



MINISTERUL MEDIULUI AL REPUBLICII MOLDOVA
MINISTRY OF 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. 10/803/2026 din data semnării documentului

P. Colomieș
5

Primăria or. Durlești

e-mail: durlestiprimarie@gmail.com

**Instituția Publică Administrația
Națională „Apele Moldovei”**

e-mail: apelemoldovei@apele.gov.md

Prin prezenta, Vă aducem la cunoștință, că la Agenția de Mediu a fost înregistrată cererea nr.1483/10/2026 din 29.09.2026 privind emiterea acordului de mediu pentru activitatea planificată „Sistematizarea teritoriului și construirea unui cartier de locuințe individuale, cu obiective de deservire (instituție de educație timpurie și obiectiv comercial) și infrastructura tehnico-edilitară și rutieră aferentă, pe terenurile din sectorul cadastral 0121201, or. Durlești, mun. Chișinău”, pentru examinare și emitere a actului permisiv.

Luând în considerare cele expuse și conform prevederilor art. 7, alin. (2) al Legii nr. 86/2014 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 „Sistematizarea teritoriului și construirea unui cartier de locuințe individuale, cu obiective de deservire (instituție de educație timpurie și obiectiv comercial) și infrastructura tehnico-edilitară și rutieră aferentă, pe terenurile din sectorul cadastral 0121201, or. Durlești, mun. Chișinău”, beneficiar/inițiator SRL „AVANTE” pentru examinare și prezentare a comentariilor, propunerilor asupra obiectivului.

Conform prevederilor art. 7 alin. (4) al Legii 86/2014, 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: Primăria or. Durlești urmează să plaseze conținutul cererii privind emiterea acordului de mediu pe pagina web oficială și la sediul său, conform prevederilor art. 7 alin. (3) al Legii nr. 86 din 29.05.2014

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

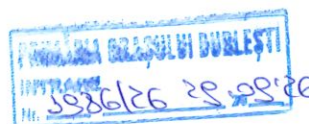
Director

Digitally signed by Belitei Nicu
Date: 2026.09.29 11:59:17 EEST
Reason: MoldSign Signature
Locație: Moldova
MOLDOVA EUROPEANĂ



Nicu BELITEI

Ex: F. Bujag
e-mail: fiodor.bujag@am.gov.md



Agenției de Mediu

MD-2005, mun. Chișinău, str. Albișoara, 38

De la: **FIRMA „AVANTE” S.R.L., IDNO 1002600008902**
Adresa: MD-2019, mun. Chișinău, or. Codru, str. Grenoble, 120
Telefon de contact: 069400053
Email: jurist@avante.md

CEREREA

privind emiterea acordului de mediu

Prin prezenta, în temeiul art. 7 și art. 8 din Legea nr. 86 din 29.05.2014 privind evaluarea impactului asupra mediului, cu modificările ulterioare, și în executarea Deciziei Agenției de Mediu privind evaluarea prealabilă nr. 10/4907/2026 din 21.05.2026, solicităm efectuarea evaluării prealabile a impactului asupra mediului al activității planificate „Sistematizarea teritoriului și construirea unui cartier de locuințe individuale, cu obiective de deservire (instituție de educație timpurie și obiectiv comercial) și infrastructura tehnico-edilitară și rutieră aferentă, pe terenurile din sectorul cadastral 0121201, or. Durlești, mun. Chișinău”, pentru a se decide, dacă urmează să fie supusă procedurii evaluării impactului asupra mediului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului, cât și prevederile ghidului cu privire la executarea procedurii privind evaluarea impactului asupra mediului.

Activitatea planificată se realizează în baza Planului Urbanistic de Detaliu privind sistematizarea terenurilor din sectorul cu nr. cadastral 0121201 din or. Durlești, mun. Chișinău (obiect nr. 44, elaborat de S.R.L. „PlanProject SB”, martie 2026), întocmit în temeiul Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 295/25 din 19.11.2025.

Prin Decizia privind evaluarea prealabilă nr. 10/4907/2026 din 21.05.2026, Agenția de Mediu a stabilit că Planul Urbanistic de Detaliu nu are efecte semnificative asupra mediului și nu urmează a fi supus evaluării strategice de mediu, constatând totodată că amplasamentul este situat în zona de protecție a unui pârâu cu caracter temporar. Potrivit art. 52 alin. (1) din Legea apelor nr. 272 din 23.12.2011, activitățile planificate în zonele de protecție a apelor care pot avea un impact semnificativ asupra corpurilor de apă se supun în prealabil procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau de evaluare a biodiversității, în conformitate cu Legea nr. 86/2014. În acest temei, prin decizia menționată, Agenția de Mediu a indicat inițiatorului să depună prezenta cerere.

În acest context, se anexează următoarele informații și copii de pe documente doveditoare, privind informațiile declarate referitoare la activitatea planificată, care vor constitui temei pentru luarea unei decizii în acest context.

Se anexează:

1. Informația privind activitatea planificată, întocmită conform Anexei nr. 3 la Legea nr. 86/2014
2. Extras din Planul Urbanistic de Detaliu – planșa nr. 10 „Reglementări. Zonificarea teritoriului (proponere de amplasare a construcțiilor)”, sc. 1:1 000 – copie;
3. Extras din Planul Urbanistic de Detaliu – planșa nr. 6 „Schema evaluării hidrogeotehnice și morfologice a teritoriului (extras din Planul Urbanistic General al or. Durlești)”, sc. 1:2 000 copie

„Declar pe propria răspundere că, prezenta informație este completă, veridică și corespunde stării de lucruri la momentul depunerii cererii, și îmi dau acordul, că declarațiile false care stârnesc controverse să fie verificate și, în caz de confirmare, să răspund în conformitate cu prevederile legislației în vigoare a Republicii Moldova”.

Administrator

FIRMA „AVANTE” S.R.L.

Grigore Chiriac

Digitally signed by Chiriac Grigore
Date: 2026.09.28 15:26:02 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

MOLDOVA EUROPEANĂ



INFORMAȚIA PRIVIND ACTIVITATEA PLANIFICATĂ

(întocmită conform Anexei nr. 3 la Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului)

1. Activitatea planificată (denumirea, tipul)

„Sistematizarea teritoriului și construirea unui cartier de locuințe individuale, cu obiective de deservire (instituție de educație timpurie și obiectiv comercial) și infrastructura tehnico-edilitară și rutieră aferentă, pe terenurile din sectorul cadastral 0121201, or. Durlești, mun. Chișinău”.

Tipul activității: proiect de dezvoltare urbană – sistematizarea și parcelarea unui teritoriu de 19,0561 ha în vederea construirii a 228 de locuințe individuale (regim de înălțime P, P+1E), a unei instituții de educație timpurie (grădiniță de 120 locuri), a unui obiectiv comercial și de prestări servicii, precum și a rețelilor edilitare și a tramei stradale aferente.

Activitatea se realizează în baza Planului Urbanistic de Detaliu privind sistematizarea terenurilor din sectorul cu nr. cadastral 0121201 din or. Durlești, mun. Chișinău (obiect nr. 44), elaborat de S.R.L. „PlanProject SB” în martie 2026, în temeiul Certificatului de urbanism pentru proiectare nr. 295/25 din 19.11.2025.

2. Inițiatorul activității planificate (denumirea, adresa juridică, poștală și electronică, numerele de telefon, fax)

FIRMA „AVANTE” S.R.L.

IDNO: 1002600008902

Adresa juridică și poștală: MD-2019, mun. Chișinău, or. Codru, str. Grenoble, 120

Telefon de contact: 069400053

Email: jurist@avante.md

3. Persoana de contact (funcția ocupată, adresa electronică, numerele de telefon și fax)

Dl Grigore Chiriac – administrator al FIRMEI „AVANTE” S.R.L.

Telefon de contact: 069400053

Email: jurist@avante.md

4. Este sau nu indicată activitatea planificată în anexa nr. 1 sau nr. 2 la Legea privind evaluarea impactului asupra mediului; obiectivele activității planificate

Activitatea planificată nu este indicată în Anexa nr. 1 la Legea nr. 86/2014 – lista activităților supuse în mod obligatoriu evaluării impactului asupra mediului.

