

ANALIZA IMPACTULUI CLĂDIRILOR DE MARI DIMENSIUNI ASUPRA STRUCTURII URBANE EXISTENTE A SECTORULUI ADMINISTRATIV RÂȘCANI

*asistent universitar Otilia RUDIC
st. Mihaela OGORODNIC*

Universitatea Tehnică a Moldovei

ABSTRACT

In the modern sense of the term, “town” is equipped as a potential, a living organism that is in development. Level of development is determined by a number of functions that interact in it, and is reflected in the notion of “urban structure”. Their own interaction strength and range of services provided and determine the scope of “city” as a strong urban hub, plays a huge role in the allocation system. A special role is assigned to residential building complexes. Because residential blocks have become the background for systematic collection in the future and absolutely enormous mass forming time residential fund in the future will require reconstruction. Regarding public buildings, they become urban centers of residential neighborhoods, able to satisfy the need of contemporary people.

Municipiul Chișinău, capitala Republicii Moldova, este centrul politic, economic, științific, educațional și cultural al republicii. Concentrând potențial și multe pârgii de influență economică, Chișinău joacă, pe plan național, rolul unui centru urban strategic de creștere a competitivității economice și de dezvoltare a economiei naționale în ansamblu. Statutul de capitală conferă municipiului o forță și un dinamism de dezvoltare superior celorlalte unități administrativ-teritoriale.

Formarea structurii urbane a orașului Chișinău s-a întruchipat în trei zone istorice: Orașul Vechi, Orașul Nou, Orașul Modern.

- Orașul Vechi medieval, de la întemeiere în sec. XV și până la începutul sec. XIX. Teritoriul Orașului Vechi era cuprins dintre zona Circului și străzile Negruzzi, Dosoftei, Varlaam și Zaichin.

La rândul lui, Orașul Vechi se împarte în două zone:

1. Zona arhaică (sec XV - jum. sec. XVIII) : de la albia râului Bâc până la bd. Cosmonauților
2. Zona veche (a doua jum. sec. XVIII – înc. sec. XIX)

- Perioada a doua îi corespunde Orașului Nou (începutul sec. XIX – jum. sec. XX) cu plan regulat. Se întinde de la Orașul Vechi spre gară, str. A. Mateevici, piața Cantemir.
- Orașul Modern (perioada sovietică) – cu o expansiune surprinzătoare pe toate dimensiunile.

Trei zone cu trei destine diferite: Orașul Modern se dezvoltă, Orașul Nou se păstrează, iar Orașul Vechi se distruge.

Dezvoltarea teritorială a orașului s-a desfășurat în toate direcțiile. Formarea raioanelor locative noi pe colinele, care înconjurau centrul și zonele industriale, în valea râului Bâc, au creat un oraș compact cu sistem radial-inelar.

În prezent capitala a epuizat rezervele pentru extinderea teritorială drept consecință a unor decizii nechibzuite, lipsa investițiilor în construcția de locuințe multietajate, în infrastructura socială, edilitară, etc. Astfel pentru suprafețe mari din sectoarele orașului au fost alocate în anii 1994-2004 pentru construcții unifamiliale în detrimentul prevederilor Planului Urbanistic General din 1989.

Pe teritoriul municipiului Chișinău există două forme de locuire: cea colectivă (în zone cu preponderență urbană) și cea individuală (în zone preponderent rurale). Locuința colectivă se caracterizează prin ansambluri și cartiere cu sau fără spații comerciale la parter și echipate edilitar. Regimul de înălțime este de 1-4 etaje, 5 etaje, până la 9 etaje, și cu 9 și mai multe etaje.

Principiul urbanistic principal în dezvoltarea rezidențială complexă este planificarea ca un sistem integrat, bazat pe componente ale subsistemelor.

