

**INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
“CHIȘINĂU PROIECT”**

MD 2068, or. Chișinău, str.M.Costin,17/2
tel 49-31-00, fax 44-73-81,c/f1003600098931.

BENEFICIAR: PRIMĂRIA COM. GRĂTIEȘTI

**PLANUL AMENAJĂRII TERITORIULUI ADMINISTRATIV
AL COM. GRĂTIEȘTI, CUMULAT CU REACTUALIZAREA
PLANULUI URBANISTIC GENERAL PENTRU S. GRĂTIEȘTI
ȘI S. HULBOACA, MUN. CHIȘINĂU**

OBIECT Nr. 3708

MEMORIUL DE SINTEZĂ

CHIȘINĂU 2025

**INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
“CHIȘINĂU PROIECT”**

MD 2068, or. Chișinău, str.M.Costin,17/2
tel 49-31-00, fax 44-73-81,c/f1003600098931.

BENEFICIAR: PRIMĂRIA COM. GRĂȚIEȘTI

**PLANUL AMENAJĂRII TERITORIULUI ADMINISTRATIV
AL COM. GRĂȚIEȘTI, CUMULAT CU REACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC
GENERAL PENTRU S. GRĂȚIEȘTI
ȘI S. HULBOACA,
MUN. CHIȘINĂU**

OBIECT Nr. 3708

MEMORIUL DE SINTEZĂ

ADMINISTRATOR INTERIMAR

V. MIHALACHE

ARHITECT ȘEF

V. MUNTEANU

CUPRINS

CAPITOLUL I

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a lucrării
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

CAPITOLUL II

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Date de sinteză
- 2.2. Analiza situației existente
- 2.3. Disfuncționalități
- 2.4. Necesități și opinii ale populației

CAPITOLUL III

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Viziunea dezvoltării
- 3.2 Evoluție posibilă. Obiective prioritare și reglementări PUG
- 3.3 Obiective de utilitate publică

CAPITOLUL IV

4. CONCLUZII

CAPITOLUL I

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a lucrării

Denumirea lucrării: Planul Amenajării Teritoriului administrativ al com. Grătiești, cumulat cu reactualizarea Planului Urbanistic General pentru s. Grătiești și s. Hulboaca, mun. Chișinău.

Beneficiar: PRIMARIA COM. GRĂTIEȘTI

Proiectant: IMP ” CHIȘINĂUPROIECT”

COLECTIVUL DE ELABORARE IMP ”CHIȘINĂUPROIECT”

COMPARTIMENT	NUME, PRENUME	FUNȚIA
Plan general	Chiosa N.	AȘP
	Botnaru S.	Specialist principal
	Piliughina Iu.	Inginer
	Vilcinski A.	Tehnician
Transport	Sîrghi M.	Inginer
Alimentare cu energie electrică	Brusnic A.	Specialist principal
	Gulco T.	Inginer
	Gulco N.	Inginer
Alimentarea cu gaze naturale	Truhina N.	Specialist principal
	Nicu I.	Inginer
Alimentarea cu apă și canalizare	Erhan M.	Specialist principal
Protecția mediului	Carauș L.	Specialist principal
	Schipschi O.	Inginer
Demografie și dezvoltare socio-economică	Vorobiova Sv.	Inginer economist

Prezenta documentație a fost elaborată pentru a analiza și planifica dezvoltarea urbanistică a teritoriului administrativ al comunei, în conformitate cu legislația și normele în vigoare.

1.2 Obiectul lucrării

Obiectul lucrării îl constituie:

- elaborarea Planului Amenajării Teritoriului administrativ al comunei Grătiești;
- reactualizarea Planului Urbanistic General pentru satele Grătiești și Hulboaca;
- actualizarea Regulamentului Local de Urbanism aferent.
- Documentația include analiza situației existente pe întreg teritoriul administrativ al comunei, strategia de dezvoltare urbanistică, prioritățile de planificare și reglementările urbanistice aplicabile pentru gestionarea terenurilor și construcțiilor din cadrul intravilanului satelor Grătiești și Hulboaca.

1.3 Surse documentare

Elaborarea documentației s-a realizat pe baza următoarelor surse:

Legislație și normative:

- **Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;**
- Legea nr. 163/2010 privind elaborarea și aprobarea documentațiilor de urbanism;

Notă: Legile nr. 835/1996 și nr. 163/2010 sunt în vigoare pentru elaborarea și aprobarea documentației de urbanism în cauză, conform Codului Nr. 434 din 28.12.2023 „Urbanismul și construcțiile”, Art. 388, punct 3;

Normative metodologice:

- NCM B.01.02:2016 – Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 – Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;

Documentații urbanistice existente:

- Planul Urbanistic General al municipiului Chișinău, elaborat de INCP „Urbanproiect” și avizat de Consiliul Municipal prin decizia nr. 68/1-2 din 22.03.2007;
- Planul Urbanistic General al comunei Grătiești, municipiul Chișinău, elaborat de IMP „Chisinauproiect” în 2009;

Date și documente furnizate de beneficiar:

- Date inițiale prezentate de Primăria comunei Grătiești, municipiul Chișinău;
- Caiet de sarcini privind elaborarea documentației urbanistice;
- Tema – Program privind Planul Amenajării Teritoriului Administrativ al comunei Grătiești, cumulat cu reactualizarea Planului Urbanistic General pentru satele Grătiești și Hulboaca, municipiul Chișinău.

