

de Colanici
9



MINISTERUL MEDIULUI AL REPUBLICII MOLDOVA
MINISTRY OF THE ENVIRONMENT OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA
AGENȚIA DE MEDIU
ENVIRONMENTAL AGENCY



MD-2005, mun. Chișinău, str. Albișoara, 38 et.6 Tel.: +373 22 820 770, email: am@am.gov.md, pagina-web: www.am.gov.md

Nr. 10/864/2026 din/data semnării documentului

Agencia Națională pentru Sănătatea Publică
e-mail: office@ansp.gov.md

Primăria or. Dulești, mun. Chișinău
e-mail: durlestiprimarie@gmail.com

Prin prezenta, Vă aducem la cunoștință, că la Agenția de Mediu a fost înregistrată cererea privind emiterea acordului de mediu pentru activitatea planificată „Construirea unui complex de locuit cu regim de înălțime 3S+D+P+9E și parcare subterană, pe terenul cu nr. cadastral 0121107.2974, situat în mun. Chișinău, or. Dulești” înregistrată la Agenția de Mediu cu nr. 1071/10/2026 din 19.08.2026 pentru examinare și emitere a actului permisiv.

Conform prevederilor art. 7, alin. (2) al Legii nr. 86 din 29.05.2014 privind evaluarea impactului asupra mediului, Agenția de Mediu transmite autorităților publice centrale și locale interesate cererea privind emiterea acordului de mediu și informația cu referire la activitatea „Construirea unui complex de locuit cu regim de înălțime 3S+D+P+9E și parcare subterană, pe terenul cu nr. cadastral 0121107.2974, situat în mun. Chișinău, or. Dulești” pentru examinare și prezentare a comentariilor, propunerilor asupra obiectivului. Conform prevederilor art. 7 alin. (4) al Legii 86 din 29.05.2014, comentariile și propunerile vor fi prezentate în termen de 10 zile lucrătoare de la data recepționării cererii și a informației pentru activitatea sus-menționată.

NOTĂ: Conform prevederilor art. 7 alin. (3) din Legea nr. 86/2014, autoritatea administrației publice locale în a cărei rază este preconizată desfășurarea activității planificate (Primăria or. Dulești) are obligația de a plasa conținutul cererii privind emiterea acordului de mediu pe pagina sa web oficială și la sediul instituției, cu prezentarea ulterioară către Agenția de Mediu a dovezii publicării.

Anexă: Cererea privind emiterea acordului de mediu și documentele aferente.

Director

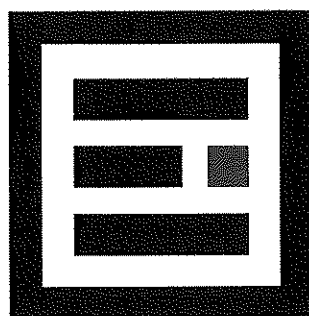
Ex: Nicoleta Gondrea
e-mail: n_gondrea@am.gov.md
tel: 022-820-779

Digitally signed by Strulea Nicolae
Date: 2026.09.01 11:17:50 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova
MOLDOVA EUROPEANĂ



Nicu BELITEI





ESTATE INVEST COMPANY

Mun. Chișinău, str. A. Russo 15 of. 52
c.f. 1015600009048
TVA 0608958
c/c MD05AG000000022512518644
BC Moldova Agroindbank SA
Fil. M. Costin AGRNMD2X710
Tel: 060469888
e-mail: estateinvestmd@gmail.com

Către: Agenția de Mediu

CERERE

privind examinarea activității planificate în vederea obținerii acordului de mediu

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1) din Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului, solicităm examinarea activității planificate:

„Construirea unui complex de locuit cu regim de înălțime 3S+D+P+9E și parcare subterană, pe terenul cu nr. cadastral 0121107.2974, situat în mun. Chișinău, or. Durești”

Terenul destinat realizării activității planificate are suprafața de 1,2736 ha, destinația „pentru construcții și amenajări”, modul de folosință „teren pentru amplasarea construcțiilor locale”.

Activitatea planificată prevede edificarea unui complex locativ constituit din 6 blocuri – D, E, F, G, M și N, cu regim de înălțime 3S+D+P+9E, parcuri subterane, căi de acces, spații verzi și infrastructură tehnico-edilitară aferentă.

Activitatea este proiectată în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal, obiect nr. 019-06.24, elaborat de S.R.L. „IRGO LINE” și aprobat prin Decizia Consiliului orașului Durești nr. 11.1.2 din 31.12.2024. Pentru proiectarea obiectivului a fost emis Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 11/26 din 02.02.2026.

Ținând cont de caracteristicile activității, aceasta urmează a fi examinată prin prisma Anexei nr. 2 pct. 10 lit. b) din Legea nr. 86/2014 – proiecte de dezvoltare urbană.

În vederea desfășurării procedurii prevăzute de Legea nr. 86/2014, anexăm studiul privind protecția mediului și documentele aferente proiectului.

Solicităm examinarea documentației prezentate și emiterea actului administrativ corespunzător în cadrul procedurii de evaluare prealabilă, în vederea obținerii acordului de mediu.

Anexe: conform documentelor prezentate.

Cu respect,

Ion Magaliuc,
Administrator S.C. „Estate Invest Company” S.R.L.

STUDIU PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

pentru activitatea planificată

„Construirea unui complex de locuit cu regim de înălțime 3S+D+P+9E și
parcare subterană, pe terenul cu nr. cadastral 0121107.2974,
situat în mun. Chișinău, or. Durlești”



*Elaborat în conformitate cu cerințele Anexei nr. 3 la Legea nr. 86/2014 privind evaluarea
impactului asupra mediului.*

1. ACTIVITATEA PLANIFICATĂ (DENUMIREA, TIPUL)

Denumirea activității planificate: „Construirea unui complex de locuit cu regim de înălțime 3S+D+P+9E și parcare subterană, pe terenul cu nr. cadastral 0121107.2974, situat în mun. Chișinău, or. Durlești”.

Tipul activității planificate: proiect de dezvoltare urbană – edificarea unui complex rezidențial multietajat cu parcări subterane și infrastructura tehnico-edilitară aferentă.

2. INIȚIATORUL ACTIVITĂȚII PLANIFICATE

Inițiatorii/beneficiarii activității planificate: SRL „Estate Invest Company”, conform contractului de societate civilă nr. 1-2084 din 01.10.2025

Adresa de corespondență: S.R.L. „Estate Invest Company”, mun. Chișinău, str. Calea Orheiului nr. 113/2, ap. 70; telefon: 060469888.

3. PERSOANA DE CONTACT

Persoana de contact pentru documentația activității planificate sunt inițiatorul/beneficiarul S.R.L. „Estate Invest Company”, mun. Chișinău, str. Alecu Russo, nr. 15, of. 52; telefon: 060469888, e-mail: estateinvestmd@gmail.com.

4. ÎNCADRAREA ACTIVITĂȚII PLANIFICATE CONFORM LEGII NR. 86/2014 ȘI OBIECTIVELE ACTIVITĂȚII

Având în vedere caracterul activității, respectiv edificarea unui complex rezidențial multietajat cu parcări subterane și infrastructura aferentă, activitatea planificată urmează a fi examinată prin prisma Anexei nr. 2 pct. 10 lit. b) din Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului – proiecte de dezvoltare urbană.

