

STUDIU DE FUNDAMENTARE
pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal în vederea
valorificării terenurilor cu nr-le cadastrale
9201103.758, 9201103.902, 9201103.903,
9201103.904, 9201103.905 și 9201103.722 din
mun. Ungheni, str. Alexandru cel Bun, 30

Proiect nr. 10/25

Beneficiar: Primăria municipiului Ungheni
Investitor: Societatea cu răspundere limitată „GLOBAL STORE”
Proiectant: Societatea cu răspundere limitată „TARCHITECTS GROUP”

CHIȘINĂU 2025

STUDIU DE FUNDAMENTARE
pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal în vederea
valorificării terenurilor cu nr-le cadastrale 9201103.758,
9201103.902, 9201103.903, 9201103.904, 9201103.905 și
9201103.722 din mun. Ungheni, str. Alexandru cel Bun, 30

Proiect nr. 10/25

ADMINISTRATOR

Societatea cu răspundere limitată
„Tarchitects Group”

Victor ȚURCAN

ARHITECT ȘEF

Societatea cu răspundere limitată
„Tarchitects Group”

Alexei ȚURCAN

CHIȘINĂU 2025

STUDIU DE FUNDAMENTARE

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal în vederea valorificării terenurilor cu nr-le cadastrale 9201103.758, 9201103.902, 9201103.903, 9201103.904, 9201103.905 și 9201103.722 din mun. Ungheni, str. Alexandru cel Bun, 30

ADRESA : Teritoriul alăturat străzilor Alexandru cel Bun, Ciprian Porumbescu și Vlad Țepeș, municipiul Ungheni

BENEFICIAR : Primăria municipiului Ungheni

INVESTITOR : Societatea cu Răspundere Limitată „GLOBAL-STORE”

PROIECTANT GENERAL : Societatea cu Răspundere Limitată „TARCHITECTS GROUP”

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

CUPRINS:

1 Întroducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1.2 Obiectul PUZ

1.3 Surse documentare

2 Stadiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei

2.2 Încadrarea în localitate

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.4 Circulația

2.5 Ocuparea terenurilor

2.6 Echipare edilitară

2.7 Probleme de mediu

2.8 Opțiuni ale populației

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiului de fundamentare

3.2 Prevederi ale PUG/RLU

3.3 Valorificarea cadrului natural

3.4 Modernizarea circulației

3.5 Zonificare funcțională

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.7 Protecția mediului și teritoriului

3.8 Obiective de utilitate publică

4 Concluzii și măsuri în continuare

4.1 Strategie de dezvoltare urbană

4.2 Prognoza de compoziție urbană: POT, CUT posibil - justificare

4.3 Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

4.4 Categoriile de costuri

5 Piese desenate

Încadrarea în teritoriu

Încadrarea în localitate

Situația existentă. Limita zonei de studiu. Disfuncționalități și priorități

Fotofixare

Extras din RLU aferent PUG or. Ungheni

Propunere de valorificare a terenului

CAPITOLUL 1

1 Întroducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: Studiu de fundamentare pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal în vederea valorificării terenurilor cu nr-le cadastrale 9201103.758, 9201103.902, 9201103.903, 9201103.904, 9201103.905 și 9201103.722 din mun. Ungheni, str. Alexandru cel Bun, 30

Proiectant general: Societatea cu Răspundere Limitată „TARCHITECTS GROUP”

Faza: Studiu de fundamentare

Prezenta documentație tehnică este elaborată în temeiul art. 388, alin. (3) din Codul Urbanismului și Construcțiilor nr. 434/2023, cu respectarea Legii nr. 835/1996, actualizată în anul 2020, privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, Deciziei Consiliului municipal Ungheni nr. 9/16 din 20.12.2024 și Temei-program, aprobată de primarul municipiului Ungheni.

Zona de studiu, cuprinsă în perimetrul str. Ciprian Porumbescu – str. Alexandru cel Bun – str. Vlad Țepeș, mun. Chișinău, cu suprafața de cca 11,5 ha, face parte dintr-un teritoriu mai extins (sectorul centru) situată în partea de vest a or. Ungheni.

La momentul analizei, conform datelor Departamentului Cadastru, în zona de studiu sunt localizate următoarele terenuri:

- 9201103.722, suprafața 0,4542 ha, proprietate privată a S.R.L. „GLOBAL-STORE”, industrial;
- 9201103.902, suprafața 0,035 ha, proprietate privată a S.R.L. „GLOBAL-STORE”, industrial;
- 9201103.903, suprafața 0,035 ha, proprietate privată a S.R.L. „GLOBAL-STORE”, industrial;
- 9201103.758, suprafața 0,5511 ha, proprietate privată a S.R.L. „GLOBAL-STORE”, industrial;
- 9201103.904, suprafața 0,035 ha, proprietate privată a S.R.L. „GLOBAL-STORE”, industrial;
- 9201103.905, suprafața 0,035 ha, proprietate privată a S.R.L. „GLOBAL-STORE”, industrial;
- 9201103.967 (parțial), proprietate municipală, cale de comunicație;
- 9201103.781, suprafața 0,021 ha, proprietate privată, garaj;
- 9201103.154, suprafața 1,2725 ha, proprietate municipală, gădiniță de copii;
- 9201103.204, suprafața 0,0935 ha, proprietate municipală, bloc locativ;
- 9201103.876, suprafața 0,01 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.886, suprafața 0,017 ha, proprietate privată;

- 9201103.797, suprafața 0,024 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.807, suprafața 0,0017 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.205, suprafața 0,055 ha, proprietate municipală, bloc locativ;
- 9201103.696, suprafața 0,037 ha, diferite tipuri de proprietate, industrial;
- 9201103.203, suprafața 0,0953 ha, proprietate municipală, bloc locativ;
- 9201103.153, suprafața 0,0931 ha, proprietate municipală, bloc locativ;
- 9201103.808, suprafața 0,0017 ha, proprietate municipală;
- 9201103.790, suprafața 0,0162 ha, proprietate municipală;
- 9201103.651, suprafața 0,1321 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.777, suprafața 0,0446 ha, proprietate privată;
- 9201103.778, suprafața 0,0194 ha, proprietate privată, industrial;
- 9201103.966 (parțial), proprietate municipală, cale de comunicație;
- 9201103.951 (parțial), proprietate municipală, cale de comunicație;
- 9201103.730, suprafața 0,0341 ha, proprietate privată, casă individuală;
- 9201103.729, suprafața 0,0341 ha, proprietate privată, casă individuală;
- 9201103.728, suprafața 0,0343 ha, proprietate privată, casă individuală;
- 9201103.727, suprafața 0,0612 ha, proprietate privată, casă individuală;
- 9201103.751, suprafața 0,0732 ha, proprietate privată, casă individuală;
- 9201103.742, suprafața 0,1592 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.772, suprafața 0,0024 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.701, suprafața 0,0012 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.698, suprafața 0,005 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.712, suprafața 1,1962 ha, proprietate municipală, comercial;
- 9201103.762, suprafața 0,0642 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.724, suprafața 0,047 ha, proprietate privată, industrial;
- 9201103.774, suprafața 0,035 ha, proprietate privată, casă de locuit;
- 9201103.773, suprafața 0,0087 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.761, suprafața 0,3282 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.756, suprafața 0,14 ha, proprietate privată, industrial;
- 9201103.769, suprafața 0,0116 ha, proprietate privată, industrial;
- 9201103.723, suprafața 0,2829 ha, proprietate privată, industrial;
- 9201103.470, suprafața 0,1531 ha, proprietate privată, industrial;
- 9201103.761, suprafața 0,3282 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.691, suprafața 0,0095 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.627, suprafața 0,0864 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.930, suprafața 0,0315 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.095, suprafața 1,5648 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.658, suprafața 0,0307 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.970, suprafața 0,029 ha, proprietate privată, locativ;
- 9201103.721, suprafața 0,0105 ha, proprietate privată, industrial;
- 9201103.895, suprafața 0,0155 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.206, suprafața 0,0599 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.427, suprafața 0,0218 ha, proprietate privată;

- 9201103.426, suprafața 0,1158 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.211, suprafața 0,0677 ha, proprietate privată, casă individuală;
- 9201103.210, suprafața 0,0896 ha, proprietate privată, casă individuală;
- 9201103.209, suprafața 0,0854 ha, proprietate privată, casă individuală;
- 9201103.208, suprafața 0,0857 ha, proprietate privată, casă individuală;
- 9201103.207, suprafața 0,0922 ha, proprietate privată, comercial;
- 9201103.206, suprafața 0,0599 ha, proprietate privată, comercial.

Zona de studiu este delimitată de următoarele vecinătăți:

- NORD-VEST – str. Ciprian Porumbescu;
- NORD-EST – terenuri destinate funcțiilor comerciale;
- SUD-EST – str. Vlad Țepeș;
- SUD-VEST – str. Alexandru cel Bun.

ACCES: Accesul pe terenurile generatoare pentru elaborarea documentației PUZ se realizează din str. Alexandru cel Bun.

Zona propusă a fi studiată prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusă din terenuri cu diferite funcții urbane, pentru care vor fi reglementate condițiile de construibilitate, împreună cu terenurile publice pentru realizarea lucrărilor și amenajărilor de interes public (utilitate publică).

La moment în cadrul zonei de studiu sunt amplasate mai multe obiective:

- blocuri locative;
- case de locuit individuale;
- stație de deservire tehnică a automobilelor;
- piață comercială;
- magazine și depozite;
- grădiniță de copii.

1.2 Obiectul PUZ

Solicitări ale Temei-program

Planul urbanistic zonal urmează să asigure corelarea dezvoltării unei părți din teritoriul localității, caracterizată de un grad sporit de complexitate sau de o dinamică urbană accentuată cu programul de dezvoltare a localității și cu planul urbanistic general al acesteia.

Obiectivul general al proiectului constă în analiza funcțiilor și infrastructurii existente în zonă și elaborarea propunerilor privind valorificarea teritoriului proprietatea S.R.L. „GLOBAL-STORE”.

Obiectivele specifice privesc analiza situației privind problemele existente în teritoriu, condițiile ecologice, social-economice, situația demografică, dezvoltarea infrastructurii sociale, edilitare și de transport, protecția patrimoniului construit și

natural, studierea problemelor legate de impactul asupra infrastructurii tehnico-edilitare existente, asigurarea cu tramele stradale necesare facilitării și fluidizării traficului.

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

- atribuirea funcțiunii corespunzătoare terenurilor incluse în zona de studiu;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității construcțiilor la circulațiile din zonă;
- reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

Legea 835/1996 (cu modificări) și NCM.B.01.02:2016 constituie cadrul legal și normativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, în baza cărora se autorizează construcțiile propuse în PUZ, care urmează să fie supus consultării, avizării și aprobării.

În calitate de investitor pentru elaborarea documentației de urbanism, în baza deciziei Consiliului municipal Ungheni nr. 9/16 din 20.12.2024, acționează S.R.L. "GLOBAL-STORE", proprietar al terenurilor nr-le cadastrale 9201103.758, 9201103.902, 9201103.903, 9201103.904, 9201103.905 și 9201103.722, interesat în dezvoltarea zonei de studiu. Inițiativa agentului economic se încadrează în Strategia de dezvoltare locală 2021 – 2027 a orașului Ungheni, orizont 2030 privind creșterea calității mediului înconjurător prin reabilitarea funcțională a terenurilor contaminate și degradate / neutilizate ori abandonate.

1.3 Surse documentare

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (studii de mediu, de trafic, studii geotehnice etc.). Se vor propune soluții pentru corelarea și actualizarea parțială a reglementărilor existente.

Lista studiilor și documentațiilor avizate/aprobate anterior PUZ:

- Planul Urbanistic General al orașului Ungheni, aprobat prin decizia Consiliului orașenesc Ungheni nr. 8/17 din 29.09.2014 - în vigoare;
- Regulamentul local de urbanism al orașului Ungheni - în vigoare.

