurării și dezvoltării viitoare;
- Cod „S" – zonă cu funcțiuni speciale.

Potrivit datelor Cadastrului bunurilor imobile, zona analizată este constituită din terenuri aflate în diferite forme de proprietate, după cum urmează:

- proprietate privată – terenurile cu numerele cadastrale 0100301.224, 0100301.033, 0100301.727, 0100301.728, 0100301.717, 0100301.716 și 0100301.715;
- proprietate a municipiului Chișinău – terenurile cu numerele cadastrale 0100301.506, 0100301.100, 0100301.575, 0100301.617 și 0100301.608;
- proprietate de stat – terenul cu numărul cadastral 0100301.032.

Planul Urbanistic General al municipiului Chișinău structurează teritoriul localității în macrozone funcționale, stabilind funcțiunile dominante pentru principalele categorii de teritorii: zone de servicii publice și comerț, zone rezidențiale cu diferite regimuri de înălțime, zone industriale, zone comunale, zone cu destinație specială, zone mixte, spații verzi, zone acvatice, zone destinate obiectivelor educaționale și teritorii cu funcțiuni nedeterminate.

Conform compartimentului „Zonare funcțională – Soluții urbanistice", art. 14 „Reglementări. Unele permisiuni și restricții" din Planul Urbanistic General al municipiului Chișinău, după aprobarea PUG urmează elaborarea planurilor urbanistice zonale și a planurilor urbanistice de detaliu, prin intermediul cărora se concretizează soluțiile urbanistice și reglementările aplicabile fiecărui teritoriu. Detalierea funcțiunilor urbanistice în cadrul macrozonelor se realizează în baza situației urbanistice existente, a regimului juridic al terenurilor, a perspectivelor de dezvoltare economică și socială, a solicitărilor proprietarilor și investitorilor, precum și cu respectarea normelor urbanistice și a principiului dezvoltării durabile și al rezonabilității.

Terenul care a generat elaborarea prezentului Studiu de fundamentare, identificat prin numărul cadastral 0100301.032, cu suprafața de 9,2208 ha, face parte din categoria terenurilor agricole situate în intravilanul municipiului. În trecut, acesta a fost utilizat pentru cultivarea legumelor și fructelor în sere, însă în prezent nu mai este exploatat. Construcțiile existente, edificate în anii 70 ai secolului trecut, împreună cu terenul aferent, se află într-o stare avansată de degradare și abandon.

Pe celelalte terenuri incluse în zona de studiu funcționează obiective cu destinații variate, precum: parcări pentru transportul marfar, depozite, stație de distribuție a carburanților, unități comerciale, deservire a transportului și de servicii, inclusiv o farmacie veterinară.

Pe terenul cu numărul cadastral 0100301.608 este amplasată zona verde de folosință generală Pădurea-parc „Calea Basarabiei", protejată prin Hotărârea Guvernului nr. 978/2004.

Din punct de vedere al relațiilor cu teritoriul învecinat, zona de studiu este delimitată:

- la nord-est – de strada Calea Basarabiei;
- la sud-est – de complexul de garaje pentru transportul individual;
- la sud-vest – de teritoriul aferent căii ferate.

Analiza situației existente evidențiază un șir de disfuncționalități urbanistice, dintre care cele mai importante sunt:

- degradarea peisajului urban și existența unor terenuri subutilizate sau abandonate;
- infrastructură rutieră insuficient dezvoltată și lipsa unei rețele coerente de circulație pietonală;
- infrastructură tehnico-edilitară incompletă și insuficient dimensionată pentru dezvoltări viitoare;
- nivel redus de amenajare și valorificare a spațiului urban;
- lipsa unei structuri funcționale și spațiale coerente, adaptate potențialului de dezvoltare al teritoriului.

Materialele elaborate în cadrul Strategiei de dezvoltare durabilă a municipiului Chișinău, aflată în curs de elaborare, promovează valorificarea terenurilor utilizate ineficient și reconversia funcțională a zonelor cu activități depășite, prin dezvoltarea unor ansambluri urbane mixte, care să integreze locuințe, servicii, funcțiuni comerciale și activități de producere nepoluantă.

În prezent, pentru teritoriul analizat nu există o documentație de urbanism de nivel zonal care să stabilească o viziune unitară de dezvoltare și să definească soluțiile privind integrarea acestuia în structura urbană a municipiului Chișinău. De asemenea, lipsesc reglementările referitoare la destinația terenurilor, parametrii de valorificare urbanistică, organizarea funcțional-spațială, caracteristicile arhitectural-compoziționale și condițiile de edificare a viitoarelor construcții. În acest context, elaborarea Planului urbanistic zonal este necesară pentru fundamentarea unei dezvoltări coerente, durabile și integrate a întregului teritoriu.

Categorii generale de probleme care vor fi abordate in cadrul PUZ:

- stabilirea destinatiei constructiilor ce urmeaza a se realiza;
- relationarea constructiilor propuse cu constructiile existente din vecinatate;
- specificarea detinatorilor de teren;
- domeniul public sau terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, potrivit legii;
- circulatia terenurilor, pentru realizarea obiectivelor propuse (dupa caz);
- conditii de circulatie si acces la noile obiective;
- conditii de trasare si racordare la retelele edilitare;
- regimul de construire - alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor, coeficientul de utilizare a terenurilor;
- restrictii speciale generate de prezenta unor monumente istorice sau monumente ale naturii, altele decit cele ce decurg din statutul de zona protejata (dupa caz);
- conditii privind spatiile plantate;
- amplasarea unor lucrari de utilitate publica, cu delimitarea suprafetelor rezervate;
- alte restrictii impuse de conditiile particulare ale terenului.

In cadrul procesului de intocmire a documentatiei sau considerat necesare o serie de studii de specialitate, care sa asigure o baza de plecare pentru propunerile din cadrul PUZ-ului ulterior:

- Analiza structurii planimetrice existente a zonei si relationarea spatiala cu zonele alaturate;
- Analiza tipurilor de proprietate;
- Analiza structurii geomorfologice;
- Analiza densitatii populatiei in zona de studiu si in cartierele alaturate;
- Analiza infrastructurii sociale, servicii publice;
- Analiza mobilitate, cai de circulatie, accesibilitate in zona. Prognoza intensitatii traficului rutier ca urmare a implementarii proiectului;
- Analiza continuitatii spatiilor verzi.

Legislatia aplicabila

Proiectul a fost elaborat in baza urmatoarelor documente si acte legislative si normative:

- Codul urbanismului si constructiilor nr. 434 din 28.12.2023;
- Planul Urbanistic General al or. Chisinau, elaborat de INCP "Urbanproiect", aprobat de Consiliul Municipal Chisinau prin decizia nr. 68/1-2 din 22.03.2007;
- Regulamentul local de urbanism al or. Chisinau, aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chisinau nr. 22/40 din 25.12.2008;
- NCM B.01.02:2016 Sistematizarea teritoriului si localitatilor. Instructiuni privind continutul, principiile metodologice de elaborare, avizare si aprobare a documentatiei de urbanism si amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2025 Sistematizarea teritoriului si localitatilor. Urbanism. Sistematizarea si regimul de construire a localitatilor urbane si rurale;
- NCM B.01.01:2019 Sistematizarea teritoriului si localitatilor. Terminologie.

CAPITOLUL 2
STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Caracteristici urbanistice și condiții naturale ale zonei de studiu

Din punct de vedere planimetric, zona de studiu, amplasată la intersecția străzilor Calea Basarabiei și Haltei, dispune de o structură urbană favorabilă dezvoltării și prezintă un potențial ridicat pentru amplasarea funcțiunilor de producere și servicii. Acest potențial este determinat de poziția strategică a teritoriului și de accesibilitatea acestuia la principalele artere de circulație și la infrastructura de transport a municipiului, inclusiv la rețeaua rutieră și cea feroviară.

Fondul construit existent este alcătuit, în mare parte, din clădiri industriale și auxiliare edificate în perioada anilor 1970–1980, care prezintă un grad avansat de uzură fizică și morală. În prezent, gradul mediu de uzură al construcțiilor depășește 50 %, ceea ce limitează posibilitățile de reutilizare eficientă a acestora și justifică necesitatea restructurării funcționale și urbanistice a teritoriului.

Spațiile verzi existente ocupă aproximativ 45 % din suprafața zonei de studiu, fiind reprezentate atât de suprafețe împădurite și vegetație spontană, cât și de terenuri înierbate rezultate în urma abandonării unor foste platforme de producție și terenuri agricole. Cea mai importantă componentă a fondului verde este reprezentată de Pădurea-parc „Calea Basarabiei", care contribuie la echilibrul ecologic al zonei și impune respectarea regimului de protecție prevăzut de legislația în vigoare.

În limita zonei de studiu și pe o rază depășind 1 000 m de la aceasta nu sunt identificate monumente de istorie, arhitectură sau arheologie și nici situri arheologice înscrise în registrele de protecție a patrimoniului cultural. Prin urmare, realizarea investițiilor propuse nu este condiționată de instituirea unor zone de protecție aferente patrimoniului construit.

Din punct de vedere geologic și geotehnic, teritoriul este încadrat în categoria terenurilor condițional favorabile pentru construcții (Zona C), condițiile naturale impunând adoptarea unor soluții tehnice corespunzătoare la proiectarea și executarea construcțiilor.

Principalii factori limitativi ai terenului sunt:

- nivelul ridicat al apelor subterane, situat la adâncimi cuprinse între 0 și 5 m față de suprafața terenului;
- existența, în partea superioară a profilului geologic, a depozitelor aluviale slab acvifere, cu grosimi de aproximativ 10–15 m, caracterizate printr-un conținut sporit de materie organică;
- riscul de acumulare a apelor provenite din scurgerile torențiale de suprafață în zonele joase ale terenului;
- posibilitatea inundării unor sectoare ale teritoriului ca urmare a revărsării râului Bâc și a afluenților acestuia;
- hazardul seismic caracteristic municipiului Chișinău.

Avand in vedere ca a trecut o perioada destul de indelungata de la aprobarea PUG-ului in cadrul Studiului de fundamentare va fi elaborat studiul de trafic rutier pentru situatia la zi si prognoza intensitatii traficului rutier dupa implementarea proiectului cu masuri planimetrice si organizatorice necesare pentru fluidizarea transportului.

Borderoul planselor scrise si desenate

Plansa	Continutul	Nota
1-5	Date generale. Memoriu justificativ.	
6	Audit. Incadrare in localitate. Schema zonei de studiu Sc 1 : 3000. Folosinta actuala a terenurilor. Disfunctionalitati si prioritati	
7	Audit. Fotofixare.	
8	Audit. Analiza tipurilor de proprietate a terenurilor Sc 1: 3000	
9	Audit. Analiza geomorfologica a terenului. Analiza fondului construit dupa gradul de uzura. Sc 1 : 3000	
10	Audit. Extras din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. or. Chisinau Sc 1 : 3000	
11	Propunere. Harta zonarii functionale in limita zonei de studiu Sc 1 : 3000	
12		
13		

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	15 / 26			
						Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Calea Basarabiei si Haltei, sectorul Centru, or. Chisinau			
							Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			08.26		SF	1	13
ARH		Turcan V.			08.26				
						Date generale. Memoriu justificativ (inceput)	"TARCHITECTS GROUP" SRL		

Conform Hărții microzonării seismice a municipiului Chișinău, intensitatea seismică de calcul pentru zona de studiu este de 8 grade (MSK-64), fapt ce impune proiectarea construcțiilor în conformitate cu cerințele normativelor naționale privind proiectarea antiseismică.

Condițiile geotehnice și hidrogeologice existente nu exclud dezvoltarea teritoriului, însă necesită efectuarea unor investigații inginerești detaliate și aplicarea unor măsuri tehnice adecvate privind fundarea construcțiilor, evacuarea apelor pluviale și subterane, precum și protecția împotriva riscului de inundare și a efectelor seismice.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT:

Sistemul de transport public al municipiului Chișinău este constituit din două componente principale:

- transportul public de persoane cu autobuze și troleibuze, organizat de operatorii serviciului public de transport;
- transportul rutier de persoane prin servicii regulate operate de transportatori privați (microbuze).

Zona de studiu beneficiază de acces direct din strada Calea Basarabiei, una dintre principalele artere de circulație ale municipiului. Cu toate acestea, nivelul de deservire cu transport public este relativ redus, ceea ce limitează accesibilitatea teritoriului pentru angajați și vizitatori. În prezent, transportul public este asigurat prin traseul de autobuz nr. 50.

Cea mai apropiată stație de transport public este amplasată la intersecția străzilor Calea Basarabiei și Haltei, asigurând accesul pietonal către zona de studiu.

Deși teritoriul dispune de acces favorabil pentru transportul auto, nivelul actual de deservire cu transport public este insuficient pentru susținerea unei dezvoltări urbane de amploare. În acest context, elaborarea Planului urbanistic zonal urmează să analizeze oportunitatea îmbunătățirii accesibilității prin optimizarea traseelor de transport public, amenajarea stațiilor, dezvoltarea infrastructurii pietonale și asigurarea conexiunilor eficiente cu rețeaua principală de transport a municipiului.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - CIRCULATIA RUTIERA SI PIETONALA:

Teritoriul obiect al studiului este amplasat într-o zonă cu accesibilitate satisfăcătoare pentru transportul rutier, beneficiind de conexiuni directe cu rețeaua majoră de circulație a municipiului Chișinău. La nivel teritorial, infrastructura rutieră principală este amplasată pe latura de nord-est a zonei de studiu și este reprezentată de strada Calea Basarabiei și strada Varnița, trasate pe malurile opuse ale r. Bâc.

Strada Calea Basarabiei are statut de magistrală de interes urban și asigură legătura dintre zona industrială a municipiului și principalele artere de circulație. Strada Varnița deservește, în principal, platformele industriale din sectorul Centru și Ciocana. Conexiunea dintre cele două artere este realizată prin strada Haltei și podul peste râul Bâc.

Accesul rutier către obiectivele existente și către terenurile incluse în zona de studiu este asigurat din străzile Calea Basarabiei și Haltei, care permit deservirea funcțiunilor existente și creează premise favorabile pentru dezvoltarea ulterioară a teritoriului.

În prezent, infrastructura destinată circulației pietonale este insuficient dezvoltată. În limita zonei de studiu și pe arterele adiacente lipsesc trotuarele amenajate și traseele pietonale continue, fapt ce reduce nivelul de accesibilitate și siguranță pentru deplasările nemotorizate.

De asemenea, în zona de studiu nu sunt amenajate parcări publice organizate, staționarea autovehiculelor realizându-se ocazional pe terenurile aferente agenților economici sau pe spațiile neamenajate.

Principalele caracteristici ale străzilor adiacente sunt următoarele:

- strada Calea Basarabiei – profil transversal existent de aproximativ 60,00 m, cu carosabil de 30,00 m, organizat în șase benzi de circulație; lipsesc trotuarele amenajate, iar spațiile verzi sunt dispuse neuniform, având lățimi variabile;
- strada Haltei – profil transversal existent de aproximativ 10,00 m, alcătuit din carosabil cu două benzi de circulație; strada nu dispune de trotuare și nici de spații verzi amenajate.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Chișinău, aprobat în anul 2007, intensitatea estimată a circulației rutiere este cuprinsă între 0,26 și 0,50 pe strada Calea Basarabiei și între 0,51 și 0,76 pe strada Vărnița, ceea ce confirmă rolul acestora în preluarea fluxurilor majore de trafic din partea de sud-est a municipiului.

Analiza situației existente relevă necesitatea modernizării infrastructurii rutiere și pietonale prin amenajarea trotuarelor, dezvoltarea rețelei de circulații nemotorizate, organizarea parcărilor publice și optimizarea acceselor la parcelele existente și la viitoarele investiții. Aceste măsuri vor contribui la creșterea accesibilității și la integrarea funcțională a teritoriului în structura urbană a municipiului Chișinău.

ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA IN ZONA DE STUDIU

Zona de studiu beneficiază de acces la principalele rețele tehnico-edilitare ale municipiului Chișinău, acestea fiind amplasate atât în limita teritoriului analizat, cât și în imediata sa vecinătate. Existența infrastructurii edilitare constituie un factor favorabil pentru valorificarea urbanistică a terenurilor și pentru dezvoltarea funcțiunilor propuse prin viitorul Plan urbanistic zonal.

Principalele rețele edilitare existente sunt următoarele:

- rețele de alimentare cu apă potabilă – conductă magistrală cu diametrul D = 300 mm, amplasată pe strada Calea Basarabiei;
- rețele de canalizare menajeră – colector magistral cu diametrul D = 1 500 mm, amplasat pe strada Calea Basarabiei;
- rețele de canalizare pluvială – colectoare cu diametrele D = 300 mm și D = 500 mm, amplasate pe strada Calea Basarabiei;
- rețele de transport al energiei electrice – linii electrice de înaltă tensiune de 110 kV și 35 kV, situate în vecinătatea zonei de studiu;
- rețele de alimentare centralizată cu energie termică – în prezent nu există rețele funcționale de termoficare în zona analizată;
- rețele de alimentare cu gaze naturale – conductă de gaze naturale de presiune medie, cu diametrul D = 500 mm, amplasată în limita zonei de studiu.

Analiza situației existente relevă faptul că teritoriul dispune de infrastructura edilitară principală necesară pentru susținerea dezvoltării urbanistice. Totodată, dimensionarea și extinderea rețelelor de distribuție vor fi analizate în cadrul etapelor ulterioare de elaborare a Planului urbanistic zonal și a documentației tehnice de proiectare, în funcție de necesarul de utilități generat de funcțiunile propuse și de capacitatea rețelelor magistrale existente.

PROBLEME DE MEDIU

Conform prevederilor Legii 835/1996, Legii 11/2017 si Legii 86/2014 problemele de mediu se trateaza separat, in cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului. In cadrul PUZ va fi elaborat compartimentul „Protectia mediului”, in care va fi examinata detaliat situatia existenta si impactul asupra mediului ca urmare a implementarii solitiilor propuse, inclusiv stabilirea zonelor sanitare de protectie de la sursele de nocivitati.

Zona de studiu este amplasată într-un teritoriu cu o sensibilitate ecologică sporită, determinată de proximitatea râului Bîc, prezența Pădurii-parc „Calea Basarabiei” și apartenența la coridorul ecologic al văii râului. Aceste elemente naturale reprezintă componente importante ale infrastructurii verzi a municipiului Chișinău și impun aplicarea unor măsuri de protecție și dezvoltare durabilă în procesul de planificare urbanistică.

