

CHISINAU 2024

OBIECT NR. 019-06.24 DR

## STUDIUL DE JUSTIFICARE

aferez elaborarii Planului Urbanistic Zonal pentru sector cu nr. cadastral  
0121107, situat in intravilanului or. Durlesti, mun. Chişinău

### VOLUMUL I

**Beneficiar:** Primaria or. Durlesti

**Investitor:** Afteni Victor

**Elaborator:** "IRGO LINE" S.R.L.

**Arhitect sef proiecte:** Olga POVAR



# CONȚINUT

## **PIESE SCRISE (VOLUMUL I)**

### **I. DATE GENERALE**

- 1.Scopul și obiectivele studiului de justificare
- 2.Date despre beneficiarul studiului de justificare
- 3.Date despre elaboratorul studiului de justificare
- 4.Sursa de finanțare a studiului de justificare

### **II. DESCRIEREA CADRULUI GENERAL DE REALIZARE A STUDIULUI DE JUSTIFICARE**

1. Denumirea studiului de justificare
2. Necesitatea lansării studiului de justificare
3. Situația existentă a teritoriului examinat
  - 3.1. Caracteristica generală a raionului construcției
  - 3.2. Date generale despre structura demografică, geomorfologică și situația geotehnică a teritoriului examinat
  - 3.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor
  - 3.4. Analiza cererii, prognoze pe termen mediu și lung
  - 3.5. Necesitatea investiției
  - 3.6. Aspecte sociale și de mediu
  - 3.7. Aspecte instituționale și de implementare
  - 3.8. Rezultatele preconizate
4. Oportunitatea realizării obiectivului de investiții
5. Prezentarea generală a indicatorilor tehnici si economici relevanți
6. Concluzii

## **DATE GENERALE**

**Temei juridic** – Decizia Consiliului or. Durlesti nr. 4.52 din 07.06.2024 “Cu privire la initierea procedurii de elaborarea studiului de fundamentare si a PUZului”

### **1.Scopul și obiectivele studiului de justificare**

Scopurile studiului actual sunt următoarele:

- A. Identificarea destinațiilor compatibile în locul celor schimbate pentru amplasare pe teritoriul examinat.
- B. Descrierea situației caracteristice teritoriului examinat sub aspectul acumulării datelor necesare fazelor ulterioare de proiectare.
- C. Descrierea posibilităților de integrare a funcțiilor propuse în contextul urbanistic actual, al dotării cu accese la elementele de infrastructură edilitară.

Obiectivul elaborării este argumentarea schimbării destinațiilor (codurilor urbanistice) pentru terenul cu numărul cadastral 0121107, situat în municipiul CHIȘINĂU, orașul DURLEȘTI.

### **2. Date despre investitorul studiului de justificare**

Investitor: **Afteni Victor**

### **3.Date despre elaboratorul studiului de justificare**

Societatea cu Răspundere Limitată “IRGO LINE”.

**Localizare** - mun. Chișinău, str. Hâjdău, nr.50, ap.2.

Domeniile de activitate:

- proiectări în urbanism;
- proiecte pentru construcții

## **II. DESCRIEREA CADRULUI GENERAL DE REALIZARE A STUDIULUI DE JUSTIFICARE**

### **1. Denumirea studiului de justificare**

**STUDIUL DE JUSTIFICARE** aferent elaborarii Planului Urbanistic Zonal pentru sector cu nr. cadastral 0121107, situat in intravilanului or. Durlesti, mun. Chișinău în vederea schimbării destinațiilor (codurilor urbanistice) din “R1”, “R2” în “R3a”, “R4”, “S”, “C”.

## 2. Necesitatea lansării studiului de justificare

În legătură cu faptul, că pentru teritoriul examinat în documentația de urbanism aprobată anterior pentru teritoriul dat s-au fixat coduri urbanistice depășite moral, s-a luat decizia de a dezvolta în hotarele acestui teritoriu și cele alăturate funcțiuni rezidențiale colective cu toate destinațiile sociale și comerciale necesare pentru abitația confortabilă a viitorilor locuitori.

Concomitent, se poate menționa, că în materialele strategice elaborate pentru mun. Chișinău și or. Durești, s-a pus accentul pe inventarierea teritoriilor ocupate de funcții depășite, exploatate nesatisfăcător și utilizarea acestora în scopuri de edificare a complexelor rezidențiale solicitate actualmente

## 3. Situația existentă a terenului studiat

### Poziționarea terenului în contextul or. Durești



Teritoriul examinat cu numărul cadastral 0121107 a fost subiectul unui studiu în cadrul proiectului “Planul Urbanistic Zonal și de Detaliu pentru stabilirea regimului de construire a complexului rezidențial. Teritoriul este situat la periferia de vest al or. Chișinău, fiind limitat de str. Ialoveni și terenul liber de construcții, utilizat actualmente în scopuri „gradini”, „pentru construcții”.