CAPITOLUL II

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Date de sinteză

Planul Urbanistic General (PUG) al comunei Grătiești a fost elaborat de Institutul Municipal de Proiectări „Chișinăuproiect” în anul 2009. Conform prevederilor NCM B.01.02:2016 „Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”, PUG se elaborează pentru o perioadă de **10–15 ani**.

În contextul actualizării necesare, Consiliul Comunal Grătiești a inițiat **Decizia nr. 2/4 din 14.05.2025**, privind elaborarea Planului de Amenajare a Teritoriului Administrativ al comunei, cumulată cu reactualizarea Planului Urbanistic General pentru satele Grătiești și Hulboaca, municipiul Chișinău.

Date de sinteză privind teritoriul și populația comunei Grătiești

Indicator	2009	2024
Suprafața teritoriului administrativ al comunei	2 829,03 ha	2 827,8 ha
Suprafața localității (existent)	448,05 ha	Conform deciziei nr. 1/36 din 29.03.2021 – 730,508 ha
Intravilanul s. Grătiești (existent)	309,05 ha	464,3 ha
Intravilanul s. Hulboaca (existent)	139,0 ha	266,2 ha
Suprafața localității conform PUG	883,89 ha	879,6 ha
Populația totală (existentă)	6 780 locuitori	6 785 locuitori
Populația conform PUG-lui anul 2009	19 320 locuitori	–
Populația ocupată	–	1 337 persoane

Evoluția populației 2012–2024

Anul	Populația totală	Născuți	Decedați
2012	5 999	82	66
2013	6 013	80	44
2014	6 053	73	56
2015	6 814	77	64
2016	6 169	89	56
2017	6 794	53	41
2018	6 771	65	56
2019	6 724	72	70
2020	6 567	65	61
2021	6 741	74	73
2022	6 770	–	52
2023	6 777	–	57
2024	6 785	–	29

Structura populației și forța de muncă (2024)

Indicator	Persoane
Populația 0–15 ani	1 535
Populația aptă de muncă (16–61 ani)	4062
Populația peste 62 ani	1 168
Total populație	6 785

Structura ocupării populației în principalele domenii (2024)

Sfera productivă

Activitate	Persoane
Agricultură	219
Industria alimentară	124
Industria ușoară	8
Transport	22
Prelucrarea lemnului	5
Industria construcții	118
Alte întreprinderi	7
Total productiv	503

Sfera neproductivă

Activitate	Persoane
Învățământ	123
Cultură	2
Asistență medicală	34
Comerț și alimentație publică	137
Instituții administrative și publice	32
Alte instituții	33
Total neproductiv	361

Total populație ocupată (productiv + neproductiv): 864 persoane

Fond locativ și infrastructura edilitară

Indicator	Unitate de măsură	2009	2024
Fond locativ	m ²	106 600	312 000
Locuințe individuale	unități	1 780	2 400
Blocuri locative	apartamente	391	490
Sistem centralizat de apeduct	%	90	100
Sistem centralizat de canalizare	%	20	80
Sistem centralizat de alimentare cu căldură	%	19	19
Sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale	%	65	100

Populația comunei Grătiești prezintă o structură relativ echilibrată, cu o pondere semnificativă a populației adulte (16–61 ani), ceea ce indică un potențial activ de muncă de aproximativ 60% din total. Populația tânără (0–15 ani) constituie circa 23%, iar cea vârstnică (62+ ani) reprezintă aproximativ 17%, evidențiind o regenerare demografică moderată și un proces de îmbătrânire demografică relativ redus. Evoluția populației în perioada 2012–2024 arată fluctuații moderate, fără pierderi demografice majore, ceea ce permite planificarea sustenabilă a serviciilor sociale și a infrastructurii educaționale și medicale.

Fondul locativ existent s-a extins semnificativ între anii 2009 și 2024, ajungând la 312000 m², cu 2400 de locuințe individuale și 490 de apartamente în blocuri locative. Această dezvoltare este însoțită de modernizarea și extinderea infrastructurii edilitare: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire și alimentarea cu gaze naturale au ajuns la 100% acoperire în localitate, ceea ce asigură condiții optime de locuit și sprijină dezvoltarea urbană sustenabilă.

În ansamblu, analiza demografică și a fondului locativ indică un teritoriu cu potențial de creștere, cu resurse de muncă suficiente și infrastructură adecvată pentru extinderea activităților economice și sporirea calității vieții locuitorilor.