Principalele probleme și constrângeri de mediu identificate sunt următoarele:

- **Proximitatea râului Bâc**. Amplasarea teritoriului în vecinătatea râului generează riscuri asociate inundării unor sectoare ale zonei în cazul precipitațiilor abundente sau al creșterii debitelor, precum și necesitatea respectării regimului de protecție al cursului de apă și al zonei riverane. Totodată, există riscul transportării apelor pluviale poluate către emisar, ceea ce impune aplicarea unor soluții eficiente de colectare, reținere și epurare a apelor meteorice;
- **Prezența Pădurii-parc „Calea Basarabiei”**. Zona verde cu statut de protecție constituie un element esențial al cadrului natural, având funcții ecologice, climatice și recreative. Dezvoltarea urbanistică trebuie să asigure conservarea suprafețelor împădurite, protejarea vegetației existente și evitarea oricăror intervenții care ar putea conduce la fragmentarea sau degradarea ecosistemului forestier;
- **Coridorul ecologic al văii râului Bâc**. Teritoriul face parte din sistemul de conectivitate ecologică al municipiului, care facilitează circulația speciilor și continuitatea habitatelor naturale. Intervențiile urbanistice trebuie să mențină permeabilitatea ecologică a zonei, să evite întreruperea legăturilor naturale și să prevadă măsuri de integrare a spațiilor verzi în structura viitoare a teritoriului;
- **Calitatea factorilor de mediu**. Amplasarea în apropierea arterei magistrale Calea Basarabiei și într-o zonă cu funcțiuni industriale și logistice determină un nivel ridicat al poluării atmosferice și fonice, generat de traficul rutier și de activitățile economice existente. La elaborarea PUZ urmează să fie evaluate impactul cumulativ asupra calității aerului și nivelului de zgomot și să fie propuse măsuri de diminuare a acestora;
- **Gestionarea apelor pluviale**. Condițiile hidrogeologice, nivelul ridicat al apelor subterane și apropierea râului Bâc impun implementarea unui sistem modern de gestionare a apelor pluviale, bazat pe principiile dezvoltării urbane durabile, prin utilizarea bazinelor de retenție, suprafețelor permeabile și soluțiilor de drenaj urban durabil.
- **Valorificarea terenurilor degradate**. O parte a teritoriului este ocupată de foste platforme industriale și terenuri neutilizate, cu un peisaj urban degradat și vegetație spontană. Reconversia acestor suprafețe reprezintă o oportunitate de regenerare urbană, cu condiția evaluării prealabile a stării mediului și, după caz, a investigării și remedierii eventualelor contaminări istorice ale solului.

În cadrul elaborării Planului urbanistic zonal se vor identifica măsurile necesare pentru protejarea componentelor naturale ale teritoriului, integrarea infrastructurii verzi și albastre în structura urbană, reducerea impactului asupra mediului și creșterea rezilienței zonei la efectele schimbărilor climatice. Soluțiile urbanistice vor urmări menținerea echilibrului dintre dezvoltarea economică a teritoriului și conservarea valorilor naturale reprezentate de râul Bîc, Pădurea-parc „Calea Basarabiei” și coridorul ecologic aferent.

OPTIUNI ALE POPULATIEI

Având în vedere că în limita zonei de studiu și în imediata vecinătate a acesteia nu sunt amplasate zone rezidențiale și nu există locuințe individuale sau colective ai căror locatari ar putea fi afectați în mod direct de inițierea Planului urbanistic zonal, consultarea preventivă a populației în etapa elaborării prezentului Studiu de fundamentare nu a fost considerată necesară și, respectiv, nu a fost desfășurată.

Teritoriul analizat este ocupat preponderent de terenuri cu destinație industrială, de producere, depozitare, transport și alte activități economice, iar funcțiunile existente nu generează o comunitate rezidențială permanentă. De asemenea, în vecinătatea imediată a zonei de studiu nu sunt amplasate instituții de învățământ, instituții medico-sanitare sau alte obiective de interes public care ar putea fi afectate de inițierea documentației de urbanism.

În procesul de analiză a situației existente au fost examinate necesitățile de dezvoltare ale teritoriului și opțiunile agenților economici care își desfășoară activitatea în zona de studiu. Acestea vizează, în principal, modernizarea și valorificarea terenurilor insuficient utilizate, îmbunătățirea accesibilității rutiere, dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare, optimizarea organizării funcționale a teritoriului și crearea condițiilor urbanistice necesare pentru realizarea unor investiții noi. Propunerile formulate în cadrul Planului urbanistic zonal vor urmări concilierea intereselor proprietarilor și investitorilor cu interesul public, cu respectarea prevederilor legislației în domeniul urbanismului, protecției mediului și dezvoltării durabile.

În etapa elaborării și aprobării Planului urbanistic zonal vor fi respectate integral prevederile:

- Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional;
- Hotărârii Guvernului nr. 967/2016 cu privire la mecanismul de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional;
- Hotărârii Guvernului nr. 310/2025 pentru aprobarea Regulamentului privind informarea și consultarea publică în procesul elaborării și aprobării documentației de amenajare a teritoriului și de urbanism.

În conformitate cu actele normative menționate, în cadrul elaborării Planului urbanistic zonal vor fi organizate procedurile de informare și consultare publică, prin asigurarea accesului liber la documentația de urbanism, publicarea materialelor relevante, organizarea dezbaterilor publice și colectarea observațiilor și propunerilor formulate de autoritățile publice, proprietarii terenurilor, agenții economici, organizațiile societății civile și celelalte persoane interesate, acestea urmând a fi analizate și, după caz, integrate în soluțiile finale ale documentației.

CAPITOLUL 3
PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Analiza situației existente evidențiază faptul că teritoriul dispune de premise favorabile pentru restructurare și revitalizare urbană, datorită amplasării sale în apropierea principalelor artere de transport, existenței infrastructurii tehnico-edilitare magistrale și caracterului predominant industrial și logistic al zonei. Totodată, fondul construit existent este în mare parte degradat, iar o parte semnificativă a terenurilor sunt subutilizate sau neutilizate, ceea ce justifică intervenția urbanistică prin elaborarea Planului urbanistic zonal.

Elementul generator al documentației îl constituie intenția de edificare pe terenul cu numărul cadastral 0100301.032 a unei fabrici pentru producerea produselor lactate, cu o capacitate de procesare de 100 tone/zi și 250 angajați. Investiția propusă urmărește valorificarea unei foste platforme agroindustriale aflate în prezent în stare de abandon și transformarea acesteia într-un obiectiv industrial modern, care să corespundă cerințelor actuale privind eficiența energetică, protecția mediului și siguranța proceselor tehnologice.

Având în vedere caracterul funcțional al teritoriului și utilizările existente, se propune menținerea și consolidarea profilului de producere, logistică și servicii al zonei, prin dezvoltarea unor activități economice compatibile între ele și cu funcțiunile din vecinătate. Noua investiție urmează să fie integrată în structura urbană existentă, fără a genera conflicte funcționale cu obiectivele deja amplasate în zonă.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

- Suprafata zonei reglementate - 24,0138 ha

inclusiv:

- Zona terenuri cu destinatie agrara - 9,2208 ha (38,4 %)
- Zona comerciala de servicii generale - 1,6651 ha (6,94 %)
- Zona spatii verzi protejate de folosinta generala -- 12,4906 ha (52,01 %)
- Terenuri nefunctionale - 0,6373 ha (2,65 %)

În prezent, în limita teritoriului analizat și cel alăturat funcționează unități de producere, depozitare, comerț și servicii, inclusiv întreprinderi de producere a mobilierului la comandă, stație de alimentare cu carburanți și unități de deservire a transportului, calea ferată. Aceste funcțiuni confirmă vocația economică și industrială a zonei și creează condiții favorabile pentru amplasarea unei unități moderne de procesare a produselor lactate, care completează profilul funcțional existent fără a modifica caracterul general al teritoriului.

Un obiectiv prioritar al viitorului Plan urbanistic zonal îl constituie regenerarea și valorificarea Pădurii-parc „Calea Basarabiei”, componentă importantă a infrastructurii verzi a municipiului și a coridorului ecologic al văii râului Bâc. În prezent, o parte a spațiului verde necesită lucrări de reabilitare și amenajare, pentru a-și îndeplini în condiții optime funcțiile ecologice, peisagistice și recreative.

În acest scop, se propune:

- conservarea integrală a suprafețelor împădurite și respectarea regimului juridic al zonei verzi de folosință generală;
- regenerarea fondului dendrologic prin lucrări de igienizare, completarea plantațiilor și înlocuirea vegetației degradate cu specii autohtone adaptate condițiilor locale;
- eliminarea vegetației invazive și a depozitărilor necontrolate de deșeuri;
- amenajarea unei rețele de alei pietonale și trasee pentru mobilitate nemotorizată, integrate armonios în cadrul natural;
- crearea unor spații de recreere pasivă și de odihnă, cu dotări urbane minimale, fără afectarea caracterului natural al pădurii-parc;
- consolidarea rolului pădurii-parc ca zonă tampon între funcțiunile industriale și coridorul ecologic al râului Bâc;
- asigurarea continuității infrastructurii verzi și a conectivității ecologice dintre valea râului Bâc, spațiile verzi existente și noile amenajări propuse.

În cadrul elaborării Planului urbanistic zonal se propune, de asemenea:

- stabilirea unui regim de reglementare urbanistică care să permită dezvoltarea funcțiunilor de producere, depozitare, logistică, comerț en-gros, servicii și activități administrative aferente;
- reorganizarea funcțională a terenurilor și utilizarea eficientă a suprafețelor nevalorificate sau degradate;
- modernizarea și completarea infrastructurii tehnico-edilitare în funcție de necesitățile investițiilor propuse;
- îmbunătățirea accesibilității rutiere prin optimizarea acceselor din străzile Calea Basarabiei și Haltei și organizarea circulației interioare;
- amenajarea parcărilor, platformelor tehnologice și a spațiilor destinate încărcării și descărcării mărfurilor;
- dezvoltarea infrastructurii pietonale și a pistelor pentru biciclete, cu asigurarea conexiunilor către Pădurea-parc „Calea Basarabiei” și spațiile verzi din vecinătate;
- implementarea soluțiilor de infrastructură verde și albastră pentru gestionarea durabilă a apelor pluviale și adaptarea la schimbările climatice.

Prin soluțiile propuse se urmărește realizarea unui ansamblu urban coerent, în care dezvoltarea activităților economice să fie însoțită de conservarea și regenerarea cadrului natural. Valorificarea fostei platforme industriale, concomitent cu reabilitarea Pădurii-parc „Calea Basarabiei”, va contribui la îmbunătățirea calității mediului, creșterea atractivității investiționale a zonei și consolidarea infrastructurii verzi a

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data
ASP		Turcan A.			08.26
ARH		Turcan V.			08.26

Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Calea Basarabiei si Haltei, sectorul Centru, or. Chisinau

Faza	Plansa	Planse
SF	2	

Date generale. Memoriu justificativ (prelungire)

"TARCHITECTS GROUP" SRL

municipiului Chișinău. Astfel, viitorul Plan urbanistic zonal va crea premisele unei dezvoltări echilibrate, în care funcțiunile industriale moderne coexistă cu spațiile naturale

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural al zonei de studiu constituie unul dintre principalele elemente cu potențial de dezvoltare și reprezintă o resursă importantă pentru creșterea calității mediului urban. Prezența râului Bâc, a Pădurii-parc „Calea Basarabiei", a suprafețelor verzi existente și a coridorului ecologic aferent oferă premise favorabile pentru dezvoltarea unui sistem integrat de infrastructură verde și albastră, care să completeze funcțiunile economice și de producere propuse în teritoriu.

Prin elaborarea Planului urbanistic zonal se vor stabili măsurile necesare pentru protejarea și valorificarea durabilă a cadrului natural, astfel încât dezvoltarea noilor funcțiuni industriale și de servicii să fie realizată în echilibru cu resursele naturale existente și cu obiectivele de protecție a mediului. Soluțiile urbanistice vor urmări consolidarea infrastructurii verzi a municipiului Chișinău, integrarea coridorului ecologic al râului Bâc în structura funcțională a teritoriului și crearea unui model de dezvoltare care să îmbine eficiența economică cu responsabilitatea față de mediul înconjurător.

În cadrul zonei de producere se vor aloca teritorii pentru terenuri sportive și suprafețe înverzite - minimum 10% din suprafața zonei de producere.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Dezvoltarea funcțiunilor propuse în cadrul Planului urbanistic zonal, în special edificarea unei fabrici pentru producerea produselor lactate cu capacitatea de procesare de 100 tone/zi, va genera o creștere a fluxurilor de transport de mărfuri, a deplasărilor personalului și a traficului de deservire. În aceste condiții, infrastructura rutieră existentă necesită adaptarea la noile cerințe funcționale, astfel încât să fie asigurată desfășurarea circulației în condiții de siguranță și eficiență.

Principala măsură de intervenție propusă o constituie modernizarea nodului rutier de la intersecția străzilor Calea Basarabiei și Haltei, prin reconstrucția sensului giratoriu, capabil să preia și să distribuie în mod eficient fluxurile de circulație generate atât de obiectivele existente, cât și de investițiile propuse.

Reconstrucția sensului giratoriu va avea următoarele obiective:

- creșterea capacității de circulație și reducerea timpilor de așteptare în intersecție;
- sporirea siguranței circulației prin diminuarea numărului de puncte de conflict dintre fluxurile de trafic;
- facilitarea accesului autovehiculelor grele și a transportului tehnologic către platformele industriale;
- asigurarea unei distribuții echilibrate a fluxurilor de circulație între strada Calea Basarabiei, strada Haltei și strada Varnița;
- crearea rezervelor necesare pentru dezvoltarea ulterioară a teritoriului.

Având în vedere specificul funcțional al zonei, soluția de organizare a circulației va fi dimensionată astfel încât să permită manevrarea în siguranță a autocamioanelor și autotrenurilor utilizate pentru aprovizionarea cu materii prime și expedierea produselor finite. Geometria intersecției va fi stabilită pe baza unui studiu de trafic și a verificării traiectoriilor vehiculelor de mare tonaj, în conformitate cu normele tehnice în vigoare.

Totodată, se propune:

- modernizarea acceselor existente către terenurile din zona de studiu și reorganizarea racordurilor la strada Calea Basarabiei și strada Haltei;
- amenajarea unei rețele interne de circulație care să separe fluxurile de transport greu de circulația autoturismelor și de traseele pietonale; amenajarea benzilor de accelerare și decelerare, acolo unde acestea vor fi justificate prin studiul de trafic;
- realizarea parcărilor pentru autoturisme, autocamioane și vehicule de deservire în interiorul parcelelor, evitând ocuparea domeniului public;
- amenajarea trotuarelor și a traversărilor pietonale în zona intersecției și de-a lungul străzilor Calea Basarabiei și Haltei;
- dezvoltarea infrastructurii pentru mobilitate nemotorizată, prin realizarea pistelor pentru biciclete și a conexiunilor pietonale către stațiile de transport public și Pădurea-parc „Calea Basarabiei", în măsura în care acestea sunt compatibile cu funcțiunile industriale și cu condițiile de siguranță rutieră.

În etapa elaborării Planului urbanistic zonal va fi realizat un **studiu de trafic**, care va evalua intensitatea circulației existente și prognozate, capacitatea intersecțiilor și nivelul de serviciu al rețelei stradale. În baza acestuia vor fi stabilite soluțiile tehnice definitive privind configurarea sensului giratoriu, dimensionarea benzilor de circulație, organizarea acceselor și măsurile necesare pentru asigurarea siguranței și fluenței traficului.

Implementarea acestor măsuri va permite integrarea eficientă a noii investiții în rețeaua de circulație a municipiului Chișinău, va îmbunătăți accesibilitatea întregii zone industriale și va crea condițiile necesare pentru dezvoltarea ulterioară a teritoriului, în concordanță cu obiectivele de regenerare urbană și dezvoltare durabilă.

Se recomandă introducerea unui traseu nou a transportului public, cu o stație amplasată în dreptul accesului principal la fabrica de produse lactate și la celelalte întreprinderi din zonă. Această soluție este justificată prin concentrarea funcțiunilor industriale și de servicii și prin necesitatea asigurării accesului angajaților fără utilizarea exclusivă a autoturismului personal.

ZONIFICARE FUNCTIONALA

În baza analizei situației existente, a regimului juridic al terenurilor, a funcțiunilor existente, a potențialului de dezvoltare a teritoriului și a obiectivelor investiționale propuse, se propune revizuirea reglementărilor urbanistice aplicabile terenurilor din zona de studiu. Soluția de zonare funcțională urmărește valorificarea eficientă a terenurilor, compatibilizarea funcțiunilor existente și propuse, precum și asigurarea unei dezvoltări urbanistice durabile.

Zona I1 – Industrie ușoară

Pentru o parte a terenulului cu numărul cadastral 0100301.032, proprietate de stat și administrat de Agenția Proprietății Publice, cu suprafața de 8, 7337 ha tranmisă în superficie SRL „Vitafor" și SRL „Ecoplantera", se propune instituirea codului de reglementare urbanistică I1 – zonă de industrie ușoară.

Această propunere este determinată de intenția de edificare a unei fabrici pentru producerea produselor lactate, cu capacitatea de procesare de 100 tone/zi, investiție care a generat elaborarea prezentului Plan urbanistic zonal.

Zona I1 este destinată activităților de producție manufacturieră și procesare nepoluantă, unităților de ambalare și depozitare, laboratoarelor, activităților administrative aferente și altor funcțiuni compatibile. Specificul procesului tehnologic al fabricii de produse lactate se încadrează în categoria industriilor alimentare cu impact redus asupra mediului, cu respectarea cerințelor privind protecția mediului, sănătatea publică și securitatea la incendiu.

Instituirea codului I1 va permite reconversia unei foste platforme agroindustriale abandonate și valorificarea eficientă a unui teren amplasat într-o zonă cu infrastructură tehnico-edilitară și accesibilitate favorabile dezvoltării activităților economice.

Zona C7 – Servicii generale

Pentru terenurile aflate în proprietate privată, pe care funcționează în prezent întreprinderi de producere, depozitare, logistică și servicii, inclusiv partea din terenul cu nr. cadastral 0100301.032 unde funcționează întreprinderea de deservire a transportului, se propune modificarea reglementării urbanistice existente din zona S și Re în codul C7 – zonă de servicii generale.

Această propunere reflectă utilizarea actuală a terenurilor și creează cadrul normativ necesar dezvoltării și modernizării activităților economice existente.

Zona C7 este destinată funcțiunilor de servicii desfășurate la nivel municipal sau regional și include activități logistice, depozitare, servicii pentru transport, comerț en-gros, centre de distribuție, servicii tehnice, unități administrative și alte activități compatibile. Având în vedere fluxurile de transport greu și operațiunile specifice acestor activități, zona este incompatibilă cu funcțiunile rezidențiale și cu comerțul cu amănuntul destinat utilizării cotidiene.

Instituirea codului C7 va contribui la consolidarea profilului economic al teritoriului și va permite dezvoltarea controlată a activităților existente, fără apariția conflictelor funcționale cu alte categorii de utilizare a terenurilor.