În cadrul de zonare funcțională a orașului sunt determinate următoarele tipuri de zone:

R	Funcțiuni de locuire codificate „R”	A	Funcțiuni agricole codificate „A”
C	Funcțiuni comerciale și servicii codificate „C”	S	Funcțiuni speciale codificate „S”
I	Funcțiuni industriale codificate „I”	D	Funcțiuni de dezvoltare codificate ”
Re	Funcțiuni de revitalizare codificate „Re”		

Figura 1: Tipul de zone funcționale a orașului Chișinău

După *Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău*:

Zonarea funcțională urbană au fost stabilite următoarele zone cu funcțiuni rezidențiale (cod R)

Cod R1, R2 - Zonele R1 și R2 cuprind funcțiuni rezidențiale liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade.

Cod R3 - Zona R3 cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise numai locuințe izolate și/sau cuplate, pentru două familii.

Cod R4 - Zona R4 cuprind funcțiuni rezidențiale cu densitate mai mare decât zona R3. Sunt permise locuințe cuplate sau înșiruite, pentru una sau două familii.

Cod R5 - Zona R5 cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate mai mare, cu un

C.U.T. cu circa 10% peste zona R4. Sunt permise locuințe cuplate/înșiruite pentru una/două familii.

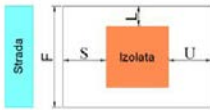

Cod R6 - R7 - Zonele R6 și R7 cuprind funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise toate tipurile de locuințe colective, tip blocuri de locuit multifamiliale.

CONDIȚII GENERALE

R1: Locuință unifamilială, izolată pe lot, cu patru fațade libere: **R1**

- Mărimea minimă a lotului : 850 mp
- Front la stradă (F) : minim 30 m
- POT maxim : 35%
- CUT maxim : 0.5
- Maxim locuințe/ha : 10
- Retragere stradă (S) : 6 m minim
- Retrageri laterale (L) : în total 10,5m. Minim pe o latură: 4,5 m
- Retragere spate (U) : 9 m minim
- Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință
- Înălțime gard perimetral : 2 m maxim (50% din suprafață, plin)

Condiții specifice: Pentru codul R1 sau după caz, R1-a și R1-b, se prescriu următoarele condiții specifice: Plantări arbori/arbuști – 10% din suprafața lotului

CONDIȚII GENERALE

R2: Locuință unifamilială, izolată sau cuplată] **R2**

- Mărimea minimă a lotului : 350 mp
- Front la stradă (F) : 15 m
- POT maxim : 35%
- CUT maxim : 0.5
- Maxim locuințe/ha : 27
- Retragere stradă (S) : 4,5 m minim
- Retrageri laterale (L) : în total 4 m. Minim pe o latură: 2,4 m
- Retragere spate (U) : 9 m min.
- Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință
- Înălțime gard perimetral : 2 m maxim (50% din suprafață, plin)

Condiții specifice:
Pentru codul R2 se prescriu următoarele condiții specifice: Plantări arbori/arbuști – 10% din suprafața lotului







CONDIȚII GENERALE

R3: Locuință unifamilială sau pentru două familii, izolată, cuplată sau înșiruită: **R3**

- Mărimea minimă a lotului : 350 mp
- Front la stradă (F) : 12 m
- POT maxim : 35%
- CUT maxim : 0.5 + 0.1 mansardă
- Maxim locuințe/ha : 105
- Retragere stradă (S) : 4,5 m maxim
- Retrageri laterale (L) : în total 4 m. Minim pe o latură: 1,5 m
- Retragere spate (U) : 9 m min.

Alte condiții comune

- Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință
- Înălțime gard perimetral : 2 m maxim (50% din suprafață, plin)
- Înălțime maximă : 10,5 m
- Lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite : 15 m maxim




CONDIȚII GENERALE

R4: Locuință cuplată sau înșiruită pentru una sau două familii (înălțimea max 3 etaje): **R4**

- Mărimea minimă a lotului : 350 mp
- Front la stradă : 12 m
- POT maxim : 45%
- CUT maxim : 0.75 + 0.15 mansardă
- Maxim teren/locuință : 87 mp
- Maxim locuințe/ha : 110
- Retragere stradă : max 4,5 m
- Retrageri laterale : în total 4m. Minim pe o latură: 1,5 m
- Retragere spate : 9 m min.

