



## **STUDIUL DE JUSTIFICARE**

**pentru fundamentarea Planului urbanistic zonal de-a lungul  
drumului național R6 pentru sectoarele 0121201, 0121202,  
0121203, 0121209, 0121210 a or. Durlăști, mun. Chișinău**

### **VOLUMUL I**

**OBIECT NR. 0231.08.24 DR**

**Beneficiar - Primăria or. Durlăști**

**Investitor – Persoana fizica Stanislav Fauras**

**Elaborator - “CANT-POVAR” ÎI**

**Arhitect șef proiecte - Olga POVAR**

**Arhitect coordonator - Olga GANICENCO**

**CHIȘINĂU**

**2024**



## **CONȚINUT**

### **I. PIESE SCRISE**

#### **I. DATE GENERALE**

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

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

1. Denumirea studiului de justificare
2. Necesitatea lansării studiului de justificare
3. Situația existentă a terenului studiat
  - 3.1. Caracteristica generală a zonei examinate
  - 3.2. Date generale despre structura geomorfologică și situația geotehnică a teritoriului zonei examinate
  - 3.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor
  - 3.4. Analiza cererii, prognoze pe termen mediu și lung
  - 3.5. Necesitatea investiției
  - 3.6. Aspecte sociale și de mediu. Calculele capacităților instituțiilor de educație
  - 3.7. Aspecte instituționale și de implementare, beneficiile capitalei
  - 3.8. Rezultatele preconizate
  - 3.9. Măsurile de amenajare a teritoriilor examinate. Propuneri de organizare a circulației rutiere
  - 3.10. Informații privind infrastructura edilitară existentă și posibilitățile de realizare a propunerilor înaintate
4. Oportunitatea realizării propunerilor studiului de justificare
5. Strategia de dezvoltare a zonei, terenului generator de PUZ
  - 5.1. Balanța teritoriilor. Propunere
6. Prezentarea generală a indicatorilor tehnici și economici relevanți
7. Concluzii

#### **PIESE DESENATE**

1. Încadrare în teritoriu Sc 1:10000
2. Plan de situație Sc 1:5000. Studiu topografic. Fotofixare
3. Extras din Planul urbanistic general al or. Durlăști
4. Planul de dezvoltare a zonei examinate. Propunere
5. Zonificare funcțională dezvoltare. Propunere

### **I. PIESE DESENATE**

## I. DATE GENERALE

### 1.Scopul și obiectivele studiului de justificare

Scopurile studiului actual sunt următoarele:

- A. Identificarea destinațiilor compatibile pentru amplasare pe teritoriul examinat.
- B. Descrierea situației caracteristice terenului examinat sub aspectul acumulării datelor necesare fazelor ulterioare de proiectare.
- C. Descrierea posibilităților de integrare a funcțiunilor propuse în contextul urbanistic actual, al dotării cu acces la elementele de infrastructură edilitară, de transport și comunicații.

Obiectivul elaborării studiului de justificare este de a argumenta posibilitatea de amplasare a unui grup de întreprinderi comerciale, de producere inocivă, de deservire tehnică a automobilelor, de spații expoziționale, prezentări, etc. în or. Durlăști, mun. Chișinău, în intravilanul sau extravilanul localității, în adiacența segmentului de centură a capitalei și de a servi temei pentru schimbarea, în cazuri definite a destinației unelor sectoare din “teren agricol” în “teren pentru construcții”.

### 2.Date despre beneficiarul studiului de justificare

Conform Deciziei nr. 4.5.3 din 07.06.2024 “Cu privire la inițierea procedurii de elaborare a studiului de fundamentare și a PUZului” beneficiar al elaborării este Primăria or. Durlăști.

### 3.Date despre investitorul studiului de justificare

Conform Deciziei nr. 4.5.3 din 07.06.2024 “Cu privire la inițierea procedurii de elaborare a studiului de fundamentare și a PUZului” investitori ai elaborării sunt persoana fizică interesate Stanislsv Fauras.

### 4. Date despre elaboratorul studiului de justificare

Compania “CANT-POVAR” Îl este unitate economică privată cu activitatea economico-financiară întemeiată pe principiile autogestiei.

Domeniile de activitate:

- proiectări în urbanism;
- proiecte pentru construcții cu destinație locativă, publică, administrativă, sănătate, educație, sport, turism, agrement și industrială;
- proiecte ecologice, evaluarea impactului asupra mediului înconjurător;
- elaborarea reglementărilor tehnice și documentelor normative pentru proiectări și construcții.