2.2 Analiza situației existente

Comuna Grătiești (s. Grătiești și s. Hulboaca) este situată în cadrul unității administrativ-teritoriale municipiul Chișinău, la circa 14 km nord de centrul acestuia. Comuna beneficiază de o amplasare strategică în raport cu or. Chișinău și cu principalele coridoare rutiere naționale.

Localitatea se află în proximitatea drumurilor naționale M1 și M5, care asigură conexiunea capitalei cu regiunile vestice, nordice și estice ale țării. Accesul la rețeaua rutieră

națională se realizează prin intermediul unui drum local ce face legătura cu șoseaua Balcani (M1), facilitând deplasarea rapidă către municipiul Chișinău și localitățile limitrofe.

Satele Grătiești și Hulboaca sunt integrate în sistemul de mobilitate suburbană al municipiului Chișinău prin rute regulate de transport public (autobuze și microbuze), care asigură conexiuni directe cu zonele centrale ale capitalei. Totodată, comuna se află la distanțe accesibile față de principalele noduri de transport ale municipiului – Gara Feroviară Chișinău și Aeroportul Internațional Chișinău – fapt ce contribuie la asigurarea conectivității regionale și internaționale.

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile, suprafața totală a teritoriului administrativ al comunei Grătiești constituie 2827,8 ha, din care intravilanul satului Grătiești ocupă 340,2 ha, iar intravilanul satului Hulboaca – 165,6 ha.

Potrivit Deciziei Consiliului local nr. 1/36 din 29.03.2021, suprafața intravilanului a fost extinsă, ajungând la 464,3 ha pentru satul Grătiești și 266,2 ha pentru satul Hulboaca.

Conform datelor oficiale de la începutul anului 2024, populația totală a comunei Grătiești este de 6.785 locuitori. Structura demografică este prezentată în tabelul de mai jos:

Structura populației pe grupe de vârstă – comuna Grătiești

Denumirea UAT	Total populație	0–15 ani	16–61 ani	62+ ani
Comuna Grătiești	6785	1535	4062	1168

Comuna Grătiești este alcătuită din două localități – s. Grătiești și s. Hulboaca – fiecare cu propriul intravilan, precum și dintr-un extravilan comun, care asigură continuitatea teritorială între cele două așezări. Această structură spațială determină o diversitate funcțională, de la zone rezidențiale consolidate la suprafețe agricole extinse.

Intravilanul fiecărei localități reprezintă zona urbanizată, cu rol esențial în dezvoltarea comunității. În cadrul acestuia sunt concentrate principalele funcțiuni: locuire, activități comerciale, instituții publice, infrastructură edilitară, precum și zone destinate activităților de producție și depozitare.

Administrația publică locală, coordonează un număr semnificativ de instituții bugetare și operatori economici, esențiali pentru funcționarea și dezvoltarea comunității, în domenii precum: educație, sănătate, cultură, servicii sociale, ordine publică și gospodărie comunală:

Activitatea politică, administrativă, juridică

Nr.	Denumirea instituției	Adresa	Angajați (oameni)
1	Primăria com. Grătiești	sat. Grătiești, Ștefan cel Mare, 72	19
2	AO „Generația mea”	sat. Grătiești, Ștefan cel Mare, 70	4
3	AO „Steaua Călăuză”	sat. Grătiești, Ștefan cel Mare, 70	7
4	AEI „Micro Împrumut”	sat. Grătiești, Ștefan cel Mare, 70/2	1
5	AO „Tezaur Național” pentru dezvoltarea turistică	sat. Grătiești, str. Soltîș, 4	1
6	Oficiul Poștal MD-2093	sat. Grătiești, Ștefan cel Mare, 62	4
7	Biserica „Sfânta Treime”	sat. Grătiești, str. Al. Mateevici, 5	—
8	Biserica „Sf. Ioan Botezătorul”	sat. Grătiești, str. Maria Drăgan, 1	—
9	Biserica Icoanei Maicii Domnului	sat. Hulboaca, str. V. Alecsandri, 34	—

Instituții de învățământ

Nr.	Denumirea instituției	Adresa	Capacitate proiect (locuri)	Capacitate de facto (locuri)	Angajați (oameni)	Inclusiv cadre didactice
1	IET „Izvoarăș”	str. 31 August 1989, 7a	140	150	27	13
2	IPLT „Grătiești”	str. Ștefan cel Mare și Sfânt, 17	650	540	68	34
3	Școala de arte	str. Ștefan cel Mare, 72	—	160	20	18
4	IET Hulboaca	str. V. Alecsandri, 38	100	90	22	9
5	Gimnaziul Hulboaca	str. Ștefan cel Mare și Sfânt, 116	320	188	14	18