Zona S – Spații verzi protejate de folosință generală

Pentru terenul ocupat de Pădurea-parc „Calea Basarabiei" se propune stabilirea codului de reglementare urbanistică S – spații verzi protejate de folosință generală.

Această reglementare are drept scop conservarea patrimoniului natural existent, protejarea fondului forestier urban și menținerea funcțiilor ecologice, climatice, peisagistice și recreative ale pădurii-parc.

În cadrul acestei zone vor fi admise exclusiv intervenții destinate regenerării vegetației, amenajării peisagistice, întreținerii și dezvoltării infrastructurii de agrement cu impact redus asupra mediului, fără diminuarea suprafețelor împădurite și fără afectarea regimului de protecție instituit prin legislația în vigoare.

Pădurea-parc va constitui principala componentă a infrastructurii verzi a teritoriului și va funcționa ca zonă tampon între activitățile economice și coridorul ecologic al văii râului Bâc, contribuind la reducerea impactului asupra mediului, la îmbunătățirea calității aerului și la crearea unui cadru urban echilibrat.

Soluția de zonare propusă urmărește utilizarea rațională a terenurilor, valorificarea funcțiunilor existente și crearea condițiilor necesare pentru dezvoltarea unei platforme economice moderne, concomitent cu protejarea elementelor valoroase ale cadrului natural.

Prin instituirea codurilor I1, C7 și S se realizează o delimitare clară a funcțiunilor industriale, logistice și de servicii față de spațiile verzi protejate, se elimină incompatibilitățile generate de reglementările actuale și se creează cadrul urbanistic necesar implementării investițiilor propuse, în concordanță cu principiile dezvoltării durabile și ale regenerării urbane.

BILANT TERITORIAL PROPUS

- Suprafata zonei reglementate - 24,0138 ha

inclusiv:

- Zona industrie usoara cod I1 - 8,9705 ha (37,36 %)
- Zona comerciala de servicii generale cod C7 - 2,2342 ha (9,3 %)
- Zona spatii verzi protejate de folosinta generala cod Sv - 12,8091 ha (53,34 %)

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Soluțiile privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitare vor fi fundamentate în etapa elaborării Planului urbanistic zonal și vor fi dezvoltate în documentațiile tehnice de specialitate, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, a normativelor tehnice și a avizelor emise de operatorii rețelelor de utilități.

Teritoriul analizat beneficiază de existența principalelor rețele tehnico-edilitare magistrale, ceea ce creează condiții favorabile pentru racordarea noilor obiective și dezvoltarea ulterioară a infrastructurii edilitare. Dimensionarea și extinderea rețelelor vor fi realizate în funcție de necesarul de consum generat de funcțiunile propuse și de capacitatea rețelelor existente.

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor propuse se va realiza prin racordarea la conducta magistrală existentă amplasată pe strada Calea Basarabiei și prin dezvoltarea rețelelor de distribuție interioară.

Rețelele de alimentare cu apă vor fi proiectate astfel încât să asigure necesarul de apă pentru consumul menajer, procesele tehnologice specifice unităților de producere, precum și debitul necesar pentru stingerea incendiilor, în conformitate cu cerințele normativelor în vigoare și cu condițiile tehnice emise de operatorul serviciului public de alimentare cu apă și canalizare.

Alimentarea cu apă caldă și energie termică

În prezent, în zona de studiu nu există rețele funcționale de alimentare centralizată cu energie termică.

Prepararea apei calde menajere și asigurarea energiei termice pentru procesele tehnologice și încălzirea clădirilor se vor realiza prin surse individuale de producere a energiei termice sau prin alte soluții eficiente din punct de vedere energetic, care respectă cerințele privind protecția mediului și reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră. Alegerea soluției tehnice va fi stabilită în etapa proiectării investițiilor.

Canalizarea menajeră și tehnologică

Apele uzate menajere și, după caz, apele uzate tehnologice preepurate vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare, prin racordarea la colectorul magistral existent pe strada Calea Basarabiei.

În cazul activităților industriale, evacuarea apelor uzate tehnologice în sistemul public de canalizare va fi permisă numai după tratarea acestora, astfel încât indicatorii de calitate să respecte cerințele operatorului serviciului public și prevederile legislației de mediu.

Gestionarea apelor pluviale

Sistemul de evacuare a apelor pluviale va fi proiectat separat de sistemul de canalizare menajeră.

Apele meteorice provenite de pe acoperișurile clădirilor și suprafețele amenajate vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare pluvială existentă, cu aplicarea măsurilor de retenție și de reducere a debitelor de vârf.

La elaborarea Planului urbanistic zonal se recomandă promovarea soluțiilor de drenaj urban durabil, prin:

- amenajarea bazinelor de retenție și acumulare a apelor pluviale;
- utilizarea suprafețelor permeabile pentru parcări și spații verzi;
- realizarea rigolelor și șanțurilor vegetale pentru infiltrarea controlată a apelor meteorice;
- reutilizarea apelor pluviale pentru irigarea spațiilor verzi și alte utilizări compatibile.

Apele pluviale colectate de pe platformele tehnologice, parcări și alte suprafețe pe care există riscul contaminării cu produse petroliere vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi înainte de evacuarea în sistemul public de canalizare, în conformitate cu normele de protecție a mediului.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse se va realiza prin racordarea la rețelele electrice existente în zonă.

În funcție de puterea instalată necesară și de condițiile tehnice de racordare, se vor prevedea posturi noi de transformare și extinderi ale rețelelor electrice de distribuție.

Totodată, se recomandă utilizarea surselor regenerabile de energie, inclusiv instalarea sistemelor fotovoltaice pe acoperișurile clădirilor industriale și administrative, în vederea reducerii consumului de energie din rețeaua publică.

Rețele de telecomunicații

Noile obiective vor fi racordate la infrastructura existentă de telecomunicații și comunicații electronice, cu posibilitatea extinderii rețelelor în funcție de necesitățile beneficiarilor și ale operatorilor autorizați.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la conducta de distribuție existentă în zona de studiu, cu respectarea condițiilor tehnice emise de operatorul rețelei și a zonelor de protecție prevăzute de legislația în vigoare.

Gestionarea deșeurilor

Gestionarea deșeurilor va fi organizată în conformitate cu legislația privind managementul deșeurilor și cu principiile economiei circulare.

În incinta fiecărui obiectiv vor fi amenajate platforme special destinate colectării separate a deșeurilor, accesibile autospecialelor de salubrizare și amplasate astfel încât să nu afecteze circulația sau desfășurarea proceselor tehnologice.

Pentru unitatea de producere a produselor lactate vor fi prevăzute sisteme distincte de colectare și gestionare a deșeurilor menajere, reciclabile și a subproduselor rezultate din procesul tehnologic, în conformitate cu cerințele sanitar-veterinare și de protecție a mediului.

Propunerile privind dezvoltarea echipării tehnico-edilitare urmăresc utilizarea eficientă a infrastructurii existente, extinderea capacităților rețelelor în funcție de necesitățile investițiilor propuse și implementarea unor soluții moderne, eficiente energetic și sustenabile. Aceste măsuri vor asigura funcționarea corespunzătoare a noilor obiective, vor reduce impactul asupra mediului și vor crea condițiile necesare pentru dezvoltarea durabilă a întregii zone analizate.

PROTECTIA IMPOTRIVA INCENDIILOR

Soluțiile de organizare urbanistică și amplasarea construcțiilor în cadrul zonei de studiu vor respecta cerințele privind securitatea la incendiu prevăzute de NCM B.01.05:2025 „Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților" și NCM E.03.02:2026 „Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor", precum și de celelalte acte normative aplicabile.

La elaborarea Planului urbanistic zonal vor fi stabilite condițiile generale de amplasare a construcțiilor și de organizare a teritoriului, astfel încât să fie asigurate intervenția operativă a serviciilor de pompieri, limitarea propagării incendiilor și evacuarea în siguranță a persoanelor.

Amplasarea obiectivelor industriale și de servicii se va realiza cu respectarea distanțelor minime de securitate la incendiu prevăzute de normele în vigoare. Distanțele de protecție dintre clădirile industriale și construcțiile cu alte destinații vor fi stabilite în funcție de categoria de pericol de incendiu și explozie, gradul de rezistență la foc, clasa de pericol de incendiu și destinația construcțiilor, conform prevederilor NCM B.01.05:2025.

Având în vedere specificul funcțiunii propuse – unitate de producere a produselor lactate – și amplasarea acesteia într-o zonă industrială, măsurile de securitate la incendiu vor fi fundamentate prin documentația tehnică elaborată în fazele ulterioare de proiectare, în baza caracteristicilor reale ale proceselor tehnologice și ale construcțiilor proiectate.

Conform prevederilor NCM E.03.02:2026, măsurile de apărare împotriva incendiilor se stabilesc ținând cont de dotarea tehnică și amplasarea unităților de intervenție ale Inspectoratului General pentru Situații de Urgență. Pentru localitățile urbane, timpul normativ de răspuns al subunităților de pompieri nu trebuie să depășească 10 minute, corespunzător unei raze de intervenție de aproximativ 3 km.

Cea mai apropiată subunitate de pompieri este amplasată pe strada Maria Drăgan nr. 7. Deși aceasta se află la o distanță rutieră de aproximativ 4,5 km față de terenul analizat, accesibilitatea este asigurată prin rețeaua stradală principală. În etapa elaborării documentației de proiect pentru investițiile propuse urmează să fie efectuată evaluarea nivelului de securitate la incendiu și, după caz, elaborate prescripții tehnice și măsuri compensatorii care să reflecte particularitățile amplasamentului și ale proceselor tehnologice.

						15 / 26	
						Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Calea Basarabiei si Haltei, sectorul Centru, or. Chisinau	
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data		
							Faza / Plansa / Planse
ASP		Turcan A.			08.26		SF / 3 /
ARH		Turcan V.			08.26		
						Date generale. Memoriu justificativ (prelungire).	"TARCHITECTS GROUP" SRL

În cadrul Planului urbanistic zonal se propune:

- asigurarea accesului autospecialelor de intervenție din străzile Calea Basarabiei și Haltei către toate obiectivele propuse;
- organizarea circulației interioare astfel încât să fie posibil accesul și manevrarea autospecialelor de intervenție pe întreg teritoriul;
- rezervarea culoarelor necesare pentru accesul tehnicii de intervenție și pentru evacuarea persoanelor;
-amplasarea construcțiilor cu respectarea distanțelor de securitate la incendiu și a zonelor de protecție prevăzute de normative;
-asigurarea posibilității dezvoltării sistemelor exterioare și interioare de alimentare cu apă pentru stingerea incendiilor.

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor va fi asigurată din rețeaua publică de alimentare cu apă, prin intermediul hidranților exteriori amplasați în conformitate cu prevederile normativelor tehnice. La elaborarea documentației de proiect se va verifica debitul disponibil al rețelei și se vor stabili necesarul de apă pentru stingerea incendiilor, numărul și amplasarea hidranților, precum și necesitatea realizării unor rezervoare de rezervă sau a altor surse suplimentare de alimentare cu apă, în funcție de categoria de pericol de incendiu a construcțiilor.

În cazul în care capacitatea rețelei publice nu va asigura debitul normativ necesar pentru stingerea incendiilor, vor fi prevăzute măsuri tehnice suplimentare, în conformitate cu cerințele normativelor în vigoare și cu avizul autorității competente în domeniul securității la incendiu.

Soluțiile tehnice privind căile de acces pentru autospecialele de intervenție, instalațiile de stingere a incendiilor, alimentarea cu apă pentru incendiu, instalațiile de evacuare a fumului, ascensoarele pentru pompieri și celelalte sisteme de protecție împotriva incendiilor vor fi stabilite în fazele ulterioare de proiectare, în funcție de parametrii construcțiilor și de categoria de pericol de incendiu a fiecărui obiectiv.

Prin măsurile propuse se urmărește asigurarea unui nivel corespunzător de securitate la incendiu pentru întregul teritoriu, astfel încât dezvoltarea funcțiunilor industriale și de servicii să fie realizată în condiții de siguranță pentru persoane, bunuri și mediul înconjurător.

PROTECTIA MEDIULUI SI TERITORIULUI

Dezvoltarea funcțiunilor propuse în cadrul Planului urbanistic zonal va fi realizată cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, ale prevenirii poluării și ale utilizării raționale a resurselor naturale, în conformitate cu legislația națională privind protecția mediului.

Amplasamentul este situat în apropierea râului Bâc, în vecinătatea Pădurii-parc „Calea Basarabiei" și a coridorului ecologic aferent, fapt ce impune aplicarea unor măsuri suplimentare pentru protejarea componentelor naturale și limitarea impactului activităților economice asupra mediului.

Protecția calității aerului

Principalele surse potențiale de emisii atmosferice sunt reprezentate de traficul rutier generat de activitățile economice și de procesele tehnologice aferente obiectivelor propuse.

În vederea reducerii impactului asupra calității aerului, Planul urbanistic zonal va prevedea: - organizarea eficientă a circulației pentru reducerea timpilor de staționare și evitarea congestiilor; - dezvoltarea transportului public și a infrastructurii pentru mobilitate nemotorizată; - amenajarea perdelelor de vegetație și a aliniamentelor de arbori de-a lungul principalelor căi de circulație și în jurul platformelor industriale; - menținerea și extinderea suprafețelor verzi cu rol de protecție și ameliorare a microclimatului; - utilizarea tehnologiilor industriale conforme celor mai bune tehnici disponibile și respectarea valorilor-limită de emisii prevăzute de legislația în vigoare.

Protecția resurselor de apă

Având în vedere apropierea râului Bîc și nivelul ridicat al apelor subterane, dezvoltarea zonei va urmări prevenirea poluării apelor de suprafață și subterane.

În acest scop se propune: - racordarea tuturor obiectivelor la sistemele publice de alimentare cu apă și canalizare; - evacuarea apelor uzate în rețeaua publică numai în condițiile respectării indicatorilor de calitate stabiliți de operatorul serviciului; - colectarea separată a apelor pluviale și aplicarea soluțiilor de retenție și infiltrare controlată; - instalarea separatoarelor de hidrocarburi pentru apele provenite de pe parcări și platforme tehnologice; - instituirea măsurilor de protecție a coridorului ecologic al râului Bâc și evitarea evacuării directe a apelor uzate în râu.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Principalele surse de zgomot vor fi reprezentate de traficul rutier și activitățile industriale.

Pentru limitarea impactului acustic se propune: - amplasarea funcțiunilor industriale astfel încât să fie evitate conflictele cu alte categorii funcționale; - realizarea zonelor verzi cu rol de protecție fonică; - organizarea fluxurilor de transport astfel încât circulația vehiculelor grele să se desfășoare pe traseele principale;- respectarea valorilor-limită ale nivelului de zgomot prevăzute de legislația și normativele tehnice în vigoare.

Protecția solului și subsolului

În vederea prevenirii degradării solului se vor aplica următoarele principii: - utilizarea controlată a terenurilor și limitarea ocupării inutile a suprafețelor naturale; - impermeabilizarea și amenajarea corespunzătoare a platformelor tehnologice; - colectarea și evacuarea controlată a apelor uzate și a apelor pluviale potențial contaminate; - prevenirea infiltrării în sol a produselor petroliere, substanțelor chimice și altor poluanți; - refacerea terenurilor afectate temporar de lucrările de construcție.

La proiectarea construcțiilor se vor avea în vedere condițiile geotehnice specifice amplasamentului, caracterizate prin nivel ridicat al apelor subterane, terenuri aluviale și risc potențial de inundare.

Protecția biodiversității și a ecosistemelor

Dezvoltarea propusă nu va afecta suprafețele ocupate de Pădurea-parc „Calea Basarabiei" și va respecta funcțiile ecologice ale coridorului verde aferent râului Bâc.

Planul urbanistic zonal va prevedea: - conservarea integrală a suprafețelor de spații verzi protejate; - regenerarea fondului vegetal și completarea plantațiilor existente; - realizarea perdelelor forestiere și a plantațiilor de protecție în zonele de contact dintre activitățile industriale și spațiile naturale; asigurarea continuității coridorului ecologic și menținerea conectivității dintre ecosistemele existente.

Protecția așezărilor umane

În imediata vecinătate a zonei de studiu nu sunt amplasate zone rezidențiale. Funcțiunile existente sunt predominant industriale, logistice, comerciale și de servicii, ceea ce reduce riscul apariției conflictelor funcționale generate de activitățile propuse.

Totodată, la elaborarea Planului urbanistic zonal și a documentațiilor de proiect se vor respecta zonele de protecție sanitară, distanțele de securitate și cerințele privind protecția sănătății populației prevăzute de actele normative în vigoare.

Gestionarea deșeurilor

Gestionarea deșeurilor va fi organizată în conformitate cu principiile economiei circulare și ale colectării separate.

În cadrul noilor investiții vor fi prevăzute platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor, accesibile operatorilor autorizați.

Pentru unitatea de producere a produselor lactate se vor asigura sisteme separate pentru gestionarea deșeurilor municipale, reciclabile, biodegradabile și a subproduselor rezultate din procesul tehnologic, cu valorificarea acestora în condițiile legislației aplicabile.

Gestionarea substanțelor periculoase

Depozitarea și utilizarea combustibililor, lubrifianților, substanțelor chimice și a altor produse periculoase vor fi realizate numai în spații special amenajate și securizate, cu respectarea cerințelor privind protecția mediului și prevenirea poluărilor accidentale.

În cazul obiectivelor industriale vor fi elaborate planuri de prevenire și intervenție în situații de poluare accidentală.

Implementarea măsurilor prevăzute prin Planul urbanistic zonal va permite dezvoltarea funcțiunilor industriale și de servicii cu menținerea unui nivel corespunzător de protecție a mediului. Soluțiile urbanistice vor urmări reducerea impactului asupra calității aerului, apei și solului, conservarea infrastructurii verzi și a coridorului ecologic al râului Bâc, precum și utilizarea eficientă a resurselor naturale.

În etapele ulterioare de proiectare vor fi elaborate studiile și documentațiile de mediu prevăzute de legislația în vigoare, inclusiv, după caz, evaluarea impactului asupra mediului și alte studii de specialitate solicitate de autoritățile competente.

ASIGURAREA ACCESIBILITATII PERSOANELOR CU DIZABILITATI SI MOBILITATE REDUSA

Soluțiile urbanistice propuse urmăresc aplicarea principiilor **designului universal,** astfel încât spațiile publice, infrastructura de circulație și obiectivele de utilitate publică să poată fi utilizate în condiții de siguranță și autonomie de toate categoriile de utilizatori, inclusiv de persoanele cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, vârstnici, copii și persoane care utilizează cărucioare pentru copii.

