

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) pentru amplasarea unor construcții de **infrastructura agricola** - depozit pentru cereale, pe terenul cu nr. cadastral **5314308.197**, amplasat în r-nul Hîncești, sat. Boghiceni, extravilan

Verificator de proiecte uso
Isac Vasile
Domeniile A. 2/3.4
Nr. de inregistrare a avizului
Valabil de la 12.05.2021 pînă la 12.05.2026

Beneficiar:

"SRG AGROSERVICE" SRL

Elaborator:

"SMART ARCHITECTURE" SRL

Executor (Întocmit):

Stavarachi Ion

Arhitect-sef de proiect:

Ciochina Serghei

Localitate:

sat. Boghiceni, r-nul Hincesti

Data:

02.2026

CUPRINS

MEMORIU JUSTIFICATIV - PLAN URBANISTIC DE DETALIU	4
1. LISTA PIESILOR DOCUMENTAȚIEI PUD (BORDEREOU GENERAL)	4
1.1 Piese scrise.....	4
1.2 Piese desenate (planșe grafice).....	4
2. DATE GENERALE ȘI OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI.....	4
2.1 Denumirea documentației	4
2.2 Obiectul și scopul lucrării	5
2.3 Amplasament și delimitarea zonei studiate	5
2.4 Destinația terenului și categoria de folosință.....	5
2.5 Situația juridică a terenului	6
3. TEMEIUL DE ELABORARE ȘI CADRUL LEGISLATIV-NORMATIV	6
3.1 Temeiul de elaborare.....	6
3.2 Cadrul legislativ	6
3.3 Cadrul normativ în construcții și urbanism	7
3.4 Studii și documente tehnice utilizate	7
3.5 Lista avizelor și acordurilor obținute / necesare.....	7
4. CARACTERIZAREA GENERALĂ A ZONEI ȘI A CADRULUI NATURAL	7
4.1 Încadrarea în teritoriu și contextul urbanistic.....	7
4.2 Cadrul climatic și geotehnic.....	8
4.3 Situația existentă a fondului construit și a utilizării terenului.....	8
4.4 Infrastructura tehnico-edilitară existentă.....	9
5. ÎNCADRAREA ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM EXISTENTE	10
5.1 Referințe la PUG/PUZ in vigoare.....	10
6. SOLUȚIILE PROPUSE ȘI REGLEMENTĂRILE URBANISTICE	10
6.1 FUNCȚIUNEA TERENULUI ȘI ZONIFICAREA.....	10
6.2 Delimitarea terenurilor și relaționarea cu vecinătățile	10
6.3 Regimul de construire: aliniere, retrageri, înălțime, indici urbanistici	11
6.4 Condiții de circulație și acces auto/pietonal	12
6.5 Reglementări privind spațiile plantate și amenajările exterioare	13
6.6 Infrastructura tehnico-edilitară propusă	13
6.7 Restricții și zone de protecție / servituți.....	14
6.8 Bilanț teritorial al perimetrului PUD.....	14
7. COMPARTIMENTUL „PROTECȚIA MEDIULUI”	15
7.1 Consideratii generale. Starea mediului in zona reglementata	15
7.1.1 Baza si scop	15
7.1.2 Date generale despre amplasament si caracterul functiunii.....	15
7.1.3 Elemente sensibile si arii cu regim special.....	15
7.1.4 Factorii de mediu - starea actuala (apreciere preliminara)	15
7.1.5 Microclimat, insolare si aerisire (apreciere preliminara).....	17

7.2 Reglementari de mediu incluse in PUD si impact potential (proгноza preliminara)	17
7.2.1 Reglementari de mediu incluse in PUD - Premise generale si conditii obligatorii	17
7.2.2 Varianta „zero” (fara implementarea PUD)	17
7.2.3 Varianta propusa (cu etapizare)	17
7.2.4 Evaluarea pe factori (executie/exploatare)	18
7.2.5 Evaluarea variantelor (screening)	19
7.3 Masuri de protectie a mediului (prevenire, reducere, compensare) - masuri minime la etapa PUD	19
7.3.1 Masuri in faza de executie	19
7.3.2 Masuri in faza de exploatare	19
7.3.3 Masuri compensatorii (daca vor fi necesare)	20
7.4 Necesitatea evaluarii strategice de mediu (ESM) / altor proceduri	20
7.5 Concluzii privind protectia mediului	20
8. Securitate la incendiu - sinteza	20
8.1 Baza normativa si abordare	20
8.2 Sursa de alimentare cu apa pentru autospecialele de interventie la incendiu (conform СНиП 2.04.02-84)	21
8.3 Accesul autospecialelor de interventie la incendiu (conform NCM E.03.02-2014)	21
8.4 Spatiile de siguranta la foc intre obiectivul proiectat si constructiile existente (conform pct. 15.1.1 din NCM B.01.05:2025)	22
8.5 Remiza de pompieri (conform NCM B.01.05:2025)	22
9. INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI	23
10. CAPITOLE SPECIFICE / OPȚIONALE	23
10.1. Etapizarea realizării investiției	23

