



MINISTERUL INFRASTRUCTURII
ȘI DEZVOLTĂRII REGIONALE
AL REPUBLICII MOLDOVA

IP Oficiul Amenajarea Teritoriului,
Urbanism, Construcții și Locuințe

PROIECT

Denumirea:

**Studiu de justificare privind elaborarea
Planul Urbanistic Zonal al teritoriului
mun. Cahul cuprins între strazile:
Prospectul Republicii, Mihai Viteazul,
Alexandru Plămădeală și Alexadr Pușkin**

nr. obiectului

14170/25-58

Date de proiect:

Memoriu general
Piese desenate

Republica Moldova

MD-2043, or. Chișinău, str. Independenței, 6/1

Tel. 24-21-64

Chișinău, 2025

**MINISTERUL INFRASTRUCTURII ȘI DEZVOLTĂRII
REGIONALE AL REPUBLICII MOLDOVA**

**I.P. OFICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI,
URBANISM, CONSTRUCȚII ȘI LOCUINȚE**

Secția Proiectarea Amenajării Teritoriului și Urbanismului

Obiectul nr.14170/25-58

PROIECT

**Studiu de justificare privind elaborarea
Planul Urbanistic Zonal al teritoriului mun. Cahul cuprins între
strazile: Prospectul Republicii, Mihai Viteazul,
Alexandru Plămădeală și Alexadr Pușkin**

MEMORIU GENERAL

Director

Șef SPATU

AȘP

Nicolae Lupușor

Lilian Mămăligă

Anton Chicu



Chișinău, 2025

PRINCIPALII ELABORATORI:

- Mămăligă L. – Șef secție Proiectarea Amenajării Teritoriului și Urbanismului
- Chicu A. – Arhitect urbanism
- Cușnir I. – Arhitect urbanism
- Vorobiova S. – Economist



BORDEROU PROIECT:

PIESE SCRISE:

1. Date generale
 - 1.1 Scopul și obiectivele studiului de justificare
 - 1.2 Date despre beneficiarul studiului
 - 1.3 Date despre elaboratorul studiului
 - 1.4 Sursa de finanțare
 2. Descrierea cadrului general de realizare a studiului
 - 2.1 Denumirea studiului
 - 2.2 Necesitatea lansării studiului
 3. Situația existentă a terenului studiat
 - 3.1 Caracteristica generală a zonei examinate
 - 3.2 Structura geomorfologică și geotehnică a terenului
 - 3.3 Analiza situației existente și identificarea deficiențelor
 - 3.4 Analiza cererii, prognoze pe termen mediu și lung
 - 3.5 Necesitatea investiției
 - 3.6 Aspecte sociale și de mediu
 - 3.6.1 Calcule de indici tehnico-economici
 - 3.7 Aspecte instituționale și de implementare
 - 3.8 Rezultate preconizate
 - 3.9 Măsurile de amenajare și organizare a circulației
 - 3.10 Informații privind infrastructura edilitară
 4. Oportunitatea realizării propunerilor
 5. Indicatori tehnici și economici relevanți
 6. Concluzii
- ANEXE

PIESE DESENATE:

1. Plan de încadrare în teritoriu (extras din PUG al mun.Cahul). Scara 1:25000;
2. Situația existentă (extras din PUG al mun.Cahul). Scara 1: 5000;
3. Extras din Regulament local de Urbanism al mun.Cahul.UTR 14. Scara 1:5000;
4. Extras din Regulament local de Urbanism al mun.Cahul.UTR 26. Scara 1:5000;
5. Zonificarea funcțională (extras din PUG al mun.Cahul). Scara 1: 5000;
6. Plan de dezvoltare – propuneri. Scara 1:1000

1. DATE GENERALE

1.1 Scopul și obiectivele studiului de justificare

Prezentul studiu are drept scop fundamentarea necesității elaborării unui Plan Urbanistic Zonal pentru un teren amplasat în intravilanul municipiului Cahul, delimitat de străzile Prospectul Republicii, Mihai Viteazul, Alexandru Plămădeală și Alexandr Pușkin. Obiectivul principal este conversia reglementărilor urbanistice existente (VP – zonă verde și L1 – locuințe cu regim mic de înălțime) în reglementări specifice zonei L2 – subzonă rezidențială cu blocuri locative multietajate și funcțiuni complementare, conform cerințelor actuale de dezvoltare urbană durabilă.