Anterior pentru teritoriul studiat a fost schimbată destinația din categoria “scopuri gradini” în categoria pentru “construcții” și au fost stabilite codurile urbanistice “R1” și “R2”, “R4” (L-2b, L-2c).

În Planul Urbanistic General al or. Durești pentru acest teren au fost oferite diverse soluții concrete de zonare funcțională, planificare spațială și racordare la contextul construit existent. În conformitate cu această documentație destinația principală pentru teritoriul dat este “rezidențială” cu toate funcțiunile conexe prescrise pentru aceasta. În același context, în PUG or. Chișinău strada Ialoveni păstrează statutul de magistrală de interes urban cu toți parametrii corespunzători acestui tip de stradă.

### **3.1. Caracteristica generală a raionului construcției**

Localitatea Durești este un oraș în componența sectorului Buiucani al municipiului Chișinău. Acesta este situat în partea de nord-vest a orașului Chișinău, mărginindu-se cu sectoarele Buiucani și Centru ale capitalei. Localitatea are o populație de circa 17 mii locuitori, fiind atestată documentar pentru prima dată în anul 1470.

Este legată de capitală prin mai multe rute de maxi-taxi, autobuze și troleibuze .

Relieful teritoriului localității este relativ complicat, cu pante și ravene, suprafețe agricole, în general, favorabile pentru valorificare sub construcții.

Clima este caracterizată ca continentală moderată cu vară fierbinte și iarnă relativ caldă. Astfel, climă continentală este condiționată de îndepărtările suprafețelor mari acvatice și ale munților Carpați, care prezintă obstacol pentru pătrunderea maselor de aer umede de la vest.

Din considerentele, că teritoriul examinat este treptat valorificat cu diverse destinații, în linii generale, se poate menționa, că din punct de vedere al structurii

geomorfologice acesta este favorabil pentru construcții, iar în cazul lansării procedurii de construcții, anterior se vor realiza prospecțiuni geotehnice specializate.

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

Din considerentele, că teritoriul examinat este valorificat în vecinătăți, în linii generale, se poate menționa, că din punct de vedere al structurii geomorfologice acesta este favorabil pentru construcții, iar în cazul lansării procedurii de construcții, anterior se vor realiza prospecțiuni geotehnice specializate.

### **3.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor**

În conformitate cu rezultatele studiului se poate constata, că, actualmente, starea teritoriului examinat se caracterizează prin următoarele:

- în vecinătăți există sau sunt proiectate construcții de profilul solicitat;
- este liber de construcții și asigurat cu căi de acces rutier și pietonal;
- există posibilitatea de accesare simplă a transportului public urban;
- în adiacență există acces relativ liber la rețelele infrastructurilor edilitare.

Deficiențele eseniale identificate pentru teritoriul examinat sunt următoarele:

- necesitatea, la momentul actual, de modificare a documentației de urbanism, care va actualiza reglementarea regimurilor funciar, tehnic și arhitectural-urbanistic solicitate în conformitate cu exigențele timpului;
- dotarea relativ suficientă cu tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, sociale, transport și comunicații;
- teritoriul nu dispune de obiective ale infrastructurii sociale, care se vor realiza în viitor pe teritoriul examinat.

### **3.4. Analiza cererii, prognoze pe termen mediu și lung**

După cum s-a menționat anterior, în ultimul deceniu s-a produs o schimbare bruscă a destinațiilor concentrate pe teritoriul limitrof între or. Chișinău și terenurile din intravilanul or. Durlăști. În această zonă, care se specifică prin amplasare favorabilă față de căi rutiere și de a lungul străzii laloveni din localitate se construiesc complexe rezidențiale și de agrement, de comercializare și reparații auto inoive. Din considerentele densității înalte de locuire în capitală, o dezvoltare rapidă pentru construcții rezidențiale au obținut teritoriile din localitățile învecinate Chișinăului.

### **3.5. Necesitatea investiției**

Realizarea investiției este dictată de necesitatea construirii unui complex rezidențial cu funcțiuni de locuire multietajate colective, cu obiective sociale, comerciale și publice necesare, care sunt extrem de solicitate în ultima perioadă de timp.

### **3.6. Calculele capacităților instituțiilor de educație**

Apariția unui complex rezidențial, prin intermediul căruia se vor realiza doleanțele de a procura un apartament în proprietate privată, va ameliora situația ecologică și sanitară actuală prin valorificarea și amenajarea chibzuită a teritoriului dat și va opri degradarea continuă a terenurilor agricole. Impactul asupra mediului înconjurător, în cazul realizării proiectului planificat, va fi minim, deoarece nu vor exista factori generatori de nocivități. Este evident, că un indice favorabil din punct de vedere social va fi realizarea pe etape a unor instituții de educație preșcolară și școlară.

### **3.7. Aspecte instituționale și de implementare**

Experiența investitorului (beneficiarului) în organizarea și finanțarea proceselor de proiectare și construcție dovedesc capacitățile necesare pentru lansarea și realizarea proiectului promovat.