Lista studiilor întocmite/analizelor efectuate concomitent cu Studiul de fundamentare

În cadrul procesului de întocmire a documentatiei s-au considerat necesare o serie de studii de specialitate, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul PUZ-ului ulterior:

- Analiza structurii planimetrice existente a zonei și relaționarea spațială cu zonele alăturate;
- Analiza tipurilor de proprietate;
- Analiza structurii geomorfologice;
- Analiza densității populației în zona de studiu;
- Analiza infrastructurii sociale, servicii publice;
- Analiza mobilitate, căi de circulație, accesibilitate în zonă;
- Analiza continuității spațiilor verzi și spațiilor acvative, condiții hidrologice.

Lista studiilor și documentației examinate pe parcursul elaborării Studiului de fundamentare

- Studiul topografic al terenului generator elaborare PUZ și a zonei de studiu;
- Studiul geotehnic al terenului generator elaborare PUZ;
- Strategia de dezvoltare locală 2021 – 2027 a orașului Ungheni, orizont 2030;
- Dezvoltarea sistemului de transport public urban în municipiul Ungheni.

Legislație aplicabilă

- Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
- Codul Funciar;
- Legea nr.1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr.11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- Hotărârea Guvernului nr. 1009/2000 despre aprobarea Regulamentului privind zonele protejate naturale și construite;
- Hotărârea Guvernului nr. 1170/2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri;
- NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale.

CAPITOLUL 2

2 Stadiul actual al dezvoltării

2.1 Evoluția zonei

Zona aferentă străzii Alexandru cel Bun a cunoscut o evoluție graduală, corelată cu etapele de dezvoltare urbană a municipiului Ungheni. În perioada postbelică și până în ultimele decenii ale secolului XX, arealul s-a consolidat preponderent ca zonă rezidențială cu locuințe individuale, pe loturi de dimensiuni medii, organizate în raport cu trama stradală existentă. Structura inițială a frontului construit s-a format prin edificări etapizate, fără intervenții masive de restructurare urbană, fapt care a condus la păstrarea unei morfologii unitare și recognoscibile.

În timp, dezvoltările punctuale au introdus construcții cu nivel de confort și tehnologie diferite, însă acestea s-au realizat în general în limitele tipologiei dominante: clădiri cu regim redus de înălțime (P–P+1), retrageri mici față de aliniament și curți utilizate mixt (circulații, anexe, spații verzi). În anii 90 ai sec. XX, pe segmentul alăturat al străzii au fost construite blocuri locative cu regim de înălțime (P+8E). Modernizarea rețelelor tehnico-edilitare și îmbunătățirea accesibilității au contribuit la creșterea atractivității rezidențiale a cartierului și la densificarea treptată a ocupării terenurilor.

Pentru amplasamentul din str. Alexandru cel Bun 30, evoluția utilizărilor reflectă aceeași tendință de adaptare funcțională în cadrul țesutului existent: menținerea funcțiunii rezidențiale de bază, cu posibilitatea introducerii unor utilizări complementare de proximitate, specifice zonelor urbane consolidate. Transformările care au avut loc la nivelul parcelei și al vecinătăților imediate au avut caracter punctual și incremental, fără a genera rupturi morfologice sau discontinuități de front.

Anterior pe terenurile proprietatea S.R.L. „GLOBAL STORE” a funcționat o piață de vânzare a animalelor cu zonă de protecție sanitară, care era suprapusă pe zonele locative alăturate. Actualmente aceste terenuri nu sunt utilizate eficient. Astfel se pune accentul pe inventarierea teritoriilor utilizate ineficient, cu funcții depășite, și adaptarea acestora pentru amplasarea complexelor rezidențiale cu infrastructura socială necesară și complexelor polifuncționale cu elemente de producere nepoluantă, ce va permite crearea noilor locuri de muncă alături de locuințe și va micșora presiunea asupra infrastructurii de transport a orașului.

Zona de studiu poate fi caracterizată cu următoarele disfuncții:

- accese neechipate corespunzător pentru circulația pietonilor și transportului;
- infrastructura tehnico-edilitară învechită și incompletă;
- grad scăzut de amenajare a zonei.

Pentru o integrare coerentă a noilor construcții în structura planimetrică și

funcțională a localității, cu respectarea principiilor utilizării eficiente, sustenabile și durabile a teritoriului, a fost delimitată zona de studiu care necesită examinare în cadrul planului urbanistic zonal.

Având în vedere amplasamentul parcelelor și clădirilor în zona de studiu se recomandă la etapa PUZ de prevăzut micșorarea lățimii liniilor roșii a străzii Alexandru Boico la 22m (tronsonul cuprins între str. Decebal și str. Alexandru cel Bun).

2.2 Încadrarea în localitate

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul municipiului Ungheni, pe frontul construit al străzii Alexandru cel Bun, în zona central-periferică a localității, caracterizată printr-o structură urbană relativ compactă și un nivel mediu de dotare tehnico-edilitară. Parcelarea și morfologia țesutului urban din perimetru sunt rezultatul dezvoltărilor succesive din a doua jumătate a secolului XX, completate prin intervenții punctuale recente.

Din punct de vedere funcțional, zona aparține unui areal cu predominanță rezidențială individuală și colectivă de mică scară, la care se adaugă funcțiuni complementare de proximitate (comerț, servicii, echipamente publice). Frontul stradal prezintă o aliniere relativ unitară a clădirilor, cu retrageri mici față de limitele laterale și regimuri de înălțime preponderent P–P+1, ceea ce conturează o imagine urbană coerentă.

Amplasamentul are acces direct la rețeaua stradală publică prin strada Alexandru cel Bun, arteră de importanță locală care asigură legătura cu principalele trasee de circulație ale municipiului. În proximitate se regăsesc stații de transport public, instituții de interes local și zone de spații verzi amenajate, ceea ce conferă amplasamentului o bună integrare în structura funcțional-urbanistică a cartierului.

Din perspectiva relației cu țesutul construit existent, terenul se înscrie în trama urbană consolidată, fără a reprezenta o zonă de extindere periferică sau de discontinuitate morfologică. Parcelarea și dimensiunile lotului sunt compatibile cu structura cadastrală din zonă, iar caracteristicile amplasamentului permit continuarea tipologiei constructive și a modului de ocupare a terenurilor specifice frontului stradal.

Amplasamentul nu se află în zone cu regim special de protecție (zonă de protecție a monumentelor sau arie naturală protejată), însă se va urmări respectarea caracterului arhitectural și a scării urbane a străzii, precum și integrarea volumetrică a eventualelor dezvoltări propuse prin PUZ.

În cadrul PUZ, încadrarea în localitate reprezintă premisa formulării unor reglementări urbanistice care:

- asigură compatibilitatea funcțională cu utilizările din vecinătate;
- mențin continuitatea frontului stradal și a imaginii urbane;
- optimizează relația amplasamentului cu rețeaua de circulație și echipamentele publice;

- contribuie la creșterea calității mediului construit și a spațiului urban din perimetru

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Ungheni, pe frontul construit al străzii Alexandru cel Bun, într-o zonă urbană compactă cu caracter predominant rezidențial și funcțiuni publice de proximitate. Terenul se află pe terasa mediană a Prutului, la o distanță apreciabilă față de lunca inundabilă, ceea ce conferă o stabilitate relativ bună a terenului și absența riscului direct de inundare.

Relieful parcelar este aproape plan – slab înclinat, cu pante reduse (aprox. 1–3%) orientate spre spațiul stradal. Nu sunt identificate forme de relief majore sau denivelări accentuate. Proceselor geomorfologice active (eroziune de suprafață, alunecări) nu li se constată prezența la nivelul amplasamentului, însă în cadrul PUZ se recomandă:

- menținerea scurgerii naturale a apelor pluviale;
- evitarea suprabetonării integrale a suprafeței.

Substratul este specific teraselor prutene, alcătuit din depozite loessoide și argilo-nisipoase cu capacitate portantă medie. Pentru intervenții constructive noi sunt obligatorii:

- investigații geotehnice punctuale (determinarea stratificației și a nivelului apei subterane);
- soluții de fundare adecvate și măsuri de drenaj periferic, în special în zonele cu umiditate crescută după precipitații.

Amplasamentul nu se află în zona fâșiei riverane sau în coridoare de scurgere naturală. Apele meteorice se evacuează prin panta naturală spre domeniul public și sistemul de scurgere urbană. Nivelul apei freatiche este, în general, situat la adâncimi mari pentru această parte a orașului; se va verifica prin studiu de teren înainte de proiectarea fundațiilor și a subsolurilor.

Zona prezintă climat temperat-continental, cu veri calde și episoade de ariditate estivală. La nivel microclimatic, frontul stradal construit și densitatea minerală ridicată favorizează efectul de insulă de căldură; prin PUZ se recomandă:

- creșterea suprafețelor verzi permeabile;
- plantarea arborilor de aliniament și în curți.

Solurile urbane sunt parțial antropizate, cu strat fertil subțire și zone compacte datorită utilizărilor anterioare. Se recomandă:

- păstrarea suprafețelor permeabile minime;
- refacerea stratului vegetal în zonele amenajate peisagistic.

Pe amplasament și în vecinătate sunt prezente arbori ornamentali și vegetație de curte, fără existența unor habitate naturale valoroase sau arii protejate. În context urban, vegetația existentă are rol:

- climatic (umbrire, reducerea prafului);

- peisager și de calitate a spațiului public. PUZ-ul va promova menținerea arborilor maturi viabili și completarea plantațiilor.

Nu au fost identificate riscuri naturale majore (inundații, alunecări, torenți). Vulnerabilitățile locale pot deriva din:

- acumularea pluvială punctuală în cazul impermeabilizării excesive;
- eventuale tasări diferențiale pe soluri loessoide saturate. Se recomandă soluții de drenaj controlat și dimensionarea corectă a sistemelor pluviale.

Amplasamentul face parte dintr-un peisaj urban consolidat, cu aliniament clar la stradă și perspective vizuale limitate. Valoarea ambientală rezultă din relația terenului cu frontul construit și vegetația existentă. Intervențiile propuse prin PUZ trebuie să urmărească:

- integrarea volumetrică în silueta străzii;
- păstrarea spațiilor verzi vizibile spre domeniul public.

2.4 Circulația

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - SISTEMUL PUBLIC DE TRANSPORT

Zona studiată se află în aria urbană consolidată a municipiului Ungheni și beneficiază de accesibilitate bună la sistemul public de transport, datorită proximității față de străzi de importanță locală și zonală care fac legătura cu principalele trasee de circulație ale orașului.

În perimetrul amplasamentului funcționează linii de transport public rutier (microbuze/autobuze) care asigură conexiunea cu:

- zona centrală a municipiului;
- cartierele rezidențiale adiacente;
- punctele de interes public și socio-economic.

Stațiile de transport public sunt localizate la distanță pietonală accesibilă față de teren (aprox. 3–7 minute mers pe jos, în funcție de itinerariu), ceea ce oferă locuitorilor o alternativă reală la transportul individual. Frecvența curselor este moderată, cu variații în funcție de intervalul orar și ziua săptămânii.

Accesul la transportul public se realizează prin strada Alexandru cel Bun, care asigură legătura cu trasee secundare și cu arterele ce converg spre centrul orașului. Rețeaua stradală are caracter preponderent local, cu trafic redus-mediu, ceea ce facilitează deplasarea pietonală spre stațiile existente.

Trotuarele din zonă sunt prezente pe tronsoane, cu calitate variabilă a suprafețelor și continuității, ceea ce poate afecta confortul pietonal în anumite puncte. Traversările la nivel sunt realizate în regim clasic; lipsesc elemente dedicate de calmare a traficului sau amenajări moderne pentru siguranță pietonală în apropierea stațiilor.

Pentru creșterea accesibilității se recomandă, în etapă ulterioară, îmbunătățirea conectivității pietonale către stațiile de transport (trotuare

continue, suprafețe permeabile, iluminat public adecvat).

În zonă nu se evidențiază infrastructură dedicată pentru mobilitate velo; însă traficul redus pe străzile locale permite utilizarea bicicletei în regim partajat. Nu există parcări de tip „park-and-ride” sau facilități de intermodalitate, specific contextului urban de scară mică.