Prin natura sa, activitatea planificată se raportează la Anexa nr. 2 „Lista activităților planificate pentru care trebuie stabilită necesitatea efectuării evaluării impactului asupra mediului”, pct. 12 Infrastructura, lit. b) – proiecte de dezvoltare urbană. Potrivit bilanțului teritorial și planșei de reglementări din Planul Urbanistic de Detaliu, obiectivul comercial este amplasat pe terenul proiectat nr. 27, în zona serviciilor publice, comerciale și administrative (0,7 ha), distinctă de zona locuințelor individuale (R2), și are suprafața de 6 000 m². Regulamentul Funcțional Urban aferent Planului Urbanistic Zonal limitează la 200 m² funcțiunile comerciale și serviciile profesionale admise în interiorul zonei R2. Încadrarea definitivă a activității planificate și necesitatea efectuării evaluării impactului asupra mediului urmează a fi stabilite de Agenția de Mediu în cadrul prezentei proceduri de evaluare prealabilă.

Construirea propriu-zisă a locuințelor individuale este prevăzută prin documentațiile de urbanism aprobate – Planul Urbanistic General al or. Durești și Planul Urbanistic Zonal aprobat prin decizia Consiliului local or. Durești nr. 2/4.1 din 27.12.2019. Elementele care depășesc simpla construire de clădiri rezidențiale și care conferă activității caracterul de proiect de dezvoltare urbană sunt: sistematizarea și parcelarea unui teritoriu de 19,0561 ha în 231 de terenuri cadastrale, realizarea tramei stradale (3,7255 ha) și a rețelelor tehnico-edilitare de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaze naturale, amplasarea unei instituții de educație timpurie de 120 de locuri și a obiectivului comercial de deservire, precum și schimbarea destinației a 18,6767 ha de terenuri agricole.

Temeiul concret al depunerii prezentei cereri nu îl constituie însă încadrarea pe categorii de activitate, ci amplasarea obiectivului în zona de protecție a apelor, după cum urmează.

Cererea este întocmită conform Anexei nr. 3 la Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.

Prin Decizia privind evaluarea prealabilă nr. 10/4907/2026 din 21.05.2026, emisă în cadrul procedurii de evaluare strategică de mediu (Legea nr. 11 din 02.03.2017), Agenția de Mediu a stabilit că Planul Urbanistic de Detaliu nu are efecte semnificative asupra mediului și nu urmează a fi supus evaluării strategice de mediu, constatând totodată că amplasamentul este situat în zona de protecție a unui pârâu cu caracter temporar. Potrivit art. 52 alin. (1) din Legea apelor nr. 272 din 23.12.2011, activitățile planificate în zonele de protecție a apelor care pot avea un impact semnificativ asupra corpurilor de apă se supun în prealabil procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau de evaluare a biodiversității, în conformitate cu Legea nr. 86/2014. În acest temei, Agenția de Mediu a indicat inițiatorului să depună cererea privind emiterea acordului de mediu, în conformitate cu prevederile art. 7 și art. 8 din Legea nr. 86/2014.

Obiectivele principale ale activității planificate:

- dezvoltarea socială și economică a localității or. Durești și extinderea ordonată a zonei rezidențiale, prevăzută prin documentațiile de urbanism aprobate;
- analiza și evaluarea situației existente și aprecierea zonelor adiacente;
- elaborarea soluției de organizare arhitectural-urbanistică a teritoriului prin stabilirea amplasării construcțiilor noi;
- asigurarea accesibilității auto și pietonale către construcțiile proiectate și organizarea circulației în interiorul teritoriului;
- stabilirea condițiilor de amplasare și racordare la rețelele edilitare existente și propuse;
- stabilirea modului de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT);
- construirea de spații locative de calitate și asigurarea populației cu locuințe individuale;

Activitatea planificată se va realiza în conformitate cu cerințele Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434 din 28.12.2023, art. 148 privind condițiile de eliberare a autorizației de construire.

5. Justificarea activității planificate, indicând alternativele (locul de realizare, tehnologiile folosite și opțiunea „zero”)

Scopul implementării proiectului:

- dezvoltarea socială și economică a localității or. Durești;

- valorificarea urbanistică a unei rezerve de teren destinate expres, prin Planul Urbanistic Zonal aprobat, extinderii zonei rezidențiale;
- construirea spațiilor locative de înaltă calitate, cu asigurarea deplină a infrastructurii tehnico-edilitare;

În urma unui studiu a fost identificat amplasamentul potrivit pentru realizarea obiectivului propus, inclusiv și faptul că terenurile sunt proprietate privată a inițiatorului activității planificate, iar teritoriul este destinat, prin Planul Urbanistic Zonal care cuprinde sectoarele cadastrale 0121201, 0121128, 0121104, 0121205 și 0121106, aprobat prin decizia Consiliului local or. Durlăști nr. 2/4.1 din 27.12.2019, zonei rezidențiale cu locuințe individuale (cod de reglementare urbanistică R2).

Vor fi evaluate următoarele alternative:

- alternativa „zero” – proiectul nu este implementat;
- alternativa 1 – proiectul este implementat folosind soluția urbanistică și locația descrisă;
- alternativa 2 – proiectul este implementat folosind altă soluție tehnică/urbanistică;
- alternativa 3 – proiectul este implementat folosind altă locație.

Alternativa „zero” – proiectul nu este implementat. În acest caz, terenurile vizate pentru amplasarea cartierului de locuințe individuale ar fi folosite în continuare potrivit destinației actuale, agricole. Această alternativă nu va afecta caracteristicile actuale ale componentelor de mediu, însă principalele efecte negative sunt: nerealizarea de investiții în infrastructura din zonă (rețele de apeduct, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică, drumuri); menținerea zonei fără echipare edilitară și fără obiective de deservire (grădiniță, obiectiv comercial); nerealizarea prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru teritoriul respectiv.

Alternativa 2 – implementarea proiectului folosind altă soluție tehnică/urbanistică (de exemplu, locuințe colective cu regim mare de înălțime) nu este posibilă, deoarece ar contraveni Regulamentului Funcțional Urban aferent PUZ, care stabilește pentru zona R2 regimul de înălțime maxim P+IE, POT maxim 35% și CUT maxim 0,65 (cu majorare de +0,10 în cazul utilizării mansardelor).

Alternativa 3 – implementarea proiectului în altă locație ar presupune identificarea unui alt amplasament care să corespundă cumulativ mai multor criterii (proprietate privată consolidată, destinație urbanistică rezidențială stabilită prin documentație de urbanism aprobată, posibilitatea racordării la rețelele orășenești de apă, canalizare, gaze și energie electrică, accese rutiere, distanțe față de obiective incomode, lipsa ariilor naturale protejate). Utilizarea altei locații ar genera cheltuieli suplimentare nejustificate pentru extinderea infrastructurii și ar putea afecta teritorii cu sensibilitate ecologică mai ridicată. O amplasare în afara sectorului ar necesita alte terenuri, o nouă documentație de urbanism și verificarea separată a impactului asupra mediului.

Analizând alternativele din punct de vedere al protecției mediului, precum și din punct de vedere social și economic, în scopul minimizării impactului asupra caracteristicilor de mediu și social din zona de proiect, se constată că Alternativa 1 este cea care implică impacturi ecologice și sociale negative mai puțin semnificative. Din acest motiv, a fost selectată ca fiind cea preferată.

În interiorul amplasamentului, la etapa de proiectare vor fi comparate variantele traseelor de drum și de rețele, ale poziționării construcțiilor față de zonele cu risc geotehnic, ale canalizării menajere și ale colectării apelor pluviale. Varianta tehnică va fi selectată după studiile geotehnice, condițiile operatorilor de rețea și avizele de gospodărire a apelor aplicabile. În această etapă nu se prezumă că toate loturile pot fi construite fără măsuri de consolidare a terenului.

6. Descrierea activității planificate (un rezumat al proiectului, caracteristicile tehnice/fizice ale întregii activități planificate, natura, scara, tehnologiile, relația cu alte activități existente sau planificate, descrierea lucrărilor de demolare)

Activitatea planificată prevede sistematizarea și parcelarea terenurilor din sectorul cadastral 0121201 din or. Durești, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 19,0561 ha, dintre care 18,6767 ha (98%) sunt terenuri cu destinație agricolă aflate în proprietate privată, iar 0,3794 ha (2%) sunt terenuri aflate în proprietatea Autorității Publice Locale. Dreptul de proprietate al FIRMEI „AVANTE” S.R.L. asupra suprafeței de 18,6767 ha este dobândit în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-408 din 10.07.2025.

Teritoriul este parcelat în 231 de terenuri cadastrale proiectate, după cum urmează: terenurile nr. 1–26 și 29–231 – locuințe individuale; terenul nr. 27 – obiectiv comercial; terenul nr. 28 – obiectiv preșcolar (grădiniță); terenul nr. 213 – teren de constituit în viitor. Funcțiunea dominantă a amplasamentului este reprezentată de zona locuințelor individuale (R2), destinată construirii de locuințe cu regim mic de înălțime (P, P+1E), amplasate pe parcele distincte, libere pe cele patru fațade și/sau cuplate pentru două familii.