Instituțiile ocrotirii sănătății

Nr.	Denumirea instituției	Adresa	Capacitate proiect (locuri)	Capacitate de facto (locuri)	Angajați (oameni)	Inclusiv medici
1	Centrul de sănătate Grătiești	sat. Grătiești, str. Prieteniei, 2f	—	60	16	4
2	Farmacia „Felicia”	str. Ștefan cel Mare, 2j	—	—	5	—
3	Farmacia „Elody”	str. Ștefan cel Mare și Sfânt, 70	—	—	4	—
4	Farmacia nr. 280	—	—	—	3	—
5	Oficiul Medicilor de Familie Hulboaca	str. V. Alecsandri, 36	—	20	3	1

Infrastructură sportivă și unități de alimentație publică

Nr.	Denumirea obiectivului	Adresa	Capacitate proiect	Capacitate de facto	Angajați (oameni)
1	Mini stadion sportiv	sat. Grătiești	1	1	1
2	Stadion sportiv	sat. Grătiești	1	1	1
3	Restaurant „Richland”	com. Grătiești	1	1	29
4	Restaurant „Ciocârlia”	com. Grătiești	1	1	12
5	„Casa Albinei”	com. Grătiești	1	1	3

Cultura

Nr.	Denumirea instituției	Adresa	Capacitate	Angajați (oameni)
1	Muzeul Etnografic „Leagănul Veșniciei”	sat. Grătiești	1	1
2	Casa de cultură Grătiești	sat. Grătiești	1	1
3	Casa de cultură Hulboaca	sat. Hulboaca	1	1
4	Biblioteca publică	sat. Grătiești	1	1
5	Biblioteca publică	sat. Hulboaca	1	1

Unități economice și comerciale

Nr.	Denumirea unității	Adresa	Suprafața (m ²)	Angajați (oameni)
1	Market „Frunze”	sat. Grătiești, Ștefan cel Mare și Sfânt, 19	289,7	2
2	Market „Gusto”	sat. Grătiești, Ștefan cel Mare și Sfânt, 72	254	9
3	Î.I. „Frunze”	sat. Grătiești, str. Prieteniei, 12	83,7	7
4	S.R.L. „ASAMBLOR”	sat. Grătiești, Ștefan cel Mare și Sfânt, 20	338,2	45
5	S.R.L. „Camonir”	sat. Grătiești, Ștefan cel Mare și Sfânt, 2R	289,2	15
6	S.C. „GRITAL-COM” S.R.L.	sat. Grătiești, str. Miron Costin, 23	1332,8	3
7	S.R.L. „Garage”	sat. Grătiești, str. Balcani, 12	1320,7	5
8	S.R.L. „Selida-Lux”	sat. Grătiești	434	16
9	S.R.L. „MOLDSIV-IMPEX”	sat. Grătiești, Ștefan cel Mare și Sfânt, 1	365,3	—
10	S.R.L. „NUTIMO”	sat. Grătiești, Ștefan cel Mare și Sfânt, 13	1351	4
11	S.R.L. „STIGMA-96”	sat. Grătiești, str. Balcani	397	2
12	S.R.L. „Moldretail Group”	sat. Grătiești, Ștefan cel Mare și Sfânt, 2J	714,9	19
13	S.R.L. „AMBALAJ PROD”	sat. Grătiești, Ștefan cel Mare și Sfânt, 2a	1278,2	21
14	S.R.L. „OIM”	sat. Grătiești, Ștefan cel Mare și Sfânt, 2	592	2
15	S.R.L. „SV-MOTOGRUP”	sat. Grătiești, Ștefan cel Mare și Sfânt, 3	199,5	3
16	S.R.L. „VICAUR-C”	sat. Grătiești, str. Albișoara, 1	1223,7	8
17	S.C. „Paromontaj” S.R.L.	sat. Grătiești	391,7	8
18	S.R.L. „GENIUS V.V.V”	sat. Grătiești, str. Miron Costin, 19	185,1	3
19	S.R.L. „General Building”	sat. Grătiești, str. Miron Costin, 29	1027,8	4
20	S.R.L. „LEMINOX-PRIM”	sat. Grătiești, str. Miron Costin, 19	362,2	2
21	S.R.L. „Interier Luxe Design”	sat. Hulboaca, str. Ștefan cel Mare, 56	409,9	15
22	S.C. „AXEDUM” S.R.L.	com. Grătiești, extravilan	3300	103
23	S.R.L. „IMPORTAL”	sat. Grătiești, str. Miron Costin, 17/5	—	3

