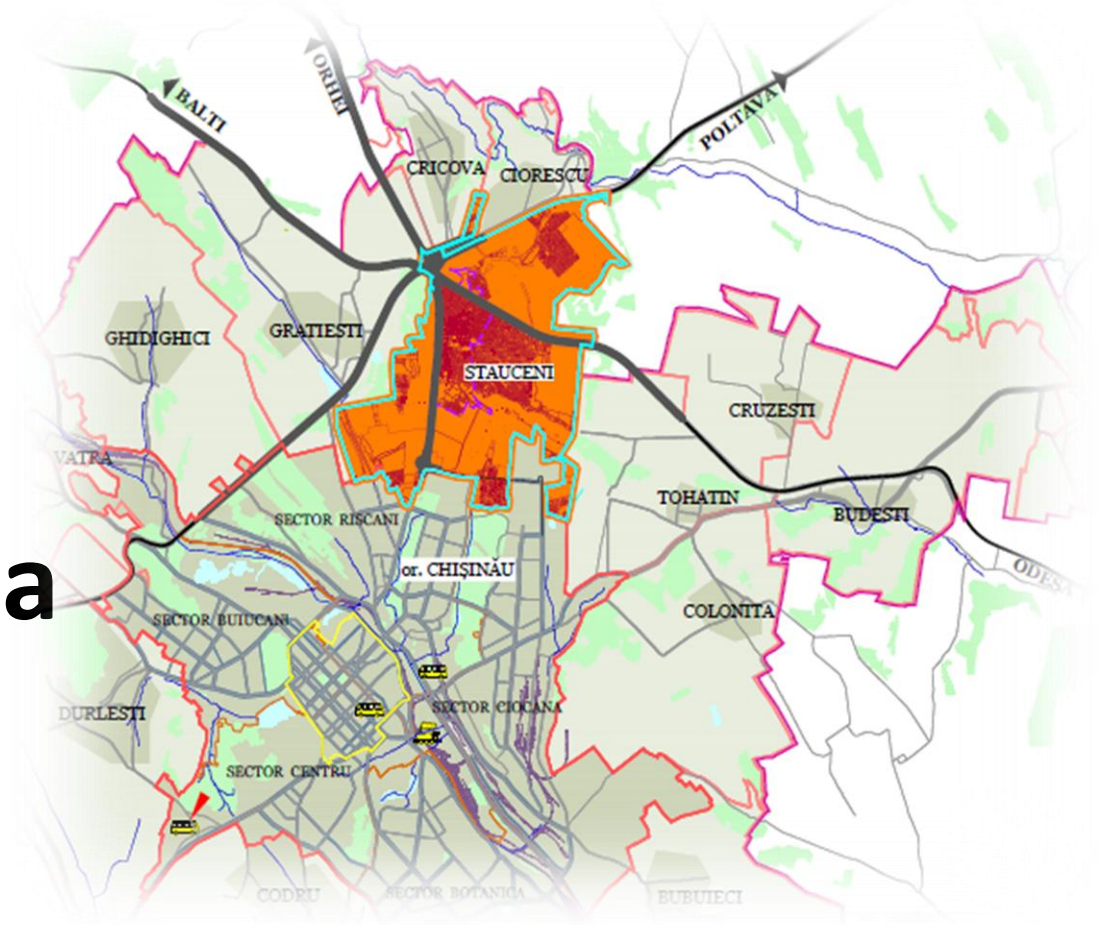
„Actualizarea Planului Urbanistic General pentru orașul Stăuceni și localitatea rurală Goianul Nou”



Etapa I – Planul strategic de dezvoltare

SCOPUL PRINCIPAL AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL ESTE ELIMINAREA SITUAȚIILOR ÎN CARE SE FOLOSEȘTE URBANISMUL DEROGATORIU

ETAPELE DE ELABORARE A PROIECTULUI:

ETAPA 1

ELABORAREA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ȘI PROGNOZELOR DE DEZVOLTARE – VIZIUNII DE DEZVOLTARE ADMINISTRATIV TERITORIALĂ

Studiile de fundamentare sectoriale **cuprind un compartiment de analiză a situației existente**, identificarea problemelor/disfuncțiilor, și **concluzii cu propunerea posibilităților de dezvoltare.**

SUBIECTUL STUDIILOR:

- Dezvoltarea teritorială
- Demografia, locuința, dezvoltarea economică
- Servicii publice
- Infrastructura edilitară și de transport
- Patrimoniu natural

ETAPA 2

ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Cuprinde politicile de dezvoltare și intervențiile necesare în scopul îmbunătățirii situației existente, eliminarea unor disfuncționalități existente, consolidarea direcțiilor viitoare de dezvoltare.

ETAPA 3

ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU)

Cuprinde precizări privind modul de utilizare a terenului, cu descrierea **funcțiunilor** urbane permise, **condiții de folosire a terenurilor**, condiții de **parcare**, **spații verzi**, **densități** maxime admise pe o anumită zonă urbană.

ETAPA 4

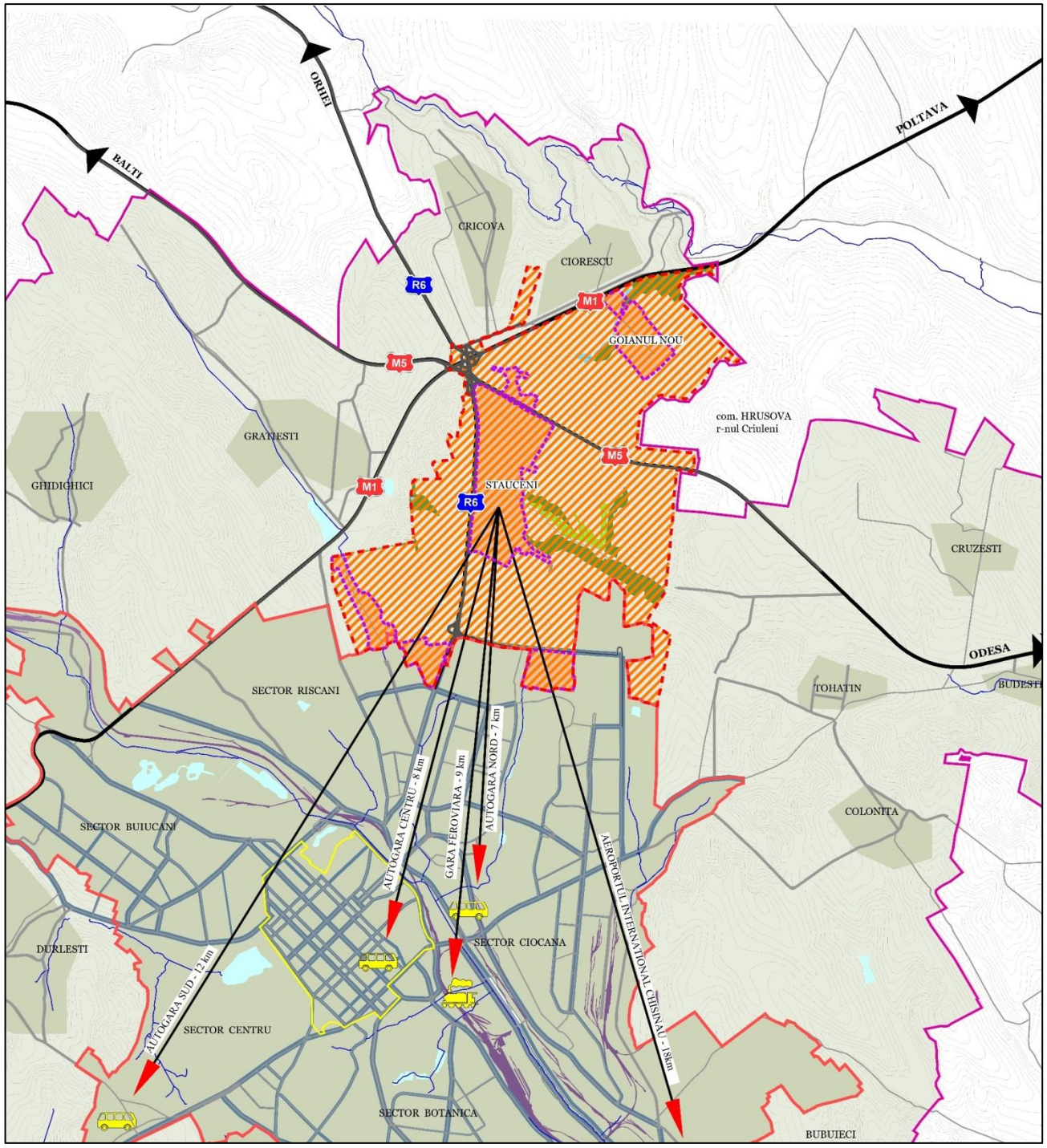
DEFINITIVAREA PUG ȘI ÎNAINTAREA SPRE APROBARE DE CĂTRE CONSILIUL LOCAL.

FINALIZARE DOCUMENTAȚIE → CONSULTARE PUBLICĂ → AVIZARE → APROBARE CONSILIUL LOCAL

Procesul etapizat asigură o dezvoltare coerentă, transparentă și **durabilă** a teritoriului, cu implicarea factorilor relevanți și în **conformitate cu cadrul legal în vigoare.**