Bilanțul teritorial în limita zonei care a generat PUD:

- zona rezidențială cu locuințe individuale – 14,0 ha (73%);
- zona serviciilor publice, comerciale și administrative – 0,7 ha (4%);
- zona obiectivelor de învățământ preșcolar – 0,4 ha (2%);
- zona în limita liniilor roșii (accese rutiere) – 3,7 ha (19%);
- alte terenuri – 0,3 ha (2%);
- TOTAL – 19,1 ha (100%).

Indicii tehnico-economici:

- zona locuințelor individuale (R2) – 18,0 ha;
- parcele proiectate pentru locuințe individuale – 228 loturi;
- numărul de locuitori – 600 persoane;
- densitatea populației – 33 loc./ha;
- POT – 35%;
- CUT – 0,75;
- fondul locativ – 45 400 m²;
- teren pentru instituții educaționale preșcolare (grădiniță) – 120 locuri, suprafața 0,3739 ha;
- teren pentru obiectiv comercial – 6 000 m² (zona alocată – 0,7000 ha);
- zona pentru accese rutiere – 3,7255 ha;
- alte terenuri – 0,2883 ha;
- dimensiunea minimă a parcelei – 350 m², frontul stradal minim – 15 m;
- retragerea clădirilor de la aliniament – minim 4,5 m.

Circulația rutieră este asigurată printr-un sistem de străzi interioare, conectate la arterele existente din exteriorul zonei. Trama stradală urmărește adaptarea la configurația terenului și la curbele de nivel existente, reducând lucrările majore de terasament și asigurând o integrare optimă în cadrul

natural al amplasamentului. Profilul străzilor include carosabil dimensionat pentru trafic local, trotuare de-a lungul străzilor principale și spații rezervate pentru amplasarea rețelelor edilitare. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor. Parametrii individuali ai clădirilor, organizarea șantierelor și graficul de execuție vor rezulta din proiectele tehnice ulterioare.

Rețelele tehnico-edilitare:

Alimentarea cu energie electrică. Consumatorii (228 case individuale, obiective de servicii sociale și comerciale, sarcini comunale și rețelele de iluminat exterior) se atribuie la categoriile II și III de fiabilitate. Sarcina calculată constituie 828 kW. Se prevede construcția a 5 posturi de transformare 10/0,4 kV (2x250 kVA – 1 buc.; 1x160 kVA – 4 buc.), a liniilor de alimentare în cablu 10 kV pozate subteran, de tip „radial”, cu lungimea de cca 2,0 km, precum și a rețelelor de iluminat exterior. Sursa de alimentare – conform scrisorii Î.C.S. „Premier Energy Distribution” S.A. nr. 0705/255963-20251230.

Alimentarea cu apă. Se prevede de la SP Schinoasa, mun. Chișinău, în baza scrisorii S.A. „Apă-Canal Chișinău” nr. 01-16933 din 16.12.2025, cu recalcularea capacității de producție a rețelei de distribuție existente. Consumul de apă rece constituie 188,0 m³/zi (24,4 m³/h; 6,8 l/s), iar de apă caldă – 32,0 m³/zi (4,2 m³/h; 1,2 l/s). Rețele de apeduct proiectate: Ø90 mm – 2550,0 m; Ø110 mm – 1600,0 m; Ø250 mm – 560,0 m, executate din țevi de polietilenă de înaltă densitate (PEID), SDR17, PN10. Stingerea incendiilor exterioare se realizează de la hidranții amplasați pe rețelele exterioare existente și proiectate; debitul de calcul pentru stingerea incendiilor exterioare – 15,0 l/s, pentru cele interioare – 5,0 l/s.

Canalizarea menajeră. Apele uzate menajere (188,0 m³/zi; 24,4 m³/h; 8,4 l/s) vor fi evacuate în rețelele centralizate de canalizare, în una din cele două variante: varianta I – către stația de pompare SPC-1, care va pompa apele uzate în colectorul Ø200 mm din str. Testemițeanu, colț cu str. Mateevici, conform obiectului nr. 98/2022-CE elaborat de Hidro Servicii S.R.L.; varianta II – către stația de pompare SPC-2, care va pompa apele uzate în colectorul Ø800 mm, situat în apropierea SPAU „Motel”. Rețele proiectate: Ø200 mm – 3700,0 m; Ø250 mm – 770,0 m, din țevi multistrat PVC/polietilenă, clasele de rigiditate SN4 și SN8. Ambele variante prevăzute în PUD descarcă în rețeaua publică de canalizare.

Canalizarea pluvială. Apele pluviale se vor colecta într-un sistem închis de canalizare pluvială, cu organizarea evacuării apelor de pe întreaga suprafață a teritoriului. Rețele proiectate: Ø315 mm – 2550,0 m; Ø400 mm – 1450,0 m; Ø800 mm – 770,0 m. Debitul de calcul al apelor pluviale constituie 950,0 l/s, cu evacuare în râulețul Valea Bostancea. Planul Urbanistic de Detaliu nu stabilește soluții de preepurare și nici condițiile de deversare în receptorul natural; locul evacuării, protecția albiei, reținerea sedimentelor și eventualele soluții de atenuare a vârfului de debit urmează a fi stabilite prin proiectul de specialitate și prin avizele autorităților competente.

Alimentarea cu gaze naturale. Volumul de gaze de calcul preconizat constituie 516,10 m³/h, conform avizului de racordare nr. 430 din 18.12.2025, eliberat de S.R.L. „Chișinău-Gaz”. Punctul de racordare se prevede la rețeaua subterană de polietilenă de presiune medie D225 mm, amplasată pe str. Basarabia colț cu str. Tricolorului, or. Durești. Lungimea totală a conductei de gaze constituie 4200 m. Reglarea presiunii de la 0,30 MPa la 0,003 MPa se va realiza prin 7 puncte de reglare a gazelor (PRG), montate în îngrădire.

Obiectivele de utilitate publică. Instituția de educație timpurie (grădinița) este prevăzută cu o capacitate de 120 de locuri și o suprafață de cca 0,4 ha, ansamblul incluzând spații exterioare de joacă, parări pentru personal și părinți, precum și acces pietonal și auto conectat la rețeaua stradală a

cartierului. Obiectivul comercial și de prestări servicii ocupă cca 0,7 ha și este destinat satisfacerii necesităților locuitorilor, cu accesibilitate rutieră și pietonală. Consumatorii de energie electrică se atribuie la categoriile II și III de fiabilitate a alimentării.

Alimentarea cu agent termic. Alimentarea cu agent termic a zonei rezidențiale se va realiza individual, la nivelul fiecărei locuințe, prin sisteme autonome de încălzire, alimentate din rețeaua de distribuție a gazelor naturale prevăzută prin PUD și executate conform normativelor tehnice în vigoare. Sisteme centralizate de termoficare și instalații de ardere a combustibilului solid nu sunt prevăzute.

Lucrări pregătitoare, defrișare și lucrări de demolare.

Pe amplasament nu există construcții capitale, iar PUD nu identifică lucrări de demolare ca parte a soluției propuse; dacă la etapa de proiectare vor rezulta asemenea lucrări, acestea vor fi prezentate separat, împreună cu modul de gestionare a deșeurilor rezultate. Terenurile sunt folosite în prezent ca terenuri agricole, situația existentă fiind documentată prin planșele „Situația existentă. Analiza terenurilor după destinație”, „Situația existentă. Analiza terenurilor după formele de proprietate” și „Fotofixarea terenului alocat” din PUD. Documentația de urbanism nu conține un inventar al vegetației lemnoase existente pe amplasament. În măsura în care realizarea lucrărilor va impune înlăturarea vegetației lemnoase, aceasta se va efectua exclusiv în temeiul actelor permissive emise de autoritățile competente, cu achitarea plăților și compensațiilor prevăzute de legislație și cu plantarea compensatorie corespunzătoare; suprafețele, speciile și numărul exemplarelor vor fi stabilite prin inventariere la faza de proiect.

Până la începerea lucrărilor de construire, în mod obligatoriu se va decoperta stratul fertil de sol. Solul decopertat va fi depozitat temporar în depozite separate, cu înălțimea de maxim 2 m, protejat împotriva eroziunii eoliene și hidrice, urmând a fi reutilizat integral la amenajarea zonelor verzi, a spațiilor libere din interiorul parcelelor și a fâșiilor de protecție, iar surplusul – transportat pe terenuri agricole din apropiere sau pe terenuri ce necesită ameliorări, indicate de instituțiile abilitate.