24	S.R.L. „Gama Prosport”	sat. Grătiești, str. Lucefărul, 47	1014	6
25	S.R.L. „RIVEX”	sat. Grătiești, str. Lucefărul, 47	—	8
26	S.R.L. „Aprotehpro”	com. Grătiești, extravilan	699,2	30
27	S.R.L. „Viumt-Parașiu”	com. Grătiești, extravilan	2346,5	14
28	P.F. Munteanu Dumitru	com. Grătiești, extravilan	82,4	2
29	S.R.L. „Europlant”	com. Grătiești, extravilan	2879,5	—
30	S.C. „ARIBusiness Club”	com. Grătiești, extravilan	344,5	—
31	S.R.L. „NOW OIL Retail”	com. Grătiești, extravilan	344,4	—
32	S.R.L. „TIREX PETROL”	com. Grătiești, extravilan	—	—
33	G.Ț. „Cojocaru Gheorghe”	com. Grătiești, extravilan	1575,1	3
34	P.F. Zagaevschi Sergiu	com. Grătiești, extravilan	831	4
35	S.R.L. „Alimcontact”	sat. Hulboaca, str. M. Eminescu, 1d	1132	5
36	S.R.L. „Camonir”	sat. Hulboaca, str. M. Eminescu, 1b	1568,2	3
37	P.F. Cotofană Dumitru	sat. Hulboaca, str. Ștefan cel Mare, 56	150,4	5
38	P.F. Gribeniuc Natalia	sat. Hulboaca, str. 31 August, 2a	513,5	3
39	C.P.D. G.Ț. „Aliaga”	sat. Grătiești, str. Miron Costin, 4	1253,4	2
40	S.C. „Beton Service” S.R.L.	sat. Grătiești, str. G. Coșbuc, 4	2097,1	79
41	P.F. Cauș Alexandru	com. Grătiești, extravilan	1153,6	4

Extravilanul comunei Grătiești are o suprafață totală de 2097,3 ha și este constituit, în principal, din terenuri agricole, fond forestier, infrastructură de transport, plantații pomicole și suprafețe acvatice.

Structura funcțională a extravilanului este dominată de utilizările agricole (39,0%), urmate de fondul silvic (15,0%) și de infrastructura de transport (13,0%), ceea ce evidențiază caracterul preponderent agrar al teritoriului analizat.

Cadrul natural al comunei este reprezentat de masivele forestiere perimetrare, care îndeplinesc funcții ecologice, de protecție și stabilizare a versanților, având un rol semnificativ în conservarea biodiversității și menținerea echilibrului ecologic.

Conform datelor furnizate de Institutul de Cercetări și Amenajări Silvice (ICAS), prin scrisoarea nr. 01-81/482 din 30.04.2025, în cadrul extravilanului sunt identificate următoarele unități silvice:

- în sectorul nord-vestic: trupurile Hulboaca și Prisaca;
- în sectoarele sudic și sud-estic: trupurile Stăuceni, La Răscruce, La Iaz, La Nuci și Doina.

Acestea fac parte integrantă din fondul forestier național și contribuie la asigurarea funcțiilor de protecție a mediului la nivel local și regional.

Teritoriul administrativ al comunei Grătiești este traversat de râul Hulboaca, amenajat parțial prin canale artificiale, care se varsă în Lacul Grătiești. Suprafața acvatică ocupă aproximativ 1,0% din suprafața totală a unității administrativ-teritoriale, având rol în reglarea

regimului hidrologic și îndeplinind totodată funcții recreative. De asemenea, aceasta constituie un habitat natural important pentru speciile acvatice și avifaună, contribuind la diversitatea biologică a zonei.

De-a lungul arterelor rutiere de importanță națională (M5, M1 și R6) se constată o tendință de dezvoltare a funcțiilor economice (comerciale și de producție), amplasate în special pe terenuri agricole din extravilan, fapt ce indică presiuni de conversie funcțională a acestora.

Pe teritoriul comunei sunt prezente trei Întovărășiri Pomicole — „Villan”, „Fertilitate-Hulboaca” și „Dealul Salcânilor”.

Repartiția funcțională a teritoriului este prezentată în tabelul următor, evidențiind structura utilizării terenurilor, exprimată în suprafețe și procente raportate la totalul unității administrativ-teritoriale.

Bilanț teritorial al comunei Grătiești

Nr.	Zone funcționale	Suprafața (ha)	%
1	Intravilanul satului Grătiești (conform deciziei nr. 1/36 din 29.03.2021)	464,3	16
2	Intravilanul satului Hulboaca (conform deciziei nr. 1/36 din 29.03.2021)	266,2	9
3	Extravilanul comunei Grătiești, din care:	2097,3	75
4	Întovărășiri pomicele	28,3	1
5	Grădini	104,1	4
6	Terenuri agricole	1090,3	39
7	Terenuri agricole cu construcții	18,6	1
8	Fond silvic	435,6	15
9	Suprafețe acvatice	21,3	1
10	Terenuri pentru construcții	8,3	0
11	Terenuri cu destinație specială	21,8	1
12	Terenuri neproductive	3,5	0
13	Teritorii pentru drumuri, accese și alte terenuri	365,5	13
14	Total teritoriu administrativ comuna Grătiești	2827,8	100

Având în vedere tendințele de dezvoltare urbanistică, extravilanul comunei constituie o rezervă strategică pentru extinderea intravilanului, care ar putea integra funcțiuni noi de locuire, servicii și comerț, în concordanță cu cerințele actuale și viitoare ale comunității.