MEMORIU JUSTIFICATIV - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. LISTA PIESELOR DOCUMENTAȚIEI PUD (BORDEREOU GENERAL)

1.1 PIESE SCRISE

- 1. Memoriu justificativ - PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)** pentru amplasarea unor construcții de **infrastructura agricolă** - depozit pentru cereale, pe terenul cu nr. cadastral **5314308.197**, amplasat în r-nul Hîncești, sat. Boghiceni, extravilan
- 2. Tema de program - PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU (PUD)** pentru amplasarea unor construcții de **infrastructura agricolă** - depozit pentru cereale, pe terenul cu nr. cadastral **5314308.197**, amplasat în r-nul Hîncești, sat. Boghiceni, extravilan
- 3. Decizia Consiliului Sătesc BOGHICENI** nr.08/01 din 18 noiembrie 2025 privind inițierea elaborării PUD
- 4. Notificare oficială** a APL s.Boghiceni Nr.110 din 26.11.2025 către SRL "Smart Architecture" privind lipsa documentației superioare
- 5. Raport Geotehnic** - „Amplasament: s.Boghiceni, raionul Hîncești nr cad-5314308.197 - Obiect №318”
- 6. Ridicare topografică**, fisierul - „A173T_F1_C173”
- 7. Certificat RBI** - „Registrul bunurilor imobile 5314308197 din 11.11.2025”

1.2 PIESE DESENATE (PLANȘE GRAFICE)

- Pl.00. - Titlu PUD;
- Pl.01. - Date generale și borderou planșe;
- Pl.02. - Memoriu justificativ - Extras - Partea 1;
- Pl.03. - Memoriu justificativ - Extras - Partea 2;
- Pl.04. - Schema de încadrare în teritoriu;
- Pl.05. - Încadrare în localitate (extravilan); 1:10000;
- Pl.06. - Situația existentă; 1:1000;
- Pl.07. - Situația existentă. Raport foto teren;
- Pl.08. - Analiza Geotehnică - Situația Hidrogeologică; 1:1000;
- Pl.09. - Reglementări - Zonificare; 1:1000;
- Pl.10. - Reglementări. Infrastructura edilitară; 1:1000;
- Pl.11. - Obiective de utilitate publică; 1:1000
- Pl.12. - Plan de propunere (indicativ) - etapa 1 Sc.1.1000
- Pl.13. - Reglementări - Securitate la incendiu Sc.1.1000.

2. DATE GENERALE ȘI OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

2.1 DENUMIREA DOCUMENTAȚIEI

PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU (PUD) pentru amplasarea unor construcții de **infrastructura agricolă** - depozit pentru cereale, pe terenul cu nr. cadastral **5314308.197**, amplasat în r-nul Hîncești, sat. Boghiceni, extravilan

2.2 OBIECTUL ȘI SCOPUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect elaborarea Planului urbanistic de detaliu (PUD) pentru terenul cu nr. cadastral 5314308.197, amplasat în r-nul Hîncești, s. Boghicieni, extravilan, în vederea stabilirii reglementărilor și condițiilor de amplasare a unei sau mai multe cladiri urbanistice necesare realizării obiectivului "Infrastructura agricola" în perimetrul studiat.

- stabilirea destinației construcțiilor ce urmează a se realiza;
- stabilirea și delimitarea terenurilor pe care se pot amplasa construcțiile;
- relaționarea construcțiilor propuse cu construcțiile existente din vecinătate;
- specificarea deținătorilor de teren;
- domeniul public sau terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, potrivit legii;
- circulația terenurilor, pentru realizarea obiectivelor propuse;
- condiții de circulație și acces la noile obiective;
- condiții de rezolvare și racordare la rețelele edilitare;
- regimul de construire - alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor;
- coeficientul de utilizare a terenurilor;
- restricții speciale generate de prezența unor monumente istorice sau monumente ale naturii, altele decât cele ce decurg din statutul de zonă protejată; (nu e aplicat)
- condiții privind spațiile plantate;
- amplasarea unor lucrări de utilitate publică, cu delimitarea suprafețelor rezervate;
- alte restricții impuse de condițiile particulare ale terenului.