Protecția împotriva incendiilor. Compartimentul este elaborat în PUD conform NCM B.01.05:2025, NCM E.03.02-2014, СНиП 2.04.02-84, Legii nr. 267/1994 privind apărarea împotriva incendiilor, Legii nr. 271/1994 cu privire la protecția civilă și Hotărârii Guvernului nr. 847/2022. Se prevăd căi de acces și de circulație pentru autospecialele de intervenție, hidranți de incendiu exteriori de tip suprateran amplasați de-a lungul căilor de acces, la maximum 2,5 m de carosabil și nu mai aproape de 5,0 m de clădiri, precum și accesul permanent al unităților de pompieri la sistemele de alimentare cu apă pentru stingerea incendiilor. Cel mai apropiat Detașament Situații Excepționale (mun. Chișinău, sec. Buiucani, str. Alba Iulia 75/3, nr. cadastral 0100510.123) se află la 3,2 km de terenurile examinate.

Activitatea planificată nu prevede procese tehnologice de producere sau alte genuri de activitate ce pot influența semnificativ mediul înconjurător în timpul exploatării. Conform Regulamentului Funcțional Urban aferent PUZ, în zona R2 sunt interzise activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitarea en-gros și a materialelor refolosibile, platformele de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a cantităților mari de substanțe inflamabile sau toxice, autobazele și stațiile de întreținere auto.

Relația cu alte activități existente sau planificate: activitatea planificată constituie continuarea și detalierea prevederilor Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru sectoarele cadastrale 0121201, 0121128, 0121104, 0121205 și 0121106, fiind corelată cu dezvoltarea zonei rezidențiale a or. Durești și cu rețelele edilitare orașenești existente.

7. Descrierea amplasării activității planificate, acordând o atenție specială sensibilității ecologice a zonelor geografice susceptibile de a fi afectate (descrierea și justificarea alegerii locației, amplasarea în raport cu siturile Emerald)

Terenurile din sectorul cadastral 0121201 sunt amplasate în partea de vest a intravilanului orașului Durlăști, mun. Chișinău, și reprezintă, potrivit Planului Urbanistic de Detaliu, o rezervă de dezvoltare pentru extinderea zonei rezidențiale. Încadrarea în teritoriul localității este redată în planșa „Schema încadrării în teritoriul orașului Durlăști”, sc. 1:10 000.

Potrivit Planului Urbanistic de Detaliu, terenurile nu sunt ocupate de construcții. Accesul rutier se asigură de la arterele existente din exteriorul zonei, prin trama stradală proiectată în interiorul teritoriului, conform planșei „Schema infrastructurii de transport”; suprafața rezervată acceselor rutiere constituie 3,7255 ha. Trama stradală urmărește adaptarea la configurația terenului și la curbele de nivel existente.

Condiții geologice și hidrogeotehnice. Conform Deciziei Agenției de Mediu privind evaluarea prealabilă nr. 10/4907/2026 din 21.05.2026, după relief și poziționarea geografică, terenul este caracterizat, din punct de vedere al condițiilor geologice și hidrogeologice, ca fiind favorabil pentru construcții, urmând ca la etapa elaborării documentației de proiect să fie efectuate investigații geologice detaliate. Documentația de urbanism a fost consultată cu Agenția pentru Geologie și Resurse Minerale (scrisoarea nr. 543/04 din 23.04.2026) și cu Centrul de Sănătate Publică Chișinău (scrisoarea nr. 02-3/4/3842 din 13.05.2026). Totodată, conform schemei de evaluare hidrogeotehnică și morfologică din Planul Urbanistic General al or. Durlăști, sectoare distincte ale teritoriului studiat se încadrează în zone cu condiții diferite de construcție, pentru care se prevăd măsuri specifice:

- zona B – condițional favorabilă pentru construcții, din cauza pantelor abrupte, a apropiatei apariții la suprafață a stratelor de argilă și a dezvoltării în imediata vecinătate a proceselor de eroziune și alunecări de teren;
- zona C – nefavorabilă pentru construcții, caracterizată prin pante abrupte (6–8–10°) și pericol potențial de alunecări de teren, fiind asociată sectoarelor abrupte ale râpelor;
- zona E – nefavorabilă pentru construcții, din cauza riscului de inundații cauzate de scurgerile pluviale, fiind asociată părților inferioare ale văilor.

În acest context, proiectul prevede: efectuarea studiilor geotehnice detaliate pentru verificarea stabilității versanților; implementarea măsurilor anti-eroziune și anti-alunecare (consolidarea versanților, drenaje controlate, vegetație stabilizatoare); amplasarea construcțiilor doar după evaluarea riscului de alunecări active și aplicarea măsurilor ingineresti corespunzătoare; menținerea unui buffer verde între construcții și versanți; executarea calculcelor de stabilitate a versanților; proiectarea infrastructurii astfel încât să nu se acumuleze apă și să nu se suprasolicite terenul; monitorizarea continuă a stabilității terenului; implementarea măsurilor hidrotehnice pentru prevenirea inundațiilor (drenaje, rigole, canale de scurgere), dimensionate pentru evacuarea viiturilor cu probabilitate de 1%. Pe aceste terenuri nu se vor stabili soluțiile finale ale fundațiilor, drumurilor și rețelelor fără investigații și calcule de stabilitate.

Resurse acvatice și zona de protecție a apelor. În partea vestică a teritoriului se află un pârau cu caracter temporar (râulețul Valea Bostancea), pentru care, conform prevederilor Legii apelor nr. 272 din 23.12.2011, se instituie o fâșie riverană de protecție a apelor cu lățimea de 5 m și o zonă de protecție a apelor cu lățimea de 15 m. Aceste fâșii și zone sunt respectate integral prin soluția urbanistică propusă, în limitele lor nefiind amplasate construcții. Prin Decizia nr. 10/4907/2026 din

21.05.2026, Agenția de Mediu a constatat că amplasamentul este situat în zona de protecție a acestui pârâu, împrejurare care constituie temeiul depunerii cererii privind emiterea acordului de mediu, potrivit art. 52 alin. (1) din Legea apelor nr. 272/2011. Limitele fâșiei riverane și ale zonei de protecție, precum și eventualele condiții pentru traversări sau pentru evacuarea apelor, vor fi confirmate prin ridicarea topografică și prin avizele de specialitate înaintea amplasării lucrărilor.

Arii naturale protejate și rețeaua ecologică. Prin Decizia privind evaluarea prealabilă nr. 10/4907/2026 din 21.05.2026, Agenția de Mediu a constatat că amplasamentul este situat în afara zonelor de protecție a ariilor naturale protejate de stat desemnate de Legea nr. 1538/1998 privind fondul ariilor naturale protejate de stat și în afara rețelei ecologice desemnate prin Legea nr. 94 din 05.04.2007 cu privire la rețeaua ecologică. Documentația de urbanism nu conține date privind poziționarea amplasamentului față de siturile Emerald, iar inițiatorul nu deține date proprii în acest sens; amplasarea exactă și eventualele cerințe de evaluare a biodiversității urmează a fi verificate de autoritate pe baza datelor spațiale oficiale.

Justificarea alegerii locației: terenurile sunt proprietate privată a inițiatorului, dobândită în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-408 din 10.07.2025; teritoriul este destinat expres, prin documentațiile de urbanism aprobate (PUG și PUZ), zonei rezidențiale cu locuințe individuale, cod de reglementare urbanistică R2; posibilitatea tehnică de racordare la rețelele orășenești de apă, canalizare menajeră, gaze naturale și energie electrică este confirmată prin scrisorile și avizele operatorilor anexate documentației PUD; zona dispune de acces la rețeaua stradală existentă; potrivit Deciziei Agenției de Mediu nr. 10/4907/2026, amplasamentul se află în afara ariilor naturale protejate de stat și a rețelei ecologice.

8. Termenele de realizare a activității planificate (începutul și durata construcției și exploatării)

Planul Urbanistic de Detaliu nu fixează o dată de începere sau o durată unică pentru întregul ansamblu. Termenul de realizare depinde în mod direct de obținerea tuturor coordonărilor, avizelor și actelor permissive de la instituțiile implicate și de rezultatele studiilor de specialitate. Realizarea activității planificate se preconizează pe etape:

- etapa de pregătire: obținerea acordului de mediu și a celorlalte acte necesare, aprobarea documentației de urbanism, investigațiile geotehnice și hidrologice, elaborarea proiectelor tehnice;
- etapa de execuție: amenajarea acceselor, a sistemelor de drenaj și canalizare și a rețelelor de utilități, urmate de construcția obiectivelor pe loturi, în ordinea stabilită prin proiect;
- etapa de exploatare: utilizarea infrastructurii și a clădirilor pe termen lung.