### 5. Sursa de finanțare a studiului de justificare

Sursa de finanțare a studiului de justificare este asigurată de investitori - persoane juridice și fizice interesate.

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

### 1. Denumirea studiului de justificare:

**STUDIUL DE JUSTIFICARE pentru fundamentarea Planului urbanistic zonal de-a lungul drumului național R6 pentru sectoarele 0121201, 0121202, 0121203, 0121209, 0121210 a or. Durlleşti, mun. Chişinău.**

### 2. Necesitatea lansării studiului de justificare

Teritoriul destinat realizării proiectului planificat este învecinat cu traseul auto R6, care este un segment al viitoarei centuri rutiere ai capitalei şi, la momentul actual, are destinaţie agricolă, iar în unele cazuri posedă titlul “sub construcţie”. O parte din terenuri sunt situate în intravilanul or. Durlleşti. Aceste terenuri nu sunt funcţionale în ultima perioadă de timp, se are în vedere scopul agricol, în schimb adiacenţa faţă de magistrală dictează necesitatea amplasării în zona dată a unor funcţiuni comerciale, săli expoziţionale, hale de producere inocivă, de deservire a transportului auto, etc.

În general, conform experienţei internaţionale, terenurile cu amplasare favorabilă faţă de centuri rutiere în jurul urbelor mari sunt frecvent utilizate în scopul edificării construcţiilor pentru servicii de vânzări şi reparaţie a mijloacelor de transport, de prezentări, expoziţii şi produceri ecologice.

### 3. Situaţia existentă a terenului studiat

#### 3.1. Caracteristica generală a raionului construcţiei

Teritoriul cu sectoarele 0121201, 0121202, 0121203, 0121209, 0121210 este situat parţial în intravilanul şi un segment semnificativ în extravilanul or. Durlleşti, mun. Chişinău, din care considerente nu a fost integral parte a Planului urbanistic general elaborat pentru localitatea dată şi valorificarea acestuia a apărut ca necesitate după reabilitarea drumului auto R6 şi transformarea într-un segment al centurii capitalei.

Astfel, datorită reconstrucţiei substanţiale a magistralei rutiere R6 toate teritoriile adiacente acestuia au obţinut o altă valoare urbanistică, având capacităţile necesare de a fi folosite pentru amplasarea diverselor funcţii de reparaţie, comercializare, organizare de expoziţii, etc.

#### 3.2. Date generale despre structura geomorfologică şi situaţia geotehnică a teritoriului examinat

În conformitate cu rezultatele lucrărilor de prospecţiuni geotehnice pentru terenul cu numărul cadastral 0121210.563 (aflat în mijlocul sectoarelor generatoare de PUZ) situat în extravilanul or. Durlleşti, mun. Chişinău, executate de compania “SOILTECH SERVICE” S.R.L. s-au constatat următoarele:

- zona studiată este ataşată bazinului hidrografic a râului Işnovăţ;
- apele freatice pe adâncimea forată nu au fost depistate;
- scurgerea apelor pluviale la suprafaţă este parţial asigurată;
- ansamblul factorilor geomorfologici, geologici şi hidrogeologici conform anexei nr. 10, СНП 1.02.07-87 atribuie terenului dat categoria - II (de dificultate medie);
- seismicitatea de calcul a terenului este de 7 grade conform scării MSK-64.

În cadrul documentaţiei de proiect este necesar de a prevedea:

- măsuri pentru organizarea scurgerilor pluviale în perioada de excavare a gropii de fundaţie (indiguire, canale, puţuri, etc.);

- măsuri pentru organizarea scurgerilor pluviale în perioada de exploatare a construcției (pereuri, igheaburi, canale, canalizare pluvială, etc.);
- măsuri pentru hidroizolarea fundației (hidroizolarea verticală cu membrană, hidroizolarea orizontală, etc.);
- verificarea stabilității locale a sectorului de versant în urma rambleierii și construirii lui, și după necesitate, executarea măsurilor contra deformațiilor (pereți de sprijin, consolidarea terenului, etc.).

În general, pentru valorificarea sectoarelor date se vor solicita lucrări masive de terasament, volumele cărora se vor determina la fazele următoare de proiectare pentru terenurile definite spre construire.

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

În conformitate cu rezultatele examinării situației existente s-au identificat punctele “forte” și “deficiențele” specifice terenului examinat.

La categoria de puncte “forte” se referă:

- Adiacența magistralei R6, care va oferi posibilitatea de acces rutier simplificat către destinațiile propuse.
- Teritoriul este liber de construcții, amenajări și rețele, care pot împiedica realizarea proiectului dat.
- Condițiile geomorfologice, geologice și hidrogeologice convențional favorabile pentru construcție.