Alte condiții comune:

- Parcaj obligatoriu : 1 loc/locuință
- Înălțime gard perimetral : 2 m maxim (30% din suprafață, plin)
- Înălțime maximă : 10,5 m
- Lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite : max. 60 m

CONDIȚII GENERALE

R5: Locuință cuplată sau înșiruită pentru una sau două familii (înălțimea max 3 etaje): **R5**

- Mărimea minimă a lotului : 350 mp
- Front la stradă : 12 m
- POT maxim : 55%
- CUT maxim : 1.25
- Maxim teren/locuință : 55 mp
- Maxim locuințe/ha : 180
- Retragere stradă : max 4 m
- Retrageri laterale : în total 4m. Minim pe o latură: 1,5 m
- Retragere spate : 9 m

Alte condiții comune:

- Parcaj obligatoriu : 85 % din numărul de locuințe
- Înălțime gard perimetral : 2 m maxim (50% din suprafață, plin)
- Înălțime maximă : 9 m
- Lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite : max. 60 m








CONDIȚII GENERALE

R6: Locuință colectivă (clădiri între 4 și 10 etaje) : **R6**


- POT maxim pentru:
 - Lot de colț : 80 %
 - Lot de front : 60-65%
- CUT : 2-3
- Maxim locuințe/ha : 300-450
- Număr de camera/ha : 950-1050
- Teren/cameră : 9-10 mp
- Retragere de la stradă : 2,4 m – 4,5 m în funcție de lățimea străzii
- Parcaj obligatoriu : 70 % din numărul de locuințe
- Program privind calitatea locuirii : obligatoriu

CONDIȚII GENERALE
R7: Locuință colectivă (clădiri între 8 și 14 etaje):

R7

- POT maxim pentru:
 - Lot de colț : 80 %
 - Lot de front : 65 – 70 %
- CUT : 3 – 5
- Maxim locuințe/ha : 450 – 750
- Numărul de camere/ha : 1250 – 1350
- Teren/ cameră : 7 – 8 mp
- Retragere de la stradă : 2,4 m – 4,5 m în funcție de lățimea străzii
- Înălțimea maximă până la prima retragere : 22m
- Parcaj obligatoriu : 70 % din numărul de locuințe
- Program privind calitatea locuinței : obligatoriu



Aproximativ jumătate din fondul locative se exploatează de peste 35 de ani fără reparații capitale. Aproximativ 450 de blocuri locative fac parte din prima serie de construcții din panouri mari prefabricate și sunt exploatare deja de 45 – 50 de ani.

Conform studiilor efectuate în 2010, fondul locative a orașului Chișinău constituie 5221 de locuințe cu multe apartamente. În aceste locuințe trăiesc aproximativ 80 % din

populație. Ca urmare la anul 2005 – proprietate publică – 9,2%, private – 90,4%, mixtă (fără participare străină) – 0,3 a întreprinderilor mixte – 0,1%.

Conform zonării funcționale a orașului Chișinău, predomină blocuri locative cu numărul mediu și mare de nivele, de la 4 până la 10 etaje (R6), ceea ce este tipic pentru orașele mari cu numărul dat de locuitori. Densitatea de construcții este, în medie, 200-400 de per/ha. Acest tip de construcții este reprezentat prin case tipice din panouri mari prefabricate. Acest tip de dezvoltare se caracterizează printr-o măsură mai mare în zonele libere, astfel cum și a spațiilor noi adiacente centrelor comunitare existente, în orașe și pe teritoriul zonelor reconstruite pentru primii ani de industrializare și anii următori de construcție, care necesită modernizarea clădirilor și îmbunătățirea utilizării zonei, zonelor adiacente la centrul istoric. În mare parte concentrate în partea de est și limitat de valea r.Bâc, în fața frontală autostrada Calea Ieșilor. De asemenea, același tip de dezvoltare a subliniat axa pe strada Renașterii, de ieșire spre raionul Râșcani.