Analiza situației existente arată că amplasamentul dispune de acces adecvat la transportul public, ceea ce susține dezvoltarea urbană cu densitate moderată. În cadrul reglementărilor PUZ se vor urmări:

- menținerea și valorificarea proximității față de stațiile existente;
- asigurarea legăturilor pietonale sigure și continue între parcelă și transportul public;
- corelarea noilor intervenții constructive cu capacitatea rețelei de mobilitate;
- încurajarea mobilității durabile (pietonal/velo + transport public).

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ

Zona analizată este integrată într-o rețea stradală urbană de nivel local, caracterizată prin trafic moderat și funcțiune preponderent rezidențială, cu legături funcționale către străzi secundare și către traseele care converg spre zona centrală a municipiului.

Strada Alexandru cel Bun are rol de stradă de importanță locală, asigurând accesul auto la fronturile construite și conexiunea cu trama rutieră a cartierului. Profilul transversal este specific străzilor urbane de cartier, cu:

- carosabil cu lățime redusă–medie, adecvat traficului local;
- circulație bidirecțională calmă;
- viteze de deplasare limitate prin caracterul rezidențial al zonei.

Traficul auto are intensitate redusă în afara orelor de vârf, fiind generat în principal de rezidenți și de fluxuri de acces la funcțiunile de proximitate. Pe traseu nu se semnalează intersecții majore sau noduri cu caracter conflictual.

Accesul auto la parcela situată la nr. 30 se realizează direct din domeniul public al străzii Alexandru cel Bun. Parcarea este asigurată preponderent în regim on-plot (în interiorul parcelelor), completată punctual de staționări pe marginea carosabilului, specifice zonelor rezidențiale consolidate.

Rețeaua pietonală este asigurată prin trotuare situate de-a lungul frontului stradal, cu continuitate parțială și calitate variabilă a finisajelor. Lățimea trotuarelor este adecvată traficului pietonal de intensitate redusă, însă pe unele segmente apar:

- îngustări generate de mobilier urban sau vegetație;
- discontinuități locale ale pavajului;
- traversări neamenajate formal.

Contextul stradal favorizează viteze reduse de circulație, ceea ce diminuează nivelul de risc general.

Analiza situației existente evidențiază o rețea rutieră și pietonală cu funcționalitate adecvată unei zone urbane consolidate, dar cu potențial de

modernizare punctuală. În cadrul PUZ se vor urmări:

- menținerea capacității funcționale a străzii Alexandru cel Bun și gestionarea controlată a parcurii;
- asigurarea acceselor auto și pietonale sigure la parcelă;
- continuitatea și reabilitarea trotuarelor pe traseele de legătură către funcțiuni publice și transportul public;
- introducerea, unde este cazul, a unor măsuri de calmare a traficului și de creștere a siguranței pietonale.

2.5 Ocuparea terenurilor

Parcela de la nr. 30 prezintă o configurație rectangulară, cu front la strada Alexandru cel Bun și adâncime orientată spre interiorul cvartalului.

Principalele domenii în care s-au realizat investiții în ultima perioadă sunt: funcții comerciale, prestări servicii. La momentul elaborării documentației pe terenul cu suprafața de 1,1453 ha este amplasată doar o construcție în două niveluri pentru deservirea transportului, cu suprafața construită la sol 538 m.p., edificată în anul 1980, gradul de uzură peste 50%.

2.6 Echipare edilitară

Amplasamentul situat pe str. Alexandru cel Bun 30 din municipiul Ungheni se află într-o zonă urbanizată, caracterizată printr-un nivel mediu spre ridicat al echipării edilitare, specific unei trame stradale consolidate și unei structuri funcționale predominant rezidențiale și de servicii. Rețelele tehnico-edilitare sunt în mare parte constituite și asigură funcționalitatea actuală a terenurilor și construcțiilor din vecinătate, însă se constată o serie de constrângeri și necesități de modernizare în raport cu potențialele dezvoltări urbanistice viitoare.

Alimentarea cu apă potabilă în zonă este realizată prin rețeaua publică de distribuție. Terenul analizat este amplasat în aria de acoperire a rețelelor existente de pe str. Alexandru cel Bun cu D=315 mm, la care sunt racordate clădirile din perimetru. Rețeaua funcționează gravitațional, iar parametrii de presiune sunt adecvați utilizărilor curente. Pentru eventuale noi dezvoltări constructive, va fi necesară verificarea capacității hidraulice a conductelor existente și, după caz, dimensionarea unor branșamente noi, conform avizelor operatorului serviciului public.

Zona este deservită de sistemul public de canalizare menajeră cu D+500 mm din str. Alexandru cel Bun, cu descărcare dirijată către colectoarele urbane și stația de epurare municipală. Sistemul funcționează în regim mixt pe anumite tronsoane ale străzii, ceea ce presupune o atenție sporită privind gestionarea apelor pluviale. În prezent, amplasamentul dispune de posibilitatea racordării la rețeaua existentă; pentru noile funcțiuni propuse prin PUZ se vor prevedea măsuri de preluare și evacuare separată a apelor uzate și pluviale, în conformitate cu

normele tehnice și condițiile operatorului.

În zona studiată există rețea electrică de joasă și medie tensiune, realizată parțial aerian și parțial subteran, cu puncte de transformare situate în proximitate. Capacitățile actuale acoperă necesitățile funcțiunilor existente; totuși, pentru dezvoltări de tip densificare sau schimbare de funcțiune este posibil să fie necesară suplimentarea puterii instalate și modernizarea bransamentelor. Toate soluțiile tehnice vor fi stabilite pe baza avizelor furnizorului de energie.

Rețeaua de gaze naturale este prezentă pe str. Alexandru cel Bun și deservește clădirile rezidențiale și de servicii din vecinătate. Amplasamentul are posibilitatea racordării la conducta existentă, cu respectarea condițiilor tehnice de siguranță, recul și protecție a instalațiilor. Eventualele noi consumuri vor fi dimensionate conform proiectului de instalații și avizelor operatorului.

Zona nu este deservită de un sistem centralizat de termoficare; încălzirea clădirilor existente se realizează preponderent prin surse individuale pe gaze naturale sau energie electrică. Pentru dezvoltările viitoare se recomandă evaluarea unor soluții eficiente energetic, inclusiv utilizarea sistemelor moderne de încălzire cu randament ridicat și posibilă integrare a surselor regenerabile, în limitele cadrului urbanistic și tehnic.

Amplasamentul se află în aria acoperită de rețele de telecomunicații (telefonie, internet, fibră optică), cu acces la infrastructura furnizorilor existenți. Rețelele sunt în mare parte subterane pe frontul străzii, ceea ce contribuie la o imagine urbană ordonată și la reducerea impactului vizual.

Evacuarea apelor pluviale se realizează parțial prin rigole și pantele naturale ale carosabilului. Se constată local zone cu scurgere deficitară, specifice tramei stradale vechi. Pentru viitoarele intervenții urbanistice se impune realizarea unor soluții proprii de colectare și infiltrare controlată a apelor meteorice pe amplasament, cu limitarea deversării directe în rețeaua publică, conform practicilor de urbanism durabil.

În ansamblu, zona dispune de o bază tehnico-edilitară existentă funcțională, care permite integrarea amplasamentului în rețelele urbane. Totuși, orice dezvoltare propusă prin PUZ va necesita verificări de capacitate, avize de specialitate și, după caz, lucrări de modernizare și extindere a rețelelor, astfel încât infrastructura edilitară să răspundă cerințelor de siguranță, eficiență și durabilitate.

2.7 Probleme de mediu

Conform prevederilor Legii 835/1996, Legii 11/2017 și Legii 86/2014 problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului. În cadrul documentației PUZ va fi elaborat compartimentul „Protecția mediului”.

2.8 Opțiuni ale populației

În cadrul procesului de analiză urbanistică pentru amplasamentul situat pe str. Alexandru cel Bun 30 din municipiul Ungheni, au fost avute în vedere tendințele generale de utilizare a zonei, percepțiile locuitorilor din vecinătate și opțiunile exprimate implicit prin modul de ocupare a terenurilor și dinamica funcțională a frontului stradal. Amplasamentul este caracterizat de o structură social-funcțională mixtă, în care pe aliniamentul stradal predomină locuințele colective de înălțime medie (p+8E), completate de funcțiuni de servicii, comerț de proximitate și activități compatibile cu mediul rezidențial.

Populația din perimetru manifestă o preferință pentru menținerea caracterului rezidențial calm și funcțional, cu păstrarea unei scări potrivite a construcțiilor, a calității mediului urban și a accesului la dotări și spații publice. Opțiunile comunității se orientează către modernizarea infrastructurii existente, creșterea siguranței circulației pietonale, asigurarea locurilor de parcare la nivel de lot și limitarea inserțiilor urbanistice care ar putea genera disconfort prin trafic suplimentar, zgomot sau densitate excesivă.

De asemenea, se remarcă o deschidere moderată a populației față de dezvoltări de tip locuire și servicii de vecinătate, cu condiția integrării armonioase în țesutul construit existent și respectării indicatorilor urbanistici specifici zonei. Printre așteptările exprimate la nivel comunitar se regăsesc: valorificarea terenurilor libere într-un mod controlat, menținerea accesibilității la rețelele tehnico-edilitare și creșterea calității spațiului construit și ambiental.

În acest context, elaborarea PUZ-ului urmărește concilierea interesului public cu cel privat, orientând dezvoltarea amplasamentului către soluții compatibile cu opțiunile majoritare ale populației — respectiv funcțiuni rezidențiale și de servicii cu impact redus, integrare morfologică în frontul stradal existent și contribuție pozitivă la coerența urbană a zonei.

În cadrul întocmirii PUZ-ului se va respecta Legea 239/2008 privind transparența în procesul decizional, HG 96/2006 cu privire la acțiunile de implementare a Legii 239/2008 și HG 967/2016 cu privire la mecanismul de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional.

CAPITOLUL 3

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiului de fundamentare

În faza preliminară realizării PUZ-ului și a Studiului de fundamentare au fost realizate studii de specialitate și analize (actualizare topografică, studiu geologic, analiza de trafic, analiza densitatea populației etc.) ale căror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului. În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului teritoriului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția în teritoriul și față de oraș și împrejurimi;

- raportul cu sistemele de circulație majore ale orașului;
- necesitățile funcționale ale zonei și orașului;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odata cu menținerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, atât pentru viitorii locuitori ai acestei zone, cât și pentru locuitorii actuali din zona de studiu.

3.2 Prevederi ale PUG/RLU

Teritoriul solicitat pentru valorificare este amplasat în zona obiectivelor de interes public, în cadrul UTR-10 la aliniamentul străzii Alexandru cel Bun, în vecinătatea UTR-7 și UTR-9, incluzând terenurile proprietatea S.R.L. „GLOBAL-STORE” cu nr-le cadastrale 9201103.758, 9201103.902, 9201103.903, 9201103.904, 9201103.905 și 9201103.722, cu suprafața totală de 1,1453 ha.

Conform Regulamentului local de urbanism al or. Ungheni în zonă sunt localizate terenuri, având codurile de reglementare urbanistică: Cod C (subzona instituții și comerț); Cod G (subzona gospodăriei comunale). Pe aliniamentul opus al străzii Alexandru cel Bun este amplasată subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și alte funcțiuni complementare - Cod R1, iar pe aliniamentul opus al viitoarei străzi Alexandru Boico subzona locativă cu blocuri multietajate cu apartamente colective și alte funcții complementare – R2.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul situat pe str. Alexandru cel Bun 30 din municipiul Ungheni se înscrie într-un context urbanizat, însă beneficiază de elemente ale cadrului natural care constituie un potențial important pentru creșterea calității mediului construit și pentru structurarea funcțională a viitoarelor dezvoltări. Relieful zonei este slab modelat, cu pante reduse, favorabile construirii și amenajărilor urbane, fără riscuri geomorfologice majore. Caracteristicile terenului permit integrarea soluțiilor de peisaj urban și a suprafețelor verzi perimetrare sau interioare parcelei.