La categoria “deficiențe” se pot marca:

- Destinația actuală “terenuri agricole”, care impune necesitatea pentru un grup de sectoare de a schimba aceasta în “terenuri pentru construcții”.
- Lipsa documentației de urbanism, care poate servi temei în scopul eliberării actelor permissive pentru proiectare și construcție.
- Dezvoltarea insuficientă a infrastructurii edilitare.
- Amplasarea îndepărtată față de or. Durlăști.

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

După cum s-a menționat anterior, datorită repunerii în funcțiune a magistralei R6 a devenit actuală amplasarea de-a lungul acesteia a unor destinații:

- de vânzări și reparații a mijloacelor de transport;
- de stocare și procesare a mărfurilor în centre logistice;
- de dezvoltare a unor produceri inocive;
- de organizare a unor spații expoziționale, etc.

Destinațiile propuse sunt orientate pentru funcționare pe termen lung sau nelimitat, concomitent fiind soluționate și probleme de ordin urbanistic: reamplasarea unor întreprinderi de profile propuse din zonele rezidențiale ale urbelor învecinate, crearea noilor locuri de muncă și valorificarea eficientă a terenurilor adiacente magistralei R6, situate în extravilanul or. Durlăști.

### **3.5. Necesitatea investiției**

Din considerentele dezvoltării zonei date în extravilanul or. Durlăști în direcțiile susnumite,

devine evidentă oportunitatea amplasării obiectivelor planificate pe teritoriul examinat cu o anumită garanție de recuperare a investițiilor alocate.  
Valoarea acestor investiții se va calcula la fazele următoare de proiectare.

### **3.6. Aspecte sociale și de mediu**

La momentul actual terenul examinat nu este exploatat conform destinației sale agricole, în rezultat eficiența este “zero”.

Proiectul propune crearea noilor locuri de muncă, amplasarea unor tehnologii inoative de producere, reparație și pregătire pentru vânzare a mijloacelor de transport, de expoziții și prezentări, de stocare și procesare a mărfurilor în centre logistice și soluționarea problemelor de ordin ecologic, anume:

- amenajarea teritoriului conform exigențelor moderne de protecție a mediului înconjurător;
- realizarea unui drum colector pentru accesul și circulația tuturor subiecților economici din sau spre magistrala R6;
- evacuarea organizată a scurgerilor atmosferice de pe teritoriul dat;
- dotarea cu instalații de prelucrare primară și epurare a scurgerilor de proveniență uleioasă, a scurgerilor atmosferice, etc.;
- parcarea tuturor mijloacelor de transport auto, inclusiv de tonaj greu;
- plantarea pantelor formate după lucrările de terasament cu arbori și arbuști cu sistem rădăcinal puternic.

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

Aprobarea PUZului elaborat la faza următoare de proiectare urbanistică va permite de a soluționa următoarele probleme, care vor face posibilă implementarea proiectului planificat:

- schimbarea destinației “teren agricol” în “teren sub construcții” pentru sectoarele, care necesită această procedură;
- va acoperi zona dată cu documentație de urbanism;
- și ca consecință, se vor elibera acte permise pentru inițierea proceselor de proiectare și construcții.

### **3.8. Rezultatele preconizate**

În urma realizării proiectului planificat se vor soluționa următoarele probleme:

- teritoriul examinat, la care se va schimba destinația existentă va fi amenajat și organizat în corespundere cu normele în vigoare și se va facilita dezvoltarea durabilă a zonei;
- se vor crea noi locuri de muncă calificate;
- clienții vor obține servicii moderne și calitative;
- zona dată se va dezvolta sub aspect de schimbare a destinațiilor agricole depășite și neactuale în funcțiuni de producere, comerciale și prestări servicii.

### **3.9. Măsurile de amenajare a teritoriilor examinate. Propuneri de organizare a circulației rutiere**

Formula de proiectare a amenajării teritoriului examinat este dictată de tendința de dezvoltare a sectoarelor în jurul capitalei cu ieșire la rețeaua municipală de autocomunicații, reprezentată prin magistrala R6.

Complexul lucrărilor de amenajare va consta din:

- proiectarea unui sistem de circulație rutieră, care nu va crea obstacole pentru mișcarea transportului auto și public urban din orașele Chișinău, Ialoveni și Durlăști;

- amplasarea clădirilor la distanțe normative, având în vedere un nivel înalt de amenajare a acceselor spre întreprinderile propriu-zise;
- organizarea prin intermediul drumurilor propuse a circulației transportului spre o stradă colector prevăzută în paralel cu magistrala R6 cu câteva conexiuni la aceasta, situate la distanțe normative;
- asigurarea accesului rutier și pietonal liber, precum și a parcărilor provizorii pentru obiectivele expoziționale, producere, comerciale și prestări servicii;
- teritoriul planificat va fi organizat în conformitate cu exigențele normative urbanistice, antiincendiare, sanitare și ecologice.