1.2 Date despre beneficiarul studiului

Studiul este inițiat de persoana fizică Ratcov Igor, în temeiul cererii nr. 506 din 20.05.2025. Adresa juridică: Republica Moldova, mun. Cahul.

1.2 Date despre elaboratorul studiului

Elaborator: Instituția Publică „Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe” Adresă juridică: mun. Chișinău, str. Independenței 6/1 Domenii de activitate: elaborare documentații de urbanism; proiectare în arhitectură, urbanism, construcții civile și industriale; studii geotehnice și ecologice; rețele tehnico-edilitare (apă, canalizare, electricitate, încălzire, telecomunicații etc.).

1.3 Sursa de finanțare

Finanțarea studiului este asigurată de către beneficiarul privat, în baza contractului nr. 14170/25-38 din 08.05.2025.

2. DESCRIEREA CADRULUI GENERAL DE REALIZARE A STUDIULUI

2.1 Denumirea studiului de justificare

Studiu de justificare privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru terenul din municipiul Cahul, delimitat de străzile Prospectul Republicii, Mihai Viteazul, Alexandru Plămădeală și Alexandr Pușkin, în vederea construirii unui ansamblu rezidențial multietajat.

2.2 Necesitatea lansării studiului de justificare

Municipiul Cahul se confruntă cu un deficit semnificativ de spații locative moderne și dotări social-culturale corespunzătoare cerințelor actuale, motiv pentru solutionarea problemei la nivel local investitorul în persoana fizică Ratcov Igor a inițiat procedura de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unui complex rezidențial pe terenurile private cu numărele cadastrale 1701121.194, 1701121.196, 1701115.265 cu suprafața totală de 2,1255 ha libere de construcții amplasate în intravilanul mun. Cahul. Conform PUG Cahul (elaborat de INCP „Urbanproiect”), terenul este reglementat ca VP – zonă verde de interes public și L1 – locuințe cu regim mic de înălțime, în UTR-14 și UTR-26. În contextul cererii de locuințe colective și al necesității optimizării utilizării terenurilor urbane, este justificată modificarea reglementărilor existente și promovarea unei dezvoltări compacte și eficiente din punct de vedere funcțional și social.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ A TERENULUI STUDIAT

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al mun. Cahul teritoriul cuprins între strazile: Prospectul Republicii; Mihai Viteazul; Alexandru Plămădeală și Alexand Pușkin defacto este o zona pentru construcții, avînd referintele respective în documentația nominalizată anterior. Destinațiile (codurile) reglementate în documentația de urbanism anterior menționată sunt următoarele Vp - zona verde de interes public și L1-zona cu locuințe în regim mic de înălțime.

3.1 Caracteristica generală a zonei examinate

Terenul supus analizei este format din trei parcele private, libere de construcții, amplasate într-o zonă urbană cu acces direct la rețeaua stradală principală. Suprafața cumulată de 2,1255 ha este situată într-un context urban favorabil, avînd în apropiere infrastructură socială (grădinițe, școli), rețele edilitare funcționale și zone de locuințe existente. Utilizarea actuală este neconstruită, iar regimul urbanistic conform PUG este parțial limitativ față de potențialul real al amplasamentului.

3.2 Structura geomorfologică și geotehnică a terenului

Terenul se află într-o zonă plană, cu condiții geomorfologice generale favorabile dezvoltării construcțiilor. În lipsa unor obstacole majore de relief sau riscuri identificate, investitorul va efectua studii geotehnice detaliate în etapa de proiectare autorizată, pentru a valida capacitatea portantă și eventualele măsuri de adaptare structurală.