Vegetația existentă este reprezentată preponderent prin arbori și arbuști izolați pe loturile învecinate și prin aliniamente vegetale sporadice de-a lungul frontului stradal. Deși nu se identifică elemente naturale protejate, spațiile verzi existente contribuie la microclimatul urban și la imaginea zonei, motiv pentru care se recomandă conservarea și completarea fondului vegetal prin plantări noi și amenajări peisagistice adaptate specificului amplasamentului.

Din punct de vedere climatic, terenul beneficiază de o bună expunere și acces la lumina naturală, ceea ce creează premise favorabile pentru utilizarea soluțiilor arhitecturale eficiente energetic și pentru integrarea spațiilor verzi cu rol ecologic și recreativ. Valorificarea cadrului natural se va realiza prin asigurarea unui raport echilibrat între suprafața construită și cea liberă, prin menținerea zonelor

permeabile la sol, precum și prin gestionarea apelor meteorice prin infiltrare controlată și amenajări verzi.

În perspectiva dezvoltării urbanistice propuse prin PUZ, cadrul natural al amplasamentului reprezintă un suport valoros pentru configurarea unui mediu urban sănătos și funcțional, orientat către soluții durabile: crearea curților verzi interioare, integrarea spațiilor plantate în zonele pietonale, reducerea efectului de insulă termică și creșterea gradului de confort ambiental la nivelul parcelar și al frontului stradal.

3.4 Modernizarea circulației

Modernizarea circulației în zona amplasamentului din str. Alexandru cel Bun 30 are ca obiectiv creșterea accesibilității urbane, îmbunătățirea siguranței traficului și asigurarea unei funcționări coerente a rețelei stradale în raport cu dezvoltările propuse prin PUZ. Intervențiile sunt corelate cu perspectiva realizării străzii Alexandru Boico, proiectată cu o lățime de 22 m în linii roșii, aceasta urmând să constituie un element structurant al rețelei de circulație la nivel de zonă.

Trasarea străzii Alexandru Boico va contribui la:

- crearea unei legături suplimentare între trama existentă și zonele aflate în dezvoltare;
- redistribuirea fluxurilor de trafic de pe străzile cu capacitate redusă;
- îmbunătățirea accesului auto și pietonal către amplasament și fronturile construite adiacente.

Profilul străzii (22 m în linii roșii) permite configurarea unui profil urban modern, cu:

- carosabil dimensionat pentru circulație bidirecțională;
- trotuare pe ambele părți;
- posibilitatea amenajării pistelor pentru biciclete și a locurilor de parcare longitudinale, în funcție de soluția tehnică finală.

În raport cu amplasamentul studiat, modernizarea circulației presupune:

- asigurarea acceselor auto controlate la nivel de lot, fără afectarea continuității trotuarelor;
- organizarea locurilor de parcare în interiorul parcelei sau în zonele dedicate, pentru a limita parcare pe carosabil;
- corelarea circulației locale cu fluxurile ce se vor forma odată cu darea în exploatare a străzii Alexandru Boico.

Intervențiile urmăresc creșterea siguranței și confortului pietonal prin:

- amenajarea trotuarelor continue și accesibile (inclusiv rampe și zone tactile la traversări);
- racordarea circulației pietonale a amplasamentului la viitoarea rețea stradală modernizată;
- posibilitatea introducerii unor coridoare pentru biciclete pe direcția str. Alexandru Boico – str. Alexandru cel Bun, în funcție de reglementările

ulterioare ale mobilității urbane.

Modernizarea circulației este abordată etapizat, astfel încât:

- soluțiile propuse prin PUZ să fie compatibile cu situația existentă,
- dar totodată să nu blocheze implementarea viitoarei străzi Alexandru Boico și a profilului de 22 m în linii roșii.

Prin aceste măsuri, zona capătă premise pentru o rețea de circulație coerentă, sigură și funcțională, capabilă să susțină dezvoltarea urbanistică și integrarea amplasamentului în structura urbană a municipiului Ungheni.

3.5 Zonificare funcțională

Elemente de concept

Zonarea funcțională propusă pentru amplasamentul din str. Alexandru cel Bun 30 are la bază principiul utilizării mixte controlate, orientate către funcțiunea dominantă de locuire urbană, completată de funcțiuni de comerț și prestări servicii la nivelul parterului, cu rol de activare a frontului stradal și deservire a comunității locale. Organizarea funcțională urmărește integrarea armonioasă a noului ansamblu în structura existentă, asigurând totodată coerență urbană, accesibilitate și compatibilitate cu zonele învecinate. Pentru amplasamentul vizat se propune acordarea subzonei funcționale R2 - subzona locuibilă cu blocuri multietajate cu apartamente colective și alte funcțiuni complementare. subzona locuibilă cu blocuri multietajate cu apartamente colective și alte funcțiuni complementare.

Nivelurile superioare ale clădirii cu P+9E nivele sunt destinate locuirii colective, reprezentând funcțiunea principală a amplasamentului. Ansamblul rezidențial este conceput ca un pol de locuire modern, cu standarde superioare de confort și acces la infrastructura tehnico-edilitară și la dotările urbane din proximitate. Structurarea volumetrică și funcțională respectă caracterul zonei, asigurând o trecere graduală între fronturile construite existente și noile intervenții.

Parterul clădirii este destinat funcțiilor comerciale și de prestări servicii, cu adresabilitate la nivel de cartier și caracter de utilizare cotidiană (spații comerciale de proximitate, servicii publice și private, birouri mici, prestatori de servicii urbane).

Aceste funcțiuni contribuie la:

- activarea peisajului urban și crearea unui front stradal activ,
- reducerea deplasărilor cotidiene pe distanțe mari,
- consolidarea relației dintre spațiul construit și cel public.

Spațiile comerciale sunt organizate astfel încât să nu interfereze cu zona de locuire și circulațiile rezidenților, fiind prevăzută separarea acceselor pietonale și auto pentru cele două categorii de utilizatori.

Zona funcțională destinată parcării auto este amplasată în subteran, constituind o componentă funcțională separată din punct de vedere urbanistic și operațional. Parcarea este dimensionată la minimum 70% din numărul de

apartamente, în conformitate cu cerințele de mobilitate și principiile de reducere a presiunii asupra domeniului public.

Prin amplasarea parcării în subsol se asigură:

- eliberarea terenului la nivelul solului pentru spații verzi și circulații pietonale,
- diminuarea parcării la sol și a ocupării spațiilor publice,
- integrarea ansamblului într-o structură urbană ordonată și funcțională.

Suprafețele neconstruite la nivelul solului sunt destinate:

- spațiilor verzi plantate, curților interioare și zonelor de odihnă,
- traseelor pietonale de incintă și conexiunii cu trama stradală existentă,
- relației funcționale dintre zona de locuire și parterul cu servicii.

Aceste spații au rol de suport comunitar, contribuind la creșterea calității mediului urban și la confortul rezidenților.

Indicatori urbanistici propuși:

- Suprafața zonei de studiu – 11,5 ha;
- Suprafața terenului reglementat în PUZ - 1,1453 ha;
- Fond locativ – 41000 m.p.;
- Nr. orientativ de apartamente – 530 unități;
- Nr. locurilor de parcare – min. 370 locuri;
- Suprafața spațiilor comerciale – cca. 4500 m.p.;
- Suprafața terenurilor pentru joaca copiilor / odihna maturilor – cca. 500 m.p.;
- Suprafața spațiilor înverzite – min. 25 % din suprafața terenului;
- Densitatea calculată a populației în raport cu suprafața zonei de studiu – cca. 90 om/ha (existent) + 140 om/ha (în cadrul ansamblului rezidențial propus) = 230 om/ha.

Argumentarea locurilor necesare în instituțiile de învățământ general

Analiza necesarului de locuri în învățământul preșcolar și școlar pentru ansamblul rezidențial propus cu o capacitate estimată de 530 apartamente se realizează în baza metodologiei uzuale de evaluare demografic-funcțională utilizată în documentațiile de urbanism, coroborată cu datele privind capacitatea și gradul de ocupare al instituțiilor de învățământ existente, prezentate în materialul anexat la studiul de fundamentare.

Pe baza valorilor medii utilizate în planificarea urbană (2,5–3,0 pers./apartament), pentru 530 apartamente se estimează:

- populație rezidentă nou creată:
aproximativ 1.325 – 1.590 locuitori

Structura estimată pe grupe de vârstă:

- copii 0–6 ani (grădiniță) — cca 6–8% din populație
→ aproximativ 80 – 120 copii preșcolari
- copii 7–15 ani (școală primară și gimnazială) — cca 8–10%
→ aproximativ 105 – 155 elevi școlari

Valorile pot fi ajustate ulterior, în funcție de:

- tipologia locuințelor (1–3 camere),

- structura gospodăriilor,
- coeficienții demografici adoptați în documentație.

În aria de accesibilitate a amplasamentului se află următoarele instituții preșcolare și școlare:

- Grădinița nr. 10 „Guguță” din str. Ciprian Porumbescu, 1 - 350 locuri (capacitatea de proiect) și 11 locuri disponibile;
- Grădinița nr. 4 7 „Solnișco” din str. Bogdan Petriceicu Hașdeu, 13/B - 160 locuri (capacitatea de proiect) și 45 locuri disponibile;
- Grădinița nr. 3 „Andrieș” din str. Alexandru Bernardazzi, 3 - 350 locuri (capacitatea de proiect și 0 locuri disponibile);
- Grădinița nr. 9 din str. Veronica Micle, 5 - 350 locuri (capacitatea de proiect) și 83 locuri libere;
- Școala primară „Spiridon Vangheli” din str. Decebal, 23 - 320 locuri (capacitatea de proiect) și 0 locuri disponibile;
- Liceul teoretic „Alexandr Pușkin” din str. Decebal, 36a - 1200 locuri (capacitatea de proiect) și 199 locuri disponibile;
- Liceul teoretic „Mihai Eminescu” din str. Națională, 1 -1200 locuri (capacitatea de proiect) și 0 locuri disponibile.

Notă: Informația privind locurile disponibile în instituțiile preșcolare și școlare a fost preluată de portalul egraninita.ungheni.md și scoalamea.md, iar capacitatea de proiect a instituțiilor vizate a fost prezentată de Primăria mun. Ungheni.

În urma corelării contingentului estimat de copii rezultat din dezvoltarea ansamblului rezidențial cu 530 apartamente cu situația capacităților instituțiilor educaționale din aria de deservire a amplasamentului, s-a constatat că rețeaua existentă de învățământ dispune de rezerve funcționale suficiente pentru preluarea populației școlare nou generate.

Conform informațiilor prezentate în materialul anexat privind capacitatea unităților educaționale:

- în grădinițele de copii aflate în raza de accesibilitate a amplasamentului sunt disponibile 129 locuri;
- în instituțiile școlare (învățământ primar și gimnazial) din aceeași arie sunt disponibile 199 locuri.

Comparând aceste valori cu necesarul rezultat din estimările demografice aferente ansamblului propus, se constată că numărul locurilor disponibile depășește necesarul prognozat, atât pentru învățământul preșcolar, cât și pentru cel școlar. Prin urmare, rețeaua educațională existentă poate absorbi suplimentarea populației școlare generate de proiect, fără a determina suprasolicitarea infrastructurii publice de educație.

În acest context, se consideră că nu se impune, la această etapă, rezervarea suplimentară de teren pentru dotări educaționale noi, fiind justificată dezvoltarea ansamblului rezidențial în corelare cu capacitățile actuale ale instituțiilor de învățământ.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea echipării edilitare aferente ansamblului rezidențial propus se bazează pe integrarea construcției în rețelele publice existente de alimentare cu apă, canalizare, energie și telecomunicații, gaze naturale în conformitate cu cerințele tehnice și condițiile impuse prin Avizele de branșare și racordare emise de operatorul serviciului public „APA-CANAL Ungheni”, S.A „Red-Nord-Ungheni” și S.R.L. „Ungheni-Gaz”. Avizele confirmă posibilitatea racordării obiectivului și stabilesc soluțiile tehnice obligatorii pentru proiectare și execuție.