ÎNCADRAREA ORAȘULUI STĂUCENI ÎN TERITORIUL mun. CHIȘINĂU



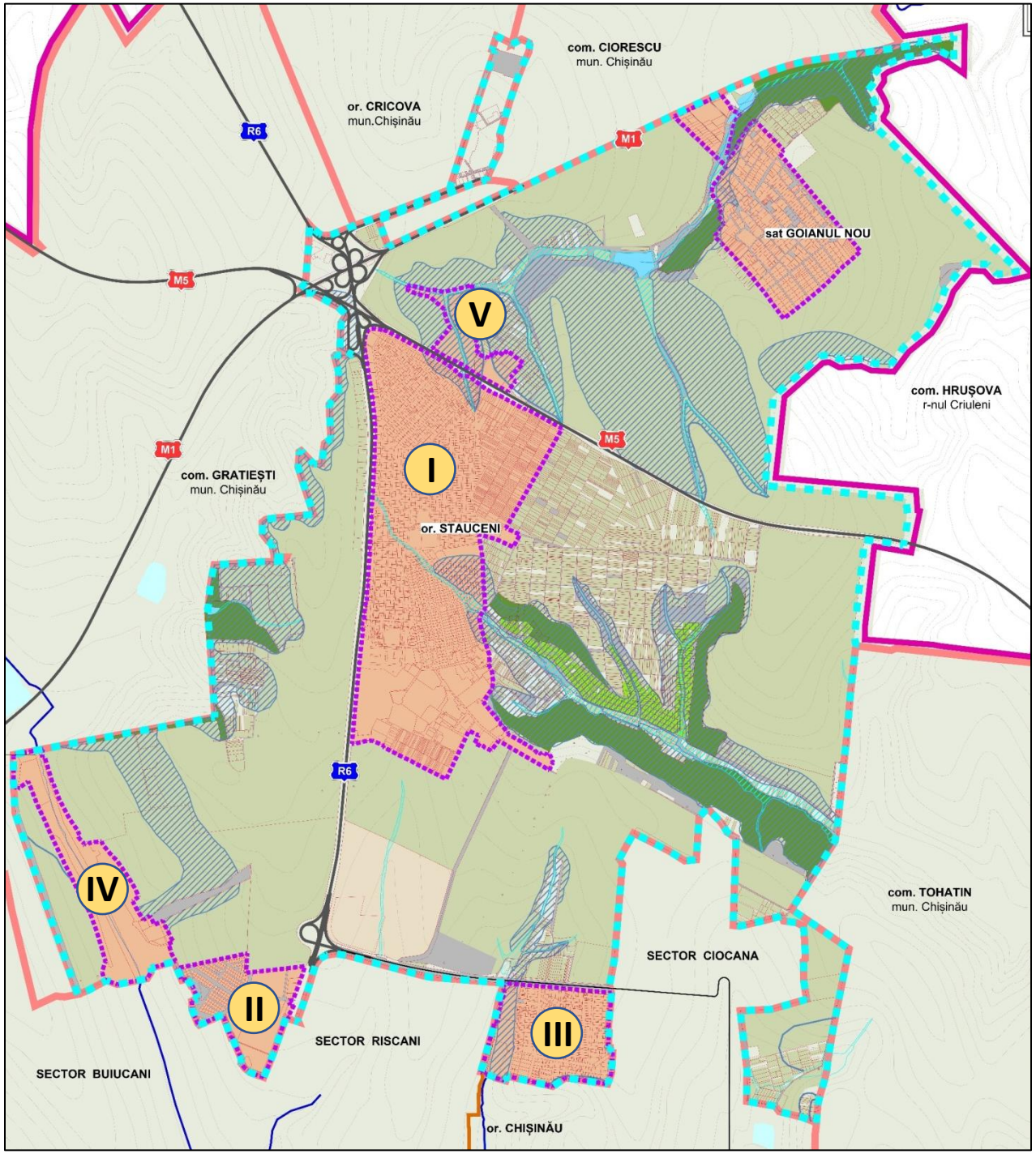
POZIȚIA GEOGRAFICĂ (ÎN RAPORT CU LOCALITĂȚILE VECINE)

NORD	Or. Crocova și satul Ciorescu
NORD-ESTE	Comuna Hrușova
SUD-EST	Comuna Tohatin
SUD	Sectoarele Râșcani și Ciocana a or. Chișinău
VEST	Comuna Grătiești

AMPLASAREA FAȚĂ DE PRINCIPALELE CĂI ȘI PUNCTE DE TRANSPORT

12 km	AutoGara Sud
8 km	AutoGara Centru
9 km	Gara Feroviară
7 km	AutoGara Nord
18 km	Aeroportul Internațional Chișinău

Amplasarea strategică a orașului Stăuceni asigură conectivitate directă cu principalele artere rutiere și puncte de transport ale municipiului Chișinău, favorizând dezvoltarea economică și urbanistică.



DESTINAȚIA TERENURILOR

Suprafața administrativă a or. Stăuceni	– 2725,5344 ha
Suprafața intravilan orașul Stăuceni	– 442,52 ha
Suprafața intravilan Goianul Nou	– 85,73 ha
Populația existentă	– 11210

ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI A SERVICIILOR SOCIAL - ADMINISTRATIVE
Intravilan – 528 ha

TERENURI PENTRU CONSTRUCȚII ÎN EXTRAVILAN
68 ha

TERENURI AGRICOLE
1702 ha

SUPRAFEȚE ACVATICE
5.6 ha

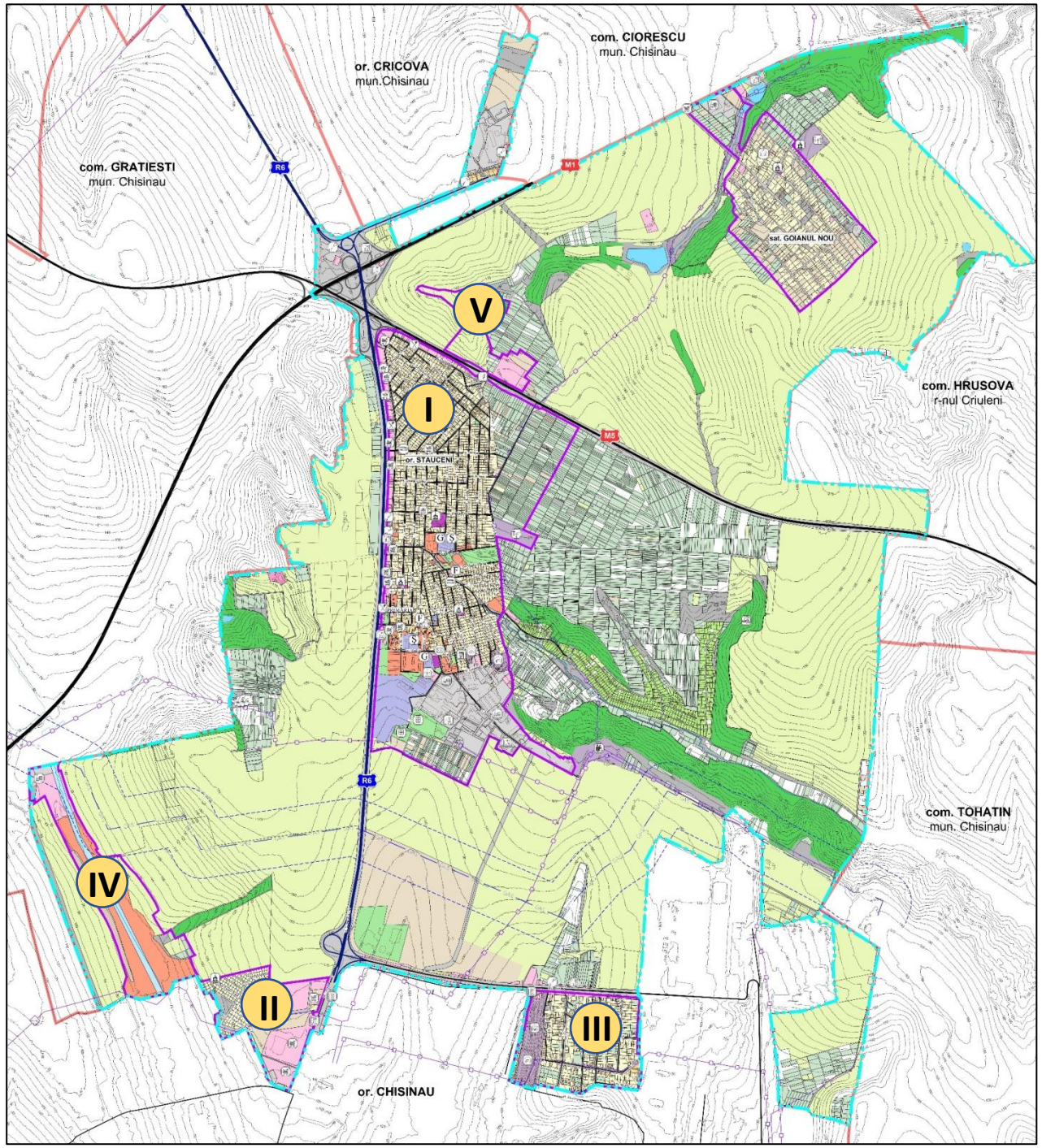
LOTURI POMICOLE
25.6 ha

FOND SILVIC
167.6 ha

TERENURI PENTRU CAI DE COMUNICAȚIE MAGISTRALE
79.6 ha

TERITORII NEPRODUCTIVE - NEFAVORABILE PENTRU CONSTRUCȚII DIN CAUZA ALUNECĂRILOR DE TEREN
612 ha

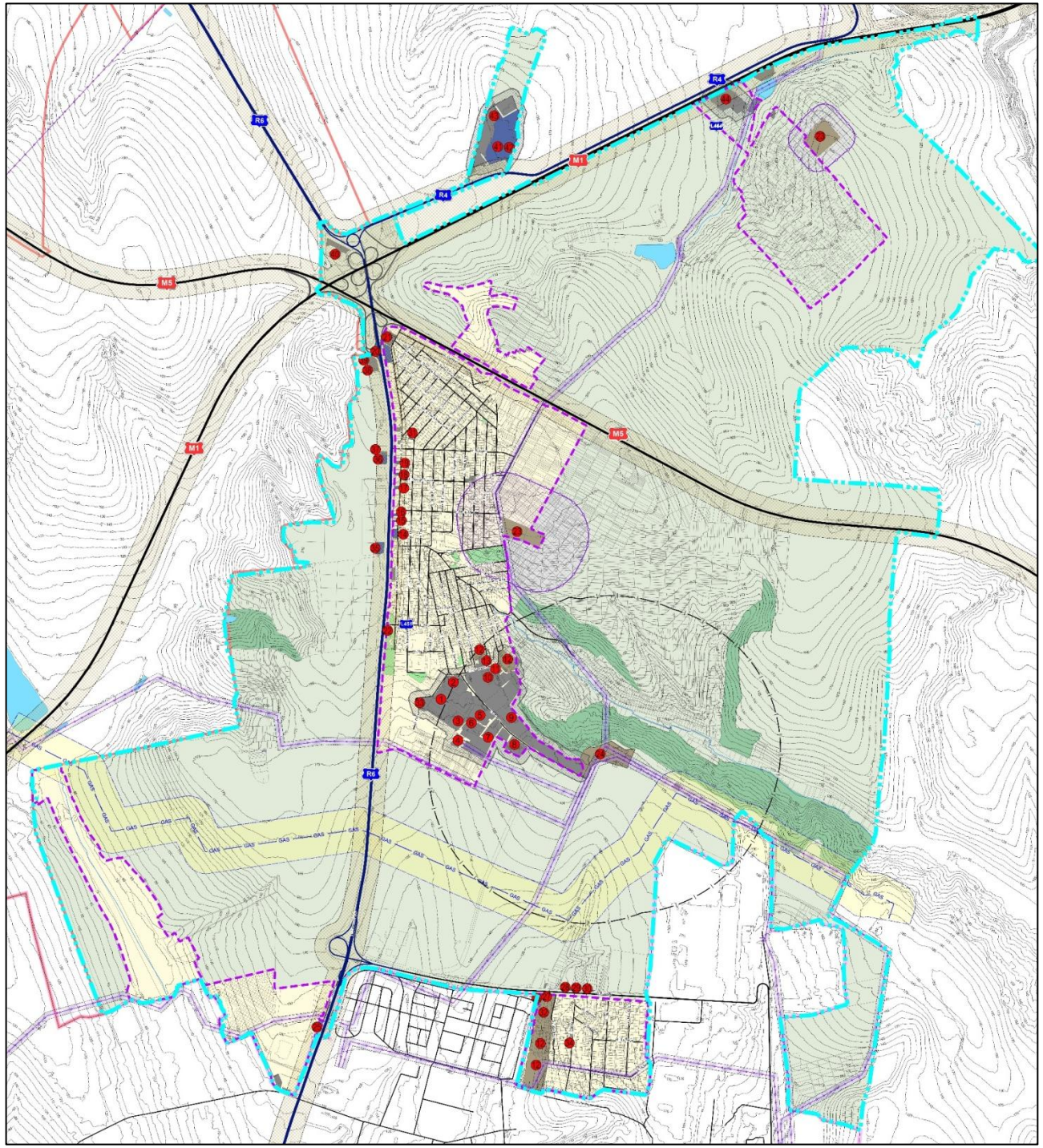
Destinația terenurilor reflectă structura funcțională a teritoriului și fundamentează direcțiile de **dezvoltare durabilă** ale localității.



ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI

Zona rezidențială	**– 211,13 ha**, inclusiv:
- Blocuri locative	**– 35 ha**
- Case multifamiliale	**– 3,5 ha**
- Case particulare	**– 172,63 ha**
Zona de interes public	**– 43,23 ha**
Zona industrială	**– 36 ha**
Zona învățământ	**– 15,3 ha**
Zona de cult	**– 1,61 ha**
Zona comunală	**– 21,64 ha**
Terenuri agricole	**– 1478,8 ha**
Grădini	**– 301,7 ha**
Fondul forestier	**– 169 ha**
Fondul apelor	**– 5,2 ha**
Întovărășiri pomicole	**– 25,6 ha**
Zona sportivă și de recreere	**– 21,1 ha**
Zona căilor de comunicații, transport, amenajări aferente	**– 182,1 ha**
Terenuri fără construcții	**– 107,3 ha**
Altele	**– 105,8 ha**

Conform recensământului **2024** numărul locuitorilor în oraș este de **11210** oameni, arătând o creștere considerabilă față de anii precedenți. Analiza fondului locativ existent, conform datelor evaluării din Cadastrul Bunurilor Imobile, a constatat ca suprafata totală a fondului locativ constituie cca **460,957** mii m.p., numarul total al locuintelor constituie **5049** unități, din care **2649** – case individuale; **2400** – apartamente în blocuri locative, dotate la cca 97% cu infrastructură tehnico-edilitară (apă, canalizare, gaze, electricitate, termoficare).



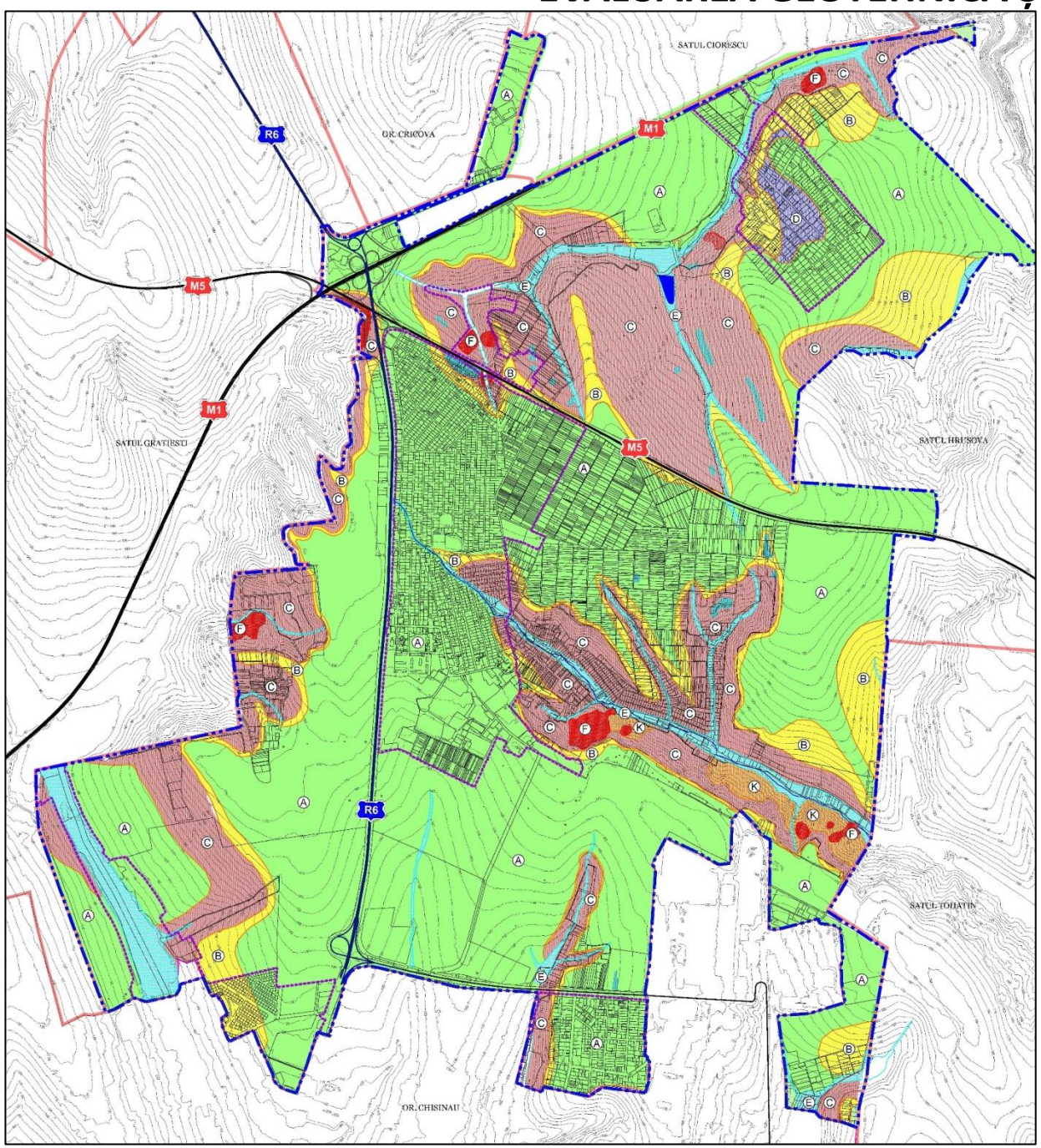
SCHEMA ANALIZEI ZONELOR INDUSTRIALE ȘI COMUNALE.

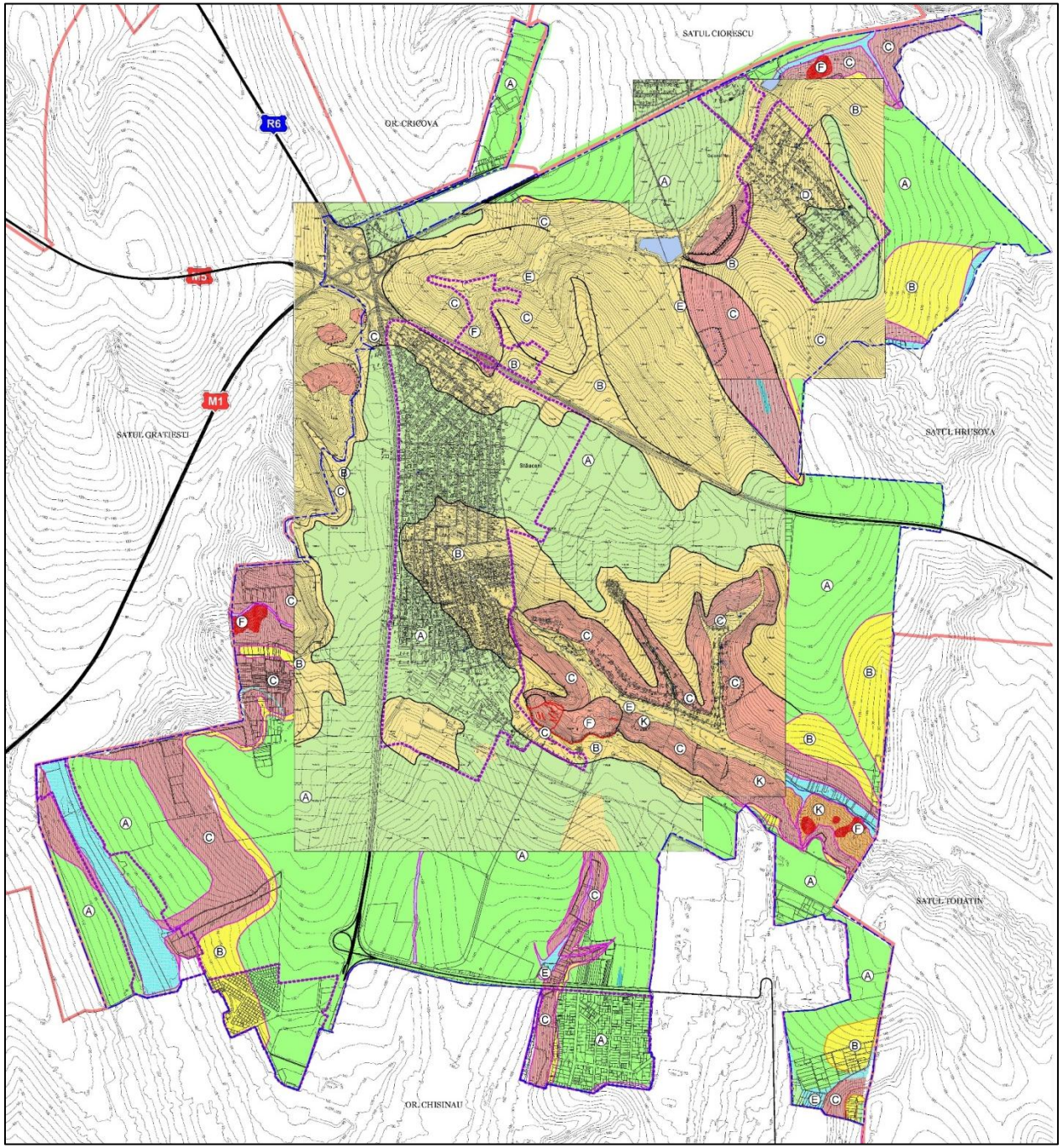
- Teritoriul intravilan
- Teritoriul extravilan
- Zona industrială
- Zona comunală
- Zona comercială/asistență tehnică a automobilelor
- Fond forestier

- Zona de protecție sanitară a liniei electrice de tensiune înaltă LEA 110 kV – 50m
- GAS — Zona de siguranță si de protecție sanitară de la conducta de gaze naturale - 150m
- Limita zonei de protecție sanitară a cimitirului – 300m, 100m
- Limita zonei de protecție sanitară de la întreprinderi – 50m
- Zona de protecție sanitară de la drumuri naționale – 100m
- Zona de protecție sanitară de la gunoiște fără protecție tehnico-inginerească – 1000m

Delimitarea şi analiza zonelor funcționale și a zonelor de protecție contribuie la **dezvoltarea durabilă** și la protejarea sănătății populației.