Pentru activitățile incluse în Anexa nr. 2, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește, în cadrul procedurii de evaluare prealabilă și prin aplicarea criteriilor prevăzute de lege, necesitatea efectuării evaluării impactului asupra mediului.

Obiectivul activității planificate îl constituie valorificarea terenului destinat construcțiilor locative prin edificarea unui complex rezidențial format din 6 blocuri – D, E, F, G, M și N – cu regim de înălțime 3S+D+P+9E, parcări subterane, căi de acces, spații verzi și rețele tehnico-edilitare aferente.

Realizarea complexului locativ se înscrie în procesul de dezvoltare urbanistică a orașului Durlești și a municipiului Chișinău, prin valorificarea unui

teren destinat construcțiilor locative, în conformitate cu funcțiunea și reglementările urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic Zonal aprobat.

Implementarea proiectului va contribui la dezvoltarea fondului locativ și a infrastructurii urbane aferente, prin realizarea concomitentă a blocurilor locative, căilor de acces, parcărilor, spațiilor verzi și rețelelor tehnico-edilitare necesare funcționării complexului.

Dezvoltarea organizată a teritoriului, în baza unei documentații urbanistice aprobate, permite integrarea investiției în structura funcțională existentă și de perspectivă a orașului Durlești.

Totodată, realizarea investiției poate genera efecte socio-economice pozitive, inclusiv prin crearea și menținerea unor locuri de muncă pe perioada executării lucrărilor de construcție, implicarea întreprinderilor din domeniul construcțiilor, transportului și serviciilor conexe, precum și prin dezvoltarea ulterioară a serviciilor necesare populației din zonă.

Prin realizarea proiectului se urmărește valorificarea planificată și durabilă a teritoriului, cu respectarea cerințelor urbanistice și de protecție a mediului.

5. JUSTIFICAREA ACTIVITĂȚII PLANIFICATE ȘI ANALIZA ALTERNATIVELOR

5.1. Justificarea amplasamentului

Amplasamentul a fost selectat în raport cu destinația și modul de folosință aprobate ale terenului, funcțiunea urbanistică stabilită prin PUZ, caracterul rezidențial al zonei și existența infrastructurii tehnico-edilitare în vecinătate.

Terenul cu nr. cadastral 0121107.2974 are destinația „pentru construcții și amenajări” și modul de folosință „teren pentru amplasarea construcțiilor locative”, ceea ce corespunde funcțiunii propuse.

5.2. Alternative privind locul de realizare

Documentația disponibilă nu conține o analiză comparativă distinctă a unor amplasamente alternative. Proiectul este elaborat pentru terenul cu nr. cadastral 0121107.2974, reglementat urbanistic pentru dezvoltare rezidențială.

5.3. Alternative tehnologice

Documentația tehnică disponibilă stabilește soluția constructivă sub formă de schelet din beton armat monolit, cu radier general și fundații continue din beton clasa C20/25. Nu este prezentată o analiză comparativă distinctă a altor tehnologii constructive.

5.4. Opțiunea „zero”

Opțiunea „zero” presupune nerealizarea activității planificate. În această situație nu s-ar produce impacturile temporare aferente etapei de construire – excavări, pulberi, zgomot, vibrații, trafic de șantier și generarea deșeurilor de

construcție – însă nu ar fi realizată nici dezvoltarea rezidențială prevăzută prin documentația urbanistică aprobată.

6. DESCRIEREA ACTIVITĂȚII PLANIFICATE

6.1. Caracteristicile tehnice și fizice ale proiectului

Activitatea planificată constă în edificarea unui complex rezidențial multietajat, cu parcări subterane și amenajările aferente. Conform documentației tehnice, complexul va fi constituit din 6 blocuri locative – D, E, F, G, M și N, cu regim de înălțime 3S+D+P+9E.

- suprafața terenului – 12 736,00 m²;
- suprafața construită la sol – 4 979,60 m²;
- suprafața totală a clădirilor – 67 824,80 m²;
- suprafața mai sus de cota 0.000 – 43 797,30 m²;
- suprafața mai jos de cota 0.000 – 24 027,50 m²;
- volumul construit – 216 239,50 m³;
- POT – 39,0%;
- CUT – 3,44;
- regimul de înălțime – 3S+D+P+9E.

Schema constructivă este prevăzută sub formă de schelet din beton armat monolit. Fundațiile vor fi realizate din radier general și fundații continue din beton clasa C20/25. Stâlpii, grinzile și planșeele vor fi executate din beton armat monolit.

Realizarea celor trei niveluri subterane va necesita lucrări de excavare. Pământul și materialele rezultate vor fi gestionate conform documentației tehnice și legislației aplicabile.

În etapa de construcție vor fi utilizate apă, energie, beton, materiale ceramice, metal și alte materiale specifice construcțiilor. În perioada de exploatare, consumul de resurse va fi specific funcțiunii rezidențiale.

În procesul executării lucrărilor de construcție și amenajare, stratul de sol fertil, în măsura în care acesta este identificat pe suprafețele afectate de lucrări, va fi decopertat separat, păstrat în condiții corespunzătoare și utilizat ulterior la lucrările de amenajare și înverzire a terenului, cu respectarea prevederilor art. 72 din Codul funciar nr. 22/2024.

Realizarea activității planificate nu presupune lucrări de demolare a unor construcții sau edificii existente pe amplasament.

6.2. Amenajarea teritoriului și spațiile verzi

În cadrul amenajării teritoriului este prevăzută organizarea unui sistem de spații verzi destinat circulației pietonale, odihnei adulților și amenajării locurilor de joacă pentru copii, acestea urmând să constituie și elemente compoziționale ale ansamblului rezidențial.

Procentul de ocupare a teritoriului cu spații verzi va constitui minimum 25% din suprafața totală a terenului, ceea ce corespunde unei suprafețe de minimum 3 184 m² raportat la terenul de 12 736 m².

6.3. Cumularea cu alte activități existente și/sau aprobate

Activitatea planificată este amplasată într-o zonă urbană aflată în proces de dezvoltare rezidențială. În vecinătatea amplasamentului există blocuri locative multietajate și case de locuit individuale.

Efectele cumulative pot fi asociate cu creșterea traficului rutier, consumului de apă și energie, cantităților de ape uzate și deșeuri municipale, precum și cu solicitarea infrastructurii tehnico-edilitare. Dezvoltarea obiectivului este integrată în soluțiile generale de sistematizare, circulație și infrastructură stabilite prin PUZ-ul aprobat.

6.4. Producerea și gestionarea deșeurilor

În perioada de construcție vor rezulta pământ excavat, resturi de beton și materiale ceramice, metal, lemn, materiale plastice, ambalaje și alte deșeuri specifice șantierului. În perioada de exploatare vor rezulta predominant deșeuri municipale.

Depozitarea temporară se va realiza cu respectarea cerințelor normative aplicabile, fiind asigurată colectarea separată și predarea ulterioară a tuturor tipurilor de deșeuri formate în perioada de construire și funcționare, pentru valorificare și/sau eliminare, către agenți economici autorizați în domeniul respectiv, în conformitate cu prevederile Legii nr. 209/2016 privind deșeurile.

Se va evita depozitarea direct pe sol a materialelor și deșeurilor care, prin expunerea la precipitații, pot genera infiltrații și contaminarea solului. Pentru asemenea materiale vor fi amenajate zone de depozitare temporară cu suprafețe impermeabile, astfel încât să fie prevenită pătrunderea eventualilor poluanți în sol și subsol.