Alimentarea cu apă a ansamblului se va realiza prin branșament la conducta publică de apeduct D 315 mm de pe str. Alexandru cel Bun, cu executarea căminului de branșare și instalarea armăturilor conform prescripțiilor tehnice din aviz. Sistemul este dimensionat pentru debitul solicitat aferent locuirii colective și funcțiunilor comerciale de la parter, fiind prevăzut:

- contor principal și contoare individuale pe apartamente;
- separarea circuitelor pentru consumatori rezidențiali și spațiile comerciale;
- posibilitatea asigurării presiunii la etajele superioare prin stație de pompare dedicată.

Toate lucrările se vor proiecta și executa cu respectarea condițiilor operatorului și a normativelor în vigoare

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordarea la colectorul public de canalizare existent pe str. Alexandru cel Bun, prin rețea de canalizare internă și exterioară dimensionată conform debitului aferent ansamblului. Avizul impune:

separarea rețelelor pentru locuire și spațiile comerciale / servicii;
realizarea căminelor de control și aliniament;
respectarea distanțelor de siguranță față de alte rețele tehnico-edilitare;
interzicerea deversării apelor pluviale în rețeaua menajeră.

Executarea racordului se realizează exclusiv pe baza proiectului coordonat și avizat de operator.

Apele meteorice vor fi gestionate separat de canalizarea menajeră, prin:

- colectare locală și evacuare controlată;
- soluții de retenție / infiltrație pe amplasament, în măsura posibilităților tehnice;
- prevenirea suprasarcinării rețelelor publice și protejarea spațiilor publice adiacente.

Racordarea la rețelele de energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se va realiza în baza avizelor specifice ale furnizorilor, prin:

- branșamente dedicate la limitele proprietății;
- dimensionarea capacităților conform necesarului ansamblului;
- introducerea rețelelor tehnice preponderent subteran pentru reducerea impactului vizual și funcțional asupra spațiului urban.

Echiparea edilitară se dezvoltă pe următoarele principii:

- corelarea etapelor de construire cu capacitatea rețelelor publice;
- utilizarea unor soluții tehnice eficiente și sigure din punct de vedere hidraulic și energetic;
- asigurarea accesibilității pentru exploatare, întreținere și intervenții;
- conformarea la toate condițiile tehnice prevăzute în avizele anexate și în reglementările urbanistice.

Depozitarea gunoiului menajer se va face în spațiile special amenajate ce se vor amenaja în incinta obiectivelor. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deșeuri se face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă, transportați cu ajutorul cărucioarelor speciale la gospodăria de gunoi. Deșeurile sunt depozitate în europubele de unde sunt ridicate zilnic, conform contractului încheiat de către beneficiari cu societatea specializată. Evacuarea gunoiului și a resturilor menajere nu se va intersecta cu fluxul de aprovizionare – preparare – servire produse alimentare.

3.7 Protecția mediului și teritoriului

Sursele de poluare zonală sunt reprezentate, în special, prin produși de ardere a carburanților în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi în suspensie, aldehyde, hidrocarburi volatile, plumb). Influența acestora va fi mult diminuată prin proiectarea de spații verzi aferente locurilor de parcare. În zona studiată se vor executa plantări de arbori și arbuști, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisageră. Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselectate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate și sunt detaliate mai jos. Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului. În acest sens vor fi elaborate studiile de impact de mediu la proiectarea obiectivelor concrete și vor fi reglementate spațiile verzi optime dacă autoritatea locală autorizată va solicita.

Protecția aerului:

Pe timpul execuției: Pe timpul execuție se urmărește ca disconfortul creat în timpul săpăturii, din degajarea prafului, să se reducă prin stropiri succesive cu apă a stratelor de sol excavat. Pe timpul transportului pământului din excavații se va acoperi camionul cu o prelată, pentru diminuarea antrenării particulelor de praf. Sursele de poluare pot fi la interior, numai dacă nu se folosesc vopseluri pe bază de apă, dar și din sudura partilor metalice. Pentru evitarea acestora se propune achiziționarea vopselurilor pe bază de apă în proporția cea mai mare, minimizarea degajării compușilor organici volatili, achiziționarea părților constructive vopsite deja.

Pe timpul funcționării: Sursa de poluare a aerului este centrala termica. Se vor respecta limitele admisibile din legislația în vigoare. Coșurile de fum de la centralele termice și din parcajele subterane vor fi dimensionate corespunzător

astfel încât să se asigure dispersia corespunzătoare a fumului.

Protecția calității apelor:

Pe timpul execuției: Pe timpul execuției se urmărește minimizarea consumului de apă prin utilizarea rațională a apei, cât și decantarea apelor uzate în rețeaua publică fără poluanți. Pe timpul transportului pământului din excavații nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public. Sursele de poluare pot fi numai în situații accidentale, fisurarea canalizării și infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substanțelor chimice interzise din neglijența personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrător, cu normele și legislația în vigoare dar și cei care lucrează sub-anteprenor.

Pe timpul funcționării: Așa cum a fost prezentată la capitolul **Utilitati** evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea în rețeaua publică stradală. Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseală și evacuate în rețeaua de canalizare a orașului sau va fi amenajată retenția apelor pluviale la nivel local de bloc/cvartal.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Pe timpul execuției: Sursele de poluare fonică sunt în timpul săpăturii, cât și execuție stîpi și grinzi din beton armat, după care clădirile se închid cu pereți la exterior și sunetul se minimizează considerabil. Se propune respectarea în execuție a regulamentului intern:

- Respectarea programului de funcționare avizat de Primaria municipiului Chișinău.

- Minimizarea zgomotului produs de utilaje prin funcționarea rațională, nu se permite staționarea cu motorul pornit. Sursa de poluare fonică prin zgomot puternic poate fi accidentală, prin scăpare, ciocnire, spargere a elementelor de construcții, se va încerca eliminarea prin instruirea personalului angajat și subcontractorilor.

Pe timpul funcționării: Sursa de poluare fonică este de la instalațiile de ventilație, ventilatoare de introducerea/evacuarea aerului și instalațiile de climatizare, care sunt montate pe acoperiș. Se vor respecta limitele admisibile din legislația în vigoare și normativele tehnice în construcții.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul.

Protecția solului și a subsolului:

Pe timpul execuției: Pentru protecția solului și a apei în organizarea de șantier se vor efectua următoarele lucrări/măsuri de protecție:

- Împrejmuire cu gard a incintei organizării de șantier; delimitarea fizică se va face cu exactitate pentru a nu produce distrugerile inutile de teren;

- Alimentarea cu carburanți, repararea și întreținerea mijloacelor de transport și a utilajelor folosite pe șantier se vor face numai la societăți specializate și autorizate;

- Se vor evita pierderile de carburanți sau lubrifianți la staționarea

utilajelor, astfel ca toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;

- Organizarea de șantier va dispune de toalete ecologice, iar constructorul va avea în vedere întreținerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firmă autorizată;

- La părăsirea incintei organizărilor de șantier, roțile autovehiculelor se vor curăța pe rampa spălare auto;

- Constructorul va trebui să respecte condițiile de mediu și de execuție a lucrărilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrărilor. Prevenirea oricărei poluări accidentale prin instruiți periodice și fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de câte ori este nevoie.

Pe timpul funcționării: Obiectivele nu pot impacta solul și subsolul decât accidental prin:

- Poluare a spațiului verde de către persoane rău intenționate cu deșeuri solide sau lichide;

- Fisurarea rețelei de canalizare menajeră prost executată.

Dacă vor apare astfel de accidente se vor remedia, iar prejudiciul va fi suportat conform legii. Se va respecta legislația privind protecția mediului.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Obiectivele propuse pentru amplasare nu vor afecta ecosistemele terestre și acvatice, în execuție și nici în funcționare. În zona de protecție a pârăului Golbaciha nu vor fi amplasate construcții și dotări incompatibile.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Obiectivele nu vor afecta alte obiective de interes public, zona de locuit din vecinătate, zona de agrement și culturală, pentru ca se vor lua toate măsurile de diminuare a surselor de poluare. Sursa de poluare față de zonele învecinate este atmosferic, inclusiv zgomot. Se constată că distanțele față de clădirile învecinate, cât și perdelele vegetale, nu vor crea disconfort pe perioada de execuție.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Pe timpul execuției: Deșeurile se vor colecta și vor fi stocate numai în incinta gospodării de deșeuri inscripționată cu containere special amenajate pentru fiecare tip de deșeu provizoriu și selectiv. Principalele tipuri rezultate în timpul execuției sunt: menajer, ambalaje, beton asfaltic concasat din accese și platforme existente, plastic, feroase, neferoase, cartoane, material vegetal.

Singurul deșeu care poate fi refolosit (calitatea lui o va stabili constructorul după demolare) este beton asfaltic concasat, care poate fi utilizat în refacerea căilor de acces pentru noua investiție. Deșeurile de la construcții se vor elimina/valorifica cu societăți autorizate pentru acest serviciu de preluare a deșeurilor, responsabil va fi constructorul.

Pe timpul funcționării: Din activitățile desfășurate se vor produce deșeuri menajere și deșeuri alimentare generate de zonele incintelor. Deșeurile generate se vor depozita local în containere speciale, apoi urmând să fie transportate spre spațiile de depozitare și reciclare deșeuri situate la parter, având acces auto carosabil direct. Deșeurile vor fi preluate de firme specializate, contractate în acest

sens. Se va respecta toată legislația în vigoare privind deșeurile.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Pe timpul execuției: Se vor utiliza substanțe chimice precum: vopsea, grunduri, vaseline etc. Se încearcă folosirea acestor produse din ce în ce mai ecologice pentru mediul înconjurător dar și protejând personalul angajat. Este interzisă deversarea resturilor de substanțe chimice la canalizare sau direct pe sol, cât și reutilizarea ambalajelor după consumarea produselor.

Pe timpul funcționării: Obiectivele nu vor genera substanțe sau preparate chimice periculoase, se vor utiliza în igienizare și curățarea pardoselilor și grupurilor sanitare detergent de uz casnic biodegradabil.

Protecția teritoriului:

În proiectele de execuție a obiectivelor se vor prevedea, după caz, măsuri de consolidare tehnică contra inundațiilor, subinundațiilor, cursurilor de apă torențială, alunecărilor și surpărilor de teren.

Având în vedere nivelul înalt al apelor freatice în zona de studiu, se va prevedea scăderea nivelului acestora în zona construcțiilor prin metoda instalațiilor de tip închis, iar pe teritoriul parcului rețea de drenaj de tip deschis. Măsurile indicate trebuie să asigure, în conformitate cu exigențele privind consolidarea tehnică a teritoriilor contra inundațiilor și subinundațiilor, scăderea nivelului apelor freatice pe teritoriile construite cu minim 2 m de la cota proiectată a terenului, iar pe teritoriile stadioanelor, parcurilor, scuarurilor și altor spații verzi cu minim 1 m.

Pe sectoarele supuse acțiunii proceselor de eroziuni cu formarea ulterioară a râpelor se va prevedea reglarea scurgerilor de ape pluviale, consolidarea albiei pârăului Golbacica, terasarea și împădurirea pantelor.

Pe terenuri supuse alunecărilor de teren, se va prevedea reglarea cursului apelor pluviale, captarea torenților de ape subterane, protejarea contrafortului natural al masivului cu risc de alunecări contra deteriorării, consolidarea pantei prin metode tehnice și fizico-chimice, terasarea pantelor, plantarea zonelor verzi.

Măsurile contra alunecărilor de teren se vor elabora în temeiul prospecțiunilor geologice și hidrologice complexe.

3.8 Obiective de utilitate publică

În scopul realizării unei calități mai bune a spațiului și a vieții urbane, se propun lucrări și obiective publice – lucrări de utilitate publică.

Lista obiectivelor de utilitate publică de interes municipal:

CĂI DE COMUNICAȚIE

- Accese carosabile, pentru cicliști, pietonale și parcaje pentru vizitatori

INFRASTRUCTURA EDITARĂ

- Rețea electricitate
- Rețea gaz
- Rețea apă potabilă

- Rețea canalizare menajeră
- Rețea canalizare pluvială

SISTEME DE PROTECȚIE A MEDIULUI

- Spații verzi amenajate.