2.3. Disfuncționalități

Analiza situației existente a comunei Grătiești evidențiază un ansamblu de disfuncționalități care afectează dezvoltarea coerentă a teritoriului și calitatea mediului de viață.

Din punct de vedere natural și de mediu, se constată prezența unor procese geologice periculoase, precum alunecările de teren și eroziunile, care afectează stabilitatea terenurilor. Există, de asemenea, zone cu risc de inundare, în special în lunca râului Hulboaca, precum și sectoare caracterizate printr-un nivel ridicat al apelor subterane. Albia râului Hulboaca este neamenajată, generând impact negativ asupra mediului și siguranței, iar unele terenuri sunt afectate de procese geomorfologice active.

În plan urbanistic și funcțional, se remarcă o zonificare neuniformă și, pe alocuri, incompatibilă, cu amplasarea locuințelor în vecinătatea zonelor industriale sau de depozitare. Extinderea intravilanului s-a realizat, în unele cazuri, fără reglementări urbanistice clare, în special în zona de nord-est. Parcelarea terenurilor agricole este improprie pentru dezvoltare urbană, fiind caracterizată prin loturi înguste și adânci. Totodată, funcțiunile economice sunt dispersate, ceea ce conduce la fragmentarea teritoriului și la lipsa unei structuri urbane coerente în noile zone dezvoltate.

Rețeaua de infrastructură prezintă deficiențe semnificative, constând în starea degradată a drumurilor, lipsa trotuarelor și insuficiența rețelelor tehnico-edilitare în zonele noi de dezvoltare. Accesibilitatea este limitată în anumite sectoare, iar conectivitatea internă este insuficient structurată.

Din punct de vedere funcțional-economic, sunt identificate terenuri și construcții abandonate, precum și platforme industriale subutilizate, care generează discontinuități în structura urbană. De asemenea, dezvoltarea spontană a activităților economice de-a lungul arterelor principale conduce la utilizarea ineficientă a terenurilor.

La nivel social, se remarcă insuficiența spațiilor verzi amenajate și a zonelor de recreere, precum și necesitatea modernizării și extinderii unor servicii publice, în contextul creșterii populației și extinderii intravilanului.

2.4. Necesități și opinii ale populației

În contextul disfuncționalităților identificate, necesitățile de dezvoltare ale comunei Grătiești vizează asigurarea unei evoluții echilibrate, funcționale și durabile.

Din punct de vedere urbanistic, este necesară reglementarea zonelor nou introduse în intravilan, reorganizarea zonificării funcționale și crearea unei structuri urbane coerente. Totodată, se impune protejarea terenurilor agricole de înaltă calitate și limitarea extinderii necontrolate a construcțiilor.

În domeniul infrastructurii, prioritare sunt modernizarea și extinderea rețelei rutiere, dezvoltarea infrastructurii pietonale și asigurarea accesului complet la rețele edilitare. De

asemenea, îmbunătățirea transportului public reprezintă o necesitate esențială pentru creșterea conectivității.

În plan de mediu, sunt necesare intervenții pentru amenajarea și regularizarea râului Hulboaca, reducerea riscurilor naturale (alunecări de teren și inundații), protejarea fondului forestier și a biodiversității, precum și valorificarea lacului Grătiești în scop recreativ.

Din perspectivă economică, este importantă reconversia terenurilor industriale abandonate, organizarea zonelor economice și susținerea activităților agricole, concomitent cu dezvoltarea serviciilor și a comerțului local.

Pe plan social, se evidențiază necesitatea dezvoltării spațiilor verzi și de agrement, modernizării instituțiilor publice și creșterii calității vieții, prin asigurarea unui acces echitabil la servicii pentru toți locuitorii.

Opțiunile populației indică o preferință clară pentru locuirea individuală în zone rezidențiale extinse, precum și orientarea către zone periurbane cu acces rapid la municipiul Chișinău. Se remarcă un interes crescut pentru condiții de trai moderne, inclusiv accesul la utilități complete și infrastructură de calitate. Totodată, populația manifestă o nevoie accentuată de spații de recreere și un mediu de viață sănătos, precum și interes pentru dezvoltarea activităților economice locale.

În ansamblu, aceste necesități și opțiuni reflectă dorința de dezvoltare a comunei într-o manieră integrată, în strânsă legătură cu dinamica zonei metropolitane a municipiului Chișinău.

CAPITOLUL III

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Viziunea dezvoltării

Viziunea de dezvoltare a comunei Grătiești se fundamentează pe principiile unei creșteri urbane echilibrate, durabile și coerente, în corelație directă cu dinamica de extindere a municipiului Chișinău și cu necesitățile reale ale populației și mediului economic local. Obiectivul principal îl constituie transformarea comunei într-un teritoriu atractiv pentru locuire, investiții și dezvoltare economică, caracterizat printr-o organizare funcțională clară, o infrastructură modernizată și un cadru de viață de calitate.