### **3.8. Rezultatele preconizate**

În urma realizării proiectului planificat se vor soluționa următoarele probleme:

- teritoriul va fi amenajat și organizat în corespundere cu normele în vigoare și se va facilita dezvoltare durabilă a acestei zone din intravilan;
- doritorii vor obține spațiile solicitate pentru abitație;
- se va dezvolta dotarea teritoriului cu elemente de infrastructură tehnico-edilitară;
- se vor realiza obiective de infrastructură socială - instituții de educație preșcolară și școlară, minimizând arealul de accesibilitate pentru clădirile planificate și pentru cele învecinate;
- zona dată se va dezvolta sub aspect de schimbare a destinațiilor neactuale în funcțiuni urbanistice moderne fără eliminare de nocivități și impact negativ asupra mediului înconjurător.

## **4. Oportunitatea realizării propunerilor studiului de justificare**

Luând în considerare următorii factori:

- A. Eficientizarea procesului de utilizare a teritoriilor urbane din zona examinată;
- B. Divizarea terenurilor între mai multe persoane fizice și agenți economici;
- C. Cererea crescândă a construcțiilor rezidențiale cu aspect de confort modern;
- D. Posibilitatea de restructurare urbanistică a teritoriului zonei examinate;

E. Dotarea relativ suficientă cu infrastructura tehnico-edilitară,

s-au luat decizia de schimbare a destinației rezidențiale cu condiții de confort modern și, ca urmare, a codurilor urbanistice "R1", "R2" în "R3a", "R4", „S”, „C” pentru terenul cu numărul cadastral 0121107, situat în municipiul CHIȘINĂU, orașul DURLEȘTI.

## **5. Indicatorii tehnici și economici relevanți pentru obiectivul generator al PUZului**

### **A. Date pentru etapa de valorificare:**

Suprafața terenului examinat în PUZ - 17,6703 ha;

Suprafața terenului sub edificarea locuințelor colective - 13,6633 ha;

Suprafața terenului sub edificarea locuințelor individuale - 2,3273 ha

Suprafața totală a locuințelor colective - 199300 m<sup>2</sup>;

Suprafața construită pentru locuințele colective - 47821,55 m<sup>2</sup>;

Regim de înălțimi:

de la S+P+3E până la S+P+6E;

de la S+P+5E până la S+P+9E;

S+P+11E

Număr total populație - 5690 locuitori;

Densitatea populației - 417 persoane/ha

Număr total apartamente - 2850;

Număr parcări auto deschise - 150;

Număr parcări auto subterane - 2750;

Procent ocupare teren pentru locuințe colective - 35%;

Procent ocupare teren pentru locuințe individuale - 30%

Coeficient utilizare teren pentru locuințe colective - max 5

Coeficient utilizare teren pentru locuințe individuale - 0,75.

### **B. Date pentru construcție socială, școală:**

Suprafața terenului sub edificarea școlii - 0,9134 ha

Capacitatea - 290 elevi;

Regim de înălțimi - S+P+2E;

Procent ocupare teren - conform reglementărilor urbanistice și tehnice în vigoare;

Coeficient utilizare teren - conform reglementărilor urbanistice și tehnice în vigoare;

### **C. Date pentru construcție socială, grădiniță de copii:**

Capacitatea - 250 locuri



Suprafața terenului sub grădiniței de copii - 0,6253 ha;

Regim de înălțimi - S+P+E;

Procent ocupare teren - conform reglementărilor urbanistice și tehnice în vigoare;

Coeficient utilizare teren - conform reglementărilor urbanistice și tehnice în vigoare.

## **6. Concluzii**

**Dovezile listate argumentează posibilitatea acțiunii promovate de modificare a funcțiunilor urbanistice rezidențiale “R1”, “R2” în “R3”, “R3a”, “R4”, “S”, “C”. pentru terenul cu numărul cadastral 0121107, situat în municipiul CHIȘINĂU, orașul DURLEȘTI.**

## **BIBLIOGRAFIA ȘI DOCUMENTELE DE REFERINȚĂ**

Studiul actual a fost elaborat în temeiul și/sau cu aplicarea următoarelor acte:

- Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea lucrărilor de construcție;
- Legea nr.1515 din 16.06.1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr.835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea nr. 436/2006 “Privind administratia publica locala”;
- Legea nr.1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile;
- Hotărârea GRMoldova nr.951 din 14.10.1997 despre aprobarea Regulamentului privind consultarea populației în procesul elaborării și aprobării documentației amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Hotărârea GRMoldova nr. 5 din 05.01.1998 cu privire la aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Hotărârea GRMoldova nr.1491 din 28.12.2001 cu privire la Concepția dezvoltării durabile a localităților Republicii Moldova;
- Codul funciar nr.828 din 25.12.1991;
- NCM B.01.05:2019 “Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale”;
- NCM B.01.02:2016 “Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”;
- Planul urbanistic general al or. Durllesti;
- Regulamentul local de urbanism al or. Durllesti.