În acest scop, Planul urbanistic zonal stabilește următoarele principii și reglementări generale:

- organizarea circulațiilor pietonale astfel încât acestea să asigure continuitatea traseelor accesibile între spațiile publice, stațiile transportului public, parcări și principalele obiective din zona de studiu;
- amenajarea trotuarelor și a spațiilor pietonale fără obstacole, cu lățimi corespunzătoare și suprafețe antiderapante, în conformitate cu normativele tehnice aplicabile;
- proiectarea tuturor acceselor în clădiri și pe domeniul public conform principiilor designului universal, evitând barierele arhitecturale;
- adaptarea trecerilor pentru pietoni și a intersecțiilor prin coborârea bordurilor, utilizarea pavajelor tactile și, după caz, instalarea sistemelor de avertizare vizuală și acustică, în conformitate cu normele tehnice în vigoare;
- amenajarea rampelor, platformelor și a celorlalte elemente de acces astfel încât acestea să permită utilizarea lor în condiții de siguranță de către persoanele cu mobilitate redusă;

asigurarea accesibilității stațiilor de transport public și integrarea acestora în rețeaua de circulații pietonale accesibile;

- rezervarea și amenajarea locurilor de parcare destinate persoanelor cu dizabilități în conformitate cu cerințele legislației și ale normativelor tehnice, în apropierea acceselor principale în clădirile de utilitate publică și în parcările organizate;
- realizarea unui sistem coerent de orientare și informare prin semnalizare vizuală, tactilă și, după caz, acustică, pentru facilitarea deplasării persoanelor cu deficiențe de vedere sau auz;
- asigurarea unui iluminat public corespunzător pe traseele pietonale, în parcări, în zona stațiilor de transport public și la accesele în clădiri.

Având în vedere specificul funcțional al teritoriului, caracterizat prin activități industriale, logistice și de servicii, se va acorda o atenție deosebită separării circulației pietonale de circulația transportului greu, prin amenajarea unor trasee pietonale sigure, protejate și accesibile, precum și prin realizarea traversărilor pietonale în zonele cu vizibilitate corespunzătoare și cu măsuri suplimentare de siguranță.

În etapa elaborării documentațiilor de proiect pentru investițiile concrete, toate construcțiile, spațiile publice, parcările, căile de circulație și amenajările exterioare vor fi proiectate în conformitate cu cerințele normativelor tehnice privind accesibilitatea mediului construit, asigurând utilizarea acestora în condiții egale și nediscriminatorii de către toate categoriile de utilizatori.

Implementarea acestor măsuri va contribui la dezvoltarea unei zone urbane accesibile, incluzive și sigure, în concordanță cu principiile dezvoltării durabile și ale egalității de șanse promovate de legislația Republicii Moldova.

CORELAREA PROPUNERILOR PUZ CU DOCUMENTELE STRATEGICE DE MOBILITATE ALE MUNICIPIULUI CHISUNĂU

Propunerile formulate în cadrul Studiului de fundamentare sunt corelate cu obiectivele Planului de Mobilitate Urbană Durabilă al municipiului Chișinău 2030 și ale Planului local de acțiuni pentru o mobilitate urbană mai verde în municipiul Chișinău, aprobate de Consiliul municipal Chișinău, care promovează dezvoltarea unui sistem de mobilitate sigur, eficient, integrat și cu impact redus asupra mediului.

În raport cu specificul zonei Calea Basarabiei – Haltei, principalele direcții de intervenție sunt următoarele:

- valorificarea terenurilor insuficient utilizate prin dezvoltarea funcțiunilor economice în zone deja urbanizate, reducând presiunea asupra extinderii intravilanului;
- creșterea accesibilității platformei economice prin modernizarea infrastructurii rutiere și reorganizarea nodului de circulație de la intersecția străzilor Calea Basarabiei și Haltei;
- îmbunătățirea conectivității transportului public cu principalele zone de activitate economică, prin optimizarea traseelor existente și crearea condițiilor pentru extinderea serviciilor de transport public către platforma industrială;
- dezvoltarea infrastructurii pietonale și a traseelor pentru biciclete, astfel încât deplasările angajaților și vizitatorilor să poată fi realizate în condiții de siguranță și confort;
- realizarea unei mobilități multimodale, prin integrarea transportului public, circulației pietonale, transportului velo și circulației auto în cadrul aceleiași structuri funcționale;
- organizarea eficientă a acceselor pentru transportul de marfă, cu separarea fluxurilor de vehicule grele de circulația pietonală și de transportul public;
- amenajarea parcărilor conform necesarului funcțional și aplicarea măsurilor de management al parcării, evitând ocuparea domeniului public și diminuând conflictele dintre diferitele categorii de utilizatori;
- sporirea siguranței rutiere prin reconfigurarea intersecțiilor, amenajarea trecerilor pentru pietoni și implementarea măsurilor de calmare a traficului în zonele de conflict;
- integrarea infrastructurii verzi în sistemul de mobilitate prin amenajarea aliniamentelor de arbori, a spațiilor verzi aferente căilor de circulație și a traseelor pietonale, contribuind la reducerea efectului de insulă de căldură și la îmbunătățirea calității aerului;

promovarea soluțiilor inteligente de management al traficului și pregătirea infrastructurii pentru implementarea sistemelor moderne de monitorizare și dirijare a circulației.

Având în vedere amplasarea zonei între magistrala urbană Calea Basarabiei, podul peste râul Bâc și infrastructura feroviară, dezvoltarea propusă urmărește consolidarea rolului acestui teritoriu ca pol economic și logistic al municipiului, concomitent cu creșterea accesibilității prin transport public și mobilitate activă, în concordanță cu obiectivele strategice ale municipiului privind reducerea dependenței de autoturismul individual, creșterea siguranței circulației și diminuarea impactului transportului asupra mediului.

Un avantaj competitiv important al teritoriului analizat îl constituie amplasarea acestuia la intersecția unor infrastructuri majore de transport ale municipiului Chișinău. Zona este delimitată de magistrala urbană Calea Basarabiei, se află în imediata apropiere a podului peste râul Bâc și este adiacentă infrastructurii feroviare, ceea ce îi conferă un potențial ridicat pentru dezvoltarea activităților de producere, logistică și servicii.

Prin poziția sa strategică, amplasamentul poate funcționa ca o zonă de tranziție între sistemul de transport urban și infrastructura logistică a municipiului, contribuind la distribuția eficientă a mărfurilor și la reducerea traficului greu în zonele centrale și rezidențiale ale orașului.

În concordanță cu obiectivele Planului de Mobilitate Urbană Durabilă al municipiului Chișinău 2030 și ale Planului local de acțiuni pentru o mobilitate urbană mai verde, dezvoltarea zonei trebuie să urmărească consolidarea rolului acesteia ca platformă economică și logistică modernă, prin:

- valorificarea amplasării în proximitatea infrastructurii rutiere și feroviare pentru dezvoltarea activităților de producere nepoluantă, depozitare, distribuție și servicii logistice;
- organizarea fluxurilor de transport astfel încât circulația vehiculelor de marfă să utilizeze cu prioritate arterele magistrale, evitând traversarea zonelor rezidențiale;
- rezervarea coridoarelor necesare pentru eventuale conexiuni logistice viitoare cu infrastructura feroviară, în funcție de necesitățile economice și de programele investiționale ale autorităților competente;
- dezvoltarea unei infrastructuri rutiere capabile să preia traficul generat de noile investiții, inclusiv prin modernizarea intersecției Calea Basarabiei – Haltei și reorganizarea acceselor către platformele economice;
- integrarea transportului public în structura zonei pentru a asigura accesul facil al angajaților și vizitatorilor, reducând dependența de utilizarea autoturismului personal;
- realizarea unor trasee pietonale și pentru biciclete care să conecteze zona cu rețeaua urbană existentă și cu viitoarele investiții.

Având în vedere amplasarea în apropierea coridorului feroviar, Planul urbanistic zonal va evita edificarea unor construcții sau amenajări care ar putea împiedica dezvoltarea ulterioară a infrastructurii de transport sau implementarea unor proiecte de interes public privind transportul intermodal și logistica urbană.

Valorificarea acestui potențial va contribui la dezvoltarea unei platforme economice competitive, la creșterea atractivității investiționale a zonei și la eficientizarea transportului de mărfuri la nivelul municipiului Chișinău, în concordanță cu principiile dezvoltării urbane durabile și ale mobilității integrate.

CONCLUZIILE PRIVIND DIRECȚIILE DE DEZVOLTARE ALE ZONEI

Analiza situației existente demonstrează că teritoriul situat la intersecția străzilor Calea Basarabiei și Haltei dispune de premise favorabile pentru regenerarea urbană și valorificarea durabilă a unei platforme insuficient utilizate. Amplasarea în imediata vecinătate a magistralei urbane Calea Basarabiei, a infrastructurii feroviare și a coridorului ecologic al râului Bâc conferă zonei un rol strategic în structura funcțională a municipiului Chișinău.

Propunerile formulate în cadrul Studiului de fundamentare urmăresc transformarea acestui teritoriu într-un pol de dezvoltare economică bazat pe activități de industrie ușoară, producere nepoluantă, servicii generale și logistică, concomitent cu modernizarea infrastructurii de transport, dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare și regenerarea cadrului natural.

În acest context, zona Calea Basarabiei – Haltei este propusă spre dezvoltare ca poartă estică de acces către platformele economice ale municipiului Chișinău, capabilă să preia investiții productive și logistice care valorifică accesul direct la rețeaua rutieră magistrală și proximitatea infrastructurii feroviare. Această orientare este în concordanță cu obiectivele Planului Urbanistic General al municipiului Chișinău, ale Planului de Mobilitate Urbană Durabilă Chișinău 2030 și ale Planului local de acțiuni pentru o mobilitate urbană mai verde, care promovează dezvoltarea platformelor economice bine conectate la infrastructura de transport și utilizarea eficientă a terenurilor intravilane.

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data
ASP		Turcan A.			08.26
ARH		Turcan V.			08.26

Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Calea Basarabiei si Haltei, sectorul Centru, or. Chisinau

Faza	Plansa	Planse
SF	4	

Date generale. Memoriu justificativ (continuare).

"TARCHITECTS GROUP" SRL

Realizarea fabricii de produse lactate pe terenul cu numărul cadastral 0100301.032, împreună cu menținerea și dezvoltarea funcțiunilor economice existente în zona C7, va constitui elementul generator al procesului de revitalizare urbană. Totodată, conservarea și regenerarea Pădurii-parc „Calea Basarabiei", protejarea coridorului ecologic al râului Bâc și extinderea infrastructurii verzi vor contribui la menținerea echilibrului dintre dezvoltarea economică și protecția mediului.

Prin modernizarea intersecției Calea Basarabiei – Haltei, dezvoltarea transportului public, realizarea infrastructurii pietonale și cicliste, precum și prin organizarea eficientă a circulației transportului greu, zona va beneficia de un nivel superior de accesibilitate și funcționalitate, reducând impactul traficului asupra rețelei stradale urbane.

În ansamblu, implementarea soluțiilor propuse prin Planul urbanistic zonal va conduce la regenerarea unei platforme urbane insuficient valorificate, la creșterea competitivității economice a sectorului, la crearea de noi locuri de muncă și la consolidarea rolului municipiului Chișinău ca principal centru economic și logistic al Republicii Moldova, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, ale mobilității urbane integrate și ale protecției mediului.

REGENERAREA PLATFORMEI URBANE SUBUTILIZATE

Unul dintre principiile fundamentale care stau la baza soluției urbanistice propuse îl constituie valorificarea unui teren intravilan deja urbanizat și antropizat, utilizat anterior pentru activități agricole în sere și aflat în prezent într-o stare avansată de degradare și neutilizare.

Prin reconversia funcțională a acestei platforme, documentația promovează regenerarea unei zone insuficient valorificate, fără extinderea intravilanului și fără ocuparea unor terenuri agricole sau a unor spații naturale noi. Această abordare corespunde principiilor dezvoltării urbane durabile și utilizării eficiente a resurselor funciare, fiind orientată spre reutilizarea terenurilor echipate cu infrastructură și integrate în structura urbană a municipiului.

Soluția propusă urmărește transformarea unei platforme abandonate într-un teritoriu cu funcțiuni economice competitive, prin dezvoltarea activităților de industrie ușoară, producere nepoluantă, servicii generale și logistică, concomitent cu modernizarea infrastructurii publice, regenerarea spațiilor verzi și îmbunătățirea calității mediului urban.

Această abordare este în concordanță cu principiile promovate în politicile europene privind regenerarea terenurilor urbanizate, care încurajează reutilizarea terenurilor degradate sau subutilizate în detrimentul extinderii dezvoltării urbane pe terenuri neafectate. Aplicarea acestor principii contribuie la limitarea consumului de terenuri libere, reducerea costurilor pentru dezvoltarea infrastructurii publice, valorificarea investițiilor existente și creșterea eficienței utilizării teritoriului.

În contextul municipiului Chișinău, regenerarea platformei Calea Basarabiei – Haltei reprezintă o oportunitate de consolidare a unui pol economic modern în partea de est a orașului, capabil să atragă investiții, să creeze noi locuri de muncă și să valorifice infrastructura tehnico-edilitară și de transport existentă, cu respectarea cerințelor privind protecția mediului, mobilitatea urbană durabilă și dezvoltarea echilibrată a teritoriului.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Implementarea soluțiilor propuse prin Planul urbanistic zonal presupune realizarea unui ansamblu de lucrări de utilitate publică destinate dezvoltării infrastructurii tehnico-edilitare, îmbunătățirii accesibilității și creării condițiilor necesare pentru funcționarea durabilă a zonei. Aceste lucrări vor deservi atât investițiile propuse, cât și obiectivele economice existente, contribuind la modernizarea întregului teritoriu.

Infrastructura rutieră și de transport

În vederea asigurării accesibilității și creșterii capacității de circulație se propune realizarea următoarelor lucrări de utilitate publică: - modernizarea nodului rutier de la intersecția străzilor Calea Basarabiei și Haltei, prin amenajarea unui sens giratoriu; - modernizarea și reabilitarea străzii Haltei, inclusiv amenajarea profilului transversal corespunzător funcțiunilor propuse; - reorganizarea acceselor rutiere către terenurile din zona de studiu; - amenajarea trotuarelor și a traseelor pietonale accesibile; - dezvoltarea infrastructurii pentru biciclete și alte forme de mobilitate nemotorizată; - amenajarea stațiilor de transport public și îmbunătățirea accesului către acestea; - implementarea măsurilor de organizare și siguranță a circulației.

Rețele tehnico-edilitare

Pentru asigurarea funcționării obiectivelor propuse vor fi realizate: - extinderea și modernizarea rețelelor de alimentare cu apă; - dezvoltarea rețelelor de canalizare menajeră și pluvială; - realizarea instalațiilor pentru retenția și evacuarea controlată a apelor pluviale; - extinderea rețelelor de distribuție a energiei electrice și, după necesitate, edificarea unor posturi de transformare; - extinderea rețelelor de gaze naturale; - dezvoltarea rețelelor de telecomunicații și comunicații electronice; - realizarea rețelelor de iluminat public.

Infrastructura pentru securitate la incendiu

În scopul asigurării securității la incendiu se vor prevedea: - dezvoltarea rețelelor de alimentare cu apă pentru stingerea incendiilor; - amplasarea hidranților exteriori de incendiu conform normativelor tehnice; - amenajarea căilor de acces pentru autospecialele de intervenție; - rezervarea spațiilor necesare intervenției serviciilor de urgență.

Lucrări pentru protecția mediului

În vederea reducerii impactului asupra mediului și valorificării cadrului natural se propune: - regenerarea și amenajarea Pădurii-parc „Calea Basarabiei"; - amenajarea zonelor verzi de protecție între funcțiunile industriale și coridorul ecologic al râului Bâc; - realizarea perdelelor forestiere și a plantațiilor de aliniament; - implementarea infrastructurii verzi și albastre pentru gestionarea durabilă a apelor pluviale; - amenajarea spațiilor verzi aferente căilor de circulație și platformelor publice.

Amenajări urbane

În cadrul investițiilor de utilitate publică vor fi realizate: - mobilier urban și dotări pentru spațiile publice; - sisteme de orientare și semnalizare rutieră și pietonală; - amenajarea spațiilor publice și a zonelor de acces; - platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Lucrări pentru accesibilitate

În conformitate cu principiile designului universal și cu legislația privind incluziunea socială a persoanelor cu dizabilități se vor realiza: - trasee pietonale accesibile; - rampe și coborâri la trecerile de pietoni; - locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități; - sisteme tactile și de orientare pentru persoanele cu deficiențe de vedere; - facilități de acces la stațiile transportului public.

Etapizarea realizării lucrărilor

Lucrările de utilitate publică vor fi realizate etapizat, corelat cu dezvoltarea investițiilor propuse și cu programele investiționale ale autorităților publice și ale operatorilor de utilități.

În prima etapă se propune realizarea infrastructurii rutiere principale, a rețelelor tehnico-edilitare magistrale și a lucrărilor necesare pentru asigurarea accesului și funcționării obiectivelor industriale.

În etapele următoare vor fi realizate amenajările urbane, dezvoltarea transportului public, regenerarea Pădurii-parc „Calea Basarabiei", extinderea spațiilor verzi și completarea infrastructurii publice, în funcție de ritmul dezvoltării teritoriului.

Prin realizarea acestor lucrări de utilitate publică se vor crea condițiile necesare pentru dezvoltarea unei platforme economice moderne, bine conectate la infrastructura municipiului Chișinău, concomitent cu îmbunătățirea calității mediului, a mobilității și a condițiilor de desfășurare a activităților economice și de interes public.

PROGNOZA DE COMPOZITIE URBANA: POT, CUT posibil

Propunerea de compoziție urbană are la bază analiza situației existente, caracterul funcțional al teritoriului, regimul juridic al terenurilor, infrastructura tehnico-edilitară disponibilă, perspectivele de dezvoltare ale zonei și necesitatea integrării investițiilor propuse în structura urbană a municipiului Chișinău.

Soluțiile urbanistice urmăresc regenerarea unei platforme insuficient valorificate, organizarea coerentă a funcțiunilor industriale, logistice și de servicii, protejarea cadrului natural și asigurarea unui echilibru între suprafețele construite și cele amenajate ca spații verzi.

Reglementările propuse sunt elaborate în conformitate cu prevederile 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.01.05:2025 „Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților", Ghidului de zonare urbană pentru municipiul Chișinău, precum și ale Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Chișinău.

În vederea valorificării eficiente a terenurilor și asigurării unei dezvoltări urbanistice echilibrate, se propun următoarele reglementări:

Zona funcțională	Funcțiunea dominantă	POT maxim	CUT maxim
I1	Industrie ușoară și producere nepoluantă	60%	1,80
C7	Servicii generale, logistică, depozitare, comerț en-gros, servicii tehnice	60%	2,40
S	Spații verzi protejate de folosință generală	Construcții admise numai pentru amenajări specifice funcțiunii	Nu se stabilește

Pentru zona I1, indicatorii urbanistici propuși permit amplasarea construcțiilor industriale, administrative și auxiliare, asigurând totodată suprafețele necesare pentru circulații interioare, platforme tehnologice, parcări, spații verzi și zone de protecție.