EVALUAREA GEOTEHNICĂ ȘI MORFOLOGICĂ A TRITORIULUI





EVALUAREA GEOTEHNICĂ ȘI MORFOLOGICĂ A TRITORIULUI CONFORM P.U.G. EXISTENT

ZONE GEOMORFOLOGICE

A	**Favorabilă pentru construcții.**
B	**Condițional favorabilă pentru construcții din cauza** înclinării sporite a pantei (peste 5°) și dezvoltării pe teritoriul alăturat a proceselor geologice periculoase.
C	**Nefavorabilă** pentru construcții din cauza afectării versanților de procese de alunecări de teren.
D	**Condițional favorabilă** pentru construcții din cauza nivelului sporit al apelor freatice.
E	**Nefavorabilă** pentru construcții din cauza nivelului sporit al apelor freatice și posibilități de inundare.
F	**Nefavorabilă** pentru construcții din cauza dezvoltării alunecărilor contemporane active.
K	**Nefavorabilă** pentru construcții din cauza afectării versantului de procese de alunecări vechi.
–	**Mlaștină**

EVALUAREA GEOTEHNICĂ ȘI MORFOLOGICĂ A TRITORIULUI ACTUALIZATĂ

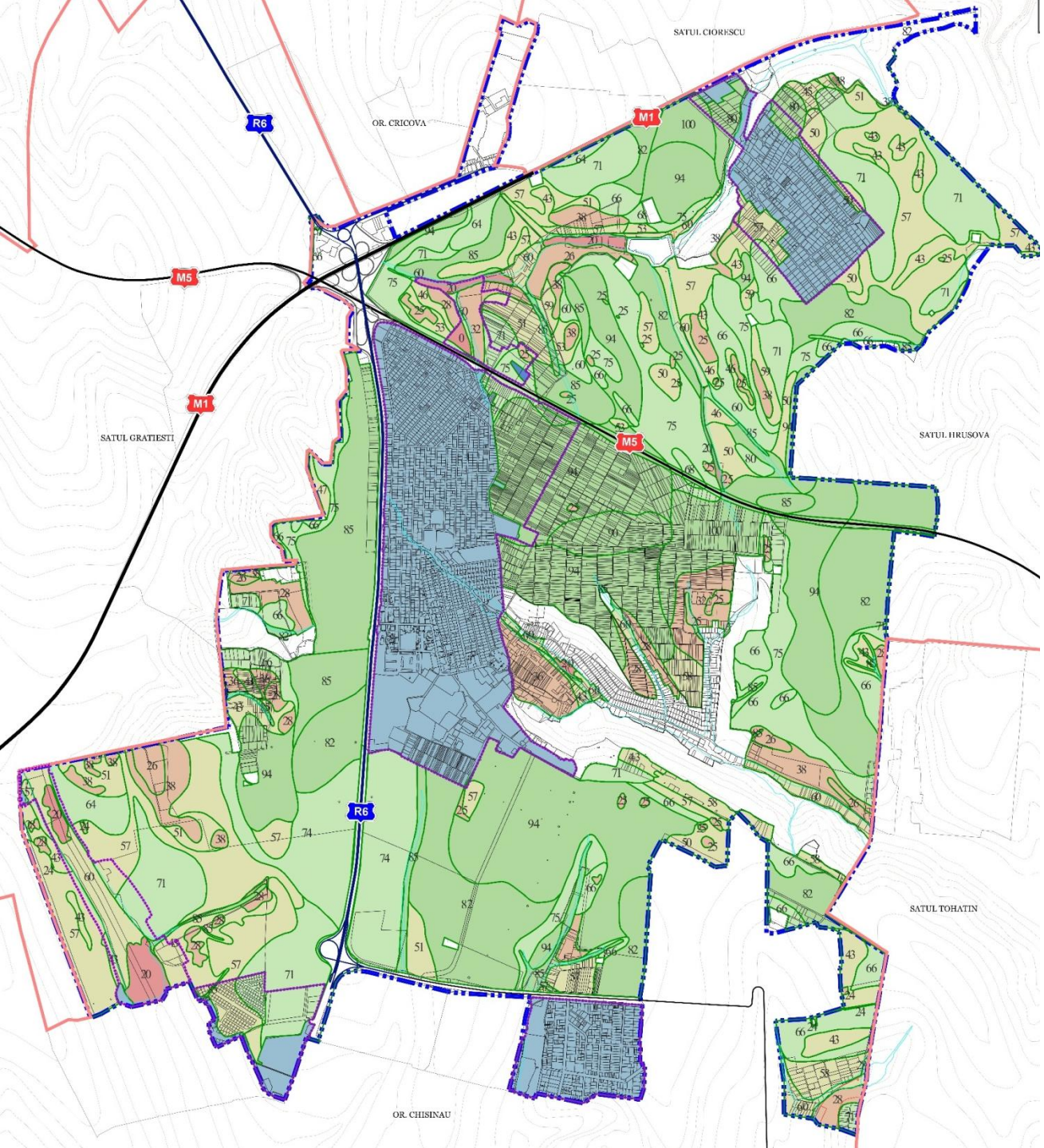
ZONE GEOMORFOLOGICE

- Sectoarele din Grupa I – stabile (favorabile în perspectivă)
- Sectoarele din Grupa II – condiționat stabile
- Sectoarele din Grupa III – instabile (nefavorabile)

Pante accentuate și focare de alunecări	→		Măsuri de stabilizare a versanților
Zone potențial inundabile în anumite sectoare	→		Delimitarea zonelor inundabile, măsuri de protecție și interdicții de construire conform normativelor

Clasificarea zonelor geologice oferă cadrul esențial pentru planificarea durabilă și sigură a construcțiilor pe teritoriul analizat.

RESURSE FUNCIARE. BONITATEA SOLULUI

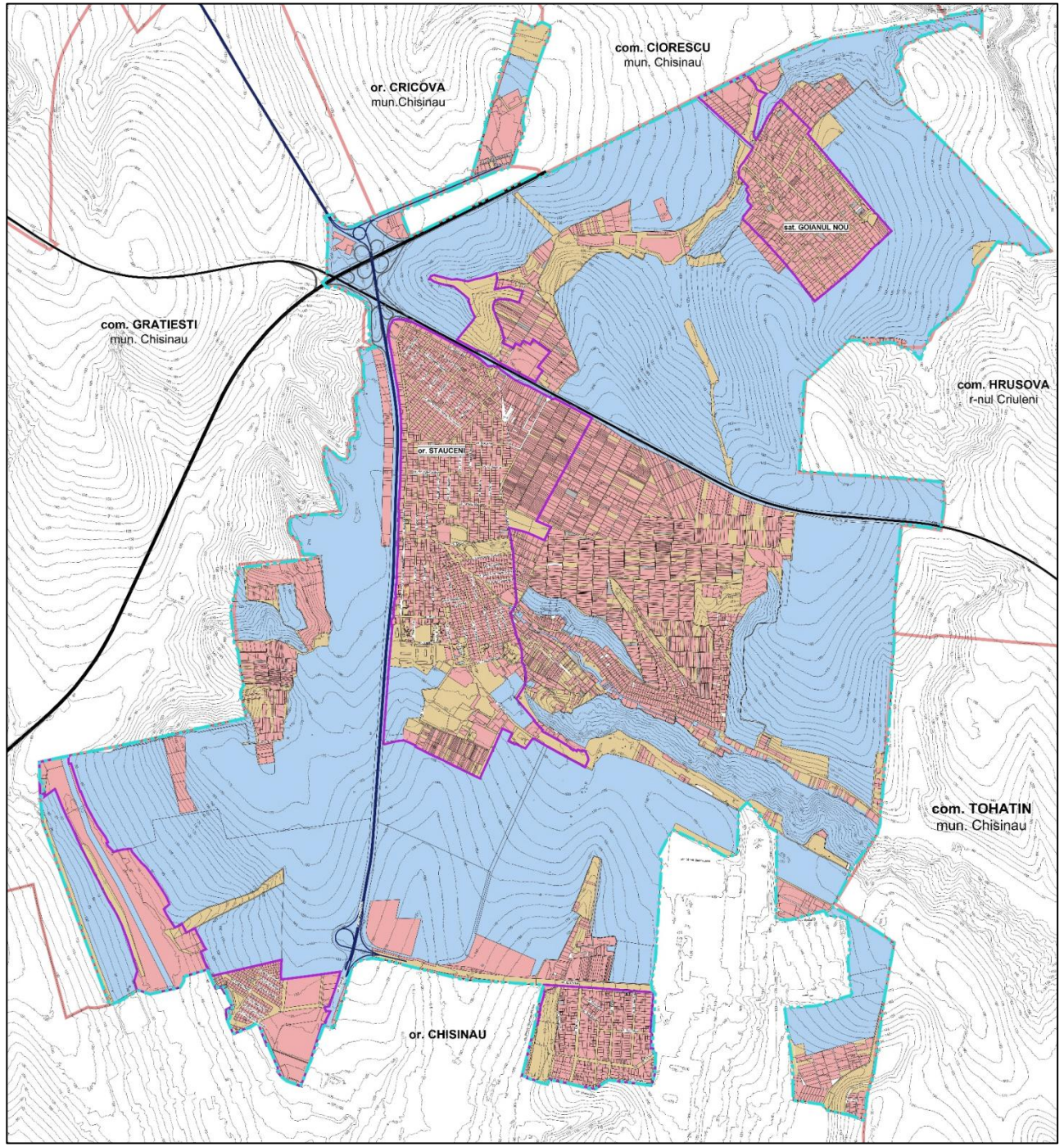


INTRAVILANUL EXISTENT

ZONE CONFORM CALITĂȚII SOLULUI

Gradul de bonitate	0 – 20	foarte sărac
Gradul de bonitate	21 – 40	sărac
Gradul de bonitate	41 – 60	mediu
Gradul de bonitate	61 – 80	bun
Gradul de bonitate	81 – 100	foarte bun

Cunoașterea bonității solului permite utilizarea rațională a terenurilor și planificarea durabilă a dezvoltării teritoriale.