Calendarul pe etape va fi stabilit după avizare și autorizare și va fi comunicat Agenției de Mediu, dacă acest lucru este cerut în cadrul procedurii. Lucrările care afectează scurgerea apelor sau stabilitatea terenului vor fi corelate cu măsurile de protecție proiectate. Exploatarea activității planificate va fi una nelimitată.

9. Încadrarea în planurile de urbanism/amenajare a teritoriului aprobate/adoptate și/sau alte documente de politici și planificare

Activitatea planificată se încadrează integral în documentațiile de urbanism aprobate:

- Planul Urbanistic General al or. Durlăști, aprobat prin Decizia Consiliului local nr. 4.24 din 24.04.2009;

- Planul Urbanistic Zonal care cuprinde sectoarele cadastrale 0121201, 0121128, 0121104, 0121205 și 0121106, or. Durlești, mun. Chișinău, aprobat de Consiliul local or. Durlești prin decizia nr. 2/4.1 din 27.12.2019;
- Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 295/25 din 19.11.2025;
- Planul Urbanistic de Detaliu privind sistematizarea terenurilor din sectorul cu nr. cadastral 0121201 din or. Durlești, mun. Chișinău (obiect nr. 44), elaborat de S.R.L. „PlanProject SB”, martie 2026.
- Decizia Agenției de Mediu privind evaluarea prealabilă nr. 10/4907/2026 din 21.05.2026, prin care s-a stabilit că Planul Urbanistic de Detaliu nu are efecte semnificative asupra mediului și nu urmează a fi supus evaluării strategice de mediu. Această decizie privește evaluarea strategică de mediu a documentației de urbanism și nu înlocuiește acordul de mediu solicitat prin prezenta cerere.

Conform Regulamentului Funcțional Urban aferent PUZ, teritoriului alocat îi este atribuit codul „R2” – Zona locuințelor unifamiliale, izolate, libere pe cele patru fațade, cu regimul de înălțime P, P+1E, POT maxim 35% și CUT maxim 0,65, admitându-se creșterea cu +0,10 la CUT în cazul utilizării mansardelor. Indicele CUT de 0,75 din indicii tehnico-economici ai Planului Urbanistic de Detaliu corespunde valorii maxime admise cu această majorare (0,65 + 0,10). Utilizările admise sunt locuințele individuale și cuplate pentru două familii, precum și facilitățile și spațiile destinate exclusiv deservirii rezidenților zonei; funcțiunile comerciale și serviciile profesionale din interiorul zonei R2 sunt admise cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 m².

Activitatea planificată se va realiza în conformitate cu cerințele Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434 din 28.12.2023, ale Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului, ale Legii nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurător, ale Codului funciar nr. 22/2024 și ale Hotărârii Guvernului nr. 553 din 30.07.2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară. La solicitarea autorizației de construire vor fi anexate:

- certificatul de urbanism pentru proiectare;
- extrasul din documentația de proiect, cuprinzând memoriul explicativ, planul general (plan de situație, plan de trasare) și proiectul de organizare a executării lucrărilor de construcție;
- acordul de mediu, dacă este necesară efectuarea evaluării impactului asupra mediului;
- actele de schimbare a destinației terenurilor cu destinație agricolă;
- avizele de racordare la rețelele tehnico-edilitare.

Terenul va fi utilizat în conformitate cu prevederile legislației funciare. De asemenea, se vor respecta cerințele prevăzute în Certificatul de urbanism emis de Primăria or. Durlești, precum și cele din documentațiile și avizele care vor sta la baza emiterii autorizației de construire.

10. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile de a fi afectate în mod semnificativ de activitatea planificată

Apele de suprafață și subterane

Construcție. În etapa de construcție, principalele activități ce pot afecta condițiile hidrogeologice ale amplasamentului sunt: lucrările de excavare și de turnare a fundațiilor; executarea tranșeelor pentru rețelele edilitare; traficul autovehiculelor de transport și al utilajelor de construcții – pot apărea scurgeri accidentale de carburanți sau lubrifianți; instalarea cablurilor electrice etc.

Adâncimea de fundare pentru locuințele individuale cu regim mic de înălțime (P, P+1E) este redusă, iar betonul se va aduce preparat din afara șantierului. Influența asupra regimului și calității apelor subterane urmează a fi evaluată prin investigațiile geotehnice și hidrologice prevăzute la etapa de proiectare.

O atenție deosebită se acordă râulețului Valea Bostancea din partea vestică a teritoriului, în care se prevede evacuarea apelor pluviale (debit de calcul 950,0 l/s). Fâșia riverană de protecție a apelor (5 m) și zona de protecție (15 m) se păstrează libere de construcții. Având în vedere că amplasamentul se află în zona de protecție a acestui pârâu cu caracter temporar, se prevăd următoarele măsuri de protecție a corpului de apă: interzicerea amplasării construcțiilor, a depozitelor de materiale și a organizării de șantier în limita fâșiei riverane de protecție (5 m) și a zonei de protecție a apelor (15 m); colectarea integrală a apelor pluviale într-un sistem închis de canalizare pluvială; racordarea integrală a locuințelor la rețeaua centralizată de canalizare menajeră, cu interzicerea deversării apelor uzate menajere în receptorul natural. Cerințele privind preepurarea apelor pluviale, monitorizarea calității apei și protecția albiei nu sunt stabilite în Planul Urbanistic de Detaliu și urmează a fi impuse de autoritățile competente prin avizele de specialitate.

Funcționare. La anumite intervale de timp sunt planificate activități de întreținere a construcțiilor și a celorlalte obiective prevăzute de planul general. În timpul iernii, dacă condițiile meteorologice o cer, va fi nevoie de împrăștierea materialelor antiderapante pe drumurile de acces. Utilizarea materialelor antiderapante se va limita la strictul necesar, cu preferință pentru materiale inerte (pietriș, nisip). Toate locuințele vor fi racordate la rețelele centralizate de alimentare cu apă și de canalizare menajeră, ceea ce exclude utilizarea haznalelor și infiltrarea apelor uzate în sol și în apele subterane.

Dezafectare. În timpul dezafectării, o sursă posibilă de poluare a apei este traficul autovehiculelor – prin generarea de scurgeri accidentale de carburanți sau lubrifianți. Efectele acestei etape urmează a fi evaluate la momentul respectiv, în funcție de soluțiile și de reglementările aplicabile atunci.

Măsuri de diminuare a impactului asupra apelor: menținerea liberă de lucrări, de depozite de materiale și de organizare de șantier a fâșiei riverane de protecție (5 m) și a zonei de protecție a apelor (15 m); stocarea materialului excavat în afara acestor limite și la distanță de firul văii; corelarea lucrărilor de terasament cu măsurile anti-eroziune prevăzute pentru zonele B și C, astfel încât să nu se producă antrenarea de material în receptorul natural; drenarea controlată a apelor de pe versanți pe durata execuției; întreținerea și alimentarea utilajelor numai în locuri special amenajate, în afara șantierului, pentru prevenirea scurgerilor de carburanți și lubrifianți; prezența pe șantier a unui stoc de materiale absorbante pentru intervenție în caz de scurgeri accidentale; racordarea integrală a construcțiilor la rețeaua centralizată de canalizare menajeră; utilizarea materialelor antiderapante inerte (pietriș, nisip), în strictul necesar, pe drumurile de acces.

Aerul atmosferic

Amplasamentul este în prezent un teren agricol, fără surse fixe de emisii în atmosferă. Un inventar al surselor existente de poluare a aerului din zonă nu a fost efectuat și nu face parte din documentația de urbanism. Principalii receptori sunt populația din zonele locuite învecinate și ecosistemele.

Construcție. Sursele potențiale de poluare ce pot afecta calitatea aerului în timpul construcției sunt: pulberile rezultate din activitățile de defrișare, săpare, transport și descărcare a materialelor;

emisiile de substanțe poluante generate de sursele mobile (basculante, betoniere, excavatoare, macarale, buldozere etc.); eroziunea eoliană a ariilor neacoperite, expuse acțiunii vântului. Metodologia de calcul al emisiilor va fi stabilită la faza de proiectare, conform reglementărilor aplicabile. Emisiile poluante generate în etapa de construcție durează o perioadă de timp egală cu cea a programului de lucru, fiind dependente de mărimea locației șantierului, complexitatea activităților efectuate, numărul mediu de utilaje și echipamente folosite și de condițiile atmosferice existente pe șantier. Calculul emisiilor și al dispersiei poluanților nu a fost efectuat la această etapă, nefiind cunoscute graficul de execuție, numărul și tipul utilajelor; acesta va fi prezentat, dacă este solicitat, odată cu documentația de proiect.