Pentru zona C7, indicatorii urbanistici permit dezvoltarea funcțiunilor economice existente și amplasarea unor obiective de servicii generale, logistică, depozitare și activități administrative, adaptate caracterului predominant economic al teritoriului.

Pentru zona S se propune menținerea regimului de protecție al spațiilor verzi, fără stabilirea indicatorilor POT și CUT, deoarece aceasta este destinată exclusiv conservării și regenerării fondului vegetal, amenajărilor peisagistice și dotărilor compatibile cu funcțiunea de spațiu verde de folosință generală.

În cadrul elaborării Planului urbanistic zonal, amplasarea construcțiilor va respecta, suplimentar, următoarele principii: - respectarea distanțelor de protecție și de siguranță prevăzute de legislația în vigoare; - asigurarea accesului la infrastructura tehnico-edilitară și la rețeaua stradală; - integrarea armonioasă a construcțiilor în cadrul natural și urban existent; - amenajarea spațiilor verzi și a perdelelor de protecție în raport cu funcțiunile industriale; - organizarea circulațiilor auto și pietonale în condiții de siguranță și eficiență; - respectarea cerințelor privind accesibilitatea universală și securitatea la incendiu.

Valorile propuse pentru POT și CUT reprezintă limitele maxime de ocupare și utilizare a terenului. Indicatorii urbanistici concreți pentru fiecare parcelă vor fi stabiliți prin Planul urbanistic zonal și vor fi detaliați ulterior prin documentațiile de proiect, în funcție de configurația terenului, cerințele tehnologice ale investițiilor, condițiile geotehnice, necesarul de spații verzi, parcaje și infrastructură tehnico-edilitară, precum și de avizele autorităților competente.

NOTA:
1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 274-d din 06.07.2026.
2. Informatia privind proprietatea asupra terenurilor a fost preluata din Cadastrul bunurilor imobile si portalul GIS Local Chisinau.

						15 / 26		
						Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Calea Basarabiei si Haltei, sectorul Centru, or. Chisinau		
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data			
							Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			08.26		SF	5	
ARH		Turcan V.			08.26				
						Date generale. Memoriu justificativ (sfirsit).	"TARCHITECTS GROUP" SRL		

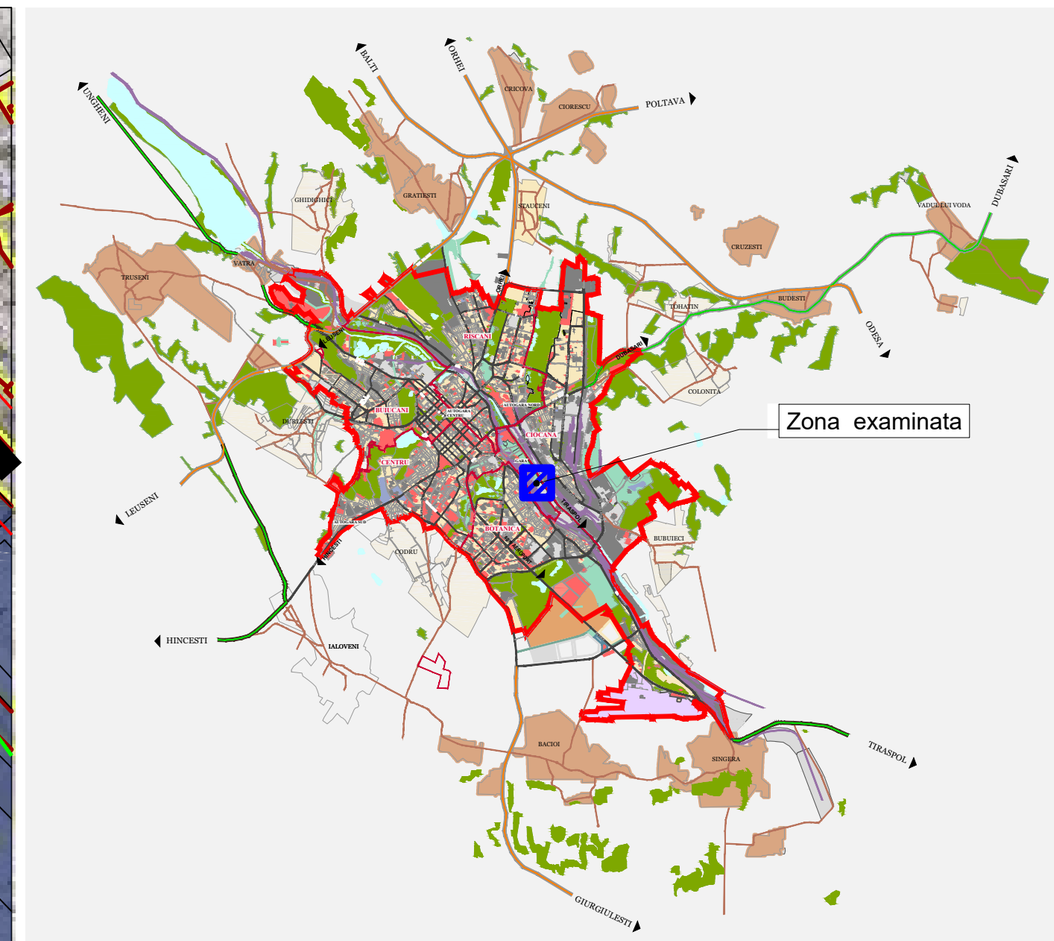
SCHEMA ZONEI DE STUDIU SC 1 : 3000. FOLOSINTA ACTUALA A TERENURILOR. DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI

N
V E
S

str. Calea Basarabiei
str. Uzinelor
str. Haltei
str. Varnița
sos. Muncești

10 9 8 2 7 6 6 6 5 3 4 1 12 11 13

SCHEMA INCADRARE IN LOCALITATE



SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA SECTOARELOR ADMINISTRATIVE
- LINIA ROSIE A STRAZII
- PARCELE CADASTRALE
- RETEAUA EXISTENTA DE STRAZI SI DRUMURI
- SPATII VERZI DE FOLOSINTA GENERALA
- SUPRAFETE ACVATICE - RAUL BAC
- TERENURI AGRICOLE
- ZONA CAII FERATE
- ZONA PASTRARE TRANSPORT INDIVIDUAL
- ZONA OBIECTIVE DE PRODUCERE, DEPOZITARE, COMERT EN-GROS, SERVICII, CENTRE LOGISTICE
- ZONA LOCATIVA
- CORIDOR ECOLOGIC

LEGENDA (OBIECTIVE EXISTENTE)

1. PLATFORMA DE PRODUCERE AGRICOLA SUBUTILIZATA
2. OBIECTIV DE DESERVIRE A TRANSPORTULUI - SPALATORIE AUTO
3. PARCARE PENTRU TRANSPORTUL MARFAR
4. DEPOZIT CU OFICIU
5. PARCARE PENTRU TRANSPORTUL MARFAR
6. DEPOZIT CU OFICIU
7. PRODUCEREA MOBILEI LA COMANDA
8. STATIE REPARATIE SI DESERVIRE TRANSPORT
9. STATIE PECO
10. FARMACIE VETERINARA
11. PADUREA-PARC „CALE BASARABIEI”
12. TERITORIUL I.S. „CALEA FERATA DIN MOLDOVA”
13. COOPERATIVA DE GARAJE

DISFUNCTIONALITATI FIXATE IN ZONA DE STUDIU

- degradarea degradarea peisajului urban și existența unor terenuri subutilizate sau abandonate;
- infrastructură rutieră insuficient dezvoltată și lipsa unei rețele coerente de circulație pietonală;
- infrastructură tehnico-edilitară incompletă și insuficient dimensionată pentru dezvoltări viitoare;
- nivel redus de amenajare și valorificare a spațiului urban;
- lipsa unei structuri funcționale și spațiale coerente, adaptate potențialului de dezvoltare al teritoriului.

PRINCIPALELE PRIORITATI

- regenerarea și reutilizarea terenurilor subutilizate;
- dezvoltarea funcțiunilor economice;
- modernizarea infrastructurii de transport;
- protecția și valorificarea cadrului natural;
- creșterea calității mediului urban;
- creșterea nivelului de siguranță și rezilienta.

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data
ASP		Turcan A.			08.26
ARH		Turcan V.			08.26

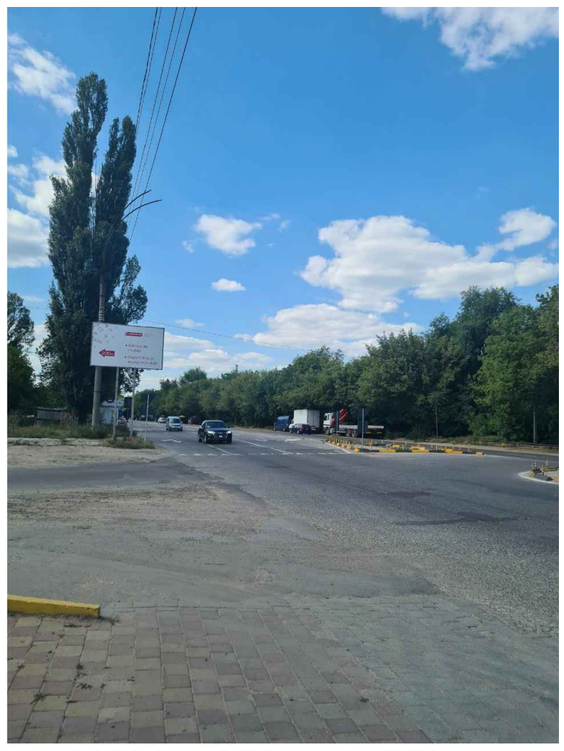
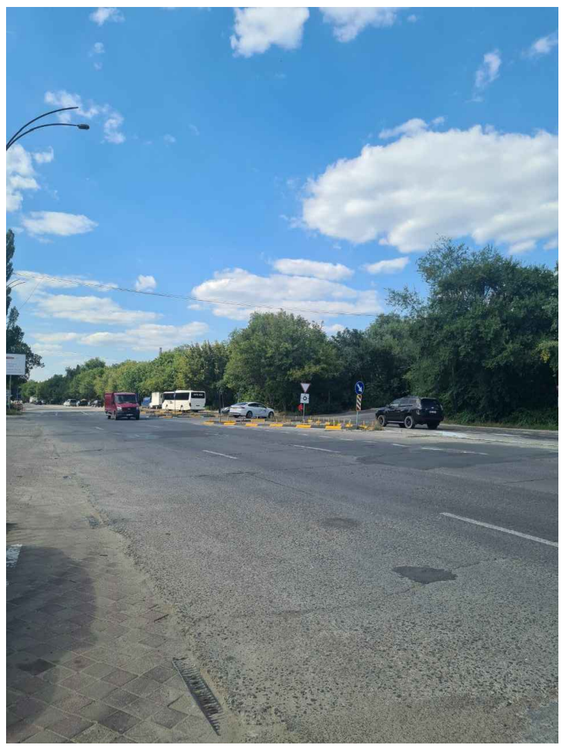
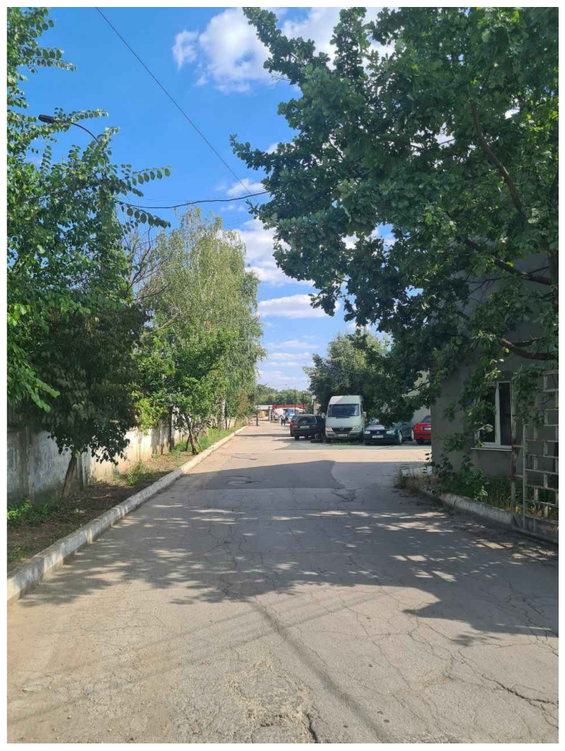
15 / 26

Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Calea Basarabiei si Haltei, sectorul Centru, or. Chisinau

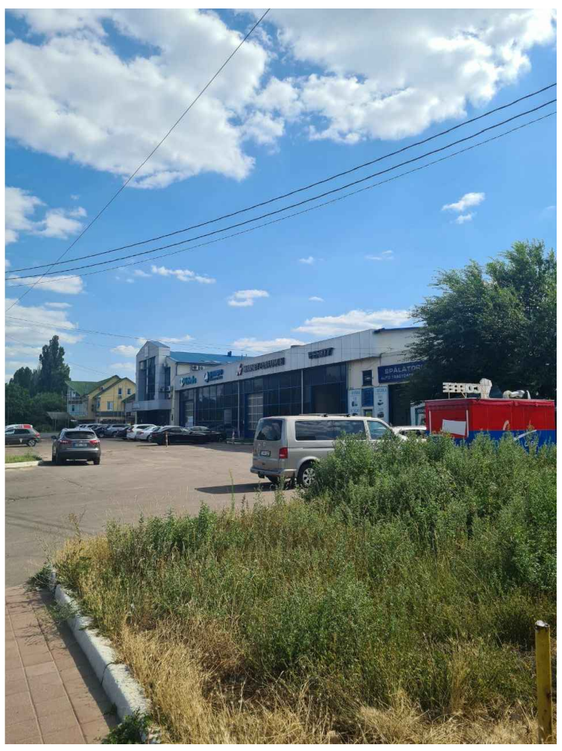
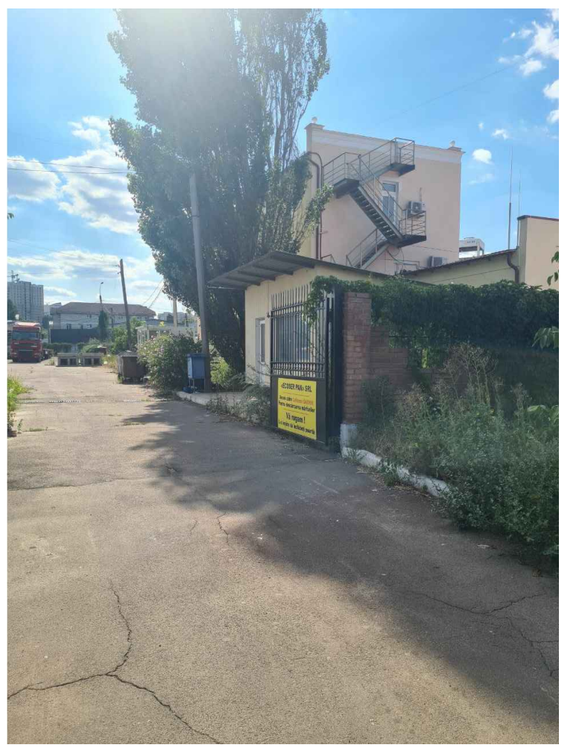
Audit	Faza	Plansa	Planse
	SF	6	

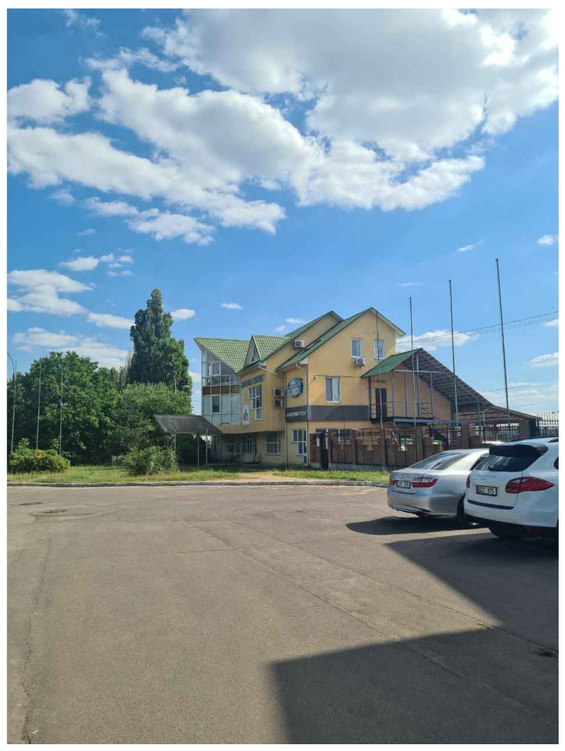
Incadrarea in localitate. Schema zonei de studiu Sc 1:5000. Folosinta actuala a terenurilor. Disfunctionalitati si prioritati.