6.5. Poluarea și alte efecte negative în etapa de construire

În perioada de construcție pot apărea temporar emisii de pulberi, gaze de eșapament, zgomot și vibrații, precum și intensificarea traficului asociat șantierului.

Sursele de pulberi vor fi reprezentate în principal de lucrările de excavare, manipularea materialelor și circulația utilajelor. Conform Certificatului de urbanism pentru proiectare, lucrările generatoare de zgomot nu vor începe înainte de ora 08:00 și nu se vor desfășura după ora 18:00.

6.6. Riscul producerii accidentelor majore și/sau dezastrelor

Activitatea are caracter rezidențial și nu presupune procese tehnologice industriale sau stocarea unor cantități semnificative de substanțe periculoase.

Conform documentației tehnice, seismicitatea terenului și construcției este de 7 grade. Riscurile asociate perioadei de construire vor fi gestionate prin respectarea proiectului, normelor tehnice, cerințelor antiseismice și de securitate la incendiu.

6.7. Riscurile pentru sănătatea umană și securizarea șantierului

În perioada de construcție, disconfortul potențial pentru populația din vecinătate poate fi determinat de zgomot, vibrații, pulberi și traficul de șantier. Aceste efecte vor avea caracter temporar și vor fi reduse prin măsuri organizatorice și tehnice.

Pe perioada executării lucrărilor de construcție, perimetrul șantierului va fi delimitat și securizat prin instalarea unui gard de protecție cu înălțimea de aproximativ 2,0 m, realizat din tablă, fixată pe piloni introduși în sol fără betonarea acestora. Măsura va asigura delimitarea zonei de lucru, restricționarea accesului persoanelor neautorizate și reducerea riscurilor pentru populația din vecinătate.

6.8. Infrastructura tehnico-edilitară

6.8.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a complexului locativ se va realiza prin racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă existente în vecinătatea terenului examinat. Punctul concret de racordare va fi stabilit în baza avizului emis de S.A. „Apă-Canal Chișinău” și, după caz, cu acordul beneficiarului rețelelor parțial construite.

Având în vedere existența rețelelor de alimentare cu apă în imediata vecinătate a amplasamentului, realizarea proiectului nu presupune dezvoltarea unor trasee extinse de aducțiune a apei sau executarea unor lucrări de excavare pe distanțe semnificative în afara amplasamentului, lucrările fiind limitate la cele necesare realizării racordării.

6.8.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere generate în perioada de funcționare a complexului locativ se va realiza prin racordarea la sistemul municipal de canalizare. Punctul concret de racordare va fi stabilit în baza avizului emis de S.A. „Apă-Canal Chișinău” și, după caz, cu acordul beneficiarului rețelelor parțial construite.

Existența posibilității de racordare la sistemul municipal permite evitarea realizării unor sisteme individuale de evacuare și epurare a apelor uzate menajere. Nu se prevede și nu se admite evacuarea apelor uzate menajere neepurate în sol, subsol sau în corpurile de apă.

6.8.3. Gestionarea apelor pluviale

Conform PUZ, pentru canalizarea pluvială este prevăzută posibilitatea realizării unui sistem propriu, autonom de colectare și epurare a scurgerilor pluviale. Soluția tehnică exactă va fi stabilită prin documentația tehnică.

6.8.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețelele electrice existente în vecinătatea terenului examinat, punctul de racordare urmând a fi stabilit în baza avizului emis de Î.C.S. „Premier Energy Distribution” S.A. și, după caz, cu acordul beneficiarului rețelelor parțial construite.

Având în vedere existența infrastructurii electrice în vecinătatea amplasamentului, nu este necesară realizarea unor trasee extinse de alimentare cu energie electrică în afara zonei proiectului.

6.8.5. Alimentarea cu energie termică și gaze naturale

Pe terenul examinat nu există rețele centralizate de alimentare cu energie termică, iar conform soluțiilor stabilite prin documentația urbanistică, dezvoltarea unor asemenea rețele în această direcție nu este considerată oportună.

Pentru prepararea agentului termic este prevăzută utilizarea gazelor naturale, racordarea urmând a fi realizată la infrastructura existentă, în condițiile stabilite de operatorul competent.

7. DESCRIEREA AMPLASĂRII ACTIVITĂȚII PLANIFICATE

7.1. Utilizarea existentă și aprobată a terenului

Terenul cu nr. cadastral 0121107.2974 este amplasat în intravilanul orașului Durlești, municipiul Chișinău. Destinația terenului este „pentru construcții și amenajări”, iar modul de folosință – „teren pentru amplasarea construcțiilor locative”. Conform documentației urbanistice aprobate, amplasamentul este destinat dezvoltării rezidențiale.

7.2. Amplasarea în contextul urbanistic

Teritoriul este amplasat în partea de vest a municipiului Chișinău, pe teritoriul administrativ al orașului Durlești, în relație cu str. Ialoveni și zonele rezidențiale existente și proiectate. Zona este destinată preponderent funcțiunii rezidențiale, cu funcțiuni complementare și infrastructura aferentă.

7.3. Sensibilitatea ecologică și capacitatea de absorbție a mediului natural

Terenul cu nr. cadastral 0121107.2974, destinat realizării activității planificate, este amplasat în intravilanul or. Durlești, într-o zonă destinată dezvoltării rezidențiale.

Conform informațiilor prezentate în documentația analizată, amplasamentul nu se află în limitele ariilor naturale protejate de stat, ale siturilor Rețelei Emerald sau ale fondului forestier și nu intersectează elemente ale Rețelei Ecologice Naționale.

Pe amplasamentul destinat realizării proiectului nu sunt prevăzute lucrări de defrișare a vegetației forestiere sau de tăiere a arborilor. Lucrările de construcție vor fi organizate în limitele terenului destinat proiectului, cu păstrarea și integrarea vegetației care nu este afectată de soluțiile de proiectare și cu realizarea spațiilor verzi prevăzute de documentația urbanistică.

Pe terenul destinat construcției nu sunt amplasate corpuri de apă de suprafață, iar activitatea planificată nu presupune ocuparea albiilor, zonelor umede sau a terenurilor fondului apelor. Amplasamentul nu se află în zone costiere sau montane.

Terenul este amplasat într-o zonă urbană cu funcțiune predominant rezidențială, în vecinătatea căreia există construcții locative. În perioada executării lucrărilor se vor aplica măsuri pentru reducerea impactului asupra populației, în special în ceea ce privește zgomotul, vibrațiile, emisiile de pulberi, circulația utilajelor și gestionarea deșeurilor.

În cazul descoperirii fortuite a unor vestigii arheologice în timpul lucrărilor de excavare, lucrările în zona respectivă vor fi sistate și vor fi informate autoritățile competente, conform cerințelor stabilite prin documentația de urbanism și certificatul de urbanism.

8. TERMENELE DE REALIZARE A ACTIVITĂȚII PLANIFICATE

Lucrările de realizare a activității planificate vor fi inițiate după obținerea tuturor autorizațiilor, avizelor și actelor permissive necesare, prevăzute de legislația aplicabilă și de documentația tehnică. Data exactă de începere și durata efectivă a lucrărilor vor fi stabilite în funcție de finalizarea procedurilor de autorizare și de graficul de execuție al proiectului.

Exploatarea obiectivului va începe după finalizarea lucrărilor de construcție, recepționarea obiectivului și îndeplinirea condițiilor legale de punere în funcțiune.