CAPITOLUL 4

4 Concluzii și măsuri în continuare

4.1 Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip Studiu de Fundamentare și ulterior PUZ se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei. Studiul de Fundamentare nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției, care va fi început după aprobarea PUZ-ului în cadrul Consiliului municipal Ungheni.

Strategia de dezvoltare urbană pentru amplasamentul din str. Alexandru cel Bun 30 se fundamentează pe obiectivele și principiile stabilite prin Planul Urbanistic General al municipiului Ungheni, vizând consolidarea tramei urbane existente, creșterea calității locuirii și integrarea coerentă a investițiilor imobiliare în structura funcțional-spațială a localității. Dezvoltarea propusă se orientează către o locuire urbană modernă, compactă și multifuncțională, compatibilă cu zonele adiacente și susținută de infrastructura publică și tehnico-edilitară.

Ansamblul rezidențial propus contribuie la completarea țesutului urban existent de-a lungul străzii Alexandru cel Bun, asigurând continuitatea frontului construit și valorificarea eficientă a terenului intravilan. Intervenția este aliniată direcțiilor PUG privind:

- densificarea controlată în zonele cu infrastructură urbană existentă;
- reducerea dezvoltărilor dispersate și a extinderilor necontrolate;
- configurarea unor unități urbane compacte, bine conectate la rețeaua stradală și la dotările de interes public.

Prin amplasarea noilor volume în raport coerent cu fondul construit din vecinătate, proiectul contribuie la stabilizarea și recalibrarea morfologiei urbane.

Strategia generală promovează o dezvoltare:

- compactă, eficientă și sustenabilă;
- compatibilă cu funcțiunile rezidențiale și de servicii existente;
- integrată în viziunea de evoluție urbană stabilită prin PUZ.

Investiția are caracter complementar și consolidant la nivelul zonei, sprijinind procesul de modernizare și regenerare urbană a municipiului Ungheni.

4.2 Prognoza de compoziție urbană: POT, CUT posibil - justificare

Dimensionarea ansamblului rezidențial propus pe amplasamentul din str.

Alexandru cel Bun, 30 se realizează prin stabilirea unor indicatori urbanistici prognozați — Procentul de Ocupare a Terenului (POT) și Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT) — corelați cu caracteristicile zonei, capacitatea infrastructurii urbane și reglementările prevăzute în RLU al municipiului Ungheni pentru zona funcțională de locuire colectivă cu utilizări mixte la parter, care corespunde subzonei funcționale R2 – subzona locuibilă cu blocuri multietajate cu apartamente colective și alte funcțiuni complementare (POT max. – 50%, CUT max. 3-5).

Stabilirea valorilor posibile ale POT și CUT se bazează pe următoarele criterii:

- morfologia fondului construit existent în vecinătate și regimul de înălțime al clădirilor adiacente;
- principiile RLU privind densificarea controlată și utilizarea eficientă a terenurilor intravilane;
- necesitatea asigurării unui raport echilibrat între suprafețele construite, circulații și spații verzi;
- corelarea cu capacitatea rețelelor edilitare și a serviciilor publice din zonă;
- obiectivele strategice de dezvoltare urbană asumate prin documentațiile de nivel superior.

Indicatorii prognozați au caracter orientativ-fundamentator, urmând a fi confirmați și detaliați în capitolul de reglementări al PUZ.

În conformitate cu caracterul zonei și normele RLU aplicabile, se propune o ocupare controlată a terenului, care:

- permite realizarea unui corp construit compact, cu front urban coerent;
- asigură eliberarea unor suprafețe semnificative pentru spații verzi, curți interioare și circulații pietonale;
- evită supraîncărcarea spațiului urban la nivelul solului.

Astfel, valoarea POT prognozată – 50%, se încadrează în limitele admise de RLU pentru zona de locuire colectivă, fiind dimensionată astfel încât să susțină atât funcțiunea rezidențială, cât și parterul activ cu funcțiuni comerciale și servicii, fără a depăși capacitatea funcțional-spațială a amplasamentului.

Stabilirea CUT are la bază:

- necesitatea realizării unui ansamblu compact și eficient din punct de vedere funcțional;
- reglarea volumetriei în raport cu regimul de înălțime existent în zonă – P+9E;
- integrarea armonioasă în țesutul urban și în perspectiva de dezvoltare a zonei.

Valoarea CUT prognozată – 5, se poziționează în intervalul superior admis de RLU pentru această categorie de utilizare, justificată prin:

- existența parcării subterane (diminuarea presiunii asupra terenului la sol);
- asigurarea dotărilor și accesibilității adecvate;
- capacitatea rețelelor tehnico-edilitare, confirmată prin avizele de racordare.

Indicatorul CUT permite atingerea unei densități urbane sustenabile, specifice zonelor de locuire colectivă din intravilanul consolidat.

4.3 Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

Realizarea ansamblului rezidențial propus pe amplasamentul din str. Alexandru cel Bun 30 generează o serie de efecte economice și sociale pozitive la nivelul municipiului Ungheni, contribuind la atingerea obiectivelor stabilite prin Strategia de dezvoltare locală, respectiv: creșterea atractivității urbane, consolidarea fondului locativ modern, stimularea investițiilor și îmbunătățirea calității vieții populației.

Investiția propusă constituie un factor de dinamizare economică prin:

- atragerea capitalului privat și valorificarea terenului intravilan;
- crearea de locuri de muncă temporare în etapa de proiectare și execuție, respectiv locuri de muncă stabile în zona funcțiunilor comerciale și de servicii la parter;
- generarea de venituri suplimentare la bugetul local din impozite pe proprietate, taxe de autorizare și contribuții aferente activităților economice;
- stimularea lanțurilor economice conexe (construcții, materiale, servicii logistice și comerciale).

Prin aceste efecte, proiectul se aliniază direcției strategice de creștere a competitivității economice urbane și de susținere a investițiilor în sectorul construcțiilor și al serviciilor.

Ansamblul rezidențial contribuie la:

- îmbunătățirea fondului locativ existent și creșterea ofertei de locuințe moderne pe piața locală;
- stabilizarea și reînnoirea structurii demografice prin atragerea de tineri și familii active;
- creșterea gradului de ocupare și vitalitate urbană a zonei centrale-extinse a municipiului.

Prin integrarea dotărilor comerciale și a serviciilor la parter, proiectul susține dezvoltarea comunitară la scară de cartier, facilitând accesul locuitorilor la servicii de proximitate și reducând nevoia de deplasări pe distanțe mari.

Proiectul este corelat cu:

- capacitățile infrastructurii tehnico-edilitare și ale serviciilor publice existente;
- măsurile de etapizare și monitorizare a impactului asupra dotărilor educaționale, de mobilitate și utilități.

Prin integrarea în rețelele publice și prin implementarea unor soluții tehnice conforme avizelor, dezvoltarea contribuie la optimizarea utilizării infrastructurii urbane existente, fără generarea de disfuncționalități majore la nivel teritorial.

Proiectul susține obiectivele strategice municipale privind:

- regenerarea și modernizarea zonelor urbane consolidate;
- creșterea calității mediului construit prin realizarea unui ansamblu compact,

coerent și funcțional;

- extinderea și calitatea spațiilor verzi și a zonelor comune pentru rezidenți;
- formarea unui pol local de locuire și servicii, cu impact asupra creșterii atractivității urbane.

Prin îmbinarea funcțiunii rezidențiale cu serviciile de proximitate, proiectul contribuie la dezvoltarea unui stil de viață urban echilibrat, orientat către proximitate, accesibilitate și coeziune socială.

Consecințele economice și sociale rezultate din implementarea proiectului sunt compatibile cu obiectivele strategice ale municipiului Ungheni, respectiv:

- dezvoltarea durabilă a fondului locativ urban;
- consolidarea bazelor economiei locale și a veniturilor bugetare;
- creșterea atractivității municipiului pentru investiții și rezidenți;
- îmbunătățirea condițiilor de locuire și a calității vieții populației.

4.4 Categoriile de costuri

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat

Compania S.R.L. „Global Store” ce solicită valorificarea terenului aflată în proprietatea privată, cu suprafața de 1,1453 ha, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut, amenajările aferente, infrastructura stradală și edilitară necesară funcționării obiectivelor.

Toate cheltuielile vor conduce către:

1. Elaboarea tuturor documentelor necesare aprobării PUZ-ului și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale;
2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente;
3. Zonificarea funcțională echilibrată a zonei;
4. Lucrări de amenajare a zonei, respectiv:
 - realizarea de accese și semnalistica aferentă;
 - împrumuturi dacă este cazul;
 - amenajarea de platforme pentru parcaje;
 - amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse;
 - plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
 - realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accesele de pe cele două străzi alăturate: str. Alexandru cel Bun și str. Alexandr Boico, dacă este cazul și dacă autoritățile o impun;
 - realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;
 - realizarea măsurilor de publicitate etc.
5. Realizarea obiectivelor;
6. Măsurile de protecție a mediului.

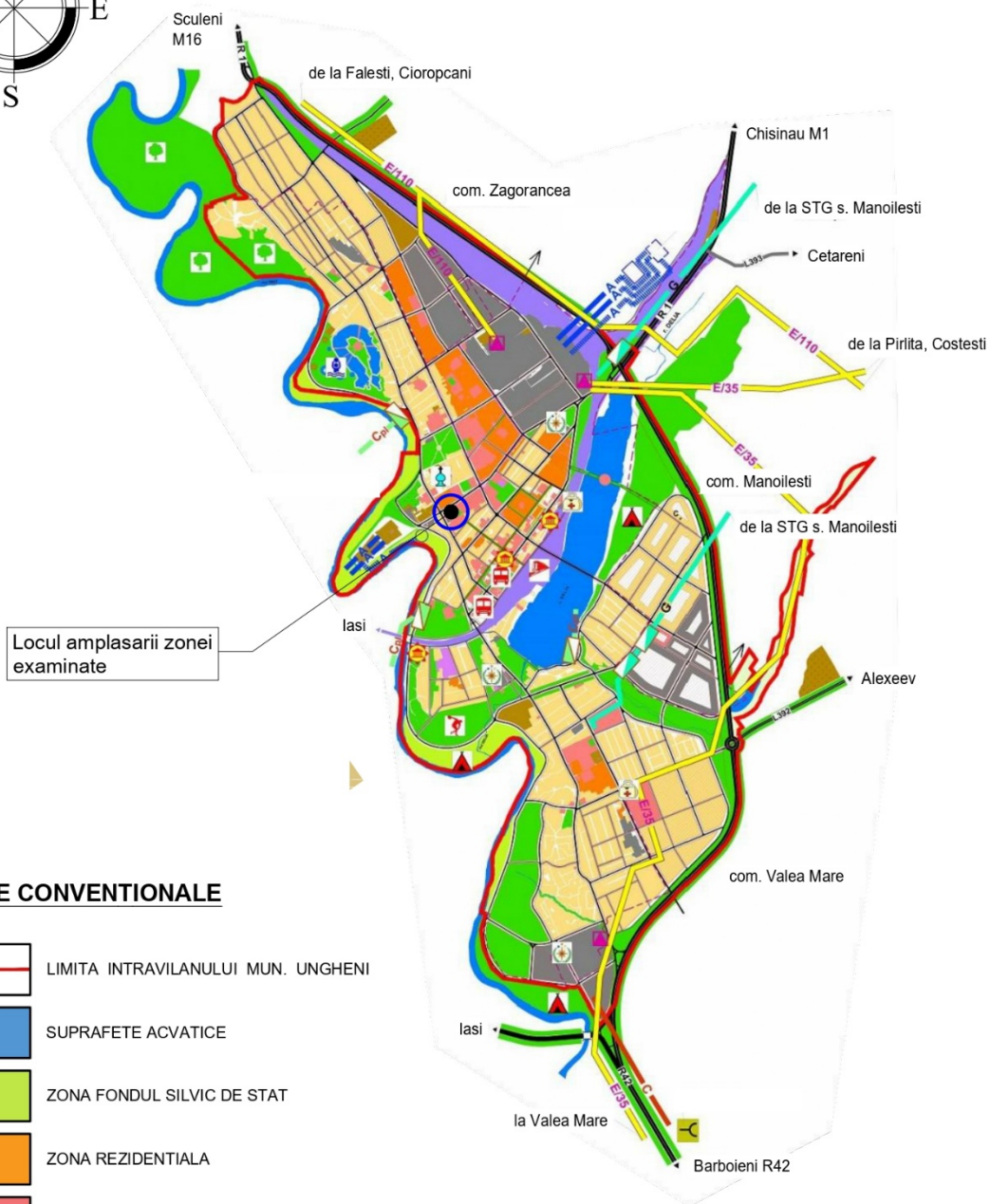
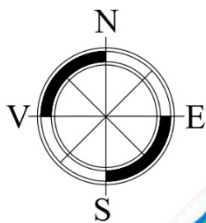
Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- orice amenajare ce decurge din reorganizarea circulației publice, dacă aceste prevederi sunt impuse în proiecte ale primăriei;
- orice expropriere ce decurge din dezvoltarea tramei stradale (obiectivele de utilitate publică), dacă va fi cazul.