3.3 Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

Zona este deservită parțial de rețele tehnico-edilitare și are acces la rețeaua de transport public, însă prezintă următoarele deficiențe:

- reglementări urbanistice învechite (VP, L1) ce nu mai corespund cererii de locuințe colective;
- subutilizarea terenului prin lipsa construcțiilor;
- lipsa unor amenajări publice coerente și moderne în zona adiacentă. Modificarea reglementărilor va permite valorificarea adecvată a potențialului amplasamentului.

3.4 Analiza cererii, prognoze pe termen mediu și lung

Cererea pentru locuințe colective și funcțiuni complementare (servicii, spații comerciale) este în creștere în municipiul Cahul, mai ales în zonele cu acces facil și infrastructură existentă. Construcția unui ansamblu locativ modern în această zonă poate contribui la reechilibrarea pieței imobiliare și la optimizarea dezvoltării urbane în contextul unei densificări controlate.

3.5 Necesitatea investiției

Investiția propusă vizează dezvoltarea unui cartier rezidențial multietajat cu funcțiuni comerciale și sociale integrate, parcuri și spații publice amenajate. Necesitatea rezultă din presiunea demografică urbană, lipsa fondului locativ nou și cererea de locuințe moderne cu acces la utilități și servicii urbane.

3.6 Aspecte sociale și de mediu

Proiectul propus va contribui la îmbunătățirea calității vieții urbane prin crearea unui mediu construit modern, cu dotări edilitare, spații verzi și acces la servicii publice. Impactul social estimat este pozitiv: se vor crea condiții locative decente pentru aproximativ 1583 de persoane, vor fi generate locuri de muncă temporare și permanente, iar zona se va dinamiza economic și funcțional. Din punct de vedere al protecției mediului, ansamblul va include spații verzi amenajate, iar soluțiile tehnice vor respecta normele de eficiență energetică și protecție a mediului.

3.6.1 Calcule de indici tehnico-economici

Indicator	Valoare propusă
Suprafață teren conform propunerilor	18347 m ²
POT (Procent de Ocupare a Terenului)	60%
CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului)	3,0
Regim de înălțime	P+4 (5 niveluri)
Suprafață construită la sol	11008 m ²
Suprafață desfășurată totală	55041 m ²

Repartizare pe tipuri de apartamente:

Tip apartament	Nr. apartamente	Suprafață medie	Nr. mediu persoane/ap.	Total locuitori
Garsoniere	135	50 m ²	1,5	202
2 camere	270	70 m ²	2,5	675
3 camere	235	90 m ²	3	705
Total	640	—	—	1582

- Suprafață utilă totală locuințe (85% din total desfășurată): 46785 m²
- Suprafață utilă medie/apartament: 73 m²
- Suprafață utilă/locuitor: 35 m²
- Locuitori: 1582 oameni
- Copii: 364 oameni

Capacitatea infrastructurii educaționale existente este adecvată: grădinița din proximitate are o capacitate de 320 locuri, iar gimnaziul zonal – 530 locuri.

3.7 Aspecte instituționale și de implementare

Implementarea proiectului propus presupune o colaborare între beneficiarul investiției, administrația publică locală și instituțiile avizatoare în domeniul urbanismului, mediului și infrastructurii. Beneficiarul – persoană fizică cu experiență în promovarea și finanțarea proiectelor imobiliare – va asigura resursele necesare pentru elaborarea documentației tehnice și realizarea construcțiilor. Autoritățile publice vor avea rolul de coordonare și avizare, în baza legislației în vigoare și în conformitate cu reglementările din Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism. Realizarea investiției va respecta toate etapele legale, de la obținerea avizelor prealabile până la recepția finală a lucrărilor.

3.8 Rezultate preconizate

Prin implementarea proiectului de dezvoltare a ansamblului rezidențial multietajat în municipiul Cahul se vor obține următoarele rezultate:

- valorificarea rațională a unui teren urban subutilizat;
- dezvoltarea unui fond locativ modern, adaptat cererii actuale de locuințe;
- integrarea funcțională a locuirii cu servicii comerciale, educaționale și spații verzi;
- creșterea atractivității zonei și dinamizarea economică locală;
- generarea de locuri de muncă în faza de execuție și în cea operațională;
- contribuție la îmbunătățirea aspectului urbanistic al cartierului și la coeziunea spațială a zonei;
- consolidarea capacității edilitare prin investiții în rețele și echipamente tehnico-urbane.