"TARCHITECTS GROUP" SRL

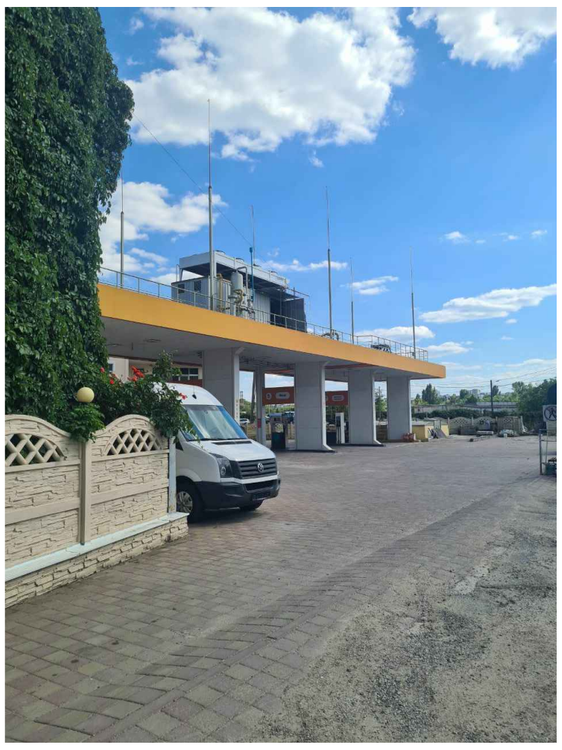
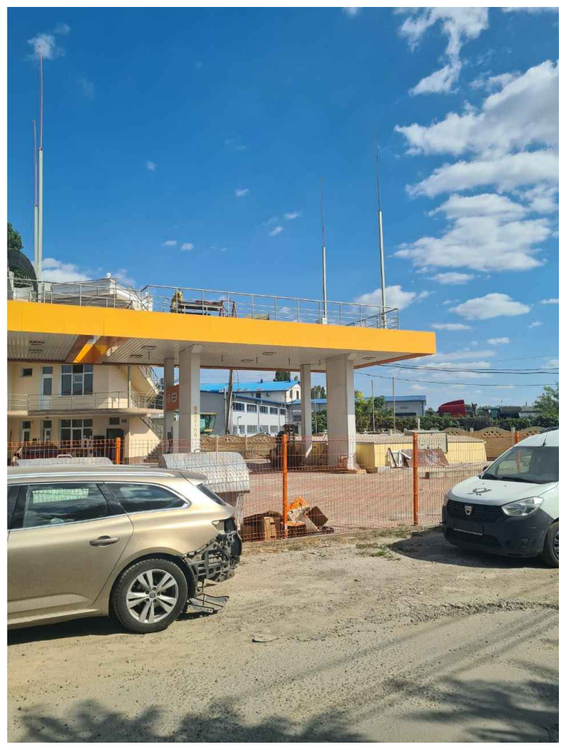
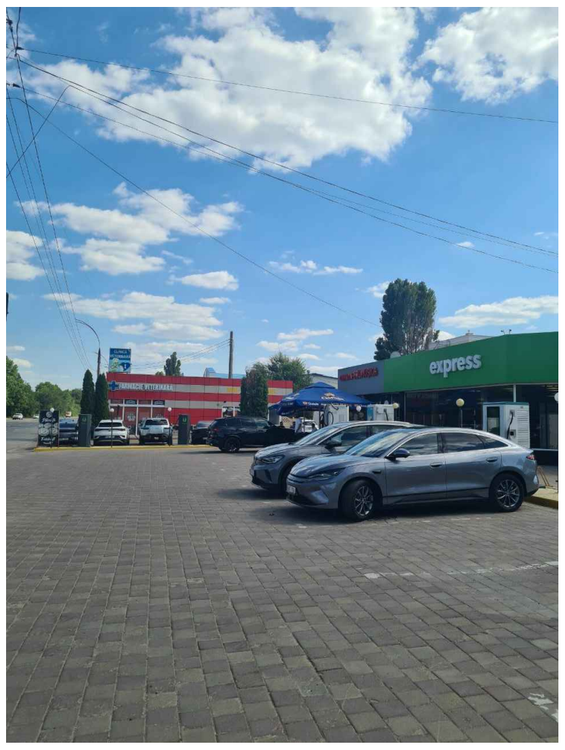





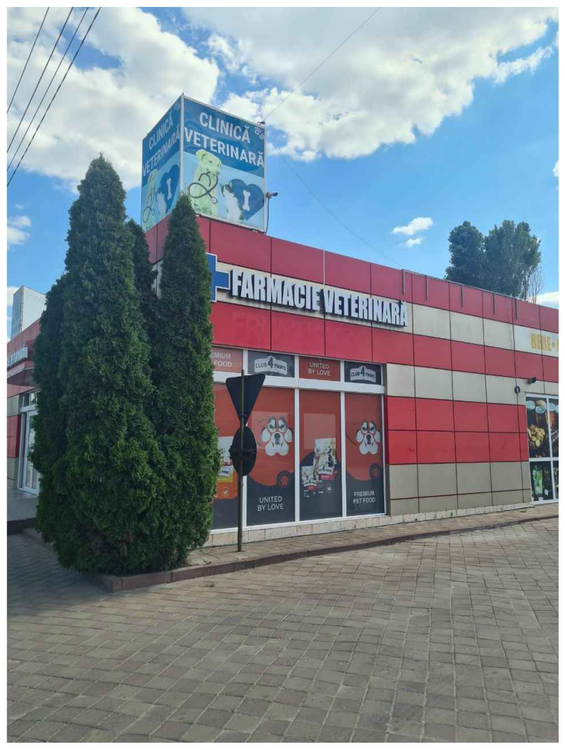
VEDERI CATRE STR. CALEA BASARABIEI ȘU STR. HALTEI

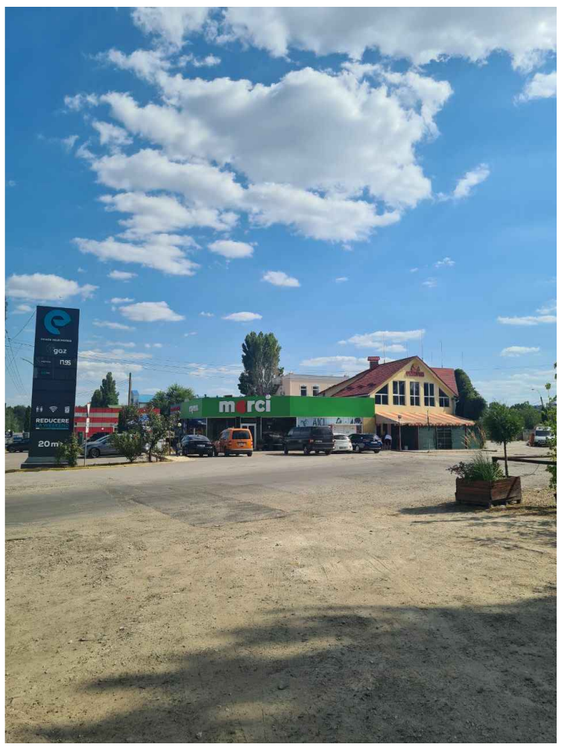


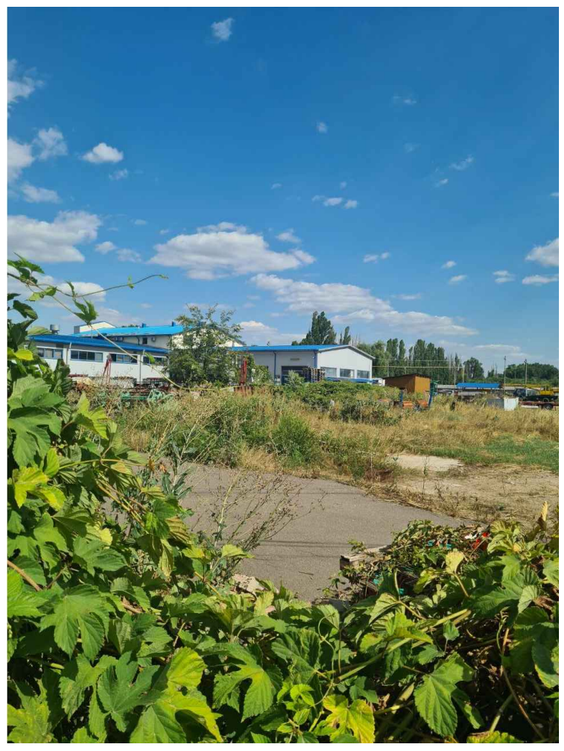
VEDERI CATRE OBIECTIVELE AMPLASATE PE TERENUL CU NR. CADASTRAL 0100301.032



VEDERI CATRE OBIECTIVELE AMPLASATE PE TERENURILE PROPRIETATE PRIVATA LA INTERSECTIA STRAZILOR CALEA BASARABIEI SI HALTEI

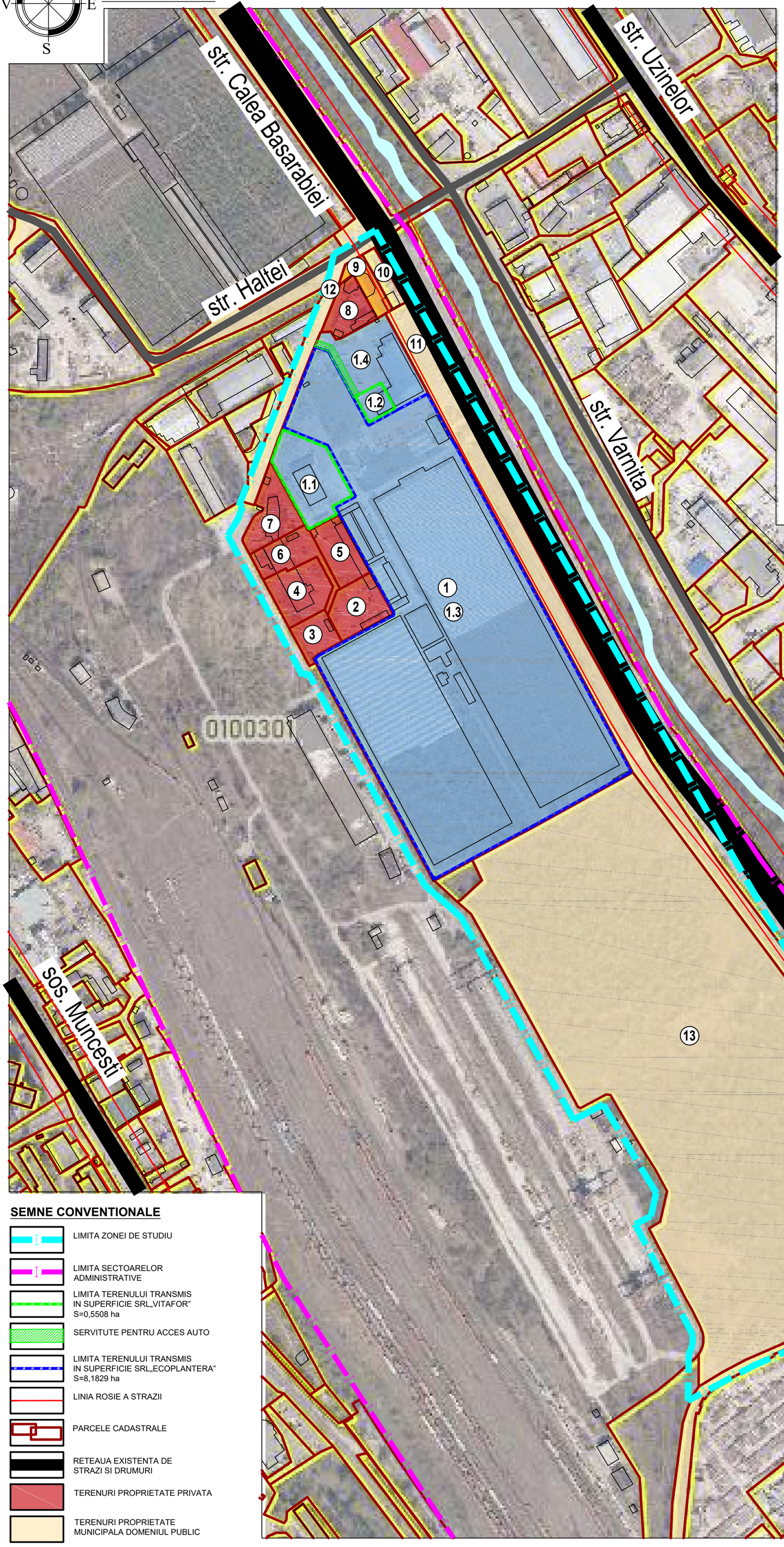




						15 / 26
						Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Calea Basarabiei si Haltei, sectorul Centru, or. Chisinau
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	
ASP		Turcan A.			08.26	Audit — Faza: SF; Plansa: 7; Planse:
ARH		Turcan V.			08.26	
						Fotofixare — "TARCHITECTS GROUP" SRL

ANALIZA TIPURILOR DE PROPRIETATE A TERENURILOR

SC 1 : 3000



Borderou terenuri amplasate in limita zonei de studiu

Nr. d/p	Nr. cadastral al terenului	Suprafața terenului, ha	Destinația/Modul de folosință
1	0100301.032	9,2208	Agricol
1.1	porțiunea din terenul cu nr. cad. 0100301.032 transmisă în superficie SRL „VITAFOR”	0,4550	Agricol
1.2	porțiunea din terenul cu nr. cad. 0100301.032 transmisă în superficie SRL „VITAFOR”	0,0958	Agricol
1.3	porțiunea din terenul cu nr. cad. 0100301.032 transmisă în superficie SRL „ECOPLANTERA”	8,1759	Agricol
1.4	porțiunea din terenul cu nr. cad. 0100301.032 administrat de IP „Agenția pentru dezvoltarea și modernizarea agriculturii”	0.4871	Agricol
2	0100301.715	0,2455	Pentru construcții
3	0100301.716	0,1491	Pentru construcții
4	0100301.728	0,2782	Pentru construcții
5	0100301.717	0,2194	Pentru construcții
6	0100301.727	0,2185	Pentru construcții
7	0100301.033	0,2518	Pentru construcții
8	0100301.224	0,1832	Pentru construcții
9	0100301.506	0,1194	Pentru construcții
10	0100301.100	0,0846	Neproductive
11	partial 0100301.575	-	Amenajat
12	partial 0100301.636	-	Amenajat / zona străzilor
13	0100301.608	12,4906	Amenajat
14	0100301.617	0,0970	Agricol / teren degradat

SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA SECTOARELOR ADMINISTRATIVE
- LIMITA TERENULUI TRANSMIS IN SUPERFICIE SRL„VITAFOR” S=0,5508 ha
- SERVITUTE PENTRU ACCES AUTO
- LIMITA TERENULUI TRANSMIS IN SUPERFICIE SRL„ECOPLANTERA” S=8,1829 ha
- LINIA ROSIE A STRAZII
- PARCELE CADASTRALE
- RETEAUA EXISTENTA DE STRAZI SI DRUMURI
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
- TERENURI PROPRIETATE MUNICIPALA DOMENIUL PUBLIC
- TERENURI PROPRIETATE MUNICIPALA DOMENIUL PRIVAT
- TERENURI PROPRIETATE DE STAT

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 274-d din 06.07.2026.
2. Informatia privind proprietatea asupra terenurilor a fost preluata din Cadastrul bunurilor imobile si portalul GIS Local Chisinau.

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data
ASP		Turcan A.			08.26
ARH		Turcan V.			08.26
ARH		Badalean I.			08.26

15 / 26

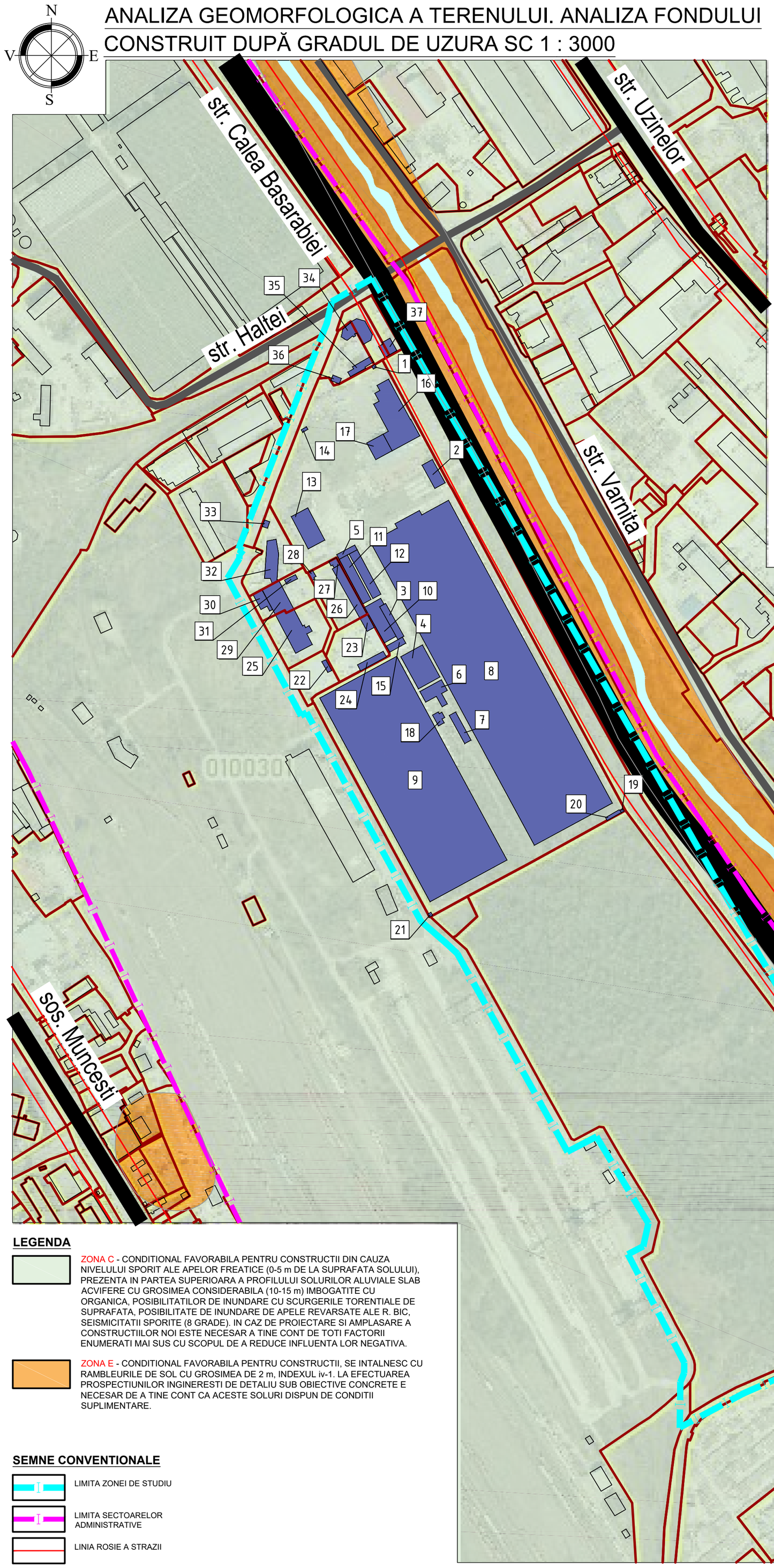
Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Calea Basarabiei si Haltei, sectorul Centru, or. Chisinau

	Faza	Plansa	Planse
Audit	SF	8	

Analiza tipurilor de proprietate a terenurilor
Sc 1:3000

"TARCHITECTS GROUP" SRL

ANALIZA GEOMORFOLOGICA A TERENULUI. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DUPĂ GRADUL DE UZURA SC 1 : 3000



Borderou construcții amplasate in limita zonei de studiu

Nr. d/p	Nr. cadastral	Anul construcției	Gradul de uzură	Nr. d/p	Nr. cadastral	Anul construcției	Gradul de uzură
1	0100301.032.01	1980	<50%	22	0100301.716.01	1977	50%
2	0100301.032.02	1980	<50%	23	0100301.715.01	1973	>50%
3	0100301.032.03	1980	<50%	24	0100301.715.02	1973	>50%
4	0100301.032.04	1980	<50%	25	0100301.728.01	1972	>50%
5	0100301.032.05	1980	<50%	26	0100301.717.01	1973	>50%
6	0100301.032.06	1980	<50%	27	0100301.717.02	1973	>50%
7	0100301.032.07	1980	<50%	28	0100301.717.03	1975	>50%
8	0100301.032.08	-	>50%	29	0100301.727.01	1972	>50%
9	0100301.032.09	-	>50%	30	0100301.727.02	1994	<50%
10	0100301.032.010	-	>50%	31	0100301.727.03	1976	>50%
11	0100301.032.011	-	>50%	32	0100301.033.01	1970	>50%
12	0100301.032.012	-	>50%	33	0100301.033.07	1978	>50%
13	0100301.032.013	1996	<50%	34	0100301.224.01	2002	<50%
14	0100301.032.014	-	>50%	35	0100301.224.02	2006	<50%
15	0100301.032.015	-	>50%	36	0100301.224.03	2014	<50%
16	0100301.032.016	2006	<50%	37	0100301.506.01	2011	<50%
17	0100301.032.017	2006	<50%				
18	0100301.032.018	-	>50%				
19	0100301.032.019	-	>50%				
20	0100301.032.020	-	>50%				
21	0100301.032.021	-	>50%				

LEGENDA

ZONA C - CONDITIONAL FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII DIN CAUZA NIVELULUI SPORIT ALE APELOR FREATICE (0-5 m DE LA SUPRAFATA SOLULUI), PREZENTA IN PARTEA SUPERIOARA A PROFILULUI SOLURILOR ALUVIALE SLAB ACVIFERE CU GROSIMEA CONSIDERABILA (10-15 m) IMBOGATITE CU ORGANICA, POSIBILITATILOR DE INUNDARE CU SCURGERILE TORENTIALE DE SUPRAFATA, POSIBILITATE DE INUNDARE DE APELE REVARSATE ALE R. BIC, SEISMICITATII SPORITE (8 GRADE). IN CAZ DE PROIECTARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR NOI ESTE NECESAR A TINE CONT DE TOTI FACTORII ENUMERATI MAI SUS CU SCOPUL DE A REDUCE INFLUENTA LOR NEGATIVA.