Funcționare. Funcționarea obiectivului nu prevede procese de producere. Sursele de emisii în etapa de exploatare sunt reprezentate de instalațiile individuale de încălzire pe gaze naturale ale locuințelor (racordate la sistemul centralizat de distribuție a gazelor naturale, ceea ce exclude utilizarea combustibilului solid și reduce semnificativ emisiile) și de traficul auto local generat de rezidenți. Concentrațiile poluanților în aerul atmosferic, cu evidența poluării de fond, urmează a fi calculate la faza de proiectare, pe baza soluțiilor tehnice concrete.

Dezafectare. În timpul dezafectării, cantitatea de substanțe poluante generată va fi mai mică decât în etapa de construcție. Durata acestei etape este limitată în timp; amplexarea efectelor urmează a fi evaluată la momentul respectiv.

Solul și subsolul

Inițiatorul nu deține date privind contaminarea amplasamentului cu substanțe chimice sau deșeuri periculoase, iar documentația de urbanism nu conține investigații ale calității solului; acestea vor fi efectuate dacă autoritatea competentă le solicită. Principalele surse de poluare a solurilor specifice lucrărilor de construcție sunt: depozitarea necontrolată a deșeurilor; scurgerile de combustibil sau lubrifianți generate de funcționarea defectuoasă a echipamentelor; pulberile rezultate din activitățile de săpare, transportare și descărcare; emisiile generate de traficul utilajelor și echipamentelor.

Formele de impact identificate în perioada de construcție sunt: scoaterea definitivă din circuitul agricol a terenurilor cu destinație agricolă; pierderea caracteristicilor naturale ale stratului de sol fertil, prin depozitarea neadecvată a acestuia; izolarea unor suprafețe de sol față de circuitele ecologice naturale (suprafețele construite și pavate, în limita POT de 35%); deversări accidentale de substanțe poluante pe sol; depozitări necontrolate de deșeuri și materiale de construcție; activarea proceselor de eroziune și de alunecare pe sectoarele cu pante abrupte.

Sol fertil decopertat. Pământul decopertat va fi depozitat temporar în depozite separate, lângă amplasament, până la reutilizarea lui la amenajarea zonelor verzi, a spațiilor libere din interiorul parcelelor și la refacerea ecologică a terenurilor afectate temporar de lucrări. În timpul construirii nu se folosesc materii prime brute sau auxiliare care ar putea afecta solul.

Funcționare. Formele de impact identificate în perioada de funcționare sunt reduse și se referă la poluarea unor suprafețe de sol datorită deversărilor accidentale de substanțe folosite pentru întreținerea construcțiilor și a autovehiculelor.

Măsuri de diminuare a impactului asupra solului: decopertarea și depozitarea separată a stratului fertil, cu reutilizarea lui integrală la amenajarea spațiilor verzi și a spațiilor libere din interiorul parcelelor; eșalonarea lucrărilor de terasament pe etape, pentru limitarea suprafețelor descoperite simultan; adoptarea unui plan de control al eroziunii solului, corelat cu recomandările tehnice prevăzute în Planul Urbanistic de Detaliu pentru zonele B și C; consolidarea versanților și instalarea vegetației

stabilizatoare pe sectoarele cu pante abrupte; acoperirea depozitelor temporare de pământ și transportarea materialului excavat în basculante acoperite cu prelate; folosirea spațiilor special amenajate pentru depozitarea materialelor și a deșeurilor; întreținerea utilajelor în locuri special amenajate, în afara șantierului; reabilitarea terenurilor afectate temporar după terminarea lucrărilor.

Biodiversitatea

Terenurile vizate sunt terenuri agricole, aflate sub influență antropică permanentă prin lucrările agricole efectuate pe parcursul anului. Ocuparea terenului va reduce suprafața cu vegetație și va modifica habitatele existente pe amplasament. Zona pârâului din partea vestică poate avea rol de coridor ecologic local și va fi păstrată în condițiile stabilite de autorități. Se menționează expres că Planul Urbanistic de Detaliu nu include un inventar biologic al amplasamentului; prin urmare, inițiatorul nu afirmă absența unor specii sau habitate protejate și va asigura efectuarea cercetărilor în teren, dacă autoritatea competentă le solicită.

Un impact distinct l-ar constitui înlăturarea vegetației lemnoase existente pe amplasament, în măsura în care aceasta va fi necesară. Impactul ar fi local și permanent în perimetrul afectat și va fi compensat prin: obținerea prealabilă a actelor permise, achitarea plăților și compensațiilor prevăzute de legislație, plantarea compensatorie și amenajarea zonelor verzi în interiorul cartierului (spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști, conform Regulamentului Funcțional Urban). Ținând cont de amplasarea în zona de protecție a unui pârâu cu caracter temporar, inițiatorul va asigura, la solicitarea Agenției de Mediu, efectuarea evaluării biodiversității, în conformitate cu art. 52 alin. (1) din Legea apelor nr. 272/2011 și cu Legea nr. 86/2014.

Peisajul

Amplasamentul este în prezent un teren agricol situat în partea de vest a intravilanului or. Durești, în vecinătatea zonei locuite existente. Realizarea activității planificate va transforma folosința terenului din agricolă în rezidențială, ceea ce constituie o modificare locală permanentă a peisajului. Regimul mic de înălțime propus (P, P+1E) și ponderea spațiilor libere rezultată din POT maxim de 35% limitează amploarea acestei modificări. Un studiu de evaluare a peisajului nu a fost efectuat și nu face parte din documentația de urbanism.

Zgomotul și mediul social

Sursele de zgomot din perioada de construcție (utilaje, transport) au caracter temporar, intermitent și se limitează la programul de lucru. În perioada de exploatare, sursele de zgomot sunt cele specifice unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, respectiv traficul local. Documentația de urbanism nu conține măsurători sau calcule de zgomot; încadrarea în valorile limită admise prin legislația în vigoare se va asigura prin respectarea programului de lucru, prin măsurile de organizare a șantierului prevăzute la pct. 12 și, la faza de proiectare, prin verificarea nivelurilor de zgomot la limita zonelor locuite existente. Din punct de vedere social, activitatea planificată asigură extinderea fondului locativ și echiparea edilitară a unui teritoriu prevăzut în acest scop prin documentațiile de urbanism aprobate.

Impactul cumulativ cu celelalte activități din zonă nu a fost cuantificat la această etapă. Dezvoltările învecinate prevăzute prin Planul Urbanistic Zonal aprobat, precum și efectele cumulate asupra traficului, rețelelor edilitare și receptorului pluvial, urmează a fi avute în vedere de Agenția de Mediu la evaluarea prealabilă.

11. Descrierea potențialului impact semnificativ asupra mediului al activității planificate, în limita informațiilor disponibile privind acest impact, care rezultă din:

a) reziduurile și emisiile preconizate, precum și eliminarea deșeurilor, dacă este cazul;

Emisii în aer. În perioada de construcție – emisii de pulberi și gaze de eșapament (NO_x, CO, COV, particule) de la utilajele de construcții și transport, cu caracter temporar și local. În perioada de exploatare – emisii de la instalațiile individuale de încălzire pe gaze naturale și de la traficul auto local. Procese tehnologice de producere nu sunt prevăzute. Concentrațiile poluanților în aerul atmosferic, cu evidența poluării de fond, urmează a fi calculate la faza de proiectare, pe baza soluțiilor tehnice concrete.

Ape uzate. Apele uzate menajere (188,0 m³/zi) vor fi evacuate integral în rețelele centralizate de canalizare, în baza avizului de racordare eliberat de operator. Ambele variante de racordare prevăzute în PUD descarcă în rețeaua publică de canalizare. Apele pluviale (debit de calcul 950,0 l/s) se vor colecta într-un sistem închis de canalizare pluvială, cu evacuare în râulețul Valea Bostancea, în condițiile care vor fi stabilite prin avizele autorităților competente.

Deșeuri. În perioada de construcție se vor genera: deșeuri din construcții și demolări (pământ excavat, resturi de beton, cărămidă, lemn, metal, ambalaje), deșeuri vegetale, dacă vor rezulta lucrări de curățare a terenului, și deșeuri menajere de la personal. Deșeurile inerte provenite din excavații vor fi depozitate temporar într-un spațiu special amenajat pe amplasament, urmând a fi folosite ulterior la umpluturi și la nivelarea terenului; cantitățile suplimentare vor fi evacuate și transportate în locurile special amenajate. Deșeurile vegetale, dacă vor rezulta, vor fi valorificate sau predate operatorilor autorizați. Deșeurile din construcții vor fi predate agenților economici autorizați, în bază de contract.