3.9 Măsuri de amenajare și organizare a circulației

Pentru realizarea proiectului propus sunt necesare următoarele măsuri privind organizarea teritoriului și a circulației:

- realizarea unui sistem clar de accese auto și pietonale dinspre străzile învecinate;
- asigurarea unui circuit intern coerent pentru autovehicule, inclusiv intervențiile de urgență;
- amenajarea parcajelor la sol și a parcajelor subterane în conformitate cu normele urbanistice și de siguranță;
- crearea unor alei pietonale și piste pentru biciclete pentru a stimula mobilitatea nepoluantă;
- modernizarea trotuarelor și intersecțiilor din zona de influență a proiectului;
- amplasarea mobilierului urban și plantarea de arbori de aliniament;
- racordarea la infrastructura tehnico-edilitară existentă cu extinderi acolo unde este cazul.

Toate măsurile vor respecta normele de proiectare în vigoare și principiile de urbanism durabil.

3.10 Informații privind infrastructura edilitară

Zona de studiu este situată într-o arie urbană bine conectată la rețelele edilitare publice existente. Din analiza documentațiilor de urbanism și a rețelelor cartate în teren, rezultă că terenul dispune de posibilități reale de:

- racordare la rețeaua publică de alimentare cu apă;
- evacuare a apelor menajere și pluviale prin sistemul de canalizare existent;
- alimentare cu energie electrică din rețeaua de medie tensiune din zonă;
- conectare la rețeaua de gaze naturale;
- acces la rețele de telecomunicații și internet.

Pentru dezvoltarea ansamblului propus, se vor elabora proiecte tehnice de extindere și dimensionare a rețelelor, acolo unde este cazul. Capacitatea infrastructurii edilitare din zonă permite susținerea funcționalităților propuse, iar eventualele suplimentări vor fi integrate etapizat, în funcție de fazele de execuție.

4. Oportunitatea realizării propunerilor studiului de justificare

Necesitatea inițierii PUZ-ului este fundamentată de oportunitatea valorificării unui teren liber, bine amplasat și conectat la rețelele urbane. Realizarea unui ansamblu locativ multietajat cu funcțiuni complementare se înscrie în politicile de densificare urbană și regenerare a zonelor subutilizate.

Propunerea este oportună din următoarele considerente:

- răspunde cererii de locuințe moderne și spații funcționale în municipiul Cahul;
- utilizează eficient infrastructura tehnico-edilitară existentă;
- contribuie la echilibrul între spațiile construite și cele verzi;
- dinamizează dezvoltarea economică locală prin investiții și generare de locuri de muncă;
- corespunde obiectivelor de dezvoltare durabilă și planificare strategică teritorială.

Proiectul susține restructurarea unei părți din oraș în acord cu cerințele actuale, propunând un model funcțional, economic și coerent de utilizare a terenului urban.

5. Indicatori tehnici și economici relevanți

Pentru ansamblul rezidențial propus în cadrul PUZ, au fost calculați următorii indicatori tehnici și economici, conform cerințelor legislației urbanistice și normativelor în vigoare:

Indicator	Valoare propusă
Suprafață teren conform propunerilor	18347 m ²
POT (Procent de Ocupare a Terenului)	60%
CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului)	3,0
Regim de înălțime	P+4 (5 niveluri)
Suprafață construită la sol	11008 m ²
Suprafață desfășurată totală	55041 m ²

Repartizare pe tipuri de apartamente:

Tip apartament	Nr. apartamente	Suprafață medie	Nr. mediu persoane/ap.	Total locuitori
Garsoniere	135	50 m ²	1,5	202
2 camere	270	70 m ²	2,5	675
3 camere	235	90 m ²	3	705
Total	640	—	—	15832