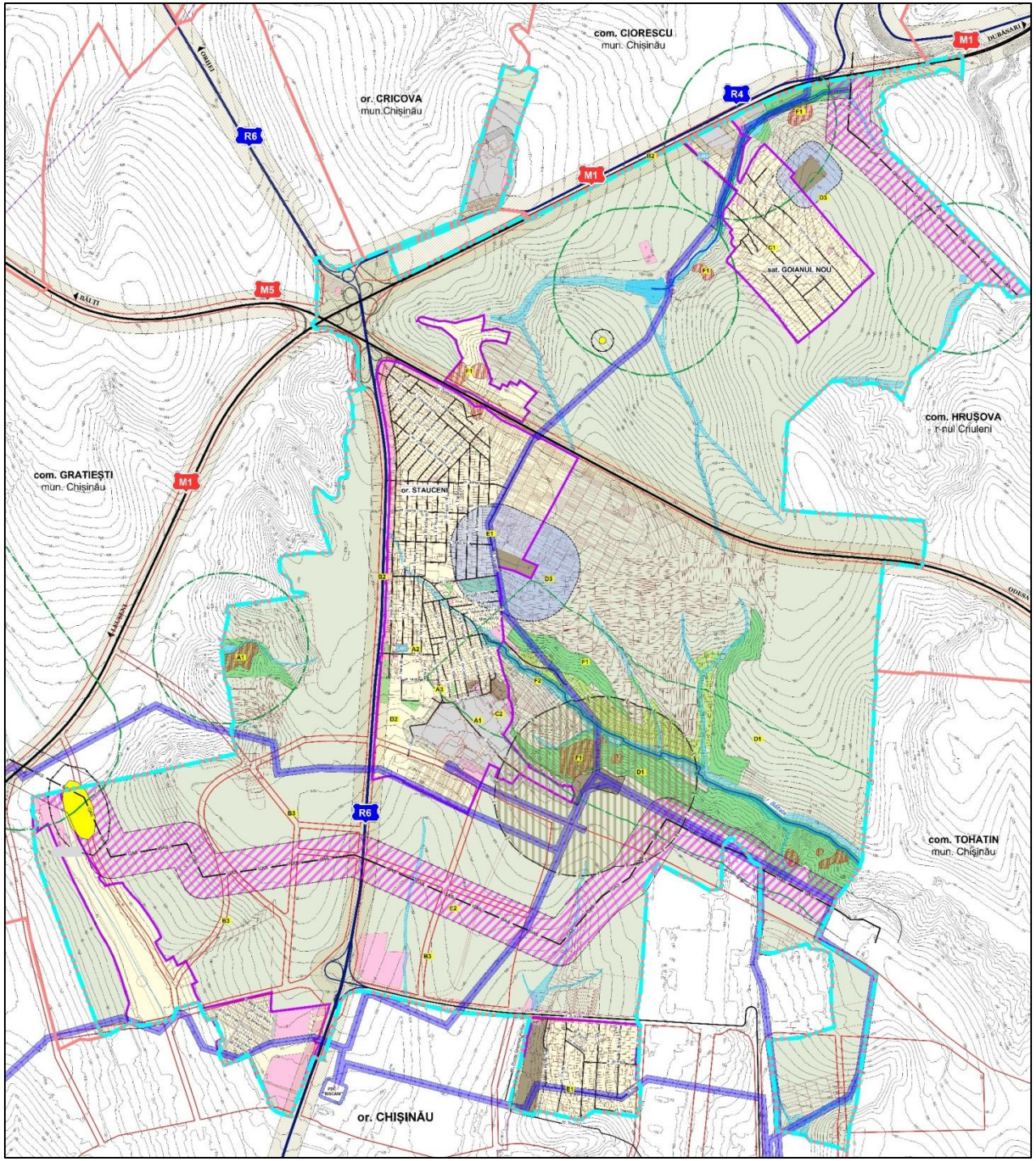


TIPURILE DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

SUPRAFAȚA TOTALĂ OR. STĂUCENI –
2725.5344 ha din care:

706.83 ha	PROPRIETATE PRIVATĂ
350.42 ha	PROPRIETATE APL
1648.37 ha	PROPRIETATE DE STAT
9.51 ha	TERENURI NEÎNREGISTRATE
10.41 ha	LIPSA DE INFORMAȚIE

Cunoașterea structurii de proprietate permite **planificarea eficientă**, **gestionarea transparentă** a terenurilor și fundamentarea investițiilor și a proiectelor de dezvoltare.



DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI.

ZONE PROTEJATE ȘI ZONE DE PROTECȚIE

Zona de protecție a siturilor arheologice	50-100m
Zona de protecție a liniei electrice de tensiune înaltă	20m
Zona de protecție și siguranță a gazoductului	150m
Zona de protecție sanitară a cimitirului	100-300m
Zona de protecție sanitară de la întreprinderi	50m
Zona de protecție de la drumuri naționale	100m
Zona de protecție de la poligonul deșeurilor solide	500m
Zona de protecție de la gunoiște fără protecție tehnico-inginerească	500m
Focar de alunecări de teren	
Zonă cu risc de inundare	

Identificarea disfuncționalităților și prioritizarea intervențiilor permite utilizarea **eficientă** a resurselor și creșterea **siguranței** și **rezilienței** comunității.

DISFUNCȚII			PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE	
A. FOND CONSTRUIT ȘI IMAGINE URBANĂ				
A1		Terenuri și construcții cu grad avansat de degradare în intravilan, cu impact asupra coerenței spațiale și funcționale		Conversia funcțională și regenerarea zonelor degradate, includerea lor într-o structură urbană coerentă
A2		Fond construit degradat de-a lungul arterei principale L451 (str. Păcii, str. Constructorilor, str. Grătiești – în limitele intravilanului)		Revitalizarea fronturilor construite și îmbunătățirea imaginii urbane prin intervenții integrate de regenerare
A3		Structură spațială neomogenă a zonei centrale, fără delimitări clare funcționale și fără sistematizare coerentă		Delimitarea, organizarea și sistematizarea zonei centrale în conformitate cu principiile dezvoltării urbane
B. MOBILITATE ȘI REȚEA STRADALĂ				
B1		Intravilan dezmembrat cu legături insuficiente		Dezvoltarea și completarea rețelei stradale pentru creșterea conectivității și accesibilității
B2		Lipsa acceselor laterale/colectoare către zonele comerciale de pe R6 și M5		Amenajarea acceselor locale, conform cerințelor de siguranță și accesibilitate
B3		Linii roșii aprobate prin PUG Chișinău care se suprapun peste teritoriul administrativ Stăuceni, generând limitări		Revizuirea și actualizarea liniilor roșii în raport cu structura stradală planificată pe teritoriul orașului Stăuceni

	DISFUNCȚII	PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE
	C. INFRASTRUCTURĂ SOCIALĂ ȘI SERVICII PUBLICE	
C1	Lipsa infrastructurii educaționale în satul Goianul Nou	Soluții de dotare cu infrastructură educațională (grădiniță, școală)
C2	Absența unei remize de pompieri pentru deservirea orașului Stăuceni	Identificarea amplasamentului și dezvoltarea unei unități de pompieri pentru intervenții rapide și eficiente
	D. MEDIU, SPAȚII VERZI ȘI SĂNĂTATE PUBLICĂ	
D1	Platformă de gunoi neamenajată	Stabilirea statutului gunoiștei existente și micșorarea zonei sanitare
D2	Spații verzi insuficiente; cele existente sunt degradate (ex.: Colegiul de Vinificare)	Amenajarea spațiilor verzi existente și identificarea unor locații pentru spații verzi noi
D3	Cimitire cu zone de protecție sanitară extinse (300 m) în intravilan	Micșorarea zonei de protecție prin coordonare cu autoritățile competente
	E. INFRASTRUCTURĂ TEHNICO-EDILITARĂ	
E1	Linii aeriene 110 kV lângă locuințe	Strămutarea liniilor aeriene și înlocuirea lor cu cabluri subterane pentru reducerea impactului și creșterea siguranței
E2	Gazoduct presiune înaltă	Delimitarea zonei de protecție a gazoductului de presiune înaltă, 150 m de fiecare parte, cu respectarea regimului legal și tehnic aferent

AȘTEPTĂRILE COMUNITĂȚII

INFRASTRUCTURĂ ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI: reconstrucția și reparația drumurilor; dezvoltarea zonelor verzi și de agrement; amenajarea unui centru de fitness și bazin; dezvoltarea infrastructurii de transport public

SERVICII PUBLICE COMUNITARE: extinderea serviciilor medicale; dezvoltarea și modernizarea sistemului educațional și de învățământ; deschiderea unui Centru de Salvatori și Pompieri / Poliție; azil pentru animalele fără adăpost; servicii de suport pentru pensionari și persoane vulnerabile

DEZVOLTARE ECONOMICĂ ȘI INVESTIȚII: atragerea de investiții în oraș; dezvoltarea afacerilor și crearea de locuri de muncă; diversificarea activităților economice; modernizarea economică și accesarea fondurilor europene de către APL pentru sectorul business

TRANSPARENȚĂ ȘI IMPLICARE CIVICĂ: comunicare mai bună cu locuitorii orașului; educarea și implicarea mai mare a localnicilor în procesele decizionale; crearea unui centru privind identificarea problemelor existente și metode de soluționare a acestora

PROTECȚIA MEDIULUI ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR: implementarea colectării selective a deșeurilor solide și reciclarea lor; reducerea poluării aerului și protecția mediului prin crearea plantațiilor forestiere în **intravilanul și extravilanul comunității**

CULTURĂ, TINERET, SPORT: construcția unui stadion de dimensiuni standard pentru meciuri oficiale ale copiilor și juniorilor; valorificarea bazinului Clubului Sportiv „Olimp”; edificarea unui stadion artificial de dimensiuni mici în satul Goianul Nou; creșterea gradului de implicare a populației adulte în activități sportive

ALTE ASPECTE: colaborarea cu alte localități; prevenirea construcției de blocuri înalte în zone rezidenziale; valorificarea clădirilor abandonate; utilizarea eficientă a terenurilor agricole

TENDINȚE ȘI CONCLUZII GENERALE

Analiza situației existente evidențiază faptul că **orașul Stăuceni beneficiază** de o **poziție teritorială favorabilă** în cadrul municipiului Chișinău, de **accesibilitate ridicată** la **infrastructura națională** de transport și de un **pemnificativ** pentru dezvoltarea **funcțiunilor rezidențiale**, **economice** și de **interes public**.