În perioada de exploatare se vor genera deșeuri municipale de la locuințe și de la obiectivele de deservire (resturi alimentare, sticlă, hârtie, carton, metal, mase plastice). Depozitarea se va efectua selectiv, în containere amplasate pe platforme amenajate, cu evacuarea ulterioară pentru valorificare de către agenții economici autorizați sau eliminare la depozitul autorizat al localității, în bază de contract încheiat cu operatorul serviciului de salubritate. Se menționează că Regulamentul Funcțional Urban al zonei R2 interzice amplasarea platformelor de precollectare a deșeurilor urbane în interiorul zonei.

Deșeuri rezultate după dezafectare. După demontare, diferite elemente ale construcțiilor vor putea fi recuperate pentru reciclare, conform tipului de material (metalele – oțelul, cuprul, aluminiul – vor fi reciclate de companii autorizate).

b) utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității

Solul și terenurile. Activitatea planificată presupune schimbarea destinației a 18,6767 ha de terenuri cu destinație agricolă și scoaterea lor definitivă din circuitul agricol, procedură care se va realiza conform Codului funciar nr. 22/2024 și Hotărârii Guvernului nr. 553 din 30.07.2024, cu achitarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din circuitul agricol. Suprafața efectiv impermeabilizată se limitează prin POT maxim de 35%, restul suprafeței fiind ocupată de spații libere, înierbate și plantate. Stratul fertil de sol decopertat va fi reutilizat integral.

Apa. Consumul de apă potabilă constituie 188,0 m³/zi (apă rece) și 32,0 m³/zi (apă caldă), asigurat din sistemul public centralizat de alimentare cu apă (SP Schinoasa), fără captări din surse subterane proprii. Nu se prevede utilizarea apei în procese tehnologice.

Biodiversitatea. Utilizarea resurselor de biodiversitate constă în ocuparea unui teren agricol și, dacă va fi necesar, în înlăturarea vegetației lemnoase existente pe amplasament, cu compensarea

prevăzută de legislație. Potrivit Deciziei Agenției de Mediu nr. 10/4907/2026, amplasamentul este situat în afara ariilor naturale protejate de stat și a rețelei ecologice. Documentația de urbanism nu conține un inventar al speciilor și habitatelor de pe amplasament; acesta va fi efectuat dacă autoritatea competentă îl solicită.

Resurse energetice. Sarcina electrică calculată constituie 828 kW, iar volumul de gaze naturale de calcul – 516,10 m³/h, asigurate din rețelele existente, în baza avizelor operatorilor de rețea.

Caracterul impactului. Efectele din perioada de execuție sunt, în principal, locale și temporare, însă eroziunea, instabilitatea versanților ori o evacuare pluvială insuficient controlată pot avea consecințe persistente. Conversia folosinței terenului și modificarea peisajului sunt de durată. Corpul de apă susceptibil de a fi afectat este pâraul cu caracter temporar din partea vestică a teritoriului, pentru care se prevăd măsuri specifice: respectarea integrală a fâșiei riverane și a zonei de protecție a apelor, sistem închis de canalizare pluvială cu preepurare înainte de deversare, racordarea integrală a locuințelor la canalizarea menajeră centralizată și consolidarea antierozională. Efectele cumulative ale etapelor cartierului și ale dezvoltărilor învecinate asupra traficului, utilităților și receptorului pluvial urmează a fi avute în vedere de Agenția de Mediu. Datele disponibile la această etapă nu permit cuantificarea emisiilor atmosferice și a cantităților de deșeuri pe fiecare etapă; estimările vor fi completate la faza de proiectare. Concluzia privind semnificația impactului aparține evaluării prealabile efectuate de Agenția de Mediu, pe baza criteriilor din anexa nr. 4 la Legea nr. 86/2014.

12. Descrierea măsurilor de protecție a mediului pentru minimizarea impactului negativ

Măsurile de protecție a mediului sunt structurate pe riscurile concrete identificate pentru acest amplasament prin Planul Urbanistic de Detaliu: stabilitatea versanților și eroziunea (zonele B și C din schema de evaluare hidrogeotehnică și morfologică), riscul de inundații cauzate de scurgerile pluviale (zona E), precum și amplasarea în zona de protecție a apelor a pâraului din partea vestică a teritoriului.

A. Măsuri pentru stabilitatea terenului și combaterea eroziunii (zonele B și C)

Conform recomandărilor tehnice formulate în Planul Urbanistic de Detaliu pentru aceste zone:

- efectuarea studiilor geotehnice detaliate pentru verificarea stabilității versanților, anterior stabilirii soluțiilor de fundare;
- executarea calculului de stabilitate a versanților și implementarea unui pachet complet de măsuri anti-alunecare și anti-eroziune pentru sectoarele încadrate în zona C;
- implementarea măsurilor anti-eroziune și anti-alunecare: consolidarea versanților, drenaje controlate și vegetație stabilizatoare;
- amplasarea construcțiilor numai după evaluarea riscului de alunecări active și aplicarea măsurilor ingineresti corespunzătoare;
- menținerea unui buffer verde între construcții și versanți, pentru reducerea impactului asupra terenului și prevenirea eroziunii;
- proiectarea infrastructurii (drumuri, rețele edilitare) astfel încât să nu se acumuleze apă și să nu se suprasolicite terenul;
- monitorizarea continuă a stabilității terenului și a eventualelor procese active de alunecări de teren.

B. Măsuri hidrotehnice pentru prevenirea inundațiilor (zona E)

- implementarea măsurilor hidrotehnice pentru prevenirea inundațiilor: drenaje, rigole și canale de scurgere a apei pluviale;
- dimensionarea corectă a tuturor lucrărilor hidrotehnice (tuburi, poduri) pentru asigurarea evacuării viiturilor cu probabilitate de 1%;
- colectarea apelor pluviale de pe întreaga suprafață a teritoriului într-un sistem închis de canalizare pluvială;
- asigurarea evacuării rapide și a captării apelor meteorice în rețeaua de canalizare, conform condițiilor de echipare edilitară din Regulamentul Funcțional Urban.

C. Măsuri pentru protecția corpului de apă din partea vestică a teritoriului

- respectarea integrală a fâșiei riverane de protecție a apelor (5 m) și a zonei de protecție a apelor (15 m), instituite conform Legii apelor nr. 272 din 23.12.2011; în limitele acestora nu se amplasează construcții, depozite de materiale sau organizare de șantier;
- racordarea integrală a locuințelor și a obiectivelor de deservire la rețeaua centralizată de canalizare menajeră, cu interzicerea evacuării apelor uzate în receptorul natural și excluderea haznalelor;
- respectarea condițiilor de deversare a apelor pluviale în receptorul natural, care urmează a fi stabilite prin proiectul de specialitate și prin avizele autorităților competente.

D. Măsuri pentru protecția solului și a terenurilor

- realizarea procedurii de schimbare a destinației terenurilor cu destinație agricolă conform Codului funciar nr. 22/2024 și Hotărârii Guvernului nr. 553 din 30.07.2024, cu achitarea pierderilor cauzate de excluderea din circuitul agricol;
- decopertarea stratului fertil de sol înaintea începerii lucrărilor, depozitarea sa separată și reutilizarea integrală la amenajarea spațiilor verzi și a spațiilor libere din interiorul parcelor;
- limitarea suprafeței impermeabilizate prin respectarea procentului maxim de ocupare a terenului de 35%;
- înierbarea și plantarea cu arbori și arbuști a tuturor spațiilor neconstruite și neocupate de accese și trotuare, conform Regulamentului Funcțional Urban;
- executarea lucrărilor de defrișare, dacă vor fi necesare, numai în baza actelor permissive emise de autoritățile competente, cu achitarea plăților și compensațiilor prevăzute de legislație și cu plantare compensatorie.

E. Măsuri privind aerul, deșeurile și organizarea șantierului

- instalarea panoului informativ pe perimetrul terenurilor;
- stropirea suprafețelor nepavate pentru reducerea emisiilor de praf și limitarea activității în perioadele cu vânt puternic;
- transportarea pământului excavat în basculante acoperite cu prelate și depozitarea lui în spații amenajate, în afara zonei de protecție a apelor;
- amenajarea platformelor pentru depozitarea temporară a materialelor și a deșeurilor, cu colectare selectivă și predare către operatori autorizați, în bază de contract;
- întreținerea și alimentarea utilajelor numai în locuri special amenajate, în afara șantierului, pentru prevenirea scurgerilor de carburanți și lubrifianți;
- oprirea motoarelor în timpul staționării îndelungate și menținerea utilajelor în stare bună de funcționare, pentru reducerea emisiilor;

- reabilitarea terenurilor afectate temporar, după terminarea lucrărilor;
- instruirea angajaților privind măsurile de protecție a mediului aplicabile pe acest amplasament.