9. ÎNCADRAREA ÎN PLANURILE DE URBANISM/AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI ALTE DOCUMENTE DE PLANIFICARE

Activitatea planificată se realizează în conformitate cu documentația de urbanism elaborată și aprobată pentru teritoriul respectiv.

Planul Urbanistic Zonal pentru terenurile din sectorul cadastral 0121107, obiect nr. 019-06.24, a fost elaborat de S.R.L. „IRGO LINE”, beneficiar fiind Primăria orașului Durlăști.

Elaborarea PUZ a fost inițiată prin Decizia Consiliului orașului Durlăști nr. 4.5.2 din 07.06.2024, iar Studiul de Justificare în vederea fundamentării inițierii PUZ a fost aprobat prin Decizia nr. 5.9.2 din 16.09.2024.

Planul Urbanistic Zonal a parcurs procedurile de avizare, inclusiv examinarea de către autoritățile competente în domeniul protecției mediului, și a fost ulterior aprobat prin Decizia Consiliului orașului Durlești nr. 11.1.2 din 31.12.2024 „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal”.

Conform documentației urbanistice aprobate, terenul cu nr. cadastral 0121107.2974 este amplasat în zona funcțională „L2e” – subzona blocurilor locative proiectate în perspectivă, pentru care sunt admise locuințe colective cu maximum 9 niveluri supraterane.

Pentru proiectarea obiectivului, Primăria orașului Durlești a emis Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 11/26 din 02.02.2026.

9.1. Informarea și consultarea publicului

În cadrul procedurii de elaborare și promovare a Planului Urbanistic Zonal pentru terenurile cu nr. cadastrale 0121107 a fost asigurată informarea și consultarea publicului asupra dezvoltării urbanistice preconizate.

În baza Dispoziției Primarului orașului Durlești nr. 128-d din 09.10.2024 „Cu privire la organizarea consultărilor publice la proiectul «Planul urbanistic zonal pentru terenurile cu nr. cadastrale 0121107»”, Primăria orașului Durlești a organizat consultarea publică la data de 31.10.2024, ora 13:00, în incinta Casei de Cultură a orașului Durlești, str. Alexandru cel Bun, 5.

Publicul interesat a fost informat și consultat asupra dezvoltării urbanistice preconizate în zona respectivă, inclusiv asupra soluțiilor aferente dezvoltării rezidențiale planificate, regimului de construire, funcțiunilor propuse, infrastructurii tehnico-edilitare, organizării circulației și amenajării teritoriului.

Ca dovadă a informării publicului servește publicarea anunțului de către Primăria orașului Durlești pe pagina web oficială a autorității, la rubrica „Anunțuri”.

10. DESCRIEREA ASPECTELOR DE MEDIU SUSCEPTIBILE DE A FI AFECTATE ÎN MOD SEMNIFICATIV

10.1. Aerul atmosferic

În perioada de construcție vor exista surse temporare și difuze de emisii, reprezentate de pulberile rezultate din excavare și manipularea materialelor și de gazele de eșapament ale utilajelor. Impactul va fi local, temporar și reversibil după finalizarea lucrărilor.

În perioada de exploatare nu sunt prevăzute procese tehnologice industriale generatoare de emisii semnificative în atmosferă.

10.2. Apele de suprafață și subterane

Protecția resurselor de apă va fi asigurată prin racordarea la rețelele tehnico-edilitare și gestionarea controlată a apelor pluviale. Nu se admite evacuarea apelor uzate neepurate în sol sau în corpurile de apă.

10.3. Solul și subsolul

Impactul asupra solului va fi determinat în principal de excavările necesare realizării nivelurilor subterane. Se vor aplica măsuri pentru prevenirea contaminării solului cu produse petroliere și pentru gestionarea corespunzătoare a materialului excavat.

10.4. Biodiversitatea

Activitatea este amplasată într-un teritoriu urban destinat dezvoltării rezidențiale. Conform informațiilor prezentate în documentația analizată, terenul nu se află în limitele ariilor naturale protejate de stat, ale siturilor Rețelei Emerald sau ale fondului forestier și nu intersectează elemente ale Rețelei Ecologice Naționale.

10.5. Zgomotul și vibrațiile

Zgomotul și vibrațiile vor fi generate în principal în perioada lucrărilor de construcție și vor avea caracter temporar. Vor fi respectate intervalele orare și cerințele prevăzute de actele permisive.

10.6. Peisajul

Proiectul va modifica aspectul actual al terenului prin edificarea construcțiilor rezidențiale multietajate. Această modificare este corelată cu funcțiunea și regimul urbanistic stabilite prin PUZ-ul aprobat.

10.7. Populația și sănătatea umană

În perioada de construcție poate apărea un disconfort temporar pentru populația din vecinătate, determinat de zgomot, pulberi, vibrații și traficul de șantier. În perioada de exploatare, activitatea va avea caracter rezidențial.

10.8. Impactul cumulativ

Impactul cumulativ este asociat dezvoltării rezidențiale generale a zonei și poate conduce la creșterea traficului, consumului de utilități și cantităților de ape uzate și deșeuri municipale.

10.9. Impactul transfrontalier

Ținând cont de natura, dimensiunea și localizarea activității, nu se preconizează un impact transfrontalier.

11. DESCRIEREA POTENȚIALULUI IMPACT SEMNIFICATIV ASUPRA MEDIULUI

11.1. Reziduurile și emisiile preconizate, precum și eliminarea deșeurilor

În perioada de construire, principalele surse de impact sunt lucrările de excavare, manipularea materialelor, transportul, funcționarea utilajelor, generarea deșeurilor și organizarea temporară a șantierului.

Emisiile atmosferice vor fi reprezentate în principal de pulberi și gaze de eșapament. Zgomotul și vibrațiile vor avea caracter temporar și vor fi asociate funcționării utilajelor și transportului.

Deșeurile de construcție și cele municipale vor fi colectate separat, depozitate temporar în condiții corespunzătoare și predate agenților economici autorizați pentru valorificare și/sau eliminare, conform Legii nr. 209/2016 privind deșeurile.

Evacuarea apelor uzate menajere va fi realizată prin sistemul municipal de canalizare, iar pentru apele pluviale este prevăzută gestionarea organizată conform soluției tehnice care va fi stabilită prin proiect.

11.2. Utilizarea resurselor naturale

Principala resursă utilizată este terenul cu suprafața de 1,2736 ha. În etapa de construcție vor fi utilizate apă, energie, beton, materiale ceramice, metal și alte materiale specifice construcțiilor.

În perioada de exploatare, consumul de resurse va fi specific funcțiunii rezidențiale. Racordarea la infrastructura centralizată va permite gestionarea organizată a consumului de apă, energiei și evacuării apelor uzate.

11.3. Natura și caracteristicile impactului potențial

Impactul potențial asupra mediului va fi asociat în principal etapei de construire și va avea caracter local, temporar și predominant reversibil. Amploarea impactului este determinată de suprafața terenului, volumul lucrărilor de excavare și construcție, funcționarea utilajelor, transportul materialelor și generarea deșeurilor.

În perioada de exploatare, impactul va fi specific funcțiunii rezidențiale și va fi asociat consumului de resurse, evacuării apelor uzate, gestionării apelor pluviale, producerii deșeurilor municipale și traficului auto.

Prin implementarea soluțiilor tehnice prevăzute și a măsurilor de prevenire și reducere, efectele negative asupra factorilor de mediu pot fi diminuate.