Totodată, se constată existența **unor constrângeri** care influențează **dezvoltarea teritorială** a localității, printre care **rezervele limitate de teren disponibile** în intravilan, ponderea ridicată a **terenurilor agricole** cu bonitate înaltă, prezența **unor zone afectate** de **procese geomorfologice nefavorabile** și **fragmentarea teritorială** generată de **infrastructurile majore existente**.



Structura actuală a localității evidențiază **necesitatea consolidării funcțiunilor urbane**, dezvoltării unei **zone centrale reprezentative**, modernizării **infrastructurii** de transport și utilități, precum și identificării **unor noi teritorii** pentru **dezvoltarea controlată** a orașului și a **localității rurale Goianul Nou**.



DIRECȚII STRATEGICE PENTRU DEZVOLTARE

- Dezvoltare echilibrată și sustenabilă
- Valorificarea resurselor locale și protecția mediului
- Modernizarea infrastructurii și a serviciilor
- Stimularea economiei și crearea de oportunități pentru comunitate

DIRECȚIILE PRINCIPALE DE DEZVOLTARE PROPUSE

Determinarea teritoriilor propuse pentru **includerea în intravilanul orașului**.

Delimitarea zonelor de dezvoltare pentru care se instituie obligativitatea elaborării documentațiilor de urbaniism ulterioare (PUZ, PUD).

Delimitarea și dezvoltarea unei **zone centrale reprezentative** a orașului, pentru care se instituie obligativitatea elaborării documentațiilor de urbanism ulterioare.

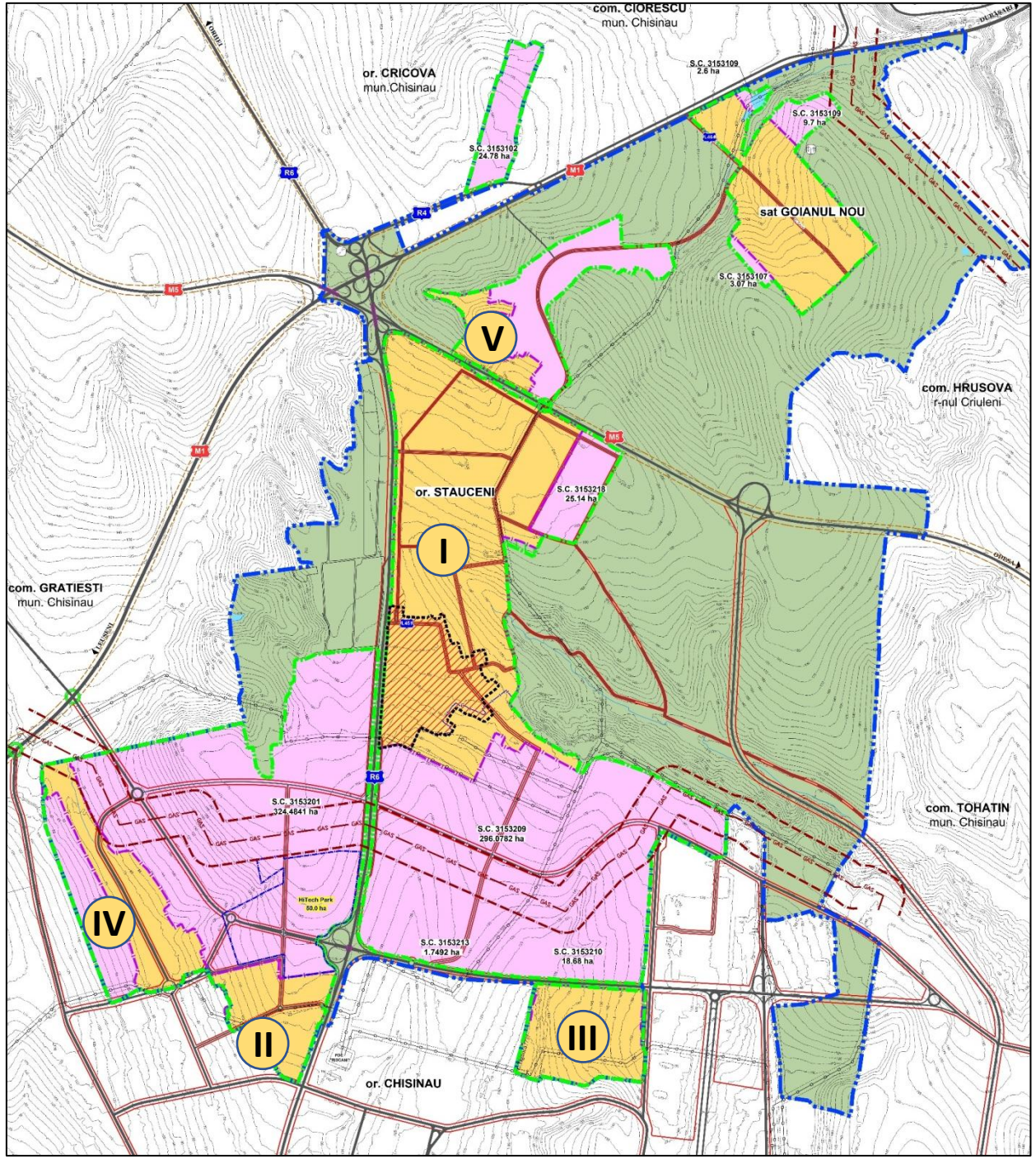
Dezvoltarea zonelor **rezidențiale, economice, comerciale și de interes public** în corelare cu perspectivele de dezvoltare ale municipiului Chișinău.

Stabilirea **traseelor principale de transport și a nodurilor de circulație** necesare asigurării funcționării eficiente a teritoriului administrativ.

Dezvoltarea și modernizarea **infrastructurii tehnico-edilitare**.

Valorificarea **terenurilor disponibile** pentru dezvoltare în vederea **consolidării rolului orașului Stăuceni** în structura urbană a municipiului Chișinău.





BILANȚUL SUPRAFEȚELOR PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN

SUPRAFAȚA ADMINISTRATIVĂ A ORAȘUL STĂUCENI ȘI LOCALITATEA RURALĂ GOIANUL NOU EXISTENT
2725,53 ha

TOTAL INTRAVILANUL OR. STĂUCENI ȘI LOCALITATEA RURALĂ GOIANUL NOU EXISTENT
528,25 ha existent

INTRAVILAN OR. STĂUCENI
Existent
442,52 ha

INTRAVILAN GOIANUL NOU
Existent
85,73 ha

SUPRAFAȚA PROPUSĂ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN OR. STĂUCENI
747,05 ha

SUPRAFAȚA PROPUSĂ PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN GOIANUL NOU
15,36 ha

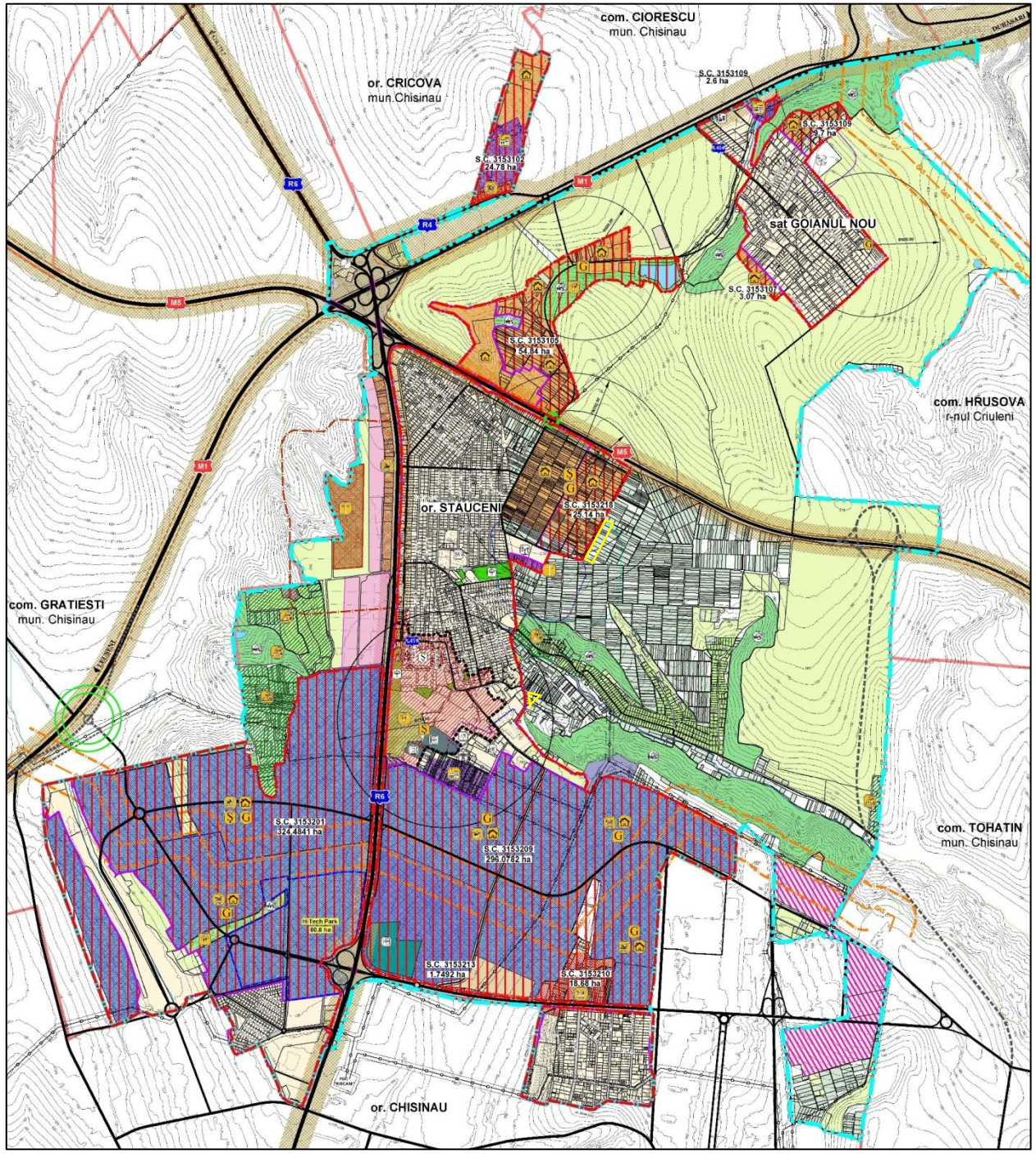
INTRAVILAN OR. STĂUCENI
Existent+Propus
1189,57 ha