- Suprafață utilă totală locuințe (85% din total desfășurată): 46.785 m²
- Suprafață utilă medie/apartament: 73 m²
- Suprafață utilă/locuitor: 35 m²
- Locuitori: 1582 oameni
- Copii: 364 oameni

Necesități de infrastructură

- Locuri de parcare: min. 1/apartament: 640 locuri
- Spații verzi: min. 15% din teren: 2752 m²
- Spații de joacă și recreere: min. 500 m²
- Accesibilitate: din străzile Republicii și Mihai Viteazul

Racord la utilități existente: apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații

Acești indicatori constituie baza pentru reglementările urbanistice propuse în cadrul PUZ și vor fi detaliați în documentațiile de urbanism aferente etapelor următoare.

6. Concluzii

Studiul de justificare pentru inițierea Planului Urbanistic Zonal al zonei delimitate de străzile Prospectul Republicii, Mihai Viteazul, Alexandru Plămădeală și Alexandr Pușkin în municipiul Cahul demonstrează fezabilitatea și necesitatea unei intervenții urbanistice moderne și integrate. Terenul analizat, aflat în intravilan și liber de construcții, este adecvat pentru dezvoltarea unui ansamblu locativ multietajat, cu funcțiuni complementare și dotări publice.

Propunerea contribuie la:

- modernizarea fondului locativ și diversificarea ofertei de locuințe;
- utilizarea eficientă a terenurilor urbane disponibile;
- integrarea spațiilor verzi, comerciale și rezidențiale într-un ansamblu coerent;
- valorificarea infrastructurii edilitare existente și completarea acesteia, acolo unde este necesar;
- susținerea obiectivelor de dezvoltare durabilă și echilibru urban-teritorial.

Ca urmare, proiectul este oportun, justificat tehnic și socio-economic și poate fi înaintat spre avizare și aprobare în conformitate cu procedura legală privind elaborarea PUZ-urilor.

ANEXE

A Chica

Instituția Publică
"Oficiul Amenajarea Teritoriului,
Urbanism, Construcții și locuințe"
de la persoana fizică
Ratcov Igor -- beneficiar

08.05.2025

Cerere



Vă rog să vă îndepliniți servicii, privind elaborarea proiectului: "Studiu de justificare privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal al teritoriului mun. Cahul cuprins între străzile Prospectul Republicii, Mihai Viteazul, Alexandru Pîșmădeală și Alexandru Pușkin".

În proiectul este necesar de inclus terenurilor cu nr. cadastrale:

- ❖ 1701121.194
- ❖ 1701121.196
- ❖ 1701115.265

Beneficiar

Igor Ratcov

Mob : 079483703

Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
Serviciul cadastral teritorial "CAHUL"

EXTRAS

din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor

Eliberat

Societatea cu Răspundere Limitată PISCEL-Z

Data eliberării **12.11.2024**

Numărul de înregistrare **1701/24/33102**

Valabil până la **12.01.2025**

Prin prezenta, se confirmă că la data eliberării prezentului extras, în Registrul bunurilor imobile există următoarele înscrisuri valabile referitoare la bunul imobil și drepturile asupra lui.

Registrul bunurilor imobile 1701121194

Capitolul

A,B

Deschis

01.07.2003

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0

Bunul imobil Teren

Numărul cadastral 1701121.194

Adresa r-nul Cahul, mun. Cahul str. Sanatorului, 11

Modul de folosință Pentru construcții

Suprafața 0.4751 ha

Tipul hotarelor generale

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.2

Bunul imobil 1701121.194

Cota parte 1.0

Proprietarul Societatea cu Răspundere Limitată PISCEL-Z, (04.07.2000), Codul Personal 1003603005770

Persoana juridică este activă

Domiciliul / Sediul CAHUL, mun. Cahul, Mihail Șolohov nr. 48

Temeiul înscrierii Contract de vânzare/cumpărare nr. 4049 din 30.05.2003 (11174/2003)

Data înregistrării 10.06.2003

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale
Partea I. Alte drepturi înregistrate.