Dezvoltarea propusă are la bază valorificarea terenurilor disponibile, în special a celor introduse recent în intravilan, și integrarea acestora într-o structură urbană coerentă, care să asigure continuitatea tramei stradale și compatibilitatea funcțională între diferitele zone. Extinderea intravilanului este orientată în principal către direcțiile est și sud, unde condițiile naturale, accesibilitatea și cererea de locuire sunt favorabile. În același timp, direcția vestică este limitată de condițiile geomorfologice nefavorabile, inclusiv prezența zonelor cu risc de alunecări de teren.

Un rol important în viziunea de dezvoltare îl au coridoarele de transport național, care oferă oportunități semnificative pentru amplasarea funcțiunilor economice și de servicii. Astfel, zonele adiacente drumurilor M1, M5 și R6 sunt propuse pentru dezvoltarea activităților economice, comerciale și logistice, în condițiile respectării distanțelor de protecție și a compatibilității cu zonele rezidențiale.

Totodată, se acordă o atenție deosebită protecției cadrului natural, în special a văii râului Hulboaca și a terenurilor afectate de procese geomorfologice. Prin măsuri de reglementare și amenajare, aceste zone sunt integrate în structura funcțională a localității, contribuind la creșterea calității mediului și la reducerea riscurilor naturale.

În ansamblu, viziunea urmărește crearea unei localități bine structurate, cu funcțiuni clar delimitate, infrastructură adecvată și servicii publice accesibile, capabilă să răspundă cerințelor actuale și viitoare de dezvoltare.

3.2 Evoluție posibilă. Obiective prioritare și reglementări PUG

Evoluția comunei Grătiești este determinată de extinderea intravilanului până la o suprafață totală de 879,6 ha și de organizarea teritoriului în zone funcționale distincte, care să permită dezvoltarea etapizată și controlată a localității.

Procesul de dezvoltare urbană este structurat pe baza zonelor identificate în documentația, fiecare având caracteristici specifice privind funcțiunea dominantă, regimul de înălțime, densitatea construcțiilor și necesarul de echipare edilitară.

Dezvoltarea rezidențială constituie direcția principală de evoluție, fiind orientată spre realizarea de locuințe individuale cu regim redus de înălțime (1–2 niveluri), organizate în ansambluri coerente, cu acces la infrastructură și servicii. Aceste zone sunt completate de funcțiuni complementare, precum comerț de proximitate, servicii și instituții publice, care asigură funcționarea optimă a noilor cartiere.

În paralel, se propune dezvoltarea zonelor economice specializate, destinate activităților de mică producere, depozitare și comerț en-gros, amplasate în afara zonelor rezidențiale, în perimetre care respectă normele de protecție sanitară. De asemenea, sunt prevăzute zone cu funcțiuni comerciale și mixte, amplasate strategic în raport cu rețeaua rutieră principală.

Un aspect esențial al evoluției îl reprezintă restructurarea terenurilor nefuncționale și a celor insuficient echipate din intravilan, prin includerea acestora în zone supuse elaborării documentațiilor de urbanism ulterioare (PUZ/PUD). Aceste documentații vor detalia organizarea spațială, indicatorii urbanistici și condițiile de construire, asigurând integrarea armonioasă în structura existentă.

Obiectivele prioritare ale dezvoltării sunt:

organizarea funcțională coerentă a teritoriului, prin delimitarea clară a zonelor și evitarea incompatibilităților;

dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare, inclusiv extinderea rețelelor de apă, canalizare și energie electrică;

modernizarea și extinderea rețelei stradale, cu asigurarea accesibilității și a siguranței circulației;

dezvoltarea și echilibrarea rețelei de servicii publice, în special a instituțiilor de educație;

protecția mediului și reducerea riscurilor naturale, prin măsuri specifice de amenajare și restricționare a construirii în zonele sensibile.

Reglementările urbanistice propuse în cadrul PUG stabilesc cadrul normativ necesar pentru implementarea acestor obiective. Acestea includ definirea zonelor funcționale, stabilirea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime), instituirea zonelor de protecție și a retragerilor obligatorii, precum și condiționarea dezvoltării anumitor teritorii de elaborarea documentațiilor de detaliu.

Un rol important îl are reglementarea rețelei stradale, prin stabilirea liniilor roșii și a profilurilor transversale, atât pentru străzile existente, cât și pentru cele propuse. În zonele noi de dezvoltare se prevede realizarea unei trame stradale coerente, care să permită o parcelare eficientă și o circulație optimă.

3.3 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică propuse prin PUG au rolul de a asigura funcționarea optimă a localității și de a crea condițiile necesare pentru dezvoltarea durabilă a acesteia.