INTRAVILAN GOIANUL NOU
Existent+Propus
101,09 ha

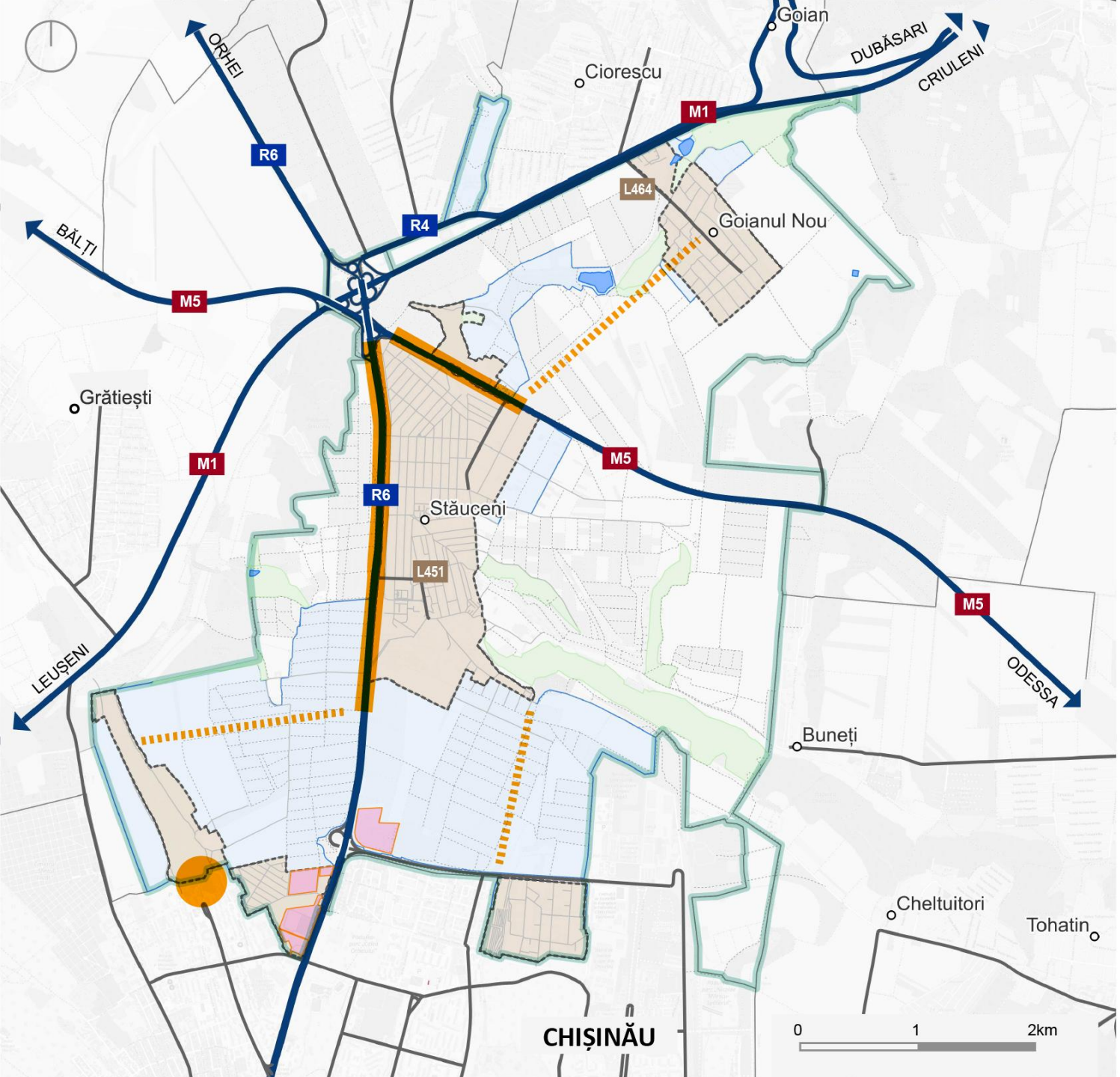
TOTAL INTRAVILANUL EXISTENT+PROPUS
1290,66 ha

PLAN STRATEGIC DE DEZVOLTARE.

ZONE FUNCȚIONALE



- Zona intravilanului existent
- Zone propuse spre includere in intravilan
- Zona centrala propusa, pentru care se instituie obligativitatea elaborarii documentatiei de urbanism (PUZ/PUD)
- Zona locativa propusa la solicitare a APL
- Terenuri cadastrale propuse spre includere in intravilan pentru dezvoltare ca zona rezidentiala/comerciala la solicitare a APP prin scrisoarea nr.03-04-2815 din 17.04.2026
- Zone comerciale propuse pentru dezvoltare la solicitare a APL
- Zona comunala pentru obiective de logistica pe terenuri APP
- Terenuri aflate in superficiu
- Zona propusa pentru unitatilor industriale
- Extinderea cimitirului existent
- Cimitirul nou
- Zona parcului propusa pentru amenajarea
- Spatii inverzite existente
- Teren agricol
- Intovarasiri pomicole
- Gradini
- Teren pentru construcții
- Zona sportiva

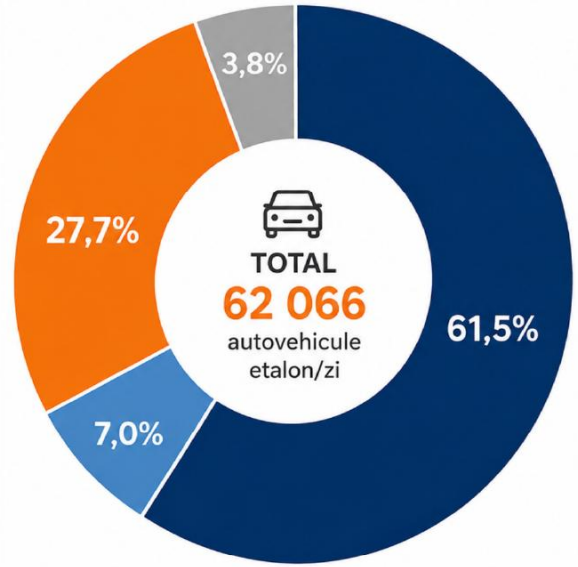


TRANSPORT - PROVOCĂRI EXISTENTE

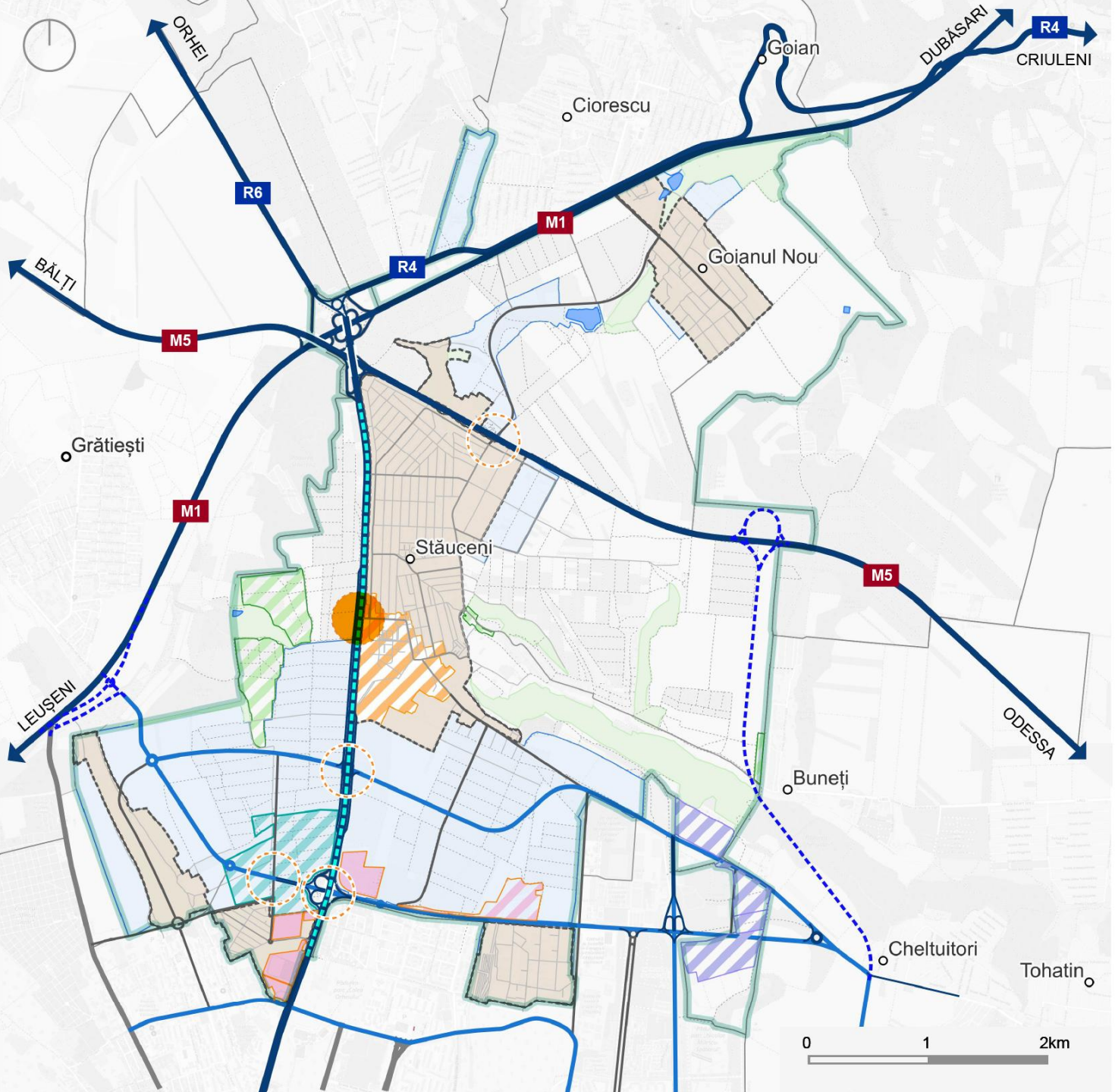
- **INTRAVILAN FRAGMENTAT**
- **DEPENDENȚĂ DE R6 ȘI M5**
- **TRAFIC GREU PRIN ZONA CENTRALĂ**
- **GENERATORI MAJORI DE TRAFIC (Chișinău Arena, Metro, Kaufland, Moldova Park Mall)**
- **NOI ZONE DE DEZVOLTARE**

STRUCTURA TRAFICULUI

(MZA 2026, autovehicule fizice etalon)