ZONA E - CONDITIONAL FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII, SE INTALNESC CU RAMBLEURILE DE SOL CU GROSIMEA DE 2 m, INDEXUL iv-1. LA EFECTUAREA PROSPECTIUNILOR INGINERESTI DE DETALIU SUB OBIECTIVE CONCRETE E NECESAR DE A TINE CONT CA ACESTE SOLURI DISPUN DE CONDITII SUPLIMENTARE.

SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA SECTOARELOR ADMINISTRATIVE
- LINIA ROSIE A STRAZII
- PARCELE CADASTRALE
- RETEAUA EXISTENTA DE STRAZI SI DRUMURI
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN LIMITA ZONEI DE STUDIU

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 274-d din 06.07.2026.
2. Informatia privind constructiile a fost preluata din Cadastrul bunurilor imobile.

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data
ASP		Turcan A.			08.26
ARH		Turcan V.			08.26

15 / 26

Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Calea Basarabiei si Haltei, sectorul Centru, or. Chisinau

	Faza	Plansa	Planse
Audit	SF	9	

Analiza geomorfologica a terenului. Analiza fondului construit dupa gradul de uzura. Sc 1 : 3000

"TARCHITECTS GROUP" SRL

EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
P.U.G. OR. CHISINAU SC 1 : 3000

N
V E
S

str. Calea Basarabiei
str. Uzinelor
str. Haltei
str. Varnita
sos. Muncesti
perspectiva

Re
I1
C7
S
R2
R6
C2
C1

LEGENDA

Re CUPRINDE TERENURI CARE SUNT SUBIECT DE DEZVOLTARE VIITOARE. IN ACEST CAZ REGULAMENTUL DE ZONARE SE STABILESTE PRIN CORESPUNDEREA TIPULUI DE FUNCTIUNE CU DESTINATIA ADMISA IN CONTEXTUL PREVEDERILOR RLU OR. CHISINAU DE ZONARE PENTRU FUNCTIUNI REZIDENTIALE, COMERCIALE SI INDUSTRIALE. ZONELE DE TIR Re SUNT APROBATE DE CATRE CONSILIUL MUNICIPAL PE BAZA DOCUMENTATIEI DE URBANISM ELABORATA PENTRU CARTIERUL CARE VA DEVENI SUBIECT DE REVITALIZARE

S ZONA ACCEPTATA PENTRU UN TIP DE FOLOSIRE A TERENULUI A CARUI CARACTERISTICA NU PERMITE CLASIFICAREA IN ZONE DE LOCUIRE, COMERCIALE ORI INDUSTRIALE

C7 ZONA SERVICII GENERALE, CUPRINDE FUNCTIUNI PRIN CARE SUNT REALIZATE SERVICII LA O SCARA MAI MARE DECAT CELE PREVAZUTE IN ZONA DE SERVICII LA NIVEL DE CARTIER. DATORITA POLUARII SONORE PROVENITA DIN TRAFIC GREU, MANIPULARE CU OBIECTE GRELE, ETC. ACEASTA ZONA ESTE INCOMPATIBILA CU CEA DE LOCUINTE SI DE VINZARI EN DETAIL

I1 ZONA DE INDUSTRIE USOARA, CUPRINDE ZONE CU FUNCTIUNI DE PRODUCTIE MANUFACTURIERA DIVERSA NEPOLUANTE. ZONA I1 POATE FI UTILIZATA CA TAMPON CU ZONE COMERCIALE SAU REZIDENTIALE. NU SUNT ADMISE IN INTERIORUL ZONELOR CU FUNCTIUNI REZIDENTIALE

R2 ZONA CUPRINDE FUNCTIUNI REZIDENTIALE, LINISTITE, CU DENSITATE REDUSA. SUNT PERMISE LOCUINTE UNIFAMILIARE, IZOLATE SI CUPLATE PENTRU DOUA FAMILII

R6 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE P+3E până la P+9E

BILANT TERITORIAL EXISTENT

Nr. d/o	Denumirea zonei	Indicatorul	
		Ha	%
1	Zona terenuri cu destinatie agrara	9,2208	38,40
2	Zona comerciala de servicii generale	1,6651	6,94
3	Zona spatiilor verzi protejate de folosinta generala	12,4906	52,01
4	Terenuri nefunctionale	0,6373	2,65
Total in limita zonei de studiu		24,0138	100

SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA SECTOARELOR ADMINISTRATIVE
- LINIA ROSIE A STRAZII
- PARCELE CADASTRALE
- RETEAUA EXISTENTA DE STRAZI SI DRUMURI
- LINIA ZONEI FUNCTIONALE

NOTA:
1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 274-d din 06.07.2026.
2. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. or. Chisinau a fost aprobat prin decizia CMC nr. 22/40 din 25.12.2008.

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data
ASP		Turcan A.			08.26
ARH		Turcan V.			08.26

15 / 26

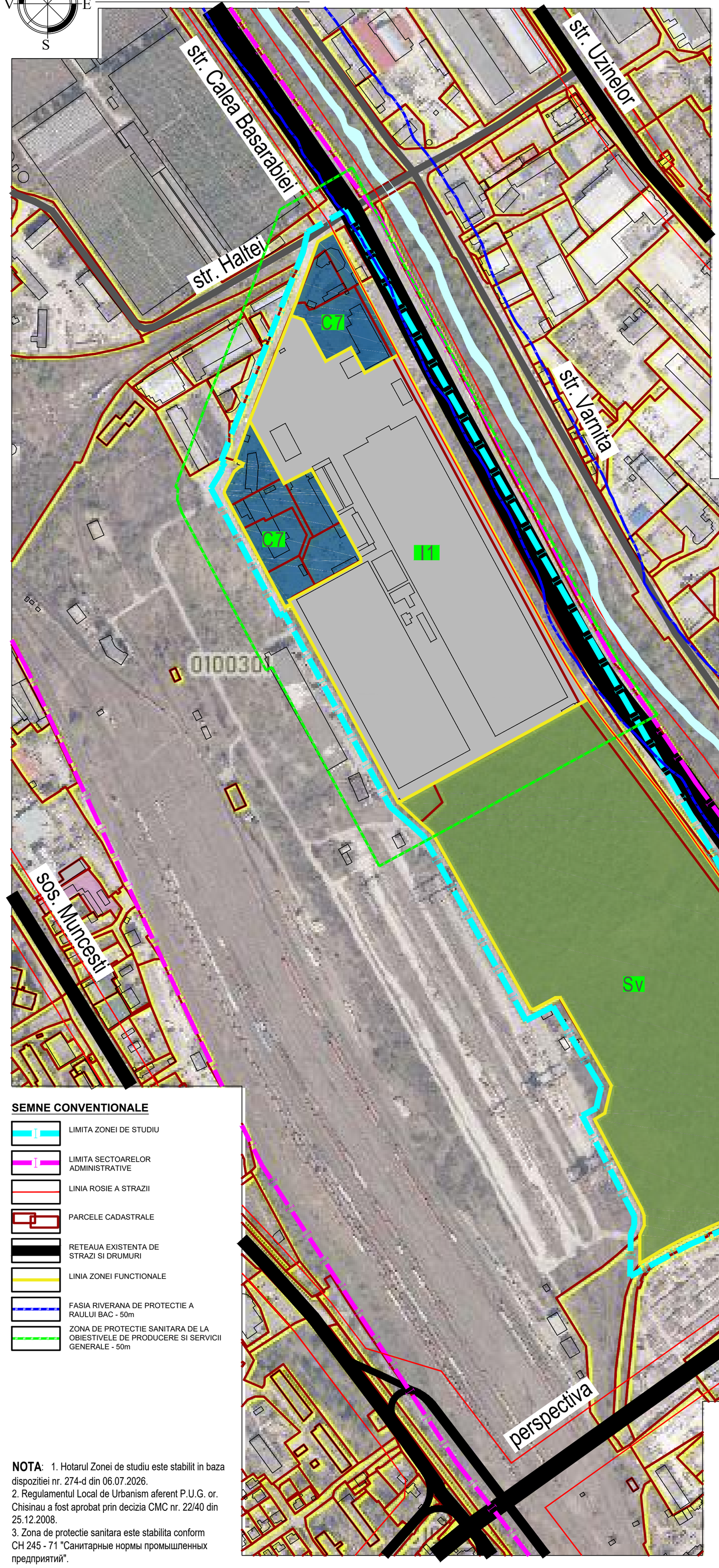
Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Calea Basarabiei si Haltei, sectorul Centru, or. Chisinau

Audit	Faza	Plansa	Planse
	SF	10	

Extras din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. or. Chisinau Sc 1 : 3000

"TARCHITECTS GROUP" SRL

PROPUNERE. HARTA ZONARII FUNCTIONALE IN LIMITA ZONEI DE STUDIU SC 1 : 3000



LEGENDA

- I1 — ZONA DE INDUSTRIE USOARA, CUPRINDE ZONE CU FUNCTIUNI DE PRODUCTIE MANUFACTURIERA DIVERSA NEPOLUANTE. ZONA I1 POATE FI UTILIZATA CA TAMPON CU ZONE COMERCIALE SAU REZIDENTIALE. NU SUNT ADMISE IN INTERIORUL ZONELOR CU FUNCTIUNI REZIDENTIALE
- C7 — ZONA SERVICII GENERALE, CUPRINDE FUNCTIUNI PRIN CARE SUNT REALIZATE SERVICII LA O SCARA MAI MARE DECAT CELE PREVAZUTE IN ZONA DE SERVICII LA NIVEL DE CARTIER. DATORITA POLUARII SONORE PROVENITA DIN TRAFIC GREU, MANIPULARE CU OBIECTE GRELE, ETC. ACEASTA ZONA ESTE INCOMPATIBILA CU CEA DE LOCUINTE SI DE VINZARI EN DETAIL
- Sv — ZONA SPATIILOR VERZI PROTEJATE DE FOLOSINTA GENERALA

INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI DE BAZA

Zona funcțională	Funcțiunea dominantă	POT maxim	CUT maxim
I1	Industrie ușoară și producere nepoluantă	60%	1,80
C7	Servicii generale, logistică, depozitare, comerț en-gros, servicii tehnice	60%	2,40
Sv	Spații verzi protejate de folosință generală	Construcții admise numai pentru amenajări specifice funcțiunii	Nu se stabilește

BILANT TERITORIAL PROPUS

Nr. d/o	Denumirea zonei	Indicatorul	
		Ha	%
1	Zona industrie usoara cod I1	8,9705	37,36
2	Zona comerciala de servicii generale cod C7	2,2342	9,3
3	Zona spatiilor verzi protejate de folosinta generala cod Sv	12,8091	53,34
Total in limita zonei de studiu		24,0138	100

SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA SECTOARELOR ADMINISTRATIVE
- LINIA ROSIE A STRAZII
- PARCELE CADASTRALE
- RETEAUA EXISTENTA DE STRAZI SI DRUMURI
- LINIA ZONEI FUNCTIONALE
- FASIA RIVERANA DE PROTECTIE A RAULUI BAC - 50m
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA DE LA OBIESTIVELE DE PRODUCERE SI SERVICII GENERALE - 50m

NOTA: 1. Hotarul Zonei de studiu este stabilit in baza dispozitiei nr. 274-d din 06.07.2026.
2. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. or. Chisinau a fost aprobat prin decizia CMC nr. 22/40 din 25.12.2008.
3. Zona de protectie sanitara este stabilita conform CH 245 - 71 "Санитарные нормы промышленных предприятий".

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data
ASP		Turcan A.			08.26
ARH		Turcan V.			08.26
ARH		Badalean I.			08.26

15 / 26

Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Calea Basarabiei si Haltei, sectorul Centru, or. Chisinau

	Faza	Plansa	Planse
Propunere	SF	11	

Harta zonarii functionare in limita zonei de studiu
Sc 1 : 3000

"TARCHITECTS GROUP" SRL

PROPUNERE. SCHEMA ORGANIZARE CIRCULATIE RUTIERA SI PIETONALA SC 1 : 3000

N
V E
S

str. Calea Basarabiei
str. Uzinelor
str. Haltei
str. Varnita
sos. Muncesti
perspectiva

LEGENDA

1. FABRICA DE PRODUSE LACTATE CU CAPACITATEA 100 TONE/ZI (250 ANGAJATI, IN DOUA SCHIMBURI, TRANSPORT DE SERVICIU - 30 AUTOCAMIOANE + 15 AUTOTURISME, PARCARE PENTRU ANGAJATI SI VIZITATORI - 50 LOCURI)
2. SERVICII GENERALE (EX. ATELIERE DE REPARATII SI DESERVIRE MASINI, ATELIERE DE SUDURA, DEPOZITE CU COMERT ANGRO, BAZE DE PRODUCERE NEPOLUATA) CU ZONA DE PROTECTIE SANITARA PANA LA 50m (120 ANGAJATI, LUCRUL ÎNT-UN SCHIMB, TRANSPORT DE SERVICIU - 80 AUTOCAMIOANE + 30 AUTOTURISME, PARCARE PENTRU ANGAJATI SI VIZITATORI - 50 LOCURI)
3. PADUREA-PARC „CALEA BASARABIEI" (PARCARE PENTRU VIZITATORI - 20 LOCURI)

TOTALURI ORARE IN VEHICULE ETALON SI IDENTIFICAREA ORELOR DE VÂRF

Почасовые итоги в приведённых автомобилях

Начало	Конец	Calea Basarabiei → СЗ	Calea Basarabiei → ЮВ	str. Varniţa → Calea Basarabiei	str. Haltei → Calea Basarabiei	Узел, всего, прив. авт./ч	Пиковый период
07:00	08:00	190	864	230	0	1284	
07:30	08:30	190	866	230	0	1286	
08:00	09:00	221	907	268	4	1400	
08:30	09:30	306	946	345	9	1606	
09:00	**10:00**	**306**	**944**	**385**	**9**	**1644**	**Утренний пик**
09:30	10:30	252	916	345	9	1522	
10:00	11:00	221	902	305	9	1438	
10:30	11:30	190	780	305	9	1285	
11:00	12:00	221	779	305	9	1315	
11:30	12:30	252	891	305	9	1457	
12:00	13:00	252	891	305	9	1457	
12:30	13:30	252	891	305	9	1457	
13:00	14:00	221	779	305	9	1315	
13:30	14:30	190	668	305	9	1172	
14:00	15:00	221	779	305	9	1315	
14:30	15:30	252	891	345	9	1497	
15:00	16:00	252	891	385	9	1537	
15:30	16:30	252	860	385	9	1506	
16:00	17:00	252	881	345	9	1487	
16:30	17:30	252	883	345	9	1489	
17:00	18:00	306	808	385	9	1508	
17:30	**18:30**	**360**	**1038**	**385**	**9**	**1792**	**Вечерний пик**
18:00	19:00	275	980	345	9	1609	

SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA SECTOARELOR ADMINISTRATIVE
- LINIA ROSIE A STRAZII
- PARCELE CADASTRALE
- RETEAUA DE STRAZI SI DRUMURI
- STRADA MAGISTRALA DE INTERES URBAN
- STRADA MAGISTRALA DE INTERES URBAN IN PERSPECTIVA
- STRADA DE INTERES LOCAL
- STATIA TRANSPORTULUI PUBLIC EXISTENTA
- SENS GIRATORIU
- INTERSECTIE SEMAFORIZATA
- ACCES RUTIER EXISTENT
- ACCES RUTIER PROPUS
- CĂI DE CIRCULATIE PIETONALE SI PENTRU CICLISTI (PREZENTARE SCHEMATICA)

Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data
ASP		Turcan A.			08.26
ARH		Turcan V.			08.26
ING		Vilcinschii D.			08.26

15 / 26

Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Calea Basarabiei si Haltei, sectorul Centru, or. Chisinau

	Faza	Plansa	Planse
Propunere	SF	12	

Schema organizare circulatie rutiera si pietonala Sc 1 : 3000

"TARCHITECTS GROUP" SRL

NOTA SUCCINTA PRIVIND EVALUAREA TRAFICULUI PE STRAZILE CALEA BASARABIEI - VARNITA - HALTEI

Prezenta notă sintetizează rezultatele evaluării condițiilor de circulație în zona Calea Basarabiei – str. Varnița – str. Haltei și impactul estimat al obiectivelor propuse prin documentația PUZ. Analiza se bazează pe observații și numărători efectuate în teren, completate de analiza tendințelor de trafic pe parcursul zilei și de calculul de perspectivă pentru anii 2028 și 2041.

1. SITUATIA EXISTENTA SI OBSERVATIILE DE TRAFIC

În cadrul studiului au fost efectuate observații și numărători în teren pentru principalele direcții de deplasare din nodul Calea Basarabiei – str. Varnița – str. Haltei. Valorile cantitative utilizate în calcule provin din măsurătorile în teren. Sursele de trafic online au fost utilizate doar orientativ, pentru verificarea tendințelor de variație a condițiilor de circulație pe parcursul zilei.