### **3.10. Informații privind infrastructura edilitară existentă și posibilitățile de realizare a propunerilor înaintate**

În conformitate cu rezultatele auditului situației existente și cu prevederile PUG-ului pentru or. Durlăști, nivelul de dotare cu utilități și perspectiva dezvoltării tipurilor de infrastructuri edilitare este următorul.

- a) rețele de alimentare cu gaze naturale - la momentul actual în apropierea teritoriului examinat acestea s-au construit parțial și este necesar de a le executa până la terenul studiat în conformitate cu avizele respective emise de SRL “Chișinău-gaz”.
  - b) rețele de încălzire pe terenul examinat - nu există și nu se consideră oportun de a le dezvoltă în această direcție. Propunerea este de a utiliza gazele naturale în calitate de sursă pentru prepararea agentului termic.
  - c) pentru rețelele de canalizare menajeră - nu sunt în zona examinată, dar există varianta de racordare la sistemul municipal de canalizare și punctul de racordare se va identifica prin avizul respectiv emis de S.A. “Apă-Canal”.
  - d) rețelele de alimentare cu apă - nu sunt în zona examinată, dar există în varianta de racordare la sistemul municipal de alimentare cu apă și punctul de racordare se va identifica prin avizul respectiv emis de S.A. “Apă-Canal”.
  - e) rețelele de alimentare cu energie electrică - nu sunt în zona examinată, dar există varianta de racordare la sistemul municipal de alimentare cu energie electrică și punctul de racordare se va identifica prin avizul respectiv emis de “PREMIER ENERGY”.
- O variantă de alternativă este instalarea pe acoperișuri unor structuri din panouri fotovoltaice, care vor putea acoperi parțial necesitățile teritoriului proiectat.
- f) pentru rețelele de canalizare pluvială - există varianta de realizare a unui sistem propriu, autonom de colectare și epurare a scurgerilor pluviale.

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

Luând în considerare următorii factori:

- A. Eficientizarea funcționării teritoriilor cu destinația “terenuri agricole” din zona examinată;
- B. Restructurarea terenurilor neexploatate sau întreținute neadecvat;
- C. Divizarea terenurilor între mai mulți agenți economici;
- D. Cererea crescândă a construcțiilor comerciale și de producere inocivă în adiacența magistralei R6;
- E. Posibilitatea de structurare urbanistică a teritoriului zonei examinate, situate în extravilanul or. Durlăști

s-au luat decizia de schimbare a destinației din “terenuri agricole” în “terenuri sub construcții” și, ca urmare, de stabilire a unui șir de coduri urbanistice pentru teritoriul studiat.

## **5. Strategia de dezvoltare a zonei, teritoriului generator de PUZ**

Teritoriul propus a fost planificat în modul de a asigura:

- a. Menținerea independentă a acestei unități urbanistice din punct de vedere edilitar și comunicațional;
- b. Dotarea cu obiective de producere inocivă, comerciale și prestări servicii pentru funcționarea confortabilă autonomă a unității urbanistice;
- c. Respectarea continuității în relații cu proiectele din adiacență, realizate sau aflate în proces de construcție;
- d. Amplasarea normativă a tuturor destinațiilor planificate, promovarea principiilor de coexistență și compatibilitate;
- e. Prevederea unui nivel de confort superior pentru abitația viitorilor angajați și vizitatori;
- f. Constituirea unui ansamblu expozițional, industrial, comercial și a unei siluete arhitectural-estetice unicate;
- g. Respectarea tendințelor de expresivitate cromatică și aspect exterior corespunzător unor orașe cu statut de capitală europeană.
- h. Regimul de înălțimi solicitat pentru construire de către viitorii proprietari de subiecte economice.

### **5.1. Balanța teritoriilor. Propunere**

Suprafața totală a teritoriului sectoarelor 0121201, 0121202, 0121203, 0121209, 0121210 a or. Durllești, mun. Chișinău – 282.24 ha, din care:

- terenuri din intravilanul or. Durllești – 45.74 ha;
- terenuri cu statut “sub construcții – 25.20ha;
- terenuri cu destinație agricolă – 75.74 ha;
- suprafața ocupată de construcțiile comerciale și servicii multifuncționale – 18.32 ha;
- suprafața spațiilor înverzite și amenajate – 31.80 ha;
- suprafața acceselor rutiere și parcarilor, inclusiv a drumului colector – 42.33 ha;
- suprafața acceselor pietonale și trotuarelor – 14.11 ha;
- suprafața zonei de protecție a magistralei R6 – 29.0 ha.