PIESE DESENATE

INCADRAREA IN TERITORIU

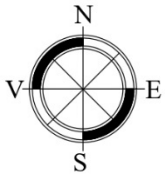


Locul amplasarii zonei examinate

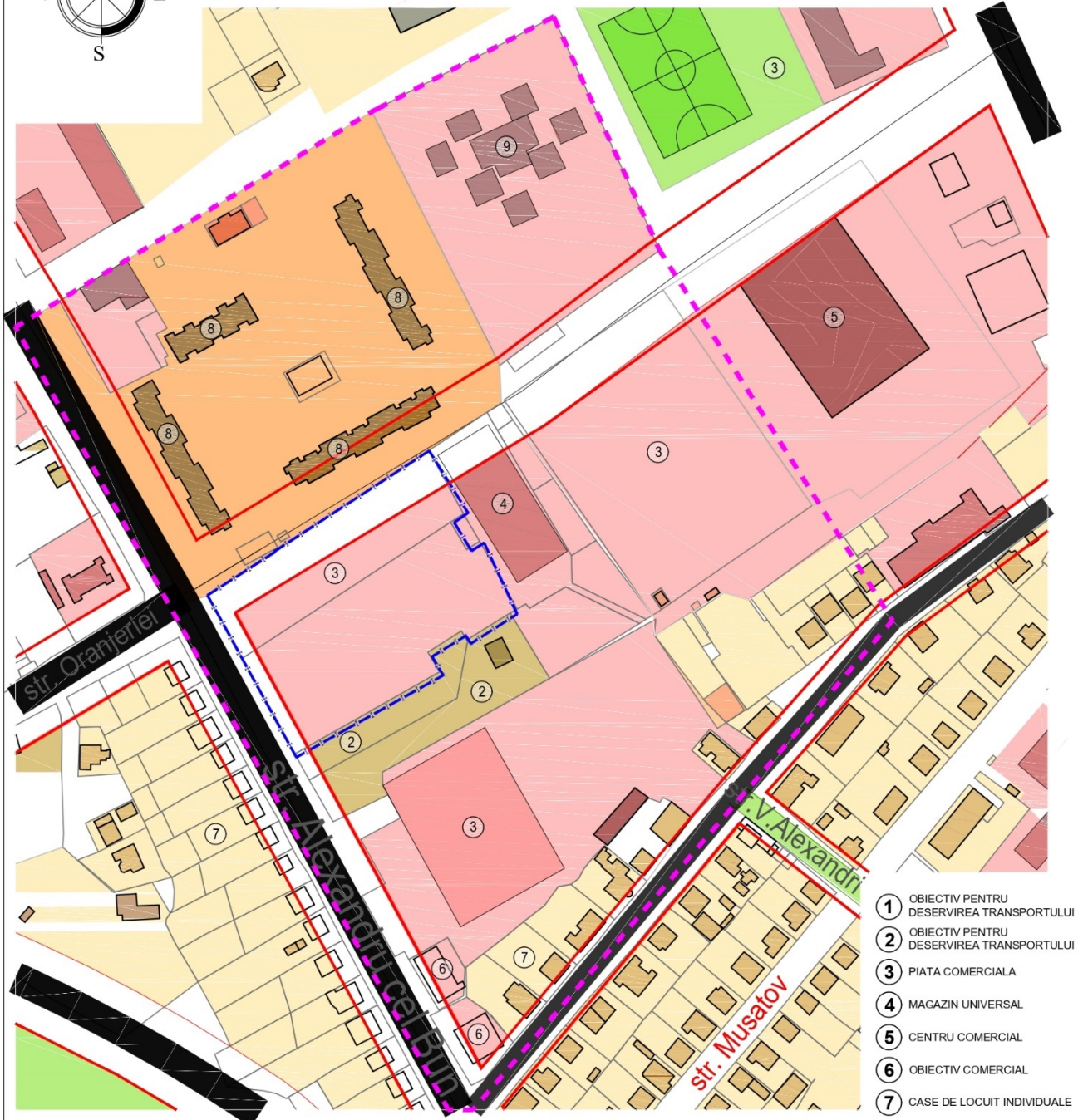
SEMNE CONVENTIONALE

	LIMITA INTRAVILANULUI MUN. UNGHENI
	SUPRAFETE ACVATICE
	ZONA FONDUL SILVIC DE STAT
	ZONA REZIDENTIALA
	ZONA OBIECTIVELOR DE INTERES PUBLIC
	CALEA FERATA
	ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
	ZONA PRODUCERE INDUSTRIALA
	ZONA GOSPODARIEI COMUNALE SI CIMITIRE
	ZONA VERDE

	R1	AUTOMAGISTRALA NATIONALA
	L392	AUTOMAGISTRALA LOCALA
		AMPLASAMENTUL ZONEI EXAMINATE



SITUATIA EXISTENTA. LIMITA ZONEI DE STUDIU. DISFUNCTIONALITATI SI PRIORITATI SC 1:2000



SEMNE CONVENTIONALE

	LINIILE ROSII A STRAZILOR CONFORM PUG MUN. UNGHENI
	LIMITA TERENULUI EXAMINAT GENERATOR PUZ
	ZONA OBIECTIVELOR DE INTERES PUBLIC
	ZONA LOCUINTELOR CU REGIM MIC DE INALTIME
	ZONA LOCUINTELOR MULTIETAJATE
	ZONA SPATII VERZI, PARCURI SI GRADINI PUBLICE

	ZONA GOSPODARIEI COMUNALE
	LIMITA ZONEI DE STUDIU

- 1 OBIECTIV PENTRU DESERVIREA TRANSPORTULUI
- 2 OBIECTIV PENTRU DESERVIREA TRANSPORTULUI
- 3 PIATA COMERCIALA
- 4 MAGAZIN UNIVERSAL
- 5 CENTRU COMERCIAL
- 6 OBIECTIV COMERCIAL
- 7 CASE DE LOCUIT INDIVIDUALE
- 8 BLOCURI LOCATIVE
- 9 GRADINITA DE COPII
- 10 TEREN SPORTIV

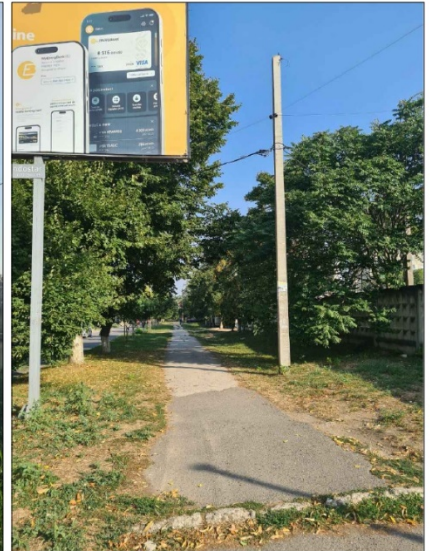
DISFUNCTIONALITATI FIXATE IN ZONA DE STUDIU

- ACCESE NEECHIPATE CORESPUNZATOR
- INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA INCOMPLETA
- GRAD SCAZUT DE ATRACTIVITATE SI DE AMENAJARE A ZONEI

PRIORITATI

- REVITALIZAREA ZONEI PRIN DEZVOLTAREA FUNCTIEI LOCATIVE DOMINANTA IN ZONA
- COMPLETAREA ZONEI CU INFRASTRUCTURA SOCIALA SI EDILITARA NECESARA

FOTOFIXARI





UTR 10
Sc. 1:5000

- 1. DELIMITARE**
R₁ POT - 40 % max.
CUT = pînă la 1.5 max.
R₂ POT - 50 % max.
CUT = pînă la 3-5 max.

Nota obligatorie POT și CUT se stabilesc definitiv în PUZ - PUD.



EXPLICAȚIE

A. DOTĂRI ADMINISTRATIVE

- A1. PRIMĂRIA
- A2. CONSILIUL RAIONAL
- A6. DIRECȚIA RAIONALĂ AGRICULTURĂ ȘI ALIMENTARĂ
- A7. INSPECTORATUL DE POLIȚIE
- A10. APĂ CANAL
- A11. GAZ
- A13. OFICIU
- A14. BANCA DE ECONOMII
- A16. DIRECȚIA PENTRU STATISTICĂ
- A17. AGENȚIA TERITORIALĂ UNGHENI

B. DOTĂRI CULTURALE, RELIGIE, SPORT, TURISM

- B2. BIBLIOTECA
- B4. CINEMATOGRAF
- B6. HOTEL
- B18. MUZEUL DE ISTORIE ȘI ETNOGRAFIE (PROPOS)

C. DOTĂRI DE ÎNVĂȚĂMÎNT

- C7. LICEUL TEORETIC „V.ALECSANDRI”
- C12. GRĂDINIȚA DE COPII

D. DOTĂRI SANITARE ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

- D1. POLICLINICA
- D10. FARMACIE
- D11. FARMACIE VETERINARĂ

E. DOTĂRI COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII

- E1. CENTRUL COMERCIAL - MARKET
- E2. MAGAZIN UNIVERSAL CENTRAL
- E3. PIAȚA COMERCIALĂ
- E5. PIAȚA DE ANIMALE
- E6. MAGAZIN DE MĂRFURI INDUSTRIALE
- E7. MAGAZIN ALIMENTAR
- E8. OBIECTE DE DESERVIRE A POPULAȚIEI
- E9. RESTAURANT
- E11. CAFENEA. BAR. PIZZERIE
- E12. MAGAZIN AGRICOL
- E15. CAMERA DE COMERȚ
- E16. CENTRUL COMERCIAL (PROPOS)

F. DOTĂRI COMUNALE

- F8. CAZANGERIE

G. DOTĂRI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- G1. AUTOGARĂ
- G3. GARA FERROVIARĂ INTERURBANĂ

I. DOTĂRI DE CULT, MONUMENTE

- I1. BISERICA „LUMINA LUMII”
- I3. BISERICA „ACOPERĂMÎNTUL MAICII DOMNULUI”
- I4. BISERICA „SF. ALEXANDRU NEVSKI”
- I10. MONUMENT „MIHAI EMINESCU”
- I11. MONUMENT „TROIȚA MARTIRILOR NEAMULUI”
- I12. MONUMENT AL CELOR 12 MEMBRI ÎMPUȘCAȚI LA PRIMUL CONSILIU DIN 05.01.1918



UTR - 10

2. Subzone funcționale:

- P - 10** - Subzona centrală, teritoriu cu obiective de utilitate publică și alte funcțiuni complementare.
- R1 - 10** - Subzona cu locuințe cu regim mic de înălțime și alte funcțiuni complementare.
- R2 - 10** - Subzona locuibilă cu blocuri multietajate cu apartamente colective și alte funcțiuni complementare
- V1 - 10** - Subzona utilitate cotidiană.
- G - 10** - Subzona gospodăriei comunale.
- C - 10** - Subzona instituții și comerț.
- T - 10** - Subzona căi de comunicații și transport și edificii aferente.

3. Prescripții specifice subzonelor funcționale:

- Conform prescripțiilor generale (Capitolul II) pentru subzonele respective P, R1, R2, V1, G, C, T.