12. DESCRIEREA MĂSURILOR DE PROTECȚIE A MEDIULUI PENTRU MINIMIZAREA IMPACTULUI NEGATIV

- executarea lucrărilor în limitele terenului destinat proiectului;
- organizarea corespunzătoare și securizarea șantierului prin gard de protecție din tablă, $H \approx 2,0$ m, pe piloni introduși în sol fără betonare;
- limitarea formării și dispersării pulberilor și umezirea suprafețelor în perioadele uscate, după necesitate;

- acoperirea materialelor pulverulente în timpul transportării;
- utilizarea utilajelor și mijloacelor de transport în stare tehnică corespunzătoare;
- respectarea programului stabilit pentru lucrările generatoare de zgomot;
- depozitarea materialelor de construcție în limitele terenului;
- colectarea separată și predarea deșeurilor pentru valorificare/eliminare agenților economici autorizați, conform Legii nr. 209/2016 privind deșeurile;
- evitarea depozitării direct pe sol a materialelor care, expuse precipitațiilor, pot determina infiltrații; pentru acestea se vor crea zone de depozitare impermeabile;
- decopertarea separată, păstrarea și utilizarea ulterioară a stratului de sol fertil rezultat din suprafețele afectate de lucrări, conform art. 72 din Codul funciar nr. 22/2024;
- neadmiterea defrișărilor pe amplasament, acestea nefiind prevăzute pentru realizarea activității planificate;
- realizarea proiectului fără lucrări de demolare, întrucât pe amplasament nu sunt prevăzute construcții care urmează a fi demolate;
- prevenirea scurgerilor accidentale de carburanți și lubrifianți;
- interzicerea evacuării apelor uzate neepurate în sol, subsol sau corpuri de apă;
- racordarea obiectivului la sistemele centralizate de alimentare cu apă și canalizare;
- colectarea și gestionarea organizată a apelor pluviale;
- asigurarea amenajării și menținerii spațiilor verzi pe minimum 25% din suprafața totală a terenului, inclusiv spații verzi aferente circulației pietonale, zonelor de odihnă pentru adulți și locurilor de joacă pentru copii;
- refacerea suprafețelor afectate temporar de lucrări;
- respectarea cerințelor antiseismice și de securitate la incendiu;
- respectarea condițiilor prevăzute în avizele și actele permise emise pentru obiectiv.

13. LUAREA ÎN CONSIDERARE A CRITERIILOR PREVĂZUTE ÎN ANEXA NR. 4

La compilarea informațiilor prevăzute la pct. 1–12 au fost luate în considerare, în măsura în care sunt aplicabile activității planificate și sunt susținute de documentația disponibilă, criteriile privind caracteristicile proiectului, amplasarea proiectului și tipul și caracteristicile impactului potențial.

CONCLUZII:

Activitatea planificată constă în construirea unui complex rezidențial constituit din 6 blocuri – D, E, F, G, M și N, cu regim de înălțime 3S+D+P+9E, parcări subterane și infrastructura aferentă, pe terenul cu nr. cadastral

0121107.2974, cu suprafața de 1,2736 ha, situat în intravilanul orașului Durlești, municipiul Chișinău.

Activitatea se încadrează în categoria proiectelor de dezvoltare urbană și urmează a fi examinată prin prisma Anexei nr. 2 pct. 10 lit. b) din Legea nr. 86/2014, în vederea stabilirii necesității efectuării evaluării impactului asupra mediului.

Planul Urbanistic Zonal aferent teritoriului a parcurs procedurile de avizare și a fost aprobat prin **Decizia Consiliului orașului Durlești nr. 11.1.2 din 31.12.2024.**

În procesul de elaborare a PUZ a fost asigurată informarea și consultarea publicului, consultarea publică fiind organizată de Primăria orașului Durlești la 31.10.2024, în baza Dispoziției Primarului nr. 128-d din 09.10.2024.

Documentația tehnică a obiectivului a fost supusă verificării, iar conform Raportului unic de verificare nr. 12/3 aceasta corespunde actelor și documentelor normative în vigoare și poate fi înaintată spre aprobare.

Impactul potențial asupra mediului va fi asociat preponderent etapei de construire, având în principal caracter local și temporar. Prin aplicarea măsurilor tehnice și organizatorice prevăzute, racordarea la infrastructura tehnico-edilitară și asigurarea unei suprafețe de minimum 25% de spații verzi, efectele negative asupra mediului pot fi prevenite și diminuate.

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnații, în calitate de inițiatori/beneficiari ai activității planificate, declarăm pe propria răspundere că informațiile prezentate în prezenta documentație și în actele anexate sunt veridice și corespund informațiilor și soluțiilor prevăzute pentru realizarea activității planificate.

Ne asumăm respectarea măsurilor de prevenire și reducere a impactului asupra mediului descrise în prezenta documentație, precum și a condițiilor și cerințelor stabilite de autoritățile competente în cadrul procedurii prevăzute de Legea nr. 86/2014 și la realizarea activității planificate.

Inițiatorul/beneficiarul activității planificate:

Ion Magaliuc,

Administrator S.C. „Estate Invest Company” S.R.L.



STUDIU PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

pentru activitatea planificată

„Construirea unui complex de locuit cu regim de înălțime 3S+D+P+9E și parcare subterană, pe terenul cu nr. cadastral 0121107.2974, situat în mun. Chișinău, or. Durlești”



Elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului

1. DATE GENERALE PRIVIND ACTIVITATEA PLANIFICATĂ

Denumirea activității planificate: „Construirea unui complex de locuit cu regim de înălțime 3S+D+P+9E și parcare subterană, pe terenul cu nr. cadastral 0121107.2974, situat în mun. Chișinău, or. Durlești”.

Inițiatorii/beneficiarii activității planificate: SRL „Estate Invest Company”, conform contractului de societate civilă nr. 1-2084 din 01.10.2025

Adresa de corespondență: S.R.L. „Estate Invest Company”, mun. Chișinău, str. Alecu Russo, nr. 15, of. 52; telefon: 060469888, e-mail: estateinvestmd@gmail.com

Amplasamentul: Republica Moldova, mun. Chișinău, or. Durlești, terenul cu nr. cadastral 0121107.2974.

Suprafața terenului: 1,2736 ha (12 736,00 m²).

Destinația terenului: „pentru construcții și amenajări”.

Modul de folosință: „teren pentru amplasarea construcțiilor locative”.

Activitatea planificată se realizează în conformitate cu documentația de urbanism elaborată și aprobată pentru teritoriul respectiv. Planul Urbanistic Zonal pentru terenurile din sectorul cadastral 0121107, obiect nr. 019-06.24, a fost elaborat de S.R.L. „IRGO LINE”, beneficiar fiind Primăria orașului Durlești. Elaborarea PUZ a fost inițiată prin Decizia Consiliului orașului Durlești nr. 4.5.2 din 07.06.2024, iar Studiul de Justificare în vederea fundamentării inițierii PUZ a fost aprobat prin Decizia nr. 5.9.2 din 16.09.2024.

Planul Urbanistic Zonal a parcurs procedurile de avizare, inclusiv examinarea de către autoritățile competente în domeniul protecției mediului, și a fost ulterior aprobat prin Decizia Consiliului orașului Durlești nr. 11.1.2 din 31.12.2024 „Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal”.