Pe strada Calea Basarabiei, circulația se menține, în general, relativ liberă pe parcursul zilei. O deteriorare vizibilă a condițiilor de circulație apare în ora de vârf de seară, când asupra sectorului analizat se resimte influența nodului str. Ismail – Calea Basarabiei și a fluxurilor care se propagă spre zona studiată.

Imaginea din jurul orei 17:45 este prezentată doar cu caracter ilustrativ pentru evidențierea tendinței de deteriorare a condițiilor de circulație în perioada de vârf de seară.

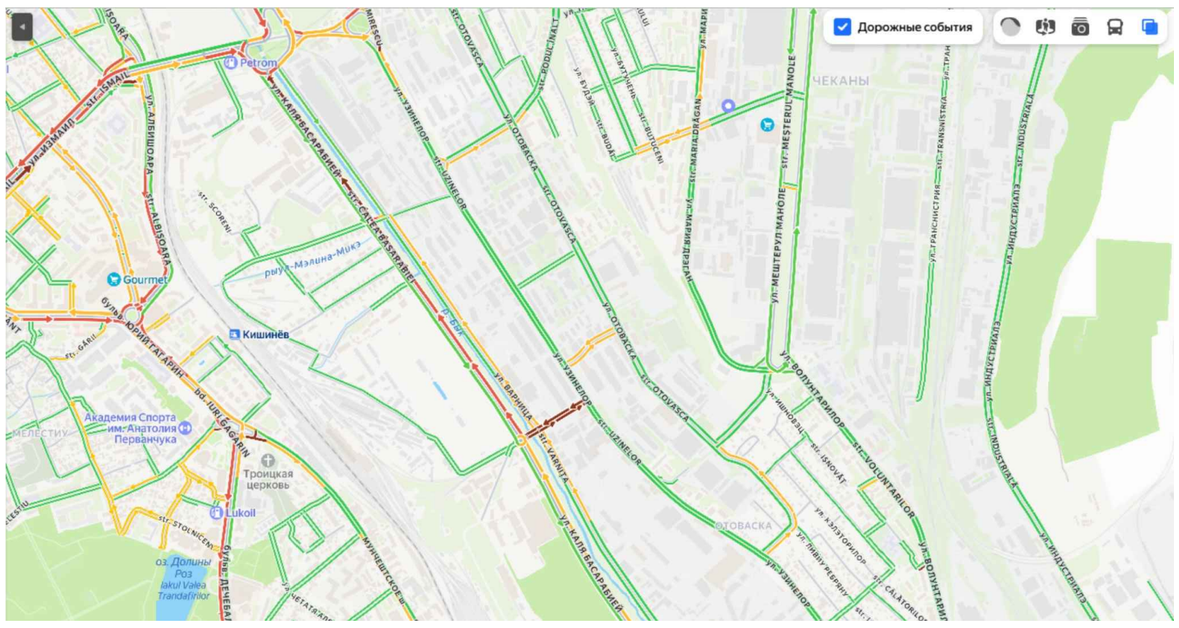


Figura 1. Caracterul orientativ al condițiilor de circulație în ora de vârf de seară, ora 17:45.

O situație mai puțin favorabilă se menține pe relația Calea Basarabiei - str. Varnița - str. Uzinelor. Pe acest traseu se observă, pe parcursul zilei, condiții de circulație de la moderat îngreunate până la îngreunate. Principalul factor este capacitatea limitată a sectorului de legătură și lungimea traseului peste pod, care determină acumularea fluxurilor și propagarea cozilor către intersecțiile adiacente.

2. REZULTATELE NUMARATORILOR SI ORA DE CALCUL

Prelucrarea numărătorilor a fost realizată în vehicule etalon/oră. Au fost calculate intervale orare glisante, cu pas de 30 de minute, pentru a identifica ora de vârf relevantă pentru evaluarea impactului.

Pentru perioada analizată, ora de vârf de dimineață a fost identificată în intervalul 09:00-10:00, cu aproximativ 1 644 vehicule etalon/oră. Valoarea maximă a fost înregistrată seara, în intervalul 17:30-18:30, când fluxul total prin nod a atins aproximativ 1 793 vehicule etalon/oră. În consecință, intervalul 17:30-18:30 a fost adoptat drept oră de calcul pentru evaluarea scenariilor de perspectivă.

Traficul în ora de vârf de seară 17:30–18:30

Evaluarea cuprinde anul de bază 2026, anul punerii în funcțiune 2028 și anul de perspectivă 2041, pentru un orizont de 15 ani. Traficul existent este majorat cu 2% anual, iar traficul generat de obiectivele propuse este introdus începând cu anul 2028 și menținut constant până în 2041. Valorile sunt exprimate în vehicule etalon/oră, pentru intervalul de vârf 17:30–18:30.

Acces / flux	Manevră	2026 – anul de bază	2028 – anul punerii în funcțiune	2041
Calea Basarabiei → NV	dreapta spre str. Varnița	324	337	436
	înainte pe Calea Basarabiei	36	37	48
Calea Basarabiei → SE	stânga spre str. Varnița	104	108	140
	înainte pe Calea Basarabiei	934	971	1257
str. Varnița → Calea Basarabiei	dreapta	39	40	52
	direcția principală	347	361	467
str. Haltei → Calea Basarabiei	flux existent	9	9	12
Cele două întreprinderi → str. Haltei	dreapta	—	103	103
	stânga	—	103	103
	înainte, spre str. Varnița	—	88	88
Pădurea-Park → Calea Basarabiei	spre NV pe Calea Basarabiei	—	2	2
Flux existent, total		1792	1864	2411
Flux suplimentar generat de cele două întreprinderi		—	294	294
TOTAL în ora de vârf de calcul		1792	2159	2707

Distribuția fluxurilor existente indică o încărcare dominantă pe Calea Basarabiei, în special pe direcția spre sud-est, precum și o contribuție semnificativă a fluxului de pe str. Varnița.

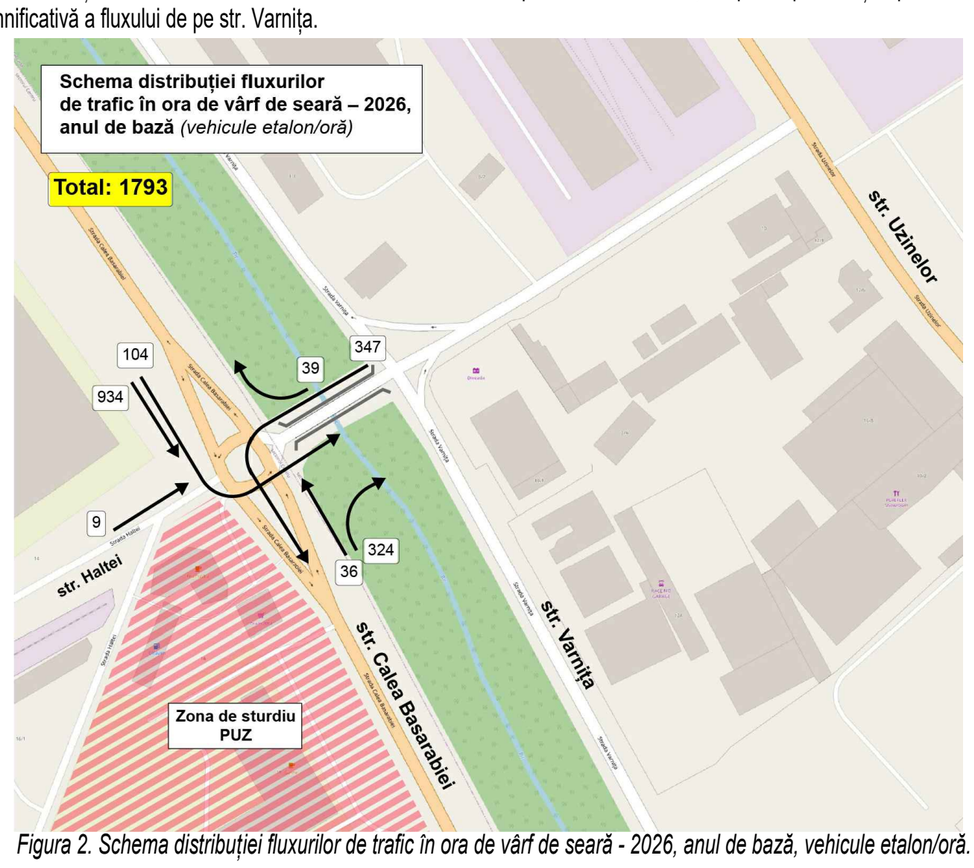


Figura 2. Schema distribuției fluxurilor de trafic în ora de vârf de seară - 2026, anul de bază, vehicule etalon/oră.

3. OBIECTIVELE PROPUSE SI TRAFICUL GENERAT

Conform soluției din studiul de fundamentare pentru PUZ, în zona studiată sunt prevăzute o fabrică de produse lactate cu capacitatea de 100 tone/zi, obiective de servicii generale și Pădurea-Park „Calea Basarabiei". Accesul principal al obiectivelor de producere și servicii este orientat către str. Haltei, cu distribuirea ulterioară a traficului către Calea Basarabiei și str. Varnița.

Pentru estimarea impactului în ora de vârf de seară a fost luată în considerare plecarea unei părți semnificative a angajaților la sfârșitul schimbului, traficul vizitatorilor și o parte a transportului de serviciu. Fluxul suplimentar generat de cele două obiective principale este estimat la aproximativ 294 vehicule etalon/oră.

La ieșirea din zona propusă, fluxul generat a fost distribuit astfel: 35% spre stânga, 35% spre dreapta și 30% înainte, spre str. Varnița. Pentru Pădurea-Park a fost luată în calcul o contribuție redusă, corespunzătoare la 10% din parcarea de 20 locuri, orientată spre NV pe Calea Basarabiei.

Distribuția fluxului de trafic pe direcții, %

Acces	Manevra A	Pondere A	Manevra B	Pondere B	Manevra C	Pondere C
Calea Basarabiei → NV	Dreapta spre str. Varnița	90,0%	Înainte pe Calea Basarabiei	10,0%		
Calea Basarabiei → SE	Stânga spre str. Varnița	10,0%	Înainte pe Calea Basarabiei	90,0%		
str. Varnița → Calea Basarabiei	Dreapta	10,0%	Direcția principală	90,0%		
str. Haltei → Calea Basarabiei	Total pe acces	100,0%	—	0,0%		
Obiectivele noi propuse → str. Haltei	Stânga	35,0%	Dreapta	35,0%	Înainte spre str. Varnița	30,0%

4. SCENARIILE DE PERSPECTIVA

Evaluarea cuprinde anul de bază 2026, anul punerii în funcțiune 2028 și anul de perspectivă 2041, pentru un orizont de 15 ani. Pentru traficul existent s-a aplicat o creștere organică de 2% anual. Traficul generat de obiectivele propuse este introdus începând cu anul 2028 și este menținut constant în perioada de perspectivă.

În anul 2028, fluxul existent crește la aproximativ 1 864 vehicule etalon/oră. Prin adăugarea traficului generat de obiectivele propuse și a contribuției Pădurea-Park, fluxul total de calcul ajunge la aproximativ 2 157 vehicule etalon/oră.

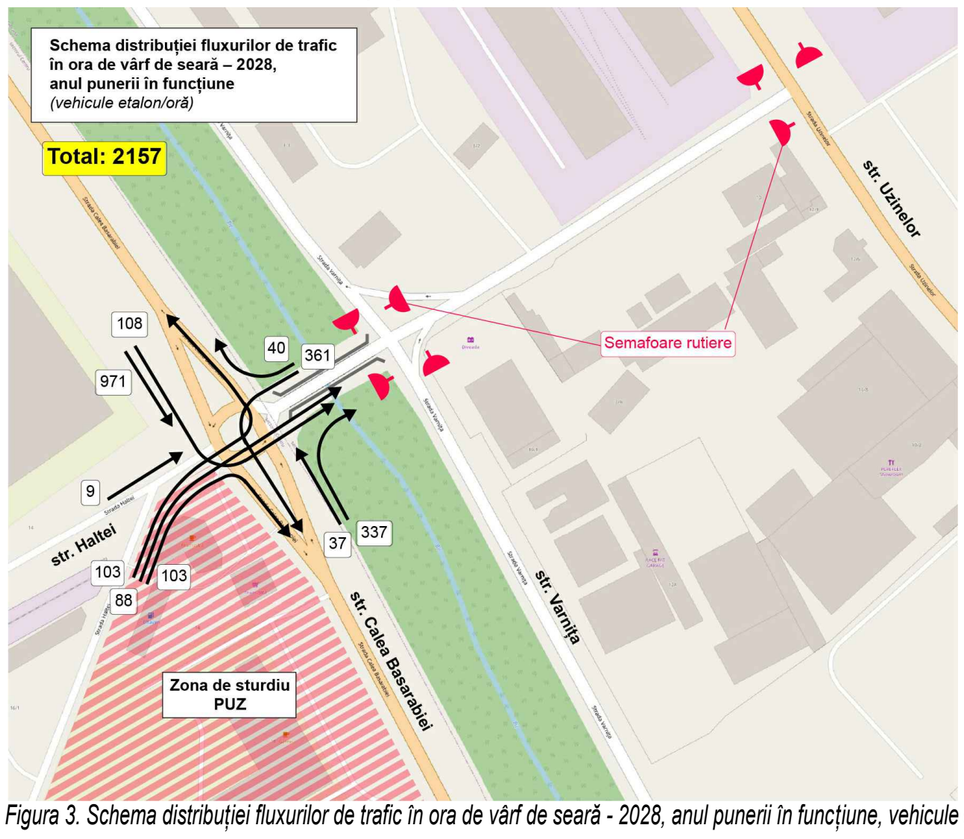


Figura 3. Schema distribuției fluxurilor de trafic în ora de vârf de seară - 2028, anul punerii în funcțiune, vehicule etalon/oră.

Pentru anul 2041, prin aplicarea creșterii organice de 2% anual asupra traficului existent, se obține un flux de aproximativ 2 411 vehicule etalon/oră. Împreună cu traficul generat de obiectivele propuse, valoarea totală de calcul ajunge la aproximativ 2 706 vehicule etalon/oră.

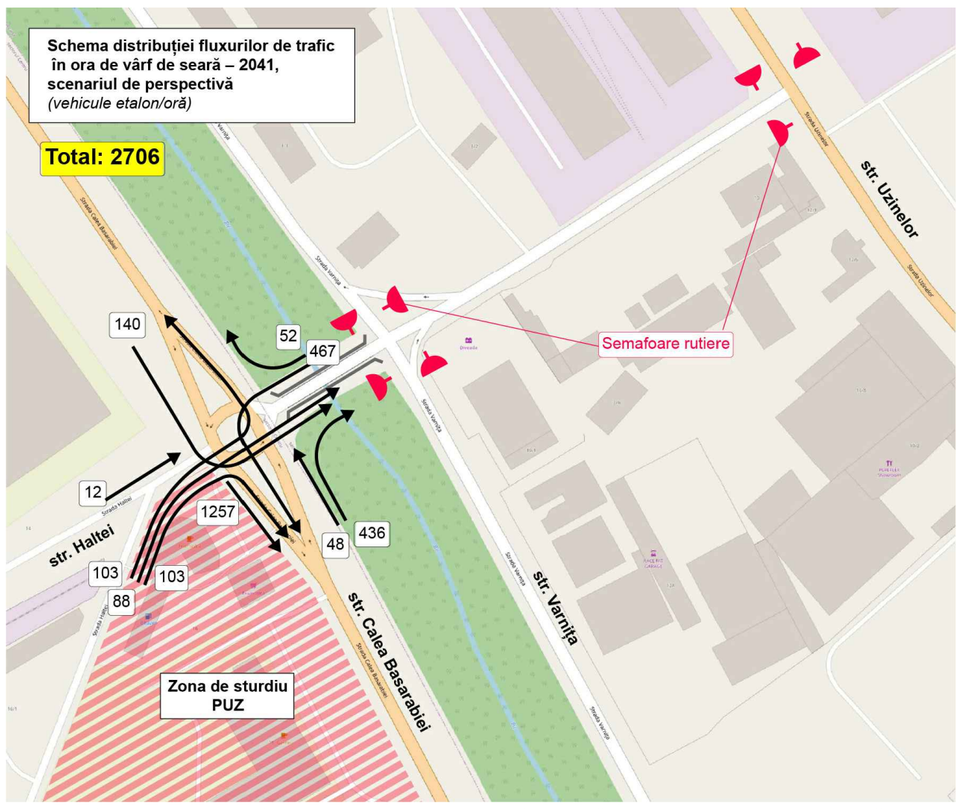


Figura 4. Schema distribuției fluxurilor de trafic în ora de vârf de seară - 2041, scenariul de perspectivă, vehicule etalon/oră.

5. CONCLUZII SI MASURI PROPUSE

Evaluarea indică faptul că, în situația existentă, Calea Basarabiei funcționează relativ favorabil în cea mai mare parte a zilei, cu o încărcare mai accentuată în intervalul de vârf de seară. Sectorul mai vulnerabil este relația Calea Basarabiei - str. Varnița - str. Uzinelor, unde dificultățile de circulație se manifestă pe durate mai lungi și unde rezerva de capacitate este mai redusă.

După punerea în funcțiune a obiectivelor planificate, impactul suplimentar se va concentra în principal la ieșirea din zona de dezvoltare și pe direcțiile de distribuire către Calea Basarabiei și str. Varnița. Cea mai sensibilă direcție rămâne str. Varnița - str. Uzinelor, unde traficul suplimentar se suprapune peste condiții existente deja restrictive. Din acest motiv, măsurile de organizare a circulației trebuie orientate în primul rând spre controlul acceselor și al conflictelor de trafic în această zonă.

În acest context, se propune semaforizarea intersecțiilor indicate în schema de organizare a circulației, pentru ordonarea fluxurilor provenite din zona nouă, asigurarea accesului controlat și reducerea conflictelor la traversarea și înscrierea pe rețeaua stradală principală. La etapa actuală a studiului de justificare, semaforizarea este formulată ca măsură de principiu pentru organizarea circulației. Soluția tehnică detaliată, inclusiv amplasarea semafoarelor, fazarea și timpii de semaforizare, urmează a fi stabilită la etapele ulterioare de proiectare, în funcție de geometria definitivă a intersecțiilor și de valorile de trafic actualizate la momentul implementării.

						15 / 26	
						Studiu de fundamentare (justificare) in vederea initierii Planului urbanistic zonal pentru teritoriul alaturat strazilor Calea Basarabiei si Haltei, sectorul Centru, or. Chisinau	
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data		
ASP		Turcan A.			08.26	Propunere	Faza: SF; Plansa: 13; Planse:
ARH		Turcan V.			08.26		
ING		Vilcinschii D.			08.26		
						Evaluarea traficului pe strazile Calea Basarabiei - Varnita - Haltei	"TARCHITECTS GROUP" SRL