Cartierul rezidențial Râșcani – sector în partea contemporană a or. Chișinău pe partea stângă a albiei râului Bâc. Limitat din partea de nord-vest cu Visterniceni, din sud-vest cu râul Bâc și est Ciocana. Construcția clădirilor de 4-5 nivele au început aici numai la sfârșitul anilor 1950. În anii 1970, începe construcția clădirilor cu 9 etaje de-a lungul bulevardului Moscova și în unele locuri de-a lungul străzilor Florilor și Alioșin (în prezen Bogdan-Voievod). Centrul administrative a cartierului Râșcani a fost situate pe strada Dmitrov (acum Kiev). Cartierul locativ Râșcani, proiectul căruia a fost efectuat în anii 70, este amplasat de-a lungul bd. Moscova, cu lungimea 1,8 km cu respectarea liniilor roșii.

Construcția bd. Moscova a început în anii 1960, atunci când sunt utilizate teritorii libere din apropierea orașului Chișinău. Bulevardul este împărțit de străzile ce îl intersectează în trei părți. Prima parte din zona este delimitată de străzile Aleco Russo și Miron Costin. Clădirea cea mai notabilă – nouă casă cu un system specific de logii, în care până la declarația de independență a Republicii Moldova era situate magazinul de covoare “Tașkent”. Aceasta casa a fost construită după cutremurul de la Tashkent (1977). Casa a fost proiectată și construită cu mare rezistență seismică. Materialele de construcții și panourile din beton au fost fabricate în Uzbekistan și au fost aduce la Chișinău.

A doua parte a bulevardului (de la str Miron Costin până la Matei Basarab), a fost construită în mare parte cu clădiri de 5 etaje. De la începutul anilor 1980, aici se contruiesc grupuri de blocuri de locuit cu 15 și 16 nivele.

A treia parte (de la str Matei Basarab până la Studenților), pe partea de vest sunt amplasate blocuri industrial și comunale a întreprinderii “Meson” (în 1969, la fabrică în timpul epocii sovietice s-au produs piese pentru producția calculatoarelor) și la est – blocuri de 9 nivele din blocuri mari prefabricate și monolit.

Pe ambele laturi este limitat cu zonele parcului Râșcani și parcului Orhei. Locul de amplasare a cartierului rezidențial nu este întâmplător. Această zonă posedă pentru acest tip de clădiri, condiții de mediu necesare. Terenul este amplasat în zona de 7 puncte seismice. În mare parte a sa nu este supusă alunecărilor de teren, cu excepția teritoriului situate lângă strada Tudor Vladimirescu și de-a lungul străzii Florilor. Partea centrală a raionului nu este supusă la inundații, deși apele subterane sunt amplasate la suprafață datorită afluenților din apropiere a râului Bîc. Numărul de locuitori în cartierul Râșcani, variază de la 1200 până la 35 700 de persoane, când este văzut în direcția de la centrul orașului la periferia acesteia pe bulevardul Moscova.

Densitatea populației variază de la 85 de om/ha la 408 om/ha. De-a lungul direcției de mișcare de la centrul orașului la periferie pe bd. Moscova se observă scăderea densității pe partea dreaptă (de la 85 om/ha la 408 om/ha) și creșterea densității pe partea stângă (de la 151 om/ha la 263 om/ha). Există terenuri cu densitatea de aproximativ 181 om/ha – 184 om/ha. Cea mai mare densitate a populației se observă la cartierele 9 – 16 a construcțiilor cu mai multe nivele, în partea centrală a sectorului Râșcani – 439 om/ha. Aceasta se explică de câțiva factori, cum ar fi : valorificarea parțială a teritoriilor, folosirea irațională a teritoriilor, prezența construcțiilor șubrede și vechi.