13. Criteriile prevăzute în anexa nr. 4 la Legea nr. 86/2014

La evaluarea prealabilă solicităm luarea în considerare a criteriilor prevăzute în anexa nr. 4 la Legea nr. 86/2014, și anume: dimensiunea ansamblului (19,0561 ha, 228 de loturi pentru locuințe individuale cu regim P și P+1E, 600 de locuitori estimați) și dezvoltarea etapizată a acestuia; cumulara cu alte activități existente și aprobate în zonă; utilizarea terenului agricol și a resurselor naturale (sol, apă, biodiversitate, resurse energetice); vecinătatea pâraului și amplasarea în zona de protecție a apelor; pantele terenului și riscul de eroziune și alunecări; caracteristicile scurgerii pluviale și capacitatea receptorului; producerea de deșeuri; riscurile pentru sănătatea umană; capacitatea de absorbție a mediului natural; precum și amploarea, natura, intensitatea, durata, frecvența și reversibilitatea impactului, împreună cu măsurile de prevenire și reducere propuse la pct. 12. Datele din Planul Urbanistic de Detaliu și planșele acestuia oferă baza pentru examinare; detaliile ingineresti vor fi completate conform solicitărilor Agenției de Mediu.

Administrator

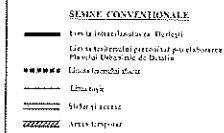
FIRMA „AVANTE” S.R.L.

Grigore Chiriac

Digitally signed by Chiriac Grigore
Date: 2026.09.28 15:26:44 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

MOLDOVA EUROPEANĂ





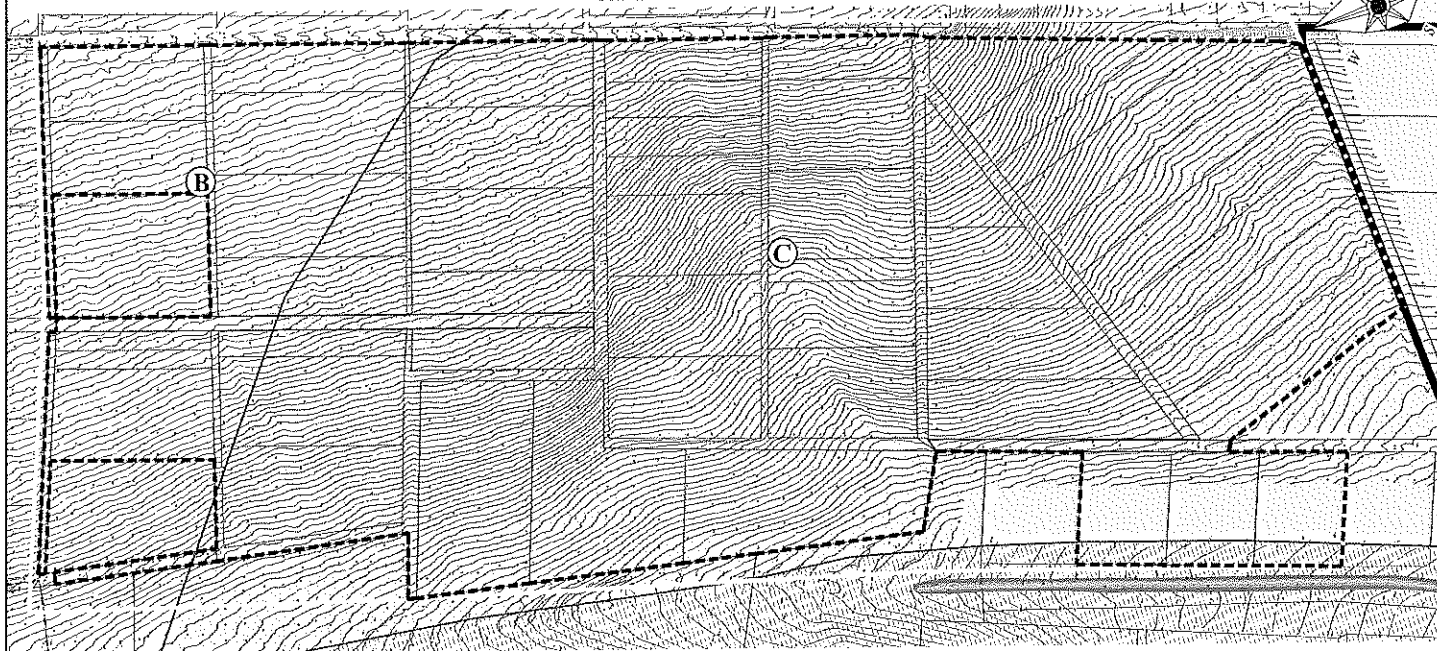
	Parcela cadastrada existente
	Parcela cadastrada pendente
	Terreno para concessão industrial
	Terreno para concessão comercial
	Terreno para concessão precatória
	Zona de preservação de pontos a qual de 5 a 10 m
	Linha zona de proteção

BIANȚUL TERITORIAL ÎN LIMBA ROMÂNĂ, CARE A FOST ÎN FID			
N	DESEMNEAREA	NUMĂRUL DE PUNCTE	%
1	Suprafața terenului care a primit P.M. de la...	69,1	100
2	Zona de construcții în zona de protecție...	14,6	23
3	Zona de protecție de la linia de protecție...	4,4	7
4	Zona de protecție de la linia de protecție...	0,7	1
5	Zona de protecție de la linia de protecție...	0,7	1
6	Zona de protecție de la linia de protecție...	0,7	1
7	Alte zone...	0,7	1

INDICE DE FÍSICO-ECONÓMICO				
Nº.	GRUPO/AREA	Indice de físico	Indice de económico	
	1	2	3	4
1	Zona localizada en Indurabak (Rt)	ha	80	
2	Existencia de zona localizada en Indurabak	km	34	335
3	Existencia de zona localizada en Indurabak	km	160	
4	Existencia de zona localizada en Indurabak	km	33	
5	Existencia de zona localizada en Indurabak	km	33	
6	Existencia de zona localizada en Indurabak	km	33	
7	Existencia de zona localizada en Indurabak	km	33	
8	Existencia de zona localizada en Indurabak	km	33	
9	Existencia de zona localizada en Indurabak	km	33	

[illegible]

SCHEMĂ EVALUĂRII HIDROGEOTEHNICE ȘI MORFOLOGICE A TERITORIULUI (EXTRAS DIN PUG OR. DURLEȘTI)
 scara 1:2 000



SEMNE CONVENȚIONALE

-  Limita intravilanului or. Durlești
-  Limita Planului Urbanistic de Detaliu
-  Limita terenurilor alocate
-  Parcele cadastrale existente
-  Zona convențional-favorabilă pentru construcții
-  Zona inutilă pentru construcții din cauza prezentei pantei considerabile și dezvoltării proceselor de alunecare și eroziune a solului
-  Zona potențial inundabilă cu ape pluviale

BENEFICIAR: SRL "AVANTE"						OBIECT NR. 44		
						PLANUL URBANISTIC DE DETALIU privind sistematizarea terenurilor din sectorul cu nr. cadastral 0121201 din or. Durlești, mun. Chișinău		
Modif.	Cant.	Planșa	Nr. doc.	Semnătura	Data	PLANUL URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Planșa
ASP		N. CHIOȘA		<i>[Signature]</i>	09.10.16		PUD	6
SP. PRIM.		S. BOTNARU		<i>[Signature]</i>	09.10.16	SCHEMĂ EVALUĂRII HIDROGEOTEHNICE ȘI MORFOLOGICE A TERITORIULUI EXTRAS DIN PUG OR. DURLEȘTI scara 1:2 000		



Primăria Durlești <durlestiprimarie@gmail.com>

Nr.10/803/2026 din 29.09.2026 la nr.F/N din 29.09.2026

1 писъмо

am@am.gov.md <am@am.gov.md>

29 септември 2026 г. в 14:17

Кому: durlestiprimarie@gmail.com, apelemoldovei@apele.gov.md

EIM, „Sistematizarea teritoriului și construirea unui cartier de locuințe individuale, cu obiective de deservire (instituție de educație timpurie și obiectiv comercial) și infrastructura tehnico-edilitară și rutieră aferentă, pe terenurile din sectorul cad. 0121201, or. Durlești, mun. Chișinău” (EDMS cu nr. 10/4907/2026 din 21.05.2026)

Приложений: 2



10-803-2026 29.09.2026.pdf

640K



Anexa-1483 Avante acord de mediu.zip

4940K