Nu sunt înscrisuri

Partea II. Notări.

Nu sunt înscrisuri

Interdicții.

Nu sunt înscrisuri

Numele, prenumele registratorului

Semnătura, ștampila



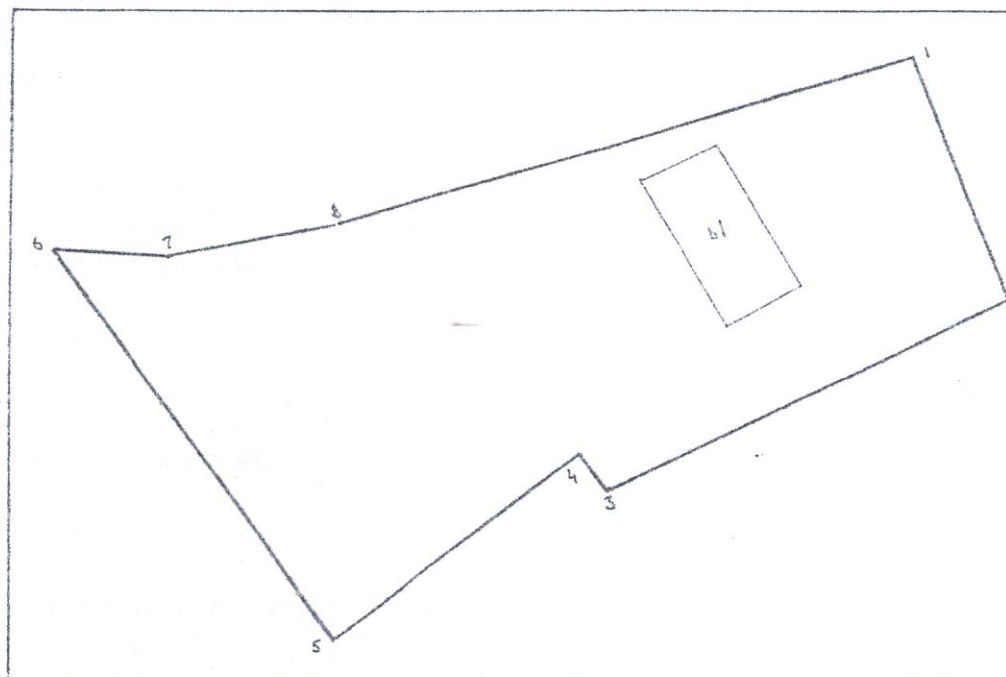
Planul Terenului

amplasat pe str. Sanatoriului 11, SAL "Pisces-Z"

Suprafata 0.4751ha

Altețuta (m):

12	34.60
20	59.10
34	6.20
40	41.00
54	63.90
60	14.10
70	23.20
80	80.20



Scara 1:1000

3901 mun. Cahul, str. Sanatoriului 11

Enumerarea adiacenților

str. Sanatoriului

S.A. Tricon

SAL "Podrușnic"

S.A. Tricon



inginer funciar

Primăriei mun. Cahul

Cahul, 8.8.