Conform documentației urbanistice aprobate, terenul cu nr. cadastral 0121107.2974 este amplasat în zona funcțională „L2e” – subzona blocurilor locative proiectate în perspectivă, pentru care sunt admise locuințe colective cu maximum 9 niveluri supratere. Pentru proiectarea obiectivului, Primăria orașului Durlești a emis Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 11/26 din 02.02.2026.

1.1. Încadrarea activității planificate conform Legii nr. 86/2014

Având în vedere caracterul activității, respectiv edificarea unui complex rezidențial multietajat cu parcări subterane și infrastructura aferentă, activitatea planificată urmează a fi examinată prin prisma Anexei nr. 2 pct. 10 lit. b) din Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului – proiecte de dezvoltare urbană.

Pentru activitățile incluse în Anexa nr. 2, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește, în cadrul procedurii de evaluare prealabilă și prin aplicarea criteriilor prevăzute de lege, necesitatea efectuării evaluării impactului asupra mediului.

1.2. Informarea și consultarea publicului

În cadrul procedurii de elaborare și promovare a Planului Urbanistic Zonal pentru terenurile cu nr. cadastrale 0121107 a fost asigurată informarea și consultarea publicului asupra dezvoltării urbanistice preconizate.

În baza Dispoziției Primarului orașului Durlești nr. 128-d din 09.10.2024 „Cu privire la organizarea consultărilor publice la proiectul «Planul urbanistic zonal pentru terenurile cu nr. cadastrale 0121107»”, Primăria orașului Durlești a organizat, la data

de 31.10.2024, ora 13:00, în incinta Casei de Cultură a orașului Durlești, str. Alexandru cel Bun, 5.

Publicul interesat a fost informat și consultat asupra dezvoltării urbanistice preconizate în zona respectivă, inclusiv asupra soluțiilor aferente dezvoltării rezidențiale planificate, regimului de construire, funcțiunilor propuse, infrastructurii tehnico-edilitare, organizării circulației și amenajării teritoriului.

Ca dovadă a informării publicului servește publicarea anunțului de către Primăria orașului Durlești pe pagina web oficială a autorității, la rubrica „Anunțuri”.

1.3. Necesitatea și importanța realizării activității planificate

Realizarea complexului locativ se înscrie în procesul de dezvoltare urbanistică a orașului Durlești și a municipiului Chișinău, prin valorificarea unui teren destinat construcțiilor locative, în conformitate cu funcțiunea și reglementările urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic Zonal aprobat.

Implementarea proiectului va contribui la dezvoltarea fondului locativ și a infrastructurii urbane aferente, prin realizarea concomitentă a blocurilor locative, căilor de acces, parcărilor, spațiilor verzi și rețelelor tehnico-edilitare necesare funcționării complexului. Dezvoltarea organizată a teritoriului, în baza unei documentații urbanistice aprobate, permite integrarea investiției în structura funcțională existentă și de perspectivă a orașului Durlești.

Totodată, realizarea investiției va genera efecte socio-economice pozitive, inclusiv prin crearea și menținerea unor locuri de muncă pe perioada executării lucrărilor de construcție, implicarea întreprinderilor din domeniul construcțiilor, transportului și serviciilor conexe, precum și prin dezvoltarea ulterioară a serviciilor necesare populației din zonă.

Prin realizarea proiectului se urmărește valorificarea planificată și durabilă a teritoriului, cu respectarea cerințelor urbanistice și de protecție a mediului, contribuind la dezvoltarea orașului Durlești, a municipiului Chișinău și, prin efectele economice generate, la dezvoltarea socio-economică la nivel național.

2. CARACTERISTICILE ACTIVITĂȚII PLANIFICATE

2.1. Dimensiunea și concepția activității planificate

Activitatea planificată constă în edificarea unui complex rezidențial multietajat, cu parcuri subterane și amenajările aferente. Conform documentației tehnice,

complexul va fi constituit din 6 blocuri locative – D, E, F, G, M și N, cu regim de înălțime 3S+D+P+9E.

- suprafața terenului – 12 736,00 m²;
- suprafața construită la sol – 4 979,60 m²;
- suprafața totală a clădirilor – 67 824,80 m²;
- suprafața mai sus de cota 0.000 – 43 797,30 m²;
- suprafața mai jos de cota 0.000 – 24 027,50 m²;
- volumul construit – 216 239,50 m³;
- POT – 39,0%;
- CUT – 3,44;
- regimul de înălțime – 3S+D+P+9E.

Schema constructivă este prevăzută sub formă de schelet din beton armat monolit. Fundațiile vor fi realizate din radier general și fundații continue din beton clasa C20/25. Stâlpii, grinzile și planșeele vor fi executate din beton armat monolit.

În cadrul amenajării teritoriului este prevăzută organizarea unui sistem de spații verzi destinat circulației pietonale, odihnei adulților și amenajării locurilor de joacă pentru copii, acestea urmând să constituie și elemente compoziționale ale ansamblului rezidențial.

Procentul de ocupare a teritoriului cu spații verzi va constitui minimum 25% din suprafața totală a terenului, ceea ce corespunde unei suprafețe de minimum 3 184 m² raportat la terenul de 12 736 m².

2.2. Cumularea cu alte activități existente și/sau aprobate

Activitatea planificată este amplasată într-o zonă urbană aflată în proces de dezvoltare rezidențială. În vecinătatea amplasamentului există blocuri locative multietajate și case de locuit individuale. Efectele cumulative pot fi asociate cu creșterea traficului rutier, consumului de apă și energie, cantităților de ape uzate și deșeuri municipale, precum și cu solicitarea infrastructurii tehnico-edilitare. Dezvoltarea obiectivului este integrată în soluțiile generale de sistematizare, circulație și infrastructură stabilite prin PUZ-ul aprobat.

2.3. Utilizarea resurselor naturale

Principala resursă utilizată este terenul cu suprafața de 1,2736 ha. Realizarea celor trei niveluri subterane va necesita lucrări de excavare. Pământul și materialele rezultate vor fi gestionate conform documentației tehnice și legislației aplicabile. În etapa de construcție vor fi utilizate apă, energie, beton, materiale ceramice, metal și alte materiale specifice construcțiilor. În perioada de exploatare, consumul de resurse va fi specific funcțiunii rezidențiale.

În procesul executării lucrărilor de construcție și amenajare, stratul de sol fertil, în măsura în care acesta este identificat pe suprafețele afectate de lucrări, va fi decopertat separat, păstrat în condiții corespunzătoare și utilizat ulterior la lucrările de amenajare și înverzire a terenului, cu respectarea prevederilor art. 72 din Codul funciar nr. 22/2024.

Realizarea activității planificate nu presupune lucrări de demolare a unor construcții sau edificii existente pe amplasament.

2.4. Producerea și gestionarea deșeurilor

În perioada de construcție vor rezulta pământ excavat, resturi de beton și materiale ceramice, metal, lemn, materiale plastice, ambalaje și alte deșeuri specifice șantierului. În perioada de exploatare vor rezulta predominant deșeuri municipale.

Depozitarea temporară se va realiza cu respectarea cerințelor normative aplicabile, fiind asigurată colectarea separată și predarea ulterioară a tuturor tipurilor de deșeuri formate în perioada de construire și funcționare, pentru valorificare și/sau eliminare, către agenți economici autorizați în domeniul respectiv, în conformitate cu prevederile Legii nr. 209/2016 privind deșeurile.