În domeniul infrastructurii tehnico-edilitare, sunt prevăzute lucrări de extindere și modernizare a rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, inclusiv realizarea de noi stații de pompare și rețele de distribuție. De asemenea, este propusă dezvoltarea rețelei de alimentare cu energie electrică, prin construirea de posturi de transformare și linii de alimentare, precum și extinderea sistemului de iluminat public.

În domeniul transportului, obiectivele vizează modernizarea străzilor principale existente, construirea de noi artere în zonele de dezvoltare și îmbunătățirea condițiilor pentru transportul public. Se prevede amenajarea stațiilor de transport, realizarea trotuarelor și a elementelor de siguranță rutieră, precum și asigurarea conexiunilor eficiente cu rețeaua rutieră națională.

Dotările publice reprezintă o componentă esențială a dezvoltării, fiind prevăzută construirea de noi instituții de educație (grădinițe și școli primare), precum și dezvoltarea zonelor comerciale și de servicii. Acestea sunt amplasate astfel încât să asigure o acoperire echilibrată a teritoriului și un acces facil pentru populație.

În ceea ce privește protecția mediului și reducerea riscurilor, sunt propuse măsuri de stabilizare a versanților afectați de alunecări de teren, lucrări de împădurire și amenajare a spațiilor verzi, precum și intervenții pentru consolidarea și reglementarea albiei râului Hulboaca. De asemenea, sunt instituite restricții de construire în zonele cu risc natural.

Un alt obiectiv important îl constituie valorificarea terenurilor neutilizate sau degradate din intravilan, prin reconversia acestora în funcțiuni compatibile și integrarea lor în structura urbană.

În ansamblu, obiectivele de utilitate publică contribuie la crearea unui cadru funcțional și echilibrat de dezvoltare, care să susțină creșterea calității vieții și atractivitatea comunei Grătiești pe termen lung.

CAPITOLUL IV

4. CONCLUZII

Analiza complexă a situației existente, corelată cu propunerile de dezvoltare urbanistică formulate în cadrul prezentei documentații, evidențiază faptul că comuna Grătiești dispune de un potențial semnificativ de dezvoltare, determinat atât de poziția sa geografică favorabilă în raport cu municipiul Chișinău, cât și de resursele teritoriale și umane disponibile.

Evoluția înregistrată în ultimii ani demonstrează o tendință de extindere a fondului locativ și de îmbunătățire a infrastructurii edilitare, ceea ce creează premisele unei dezvoltări urbane accelerate. Cu toate acestea, procesul de dezvoltare a fost caracterizat, în anumite sectoare, de o lipsă de coerență urbanistică, generând disfuncționalități legate de zonificare, utilizarea terenurilor și echiparea tehnico-edilitară.

Documentația elaborată propune un cadru strategic și normativ care să asigure o dezvoltare controlată, echilibrată și durabilă a teritoriului administrativ al comunei. Prin delimitarea clară a zonelor funcționale, stabilirea indicatorilor urbanistici și instituirea reglementărilor specifice, Planul Urbanistic General actualizat creează premisele unei organizări spațiale eficiente și a unei utilizări raționale a resurselor teritoriale.

Un element central al concluziilor îl constituie necesitatea corelării dezvoltării locale cu dinamica zonei metropolitane a municipiului Chișinău. În acest context, comuna Grătiești are potențialul de a se consolida ca o zonă rezidențială atractivă, complementară capitalei, oferind condiții favorabile pentru locuire, activități economice și servicii.

Totodată, se evidențiază importanța protecției mediului natural și a reducerii riscurilor asociate factorilor naturali. Măsurile propuse privind stabilizarea terenurilor, amenajarea cursurilor de apă și protejarea fondului forestier contribuie la crearea unui cadru de dezvoltare sustenabil și la creșterea calității mediului de viață.

În plan socio-economic, dezvoltarea infrastructurii, diversificarea activităților economice și modernizarea serviciilor publice reprezintă direcții esențiale pentru creșterea nivelului de trai al populației și pentru valorificarea potențialului local. De asemenea, extinderea și modernizarea dotărilor publice vor asigura accesul echitabil al locuitorilor la servicii de educație, sănătate și recreere.

Implementarea prevederilor Planului Urbanistic General presupune o colaborare eficientă între administrația publică locală, instituțiile responsabile și mediul privat, precum și o etapizare riguroasă a investițiilor. În acest sens, documentațiile de urbanism de detaliu (PUZ și

PUD) vor avea un rol esențial în concretizarea soluțiilor propuse și în adaptarea acestora la specificul fiecărei zone.

În concluzie, prezenta documentație constituie un instrument fundamental pentru ghidarea dezvoltării urbanistice a comunei Grătiești pe termen mediu și lung, asigurând un echilibru între necesitățile de dezvoltare, protecția mediului și creșterea calității vieții locuitorilor. Prin aplicarea consecventă a reglementărilor propuse, comuna are capacitatea de a evolua într-un mod organizat, funcțional și sustenabil, integrat armonios în structura teritorială a municipiului Chișinău.