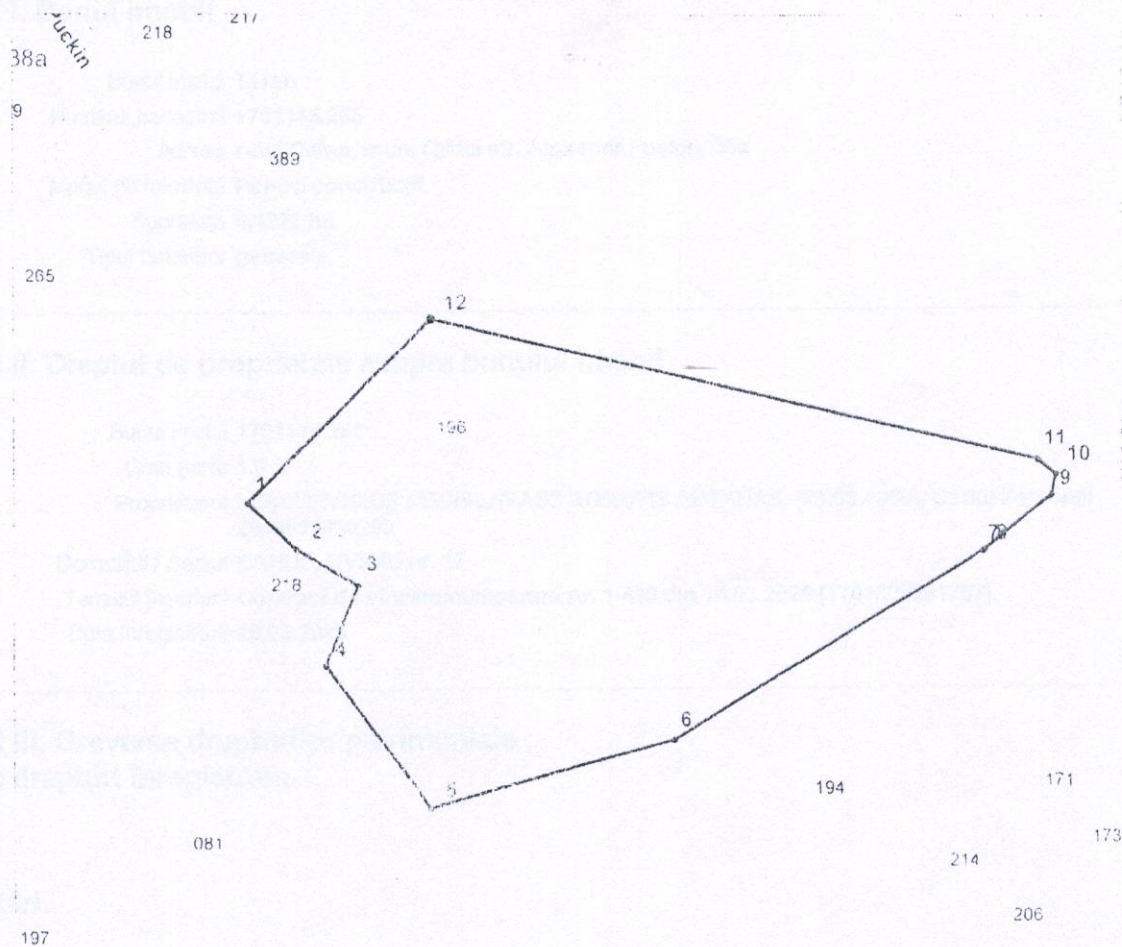
OFICIUL CADASTRAL TERITORIAL CAHUL

PLANUL CADASTRAL

Adresa: Raionul Cahul, orașul Cahul str. Republicii 33c

Proprietarul: _____ cu cota parte _____ din Suprafața (ha) 1.2282

Nr. cadastral 17011210196



Scara 1: 1700

str. prospectul Republicii . 33

1 - 2	15.6 m	6 - 7	84.86 m	11 - 12	145.04 m
2 - 3	16.59 m	7 - 8	0.28 m	12 - 1	60.87 m
3 - 4	20.46 m	8 - 9	20.34 m		
4 - 5	41.35 m	9 - 10	4.73 m		
5 - 6	59.24 m	10 - 11	5.45 m		

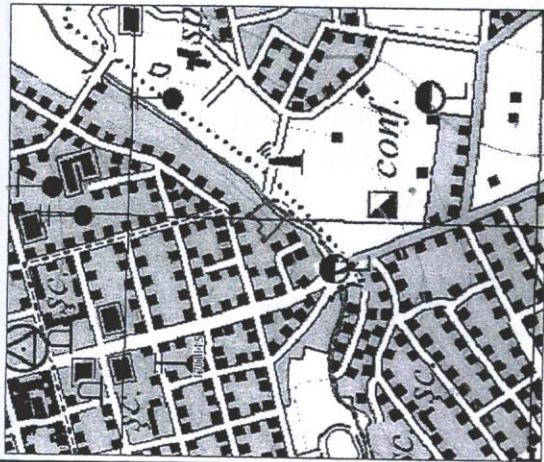
Registrator:

[Signature] L. Bonceanu

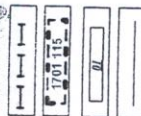
L.Ș.