Se va evita depozitarea direct pe sol a materialelor și deșeurilor care, prin expunerea la precipitații, pot genera infiltrații și contaminarea solului. Pentru asemenea materiale vor fi amenajate zone de depozitare temporară cu suprafețe impermeabile, astfel încât să fie prevenită pătrunderea eventualilor poluanți în sol și subsol.

2.5. Poluarea și alte efecte negative

În perioada de construcție pot apărea temporar emisii de pulberi, gaze de eșapament, zgomot și vibrații, precum și intensificarea traficului asociat șantierului. Sursele de pulberi vor fi reprezentate în principal de lucrările de excavare, manipularea materialelor și circulația utilajelor. Conform Certificatului de urbanism

pentru proiectare, lucrările generatoare de zgomot nu vor începe înainte de ora 08:00 și nu se vor desfășura după ora 18:00.

2.6. Riscul producerii accidentelor majore și/sau dezastrelor

Activitatea are caracter rezidențial și nu presupune procese tehnologice industriale sau stocarea unor cantități semnificative de substanțe periculoase. Conform documentației tehnice, seismicitatea terenului și construcției este de 7 grade. Riscurile asociate perioadei de construire vor fi gestionate prin respectarea proiectului, normelor tehnice, cerințelor antiseismice și de securitate la incendiu.

2.7. Riscurile pentru sănătatea umană și securizarea șantierului

În perioada de construcție, disconfortul potențial pentru populația din vecinătate poate fi determinat de zgomot, vibrații, pulberi și traficul de șantier. Aceste efecte vor avea caracter temporar și vor fi reduse prin măsuri organizatorice și tehnice.

Pe perioada executării lucrărilor de construcție, perimetrul șantierului va fi delimitat și securizat prin instalarea unui gard de protecție cu înălțimea de aproximativ 2,0 m, realizat din tablă, fixată pe piloni introduși în sol fără betonarea acestora. Măsura va asigura delimitarea zonei de lucru, restricționarea accesului persoanelor neautorizate și reducerea riscurilor pentru populația din vecinătate.

3. AMPLASAREA ACTIVITĂȚII PLANIFICATE

3.1. Utilizarea existentă și aprobată a terenului

Terenul cu nr. cadastral 0121107.2974 este amplasat în intravilanul orașului Durești, municipiul Chișinău. Destinația terenului este „pentru construcții și amenajări”, iar modul de folosință – „teren pentru amplasarea construcțiilor locative”. Conform documentației urbanistice aprobate, amplasamentul este destinat dezvoltării rezidențiale.

3.2. Amplasarea în contextul urbanistic

Teritoriul este amplasat în partea de vest a municipiului Chișinău, pe teritoriul administrativ al orașului Durești, în relație cu str. Ialoveni și zonele rezidențiale existente și proiectate. Zona este destinată preponderent funcțiunii rezidențiale, cu funcțiuni complementare și infrastructura aferentă.

3.3. Capacitatea de absorbție a mediului natural

Terenul cu nr. cadastral 0121107.2974, destinat realizării activității planificate, este amplasat în intravilanul or. Durești, într-o zonă destinată dezvoltării rezidențiale.

Conform informațiilor prezentate în documentația analizată, amplasamentul nu se află în limitele ariilor naturale protejate de stat, ale siturilor Rețelei Emerald sau ale fondului forestier și nu intersectează elemente ale Rețelei Ecologice Naționale.

Pe amplasamentul destinat realizării proiectului nu sunt prevăzute lucrări de defrișare a vegetației forestiere sau de tăiere a arborilor. Lucrările de construcție vor fi organizate în limitele terenului destinat proiectului, cu păstrarea și integrarea vegetației care nu este afectată de soluțiile de proiectare și cu realizarea spațiilor verzi prevăzute de documentația urbanistică.

Pe terenul destinat construcției nu sunt amplasate corpuri de apă de suprafață, iar activitatea planificată nu presupune ocuparea albiilor, zonelor umede sau a terenurilor fondului apelor. Amplasamentul nu se află în zone costiere sau montane.

Terenul este amplasat într-o zonă urbană cu funcțiune predominant rezidențială, în vecinătatea căreia există construcții locative. În perioada executării lucrărilor se vor aplica măsuri pentru reducerea impactului asupra populației, în special în ceea ce privește zgomotul, vibrațiile, emisiile de pulberi, circulația utilajelor și gestionarea deșeurilor.

În cazul descoperirii fortuite a unor vestigii arheologice în timpul lucrărilor de excavare, lucrările în zona respectivă vor fi sistate și vor fi informate autoritățile competente, conform cerințelor stabilite prin documentația de urbanism și certificatul de urbanism.

4. INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARĂ

4.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a complexului locativ se va realiza prin racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă existente în vecinătatea terenului examinat. Punctul concret de racordare va fi stabilit în baza avizului emis de S.A. „Apă-Canal Chișinău” și, după caz, cu acordul beneficiarului rețelelor parțial construite.

Având în vedere existența rețelelor de alimentare cu apă în imediata vecinătate a amplasamentului, realizarea proiectului nu presupune dezvoltarea unor trasee extinse de aducțiune a apei sau executarea unor lucrări de excavare pe distanțe semnificative în afara amplasamentului, lucrările fiind limitate la cele necesare realizării racordării.

4.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere generate în perioada de funcționare a complexului locativ se va realiza prin racordarea la sistemul municipal de canalizare. Punctul concret de racordare va fi stabilit în baza avizului emis de S.A. „Apă-Canal Chișinău” și, după caz, cu acordul beneficiarului rețelelor parțial construite.

Existența posibilității de racordare la sistemul municipal permite evitarea realizării unor sisteme individuale de evacuare și epurare a apelor uzate menajere. Nu se prevede și nu se admite evacuarea apelor uzate menajere neepurate în sol, subsol sau în corpurile de apă.

4.3. Gestionarea apelor pluviale

Conform PUZ, pentru canalizarea pluvială este prevăzută posibilitatea realizării unui sistem propriu, autonom de colectare și epurare a scurgerilor pluviale. Soluția tehnică exactă va fi stabilită prin documentația tehnică.

4.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețelele electrice existente în vecinătatea terenului examinat, punctul de racordare urmând a fi stabilit în baza avizului emis de Î.C.S. „Premier Energy Distribution” S.A. și, după caz, cu acordul beneficiarului rețelelor parțial construite.

Având în vedere existența infrastructurii electrice în vecinătatea amplasamentului, nu este necesară realizarea unor trasee extinse de alimentare cu energie electrică în afara zonei proiectului.

4.5. Alimentarea cu energie termică și gaze naturale

Pe terenul examinat nu există rețele centralizate de alimentare cu energie termică, iar conform soluțiilor stabilite prin documentația urbanistică, dezvoltarea unor asemenea rețele în această direcție nu este considerată oportună.

Pentru prepararea agentului termic este prevăzută utilizarea gazelor naturale, racordarea urmând a fi realizată la infrastructura existentă, în condițiile stabilite de operatorul competent.

5. CARACTERISTICILE IMPACTULUI POTENȚIAL ASUPRA MEDIULUI

5.1. Impactul asupra aerului atmosferic

În perioada de construcție vor exista surse temporare și difuze de emisii, reprezentate de pulberile rezultate din excavare și manipularea materialelor și de

gazele de eșapament ale utilajelor. Impactul va fi local, temporar și reversibil după finalizarea lucrărilor. În perioada de exploatare nu sunt prevăzute procese tehnologice industriale generatoare de emisii semnificative în atmosferă.