4. Prescripții specifice UTR - 10:

a) Permisii:

- P - 10** - Se permit lucrări de reparare, renovare, modernizare la construcțiile existente, cât și construcția noilor obiective destinate acestei zone.
 - Repararea rețelelor edilitare atît externe cît și a edificiilor aferente.
- R1 - 10** - Se pot autoriza lucrări de reparare, renovare la construcțiile existente - (locuințe și clădiri de gospodărie), precum și amplasarea noilor locuințe de acest gen pe terenuri libere.
 - Se permite de trasat și de edificat obiective de alimentare cu apă, energie electrică, gaz, canalizare.
 - Se permite de construit unități mici private de comerț și servire, precum și întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul și nu generează circulația.
 - Se permit de organizat pentru un grup de locuințe un teren amenajat pentru acumularea deșeurilor solide, destinate evacuării de pe teritoriul cartierului locativ la locul de utilizare a lui după limitele orașului.
- R2 - 10** - Se permit lucrări de proiectare și construire a blocurilor locative multietajate (2-5 etaje) în unele cazuri pînă la 7 nivele.
 - La parter se pot încorpora spații de deservire a populației.
 - În interiorul cartierelor construite se pot amenaja terenuri pentru jocuri la aer a copiilor, pentru odihna maturilor, terenuri sportive.
 - În unele cartiere locative pe terenuri libere se pot amplasa blocuri de garaje colective cît și terenuri amenajate pentru acumularea deșeurilor destinate evacuării din sat la locul de utilizare.
- V1 - 10** - Organizarea, amplasarea și trasarea noilor grădini publice, parcuri silvice, scuaruri și gazoane.
 - Organizarea zonelor sanitare de protecție.
 - Se permit lucrări la sol pentru rețelele edilitare.
 - Alte permisii și restricții pot fi indicate numai după schimbarea destinației acestor terenuri.
- G - 10** - Se permite amenajarea terenurilor pentru garaje individuale și cooperative cu renovarea acceselor și plantarea spațiilor verzi, se interzic scurgeri de suprafață de pe teritoriul garajelor.
- C - 10** - Subzona respectivă permite amplasarea unei mari varietăți de spații comerciale și de servicii, care deservesc zonele urbane mai mari, decît zonele rezidențiale din vecinătate.
 - Concomitent cu construcția noilor obiective de deservire și comerț se permite renovarea și modernizarea obiectivelor existente de acest profil.
- T - 10** - Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor de proiect.
 - Se permite trasarea aliniamentelor trotuarelor și părților carosabile (elemente noi a străzilor) atît a străzilor existente cît și a străzilor noi propuse.
 - Se permit alte amenajări la străzile existente și propuse, remizarea conductelor pentru evacuarea apelor de suprafață.

b) Restricții:

- P - 10** - Se interzice construcția obiectivelor cu altă destinație.
 - Să se respecte aliniamentul (linia roșie) străzi și înălțimea construcțiilor în conformitate cu înălțimea construcțiilor învecinate.
 - Construcția obiectivelor cu destinațiile respective în aceste subzone va fi efectuată numai după proiecte de execuție elaborate de instituții specializate de proiectare, sau de specialiști - proiectanți licențiați cu dreptul de proiectare în aceste domenii, bazîndu-se pe materialele prospecțiunilor ingineresti (cercetări geologice, hidrogeologice și geodezice) efectuate sub fiecare obiectiv separat.
 - Să se respecte normele de exploatare a construcțiilor existente, cît și a celor noi construite.
 - Să se respecte graficul de evacuare a deșeurilor solide din subzonele respective după limitele orașului la locul de utilizare.
 - Terenul pentru containerele de acumulare a deșeurilor menajere solide trebuie să dispună de acces bine amenajat pentru circulația autocamionului specializat;



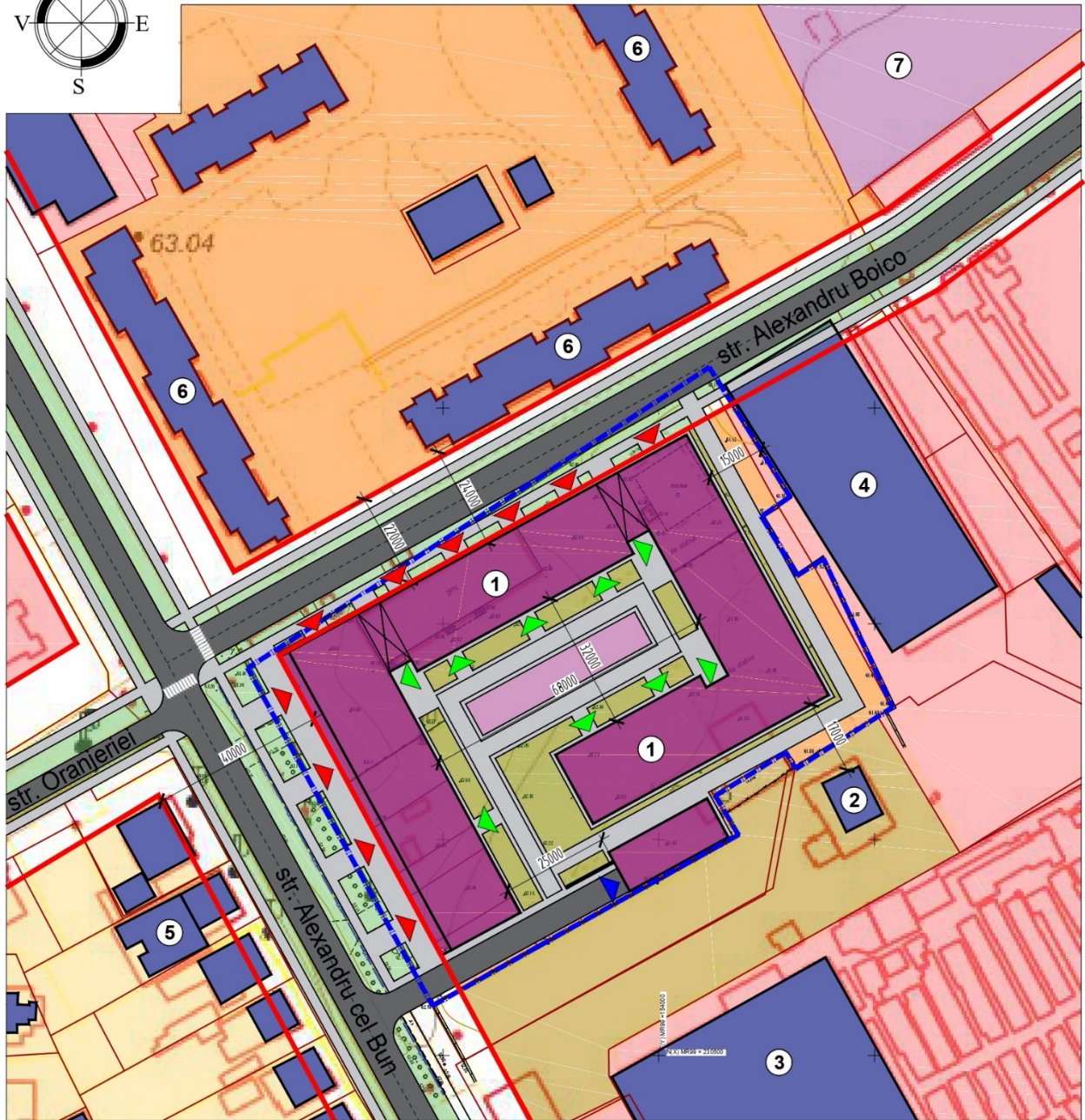
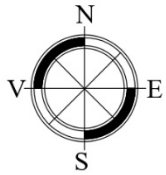
UTR - 10

- R1 - 10** - Înălțimea locuințelor și a unităților comerciale și de servire se admite până la 2 nivele.
- Distanța de la linia roșie până la locuința amplasată - nu mai mică de 4,0 m cu excepția obiectivelor de servire și comerț.
 - În subzona respectivă orice intervenție în construcție se poate efectua numai în baza unor proiecte de specialitate, elaborate de instituții de profil sau specialiști cu licență, după rezultatele lucrărilor de cercetare geologice și hidrogeologice executate sub fiecare locuință propusă.
- R2 - 10** - Înălțimea blocurilor locative și a altor obiective este limitată până la 5 etaje. În unele cazuri excepționale până la 7.
- Terenurile pentru acumularea de deșeurilor solide menajere să fie organizate după proiecte de specialitate, elaborate de instituții cu specialiști licențiați. Aceste terenuri trebuie să fie înzestrate cu containere și să dispună de accese amenajate.
 - Blocurile locative cât și obiectivele administrativ - sociale și culturale vor dispune de alimentare cu apă potabilă și caldă, cu energie electrică și termică și canalizare în sistem centralizat.
 - Blocurile locative cu apartamente colective se amplasează în interiorul zonei locuibile la o distanță nu mai mică de 4m de aliniament (linia roșie), cu excepția obiectivelor de utilitate publică.
 - Blocurile locative și administrativ - sociale, culturale și educație trebuie să dispună de accese suficiente pentru automobile de specialitate: ambulanță și antiincendiar.
 - Clădirile suplimentare pentru gospodărie se vor amplasa în interiorul terenului propriu.
- V1 - 10** - Nu se permit lucrări adânci la sol cu excepția plantării arborilor și arbuștilor decorativi și trasării rețelelor edilitare.
- G - 10** - Nu se vor accepta scurgeri de suprafață de pe terenurile stației de alimentare cu gaz natural.
- C - 10** - Nu se permite de a amplasa obiective care vor genera sponirea intensit ăzii circulației, poluarea chimică și fonică a mediului.

T - 10 -

Denumirea	Linie roșie	Partea carosabilă	Trotuar	Pistă pentru cicliști
str. Decebal				
str. Vășile Alexandri	40m	7-14m	3mx2	-
str. Romană				
str. Alexandru cel Bun				
str. Alexandru Boico	40m	10,5m	3m x 2	-
str. Feroviară	40m	10,5 m	3 m	3m
str. Mihai Eminescu	25m	6m	3m x 2	-
str. Barbu Lăutaru	20m	7m	1,5m x 2	-

PROPUNERE DE VALORIFICARE A TERENULUI PLAN SC 1:1000



SEMNE CONVENTIONALE

	LINIILE ROSII A STRAZILOR		CLADIRI PROIECTATE
	LIMITA TERENULUI EXAMINAT GENERATOR PUZ		TEREN DE JOACA PENTRU COPII / ODIHNA MATURI
	ZONA OBIECTIVELOR DE INTERES PUBLIC		SUPRAFETE INVERZITE
	ZONA LOCUINTELOR CU REGIM MIC DE INALTIME		ACCESSE CAROSABILE
	ZONA LOCUINTELOR MULTIETAJATE		ACCESSE PIETONALE
	ZONA OBIECTIVELOR DE EDUCATIE		ACCES IN PARCAREA SUBTERANA
	ZONA OBIECTIVE COMUNALE		ACCES IN SCARA BLOCULUI LOCATIV
	CLADIRI EXISTENTE		ACCES IN SPATII COMERCIALE

Indici tehnico-economici

Nr.	Denumire indice	Valoare	Unitate de masura
1	Suprafata terenului	1,1453	ha
2	Suprafata construita	5700,0	m ²
3	Suprafata desfasurata	57000,0	m ²
4	POT (procent ocupare teren)	50	%
5	CUT (coeficient utilizare teren)	5	
6	Numarul locurilor de parcare	minimum 70% din nr. de apartamente	
7	Spatii verzi	minimum 25% din suprafata terenului	

- | | | |
|---|---|-------------------------------------|
| 1 ANSAMBLU REZIDENTIAL CU OBIECTIVE COMERCIALE SI PARCARE SUBTERANA - P+9E | 3 PIATA COMERCIALA - P+E | 6 BLOCURI LOCATIVE - P+8E+EI |
| 2 OBIECTIV PENTRU DESERVIREA TRANSPORTULUI - P+E | 4 MAGAZIN UNIVERSAL - P+E | 7 GRADINITA DE COPII - P+E |
| | 5 CASE DE LOCUIT INDIVIDUALE - P+E | |