- **Autoturisme** 61,5%
- **Camioane** 27,7%
- **Autovehicule comerciale ușoare (VAN)** 7,0%
- **Autobuze** 3,8%



SCHEMA STRATEGIEI DE TRANSPORT

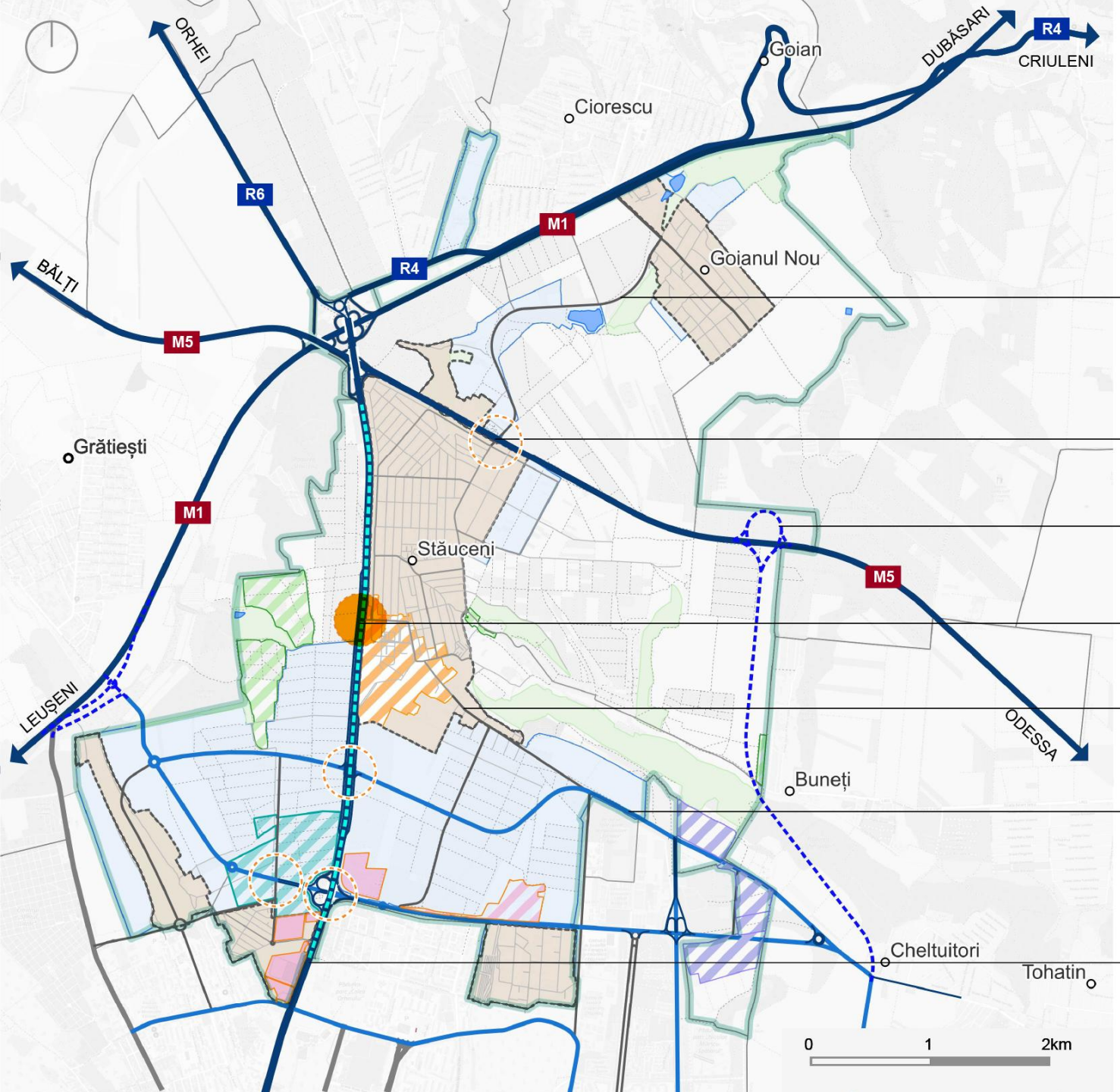
DRUMURI ȘI STRĂZI

	Drum național	M1 M5 R6 R4
		Latimea in linii roșii
	Drum magistral cu trafic reglementat (benzi colectoare)	80 - 100 m
	Strada magistrală de iteres urban	30 - 80 m
	Strada magistrală de interes sectorial	21 - 42 m
	Strada pricipală	15 - 25 m
	Străzi locale / accese	17 - 25 m / 5 - 10,5 m
	Proiecte naționale in derulare	
	Noduri denivelate propuse	
	Acces strategic în oraș (detaliere în PUG)	

POLI DE TRAFIC

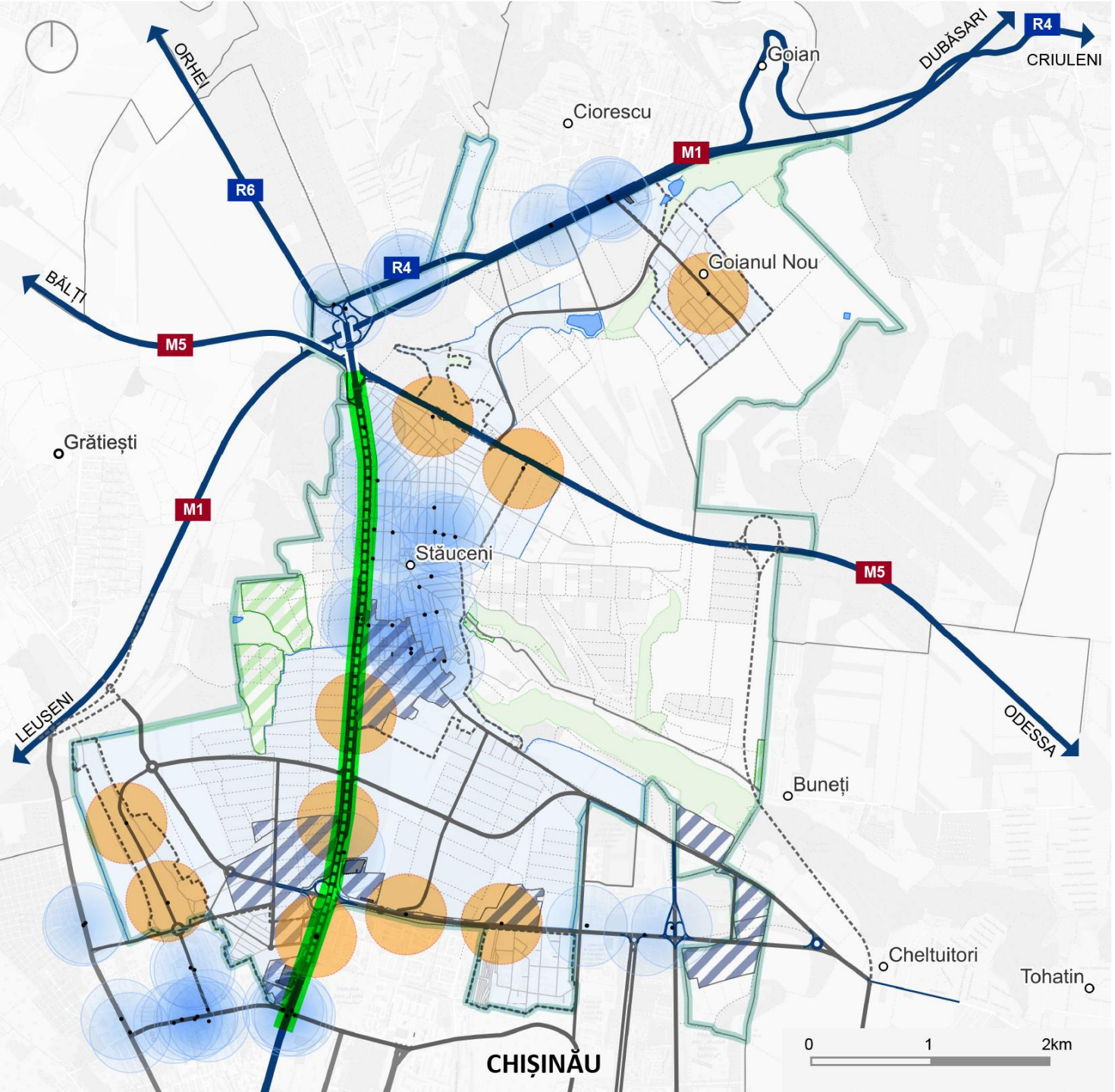
	Obiective publice și comerciale existente
	Cetru urban propus
	Moldova HiTech Park
	Zonă comercială propusă
	Parc logistic propus
	Zonă de agrement propusă

SCHEMA STRATEGIEI DE TRANSPORT



DIRECȚII STRATEGICE

- CREȘTEREA CONECTIVITĂȚII ÎNTRE ZONELE DE INTRAVILAN
- REALIZAREA NODURILOR RUTIERE DENIVELATE ȘI A TRAVERSĂRILOR PIETONALE
- CORELAREA CU PROIECTELE DE INFRASTRUCTURĂ NAȚIONALĂ
- ÎNCADRAREA FUNCȚIONALĂ A TRONSONULUI DE DRUM NAȚIONAL
- SEPARAREA TRAFICULUI GREU DE TRAFICUL URBAN
- DEZVOLTAREA REȚELEI DE STRĂZI MAGISTRALE PENTRU NOILE ZONE DE DEZVOLTARE
- DEZVOLTAREA TRANSPORTULUI PUBLIC ȘI A MOBILITĂȚII ACTIVE



SCHEMA STRATEGIEI DE TRANSPORT

ACCESIBILITATEA TRANSPORTULUI PUBLIC

- INTRAVILAN PROPUS
- ZONE DE DEZVOLTARE / POLI DE ATRACȚIE
- STAȚII EXISTENTE
  Raza de deservire – 500 m
- STAȚII PROPUSE (ETAPA I)
  Raza de deservire – 500 m
- CORIDOR PRINCIPAL DE TRASPORT PUBLIC
- AUTOBUZE - A 2, A 37, A 47, A 48, A 52
- TROLEIBUZE - T 32
- MICROBUZE - Mt 130

IMPLEMENTARE ETAPIZATA

Transportul public va fi dezvoltat etapizat, în funcție de ritmul dezvoltării teritoriului. În prima etapă se prevede valorificarea infrastructurii existente prin amenajarea de stații noi, extinderea traseelor și creșterea capacității de transport. Ulterior, pe măsura dezvoltării noilor zone urbane, rețeaua va fi extinsă prin noi trasee și coridoare de transport public, în conformitate cu principiile dezvoltării urbane orientate spre transportul public (TOD).