5.2. Impactul asupra apelor de suprafață și subterane

Protecția resurselor de apă va fi asigurată prin racordarea la rețelele tehnico-edilitare și gestionarea controlată a apelor pluviale. Nu se admite evacuarea apelor uzate neepurate în sol sau în corpurile de apă.

5.3. Impactul asupra solului și subsolului

Impactul asupra solului va fi determinat în principal de excavările necesare realizării nivelurilor subterane. Se vor aplica măsuri pentru prevenirea contaminării solului cu produse petroliere și pentru gestionarea corespunzătoare a materialului excavat.

5.4. Impactul asupra biodiversității

Activitatea este amplasată într-un teritoriu urban destinat dezvoltării rezidențiale. Conform informațiilor prezentate în documentația analizată, terenul nu se află în limitele ariilor naturale protejate de stat, ale siturilor Rețelei Emerald sau ale fondului forestier și nu intersectează elemente ale Rețelei Ecologice Naționale.

5.5. Zgomot și vibrații

Zgomotul și vibrațiile vor fi generate în principal în perioada lucrărilor de construcție și vor avea caracter temporar. Vor fi respectate intervalele orare și cerințele prevăzute de actele permise.

5.6. Impactul asupra peisajului

Proiectul va modifica aspectul actual al terenului prin edificarea construcțiilor rezidențiale multietajate. Această modificare este corelată cu funcțiunea și regimul urbanistic stabilite prin PUZ-ul aprobat.

5.7. Impactul asupra populației și sănătății umane

În perioada de construcție poate apărea un disconfort temporar pentru populația din vecinătate, determinat de zgomot, pulberi, vibrații și traficul de șantier. În perioada de exploatare, activitatea va avea caracter rezidențial.

5.8. Impactul cumulativ

Impactul cumulativ este asociat dezvoltării rezidențiale generale a zonei și poate conduce la creșterea traficului, consumului de utilități și cantităților de ape uzate și deșeuri municipale.

5.9. Impactul transfrontalier

Ținând cont de natura, dimensiunea și localizarea activității, nu se preconizează un impact transfrontalier.

6. MĂSURI DE PREVENIRE ȘI REDUCERE A IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI

- executarea lucrărilor în limitele terenului destinat proiectului;
- organizarea corespunzătoare și securizarea șantierului prin gard de protecție din tablă, $H \approx 2,0$ m, pe piloni introduși în sol fără betonare;
- limitarea formării și dispersării pulberilor și umezirea suprafețelor în perioadele uscate, după necesitate;
- acoperirea materialelor pulverulente în timpul transportării;
- utilizarea utilajelor și mijloacelor de transport în stare tehnică corespunzătoare;
- respectarea programului stabilit pentru lucrările generatoare de zgomot;
- depozitarea materialelor de construcție în limitele terenului;
- colectarea separată și predarea deșeurilor pentru valorificare/eliminare agenților economici autorizați, conform Legii nr. 209/2016 privind deșeurile;
- evitarea depozitării direct pe sol a materialelor care, expuse precipitațiilor, pot determina infiltrații; pentru acestea se vor crea zone de depozitare impermeabile;
- decopertarea separată, păstrarea și utilizarea ulterioară a stratului de sol fertil rezultat din suprafețele afectate de lucrări, conform art. 72 din Codul funciar nr. 22/2024;
- neadmiterea defrișărilor pe amplasament, acestea nefiind prevăzute pentru realizarea activității planificate;
- realizarea proiectului fără lucrări de demolare, întrucât pe amplasament nu sunt prevăzute construcții care urmează a fi demolate;
 - prevenirea scurgerilor accidentale de carburanți și lubrifianți;
 - interzicerea evacuării apelor uzate neepurate în sol, subsol sau corpuri de apă;
 - racordarea obiectivului la sistemele centralizate de alimentare cu apă și canalizare;
 - colectarea și gestionarea organizată a apelor pluviale;

- asigurarea amenajării și menținerii spațiilor verzi pe minimum 25% din suprafața totală a terenului, inclusiv spații verzi aferente circulației pietonale, zonelor de odihnă pentru adulți și locurilor de joacă pentru copii;
- refacerea suprafețelor afectate temporar de lucrări;
- respectarea cerințelor antiseismice și de securitate la incendiu;
- respectarea condițiilor prevăzute în avizele și actele permisive emise pentru obiectiv.

7. NATURA ȘI CARACTERISTICILE IMPACTULUI POTENȚIAL

Impactul potențial asupra mediului va fi asociat în principal etapei de construire și va avea caracter local, temporar și predominant reversibil. Amploarea impactului este determinată de suprafața terenului, volumul lucrărilor de excavare și construcție, funcționarea utilajelor, transportul materialelor și generarea deșeurilor.

În perioada de exploatare, impactul va fi specific funcțiunii rezidențiale și va fi asociat consumului de resurse, evacuării apelor uzate, gestionării apelor pluviale, producerii deșeurilor municipale și traficului auto. Prin implementarea soluțiilor tehnice prevăzute și a măsurilor de prevenire și reducere, efectele negative asupra factorilor de mediu pot fi diminuate.

8. CONCLUZII

Activitatea planificată constă în construirea unui complex rezidențial constituit din 6 blocuri – D, E, F, G, M și N, cu regim de înălțime 3S+D+P+9E, parcări subterane și infrastructura aferentă, pe terenul cu nr. cadastral 0121107.2974, cu suprafața de 1,2736 ha, situat în intravilanul orașului Durlești, municipiul Chișinău.

Activitatea se încadrează în categoria proiectelor de dezvoltare urbană și urmează a fi examinată prin prisma Anexei nr. 2 pct. 10 lit. b) din Legea nr. 86/2014, în vederea stabilirii necesității efectuării evaluării impactului asupra mediului.

Planul Urbanistic Zonal aferent teritoriului a parcurs procedurile de avizare și a fost aprobat prin Decizia Consiliului orașului Durlești nr. 11.1.2 din 31.12.2024. În procesul de elaborare a PUZ a fost asigurată informarea și consultarea publicului, consultarea publică fiind organizată de Primăria orașului Durlești la 31.10.2024, în baza Dispoziției Primarului nr. 128-d din 09.10.2024.

Documentația tehnică a obiectivului a fost supusă verificării, iar conform Raportului unic de verificare nr. 12/3 aceasta corespunde actelor și documentelor normative în vigoare și poate fi înaintată spre aprobare.

Impactul potențial asupra mediului va fi asociat preponderent etapei de construire, având în principal caracter local și temporar. Prin aplicarea măsurilor tehnice și organizatorice prevăzute, racordarea la infrastructura tehnico-edilitară și asigurarea unei suprafețe de minimum 25% de spații verzi, efectele negative asupra mediului pot fi prevenite și diminuate.

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnata, în calitate de inițiator/beneficiar ai activității planificate, declară pe propria răspundere că informațiile prezentate în prezenta documentație și în actele anexate sunt veridice și corespund informațiilor și soluțiilor prevăzute pentru realizarea activității planificate.

Ne asumăm respectarea măsurilor de prevenire și reducere a impactului asupra mediului descrise în prezenta documentație, precum și a condițiilor și cerințelor stabilite de autoritățile competente în cadrul procedurii prevăzute de Legea nr. 86/2014 și la realizarea activității planificate.

Inițiatorii/beneficiarii activității planificate:

Ion Magaliuc,

Administrator S.C. „Estate Invest Company” S.R.L.