Data eliberării 26.05.06

Numărul cadastral : 17011150265



Semne convenzionale :

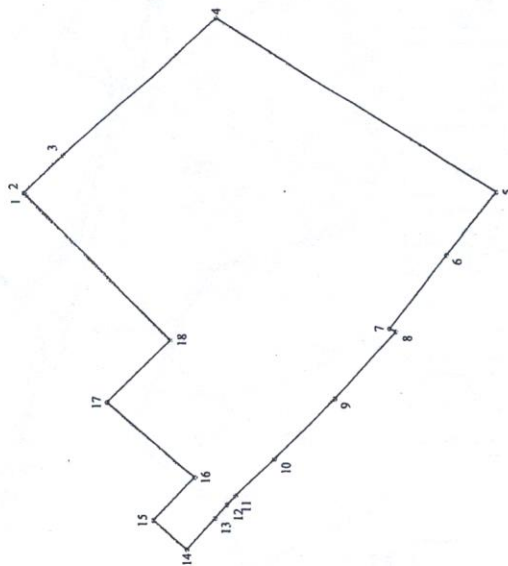


Hotarul Uni  ii Administrative - Teritoriale

Hotarul și numărul sectorului cadastral

Hotarul constructiei

Hotarul conturului format



CATALOGUL COORDONATELOR ȘI PARAMETRII HOTARELOR

Nr	Directia_X	Directia_Y	Tipul_punctului	Segment_de_hotar	Distanța	Tipul_hotarului
1	84745.20	184407.70	generale	1-2	0.57	generale
2	84745.60	184408.10	generale	2-3	10.25	generale
3	84738.34	184415.33	generale	3-4	38.46	generale
4	84710.26	184441.61	generale	4-5	61.99	generale
5	84657.38	184409.28	generale	5-6	15.16	generale
6	84666.60	184397.25	generale	6-7	17.39	generale
7	84677.12	184383.41	generale	7-8	1.30	generale
8	84675.93	184382.87	generale	8-9	17.27	generale
9	84687.31	184369.89	generale	9-10	15.89	generale
10	84698.50	184358.61	generale	10-11	10.21	generale
11	84705.70	184351.36	generale	11-12	2.31	generale
12	84707.23	184349.63	generale	12-13	3.38	generale
13	84709.45	184347.09	generale	13-14	7.77	generale
14	84714.62	184341.28	generale	14-15	8.27	generale
15	84720.94	184346.61	generale	15-16	11.19	generale
16	84713.28	184354.77	generale	16-17	21.66	generale
17	84729.80	184368.78	generale	17-18	16.65	generale
18	84718.19	184380.70	generale	18-1	38.19	generale

[illegible]

Caracteristicile tehnice ale bunului Imobil

Tipul_Bunului	Nr_cadastral	Suprafata	Cat_de_Destinatia	Modul_de_Polonoia	Domeniul	Montiuni
Teren	17011150765	0.4222 ha	II (Terenurile din intravilanul localităților)	Pentru constructii	Privat	Cod cadastral 107

Mențiuni:

This image shows a vertical strip of white paper with faint, evenly spaced horizontal blue or grey lines. The lines run parallel to each other across the entire width of the strip. There are no markings, text, or illustrations on the paper.

	COORDONATOR	EXECUTANT
Primarul mun. Cahul, r-ful Cahul		Autoritatea Locală Publică a Republicii Moldova "Unitatea Administrativ-Teritorială pentru Organizarea Teritoriului" Ministerul Administrației Regionale și Locuințelor în mod selectiv cu stabilirea proprietății funciare a primăriei mun. Cahul, r-ful Cahul
Athletor - Șef al primăriei mun. Cahul, r-ful Cahul	R. Anesti	V. Manachi O. Romanuc D. Ceglatonev