## **6. Prezentarea generală a indicatorilor tehnici și economici relevanți**

A. Date pentru etapa de valorificare:

Suprafața terenului examinat în PUZ – 282.24 ha;

Suprafața terenului sub edificarea obiectivelor comerciale și servicii multifuncționale – 163.70 ha;

Suprafața terenului sub edificarea locuințelor individuale – 26.37 ha;

Suprafața terenului sub edificarea locuințelor colective - 21.61 ha;

Suprafața terenului sub spațiile înverzite și amenajate – 70.56 ha;

Suprafața totală a construcțiilor comerciale și servicii multifuncționale - 1364167.0 m<sup>2</sup>;

Suprafața totală a locuințelor individuale – 131850.0 m<sup>2</sup>;

Suprafața totală a locuințelor colective – 567260.0 m<sup>2</sup>;

Suprafața construită pentru construcțiile comerciale și servicii multifuncționale – 654800.0 m<sup>2</sup>;

Suprafața construită pentru locuințele individuale - 79110.0 m<sup>2</sup>;

Suprafața construită pentru locuințele colective - 97245.0 m<sup>2</sup>;



Regim de înălțimi:

Construcții rezidențiale - de la 2S+P+13E până la 2S+P+8E;

Construcții comerciale și servicii multifuncționale - S+P+2E;

Număr total populație - 16171 locuitori;

Densitatea populației – 337 persoane/ha;

Număr total apartamente - 8632 ;

Număr parcări auto deschise – 912 locuri;

Număr parcări auto subterane - 8950 locuri;

Procent ocupare teren pentru locuințe colective - max 45%;

Coeficient utilizare teren pentru locuințe colective - max 5;

Procent ocupare teren pentru construcțiile comerciale și servicii multifuncționale - 60 %;

Coeficient utilizare teren pentru comerciale și servicii multifuncționale - max 3;

B. Date pentru construcțiile sociale - grădinițe de copii:

Capacitatea totală - 360 locuri, care va fi compusă din două grădinițe de copii cu respectiv 130 și 80 locuri fiecare;

Regim de înălțimi pentru anexe - S+P+E;

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

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

Cod Cm –(C, Cb-1, Cb-2) subzona centrala cu servicii multifuncționale si comerciale ;

Cod L1 – (L1d) subzona cu case individuale cu regimul de inaltime: de la P+2E ;

Cod L2 (L2b-1; L2b-2) - subzona cu blocuri locative cu regimul de inaltime: de la P+4E pana la P+8E;

Cod D – subzona pentru dezvoltarea ulterioara

Cod Vp - subzona verde (spații verzi, parcuri și gradini, perdele de protecție).

## 7. Concluzii

Dovezile listate argumentează posibilitatea acțiunii promovate de schimbare parțială a destinației din “teren agricol” în “teren sub construcții” și de stabilire a codurilor urbanistice “Cm”, “L1”, “L2”, „D”, “Vp” pentru teritoriul sectoarelor 0121201, 0121202, 0121203, 0121209, 0121210 din or. Durlăști, mun. Chișinău.

## BIBLIOGRAFIA ȘI DOCUMENTELE DE REFERINȚĂ

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

-Legea nr.163 din 09.07.2010 privind autorizarea lucrărilor de construcție;

-Legea nr.1515 din 16.06.1993 privind protecția mediului înconjurător;

-Legea nr.835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;

-Legea nr. 436/2006 “Privind administratia publica locala”;

-Legea nr.1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile;

-Hotărârea GRMoldova nr.951 din 14.10.1997 despre aprobarea Regulamentului privind consultarea populației în procesul elaborării și aprobării documentației amenajare a teritoriului și de urbanism;

-Hotărârea GRMoldova nr. 5 din 05.01.1998 cu privire la aprobarea Regulamentului general de urbanism;

-Hotărârea GRMoldova nr.1491 din 28.12.2001 cu privire la Concepția dezvoltării durabile a localităților Republicii Moldova;

- Codul funciar nr.828 din 25.12.1991;
- NCM B.01.05:2019 "Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale";
- NCM B.01.02:2016 "Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului";
- Planul urbanistic general al or. Durlesti;
- Regulamentul local de urbanism al or. Durlesti.