Cartierul rezidențial este reprezentat de construcții tip din panouri mari prefabricate. Partea frontală a majorității clădirilor în perimetru, este situate de-a lungul arterei principale bd. Moscovei. Astfel se crează un ecran de protecție împotriva zgomotului excesiv și poluarea de aer care circulă în mod constant cu fluxul imens de transport, care este caracteristic pentru acest tip de autostrada. O astfel de amplasare a clădirilor este necesară pentru confortul mediului format în cadrul zonelor construite. De asemenea, există o serie de clădiri în construcție intraderulat la un unghi. Această metodă este folosită pentru îmbunătățirea circulației aerului în clădiri înalte, principalul motiv pentru așa o amplasare este crearea unui mediu favorabil pentru rezidenți.

În interiorul cartierelor sunt amplasate clădiri de menire social-culturale și comunale. În general, amplasarea lor este respectată uniform conform necesităților pentru un număr dat de locuitori. Pe teritoriul raionului sat sunt amplasate 18 instituții de învățământ: 11 licee, 5 școli, 4 universități, 2 internate, 9 grădinițe de copii, mai multe terenuri sportive și stadioane pe teritoriile școlilor. Rețeaua comercială este reprezentată de magazine comerciale, piață și mici magazine

carea vizează servicii locale. O mică parte a teritoriului pe străzile: Tudor Vladimirescu, str. Bogdan Voievod, str. Kiev, are un tip mixt de construcții. Cea mai mare parte a clădirilor ce se află în proprietate privată este preconizată pentru locuințe unifamiliale sau pentru două familii, izolate sau cuplate la 600 – 1200 de locuitori. Dar există și construcții pe de proprietate municipal la intersecția bd. Renașterii, de-a lungul străzii Spartacus, Pietrarilor și din str. Kiev.

Pe strada N. Russo sunt două mari complexe rezidențiale moderne cu curți bine echipate. În parterele complexelor modern sunt amplasate spații comerciale. Astfel se crează un front de clădiri social culturale de-a lungul străzii Bogdan Voievod.

Terenul studiat cu o funcție comercială forte ale zonei date, cuprinde magazine generale, birouri, clădiri cu funcțiuni mixte. Nu sunt premise funcțiuni, servicii de tip reparații și/sau de întreținere. Zonelor C5- preponderență zonă de birouri de lux, hoteluri mari, spații de distracții, galerii comerciale, locuințe cu clădiri mixte.

CONCLUZII

Zonele rezidențiale situate pe teritoriul în cauză, sunt prezentate cu clădiri cu densitate mare și număr mediu și mare de nivele, adică blocuri mari unite în complexe mari locative, dar există zone cu case individuale, ce se află în stare nesatisfăcătoare. Distanța dintre cartierele rezidențiale de-a lungul bulevardului Moscova în medie constituie 650 m. Impactul negativ creat sub influența contruirii complexelor rezidențiale mari, în zona studiată, nu a fost depistat. Construcția clădirilor înalte de-a lungul autostrăzii este justificată, nu numai dintr-o perspectivă estetică, dar și tehnice – protecție împotriva zgomotului. Pe baza criteriilor de evaluare a eficienței de suprafață de teren, construcția clădirilor cu numărul mediu și mare de nivele este definit ca un model compact, coeficientul de utilizare a teritoriului (CUT) este de 3 – 5, procentul ocupării teritoriului (POT) 65 – 80%. Mediul creat în interiorul cartierelor se datorează unui sistem uniform distribuit de servicii culturale și sociale, deși există o nevoie de a consolida funcția comerciașă de-a lungul arterei principale a bd. Moscova. Zone de recreere sunt în stare nesatisfăcătoare și necesită o analiză detaliată la adoptarea unor soluții complexe pentru îmbunătățirea lor.

BIBLIOGRAFIE

1. Anuar statistic “CHIȘINĂU ÎN CIFRE 2011”, Chișinău, 2011, Biroul Național de Statistică
2. Regulamentul local de urbanism al orașului Chișinău: Zonarea Funcțională Urbană a Orașului Chișinău
3. Plan Urbanistic General Orașului Chișinău