2.3 AMPLASAMENT ȘI DELIMITAREA ZONEI STUDIATE

Zona studiată este situată în r-nul Hîncești, s. Boghicieni, în extravilanul localității. Terenul studiat are nr. cadastral **5314308.197**, suprafața **19919 m²** (1.9919 ha), iar perimetrul PUD coincide cu limita proprietății cadastrale.

Încadrarea în teritoriu și în localitate se prezintă pe Planșa 04 «Schema de încadrare în teritoriu» și Planșa 06 «Încadrare în localitate (extravilan) Sc. 1.10000», iar situația existentă și reglementările pe Planșele 06-10, conform borderoului documentației.

Accesul la amplasament se realizează din drumul agricol existent (drum de exploatare fara denumire oficiala), care asigura legatura cu rețeaua locala de drumuri și permite accesul mijloacelor de transport agricole/tehnologice. În cadrul incintei, organizarea accesului și a circulațiilor se face prin drumuri interioare tehnologice, astfel încât să fie asigurată deservirea obiectivului și accesul autospecialelor pentru intervenție PSI, conform soluției din planșe.

Drumul principal de acces în zona este **R33**; de pe acesta se asigură intrarea pe drumul agricol existent (drum de exploatare fara denumire) care conduce spre amplasament.

2.4 DESTINAȚIA TERENULUI ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral **5314308.197**, amplasat în r-nul Hîncești, s. Boghicieni, extravilan, are destinația: **Agricol**, iar modul de folosință: **Teren pentru amplasarea infrastructurii agricole**, cu suprafața de 1.9919 ha.

În prezent, terenul este parțial construit, fiind înregistrate construcții cu destinația „Clădire a infrastructurii agricole” (nr. cadastrale 5314308.197.01 și 5314308.197.02).

Prin prezentul PUD se stabilesc reglementări urbanistice funcționale pentru realizarea obiectivului „Infrastructura agricolă”, **fără a substitui regimul juridic** al terenului din actele cadastrale.

Destinația terenului și modul de folosință se mențin în categoria actuală, conform actelor cadastrale și soluției PUD. Indicatorii urbanistici propuși (POT = 40%, CUT = 0.80) se încadrează în valorile orientative din NCM B.01.05:2025 (Tabelul 1) și sunt semnificativ sub valorile orientative pentru zonele cu intensitate mai mare (industrial/comunal-depozitare). Prin urmare, prin POT/CUT propuse nu rezultă o intensificare care să justifice interpretarea terenului ca „platforma industrială”.

2.5 SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENULUI

Terenul cu nr. cadastral 5314308.197 (S = 1.9919 ha) este proprietate privată a "SRG AGROSERVICE" S.R.L. (CP 1012605001194), cu sediul în s. Boghicieni, r-nul Hîncești, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare nr. 1-1974 din 07.11.2025, înregistrat la data de 10.11.2025 (cota parte 1.0).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, la data elaborării PUD nu sunt înscrise la Partea II (Notări) și Partea III (Interdicții). Pe teren sunt înregistrate construcțiile cu nr. cadastrale 5314308.197.01 și 5314308.197.02, cu destinația "Clădire a infrastructurii agricole".

3. TEMEIUL DE ELABORARE ȘI CADRUL LEGISLATIV-NORMATIV

3.1 TEMEIUL DE ELABORARE

Planul urbanistic de detaliu (PUD) pentru terenul cu nr. cadastral 5314308.197, amplasat în r-nul Hincești, s. Boghicieni, extravilan, se elaborează în baza:

- Deciziei Consiliului satec Boghicieni nr. 08/01 din 18.11.2025 privind inițierea elaborării PUD pentru terenul menționat;
- Notificării Primăriei s. Boghicieni nr. 110 din 26.11.2025 privind lipsa documentațiilor de urbanism superioare pentru UAT Boghicieni și imputernicirea elaborării documentației
- Tema de program pentru elaborarea PUD (MD.2025.011), întocmită pentru obiectivul dat.

În lipsa documentațiilor de urbanism aprobate, elaborarea PUD se realizează în baza deciziei consiliului local și a notificării oficiale a APL, conform art. 44 alin. (3¹) din Codul urbanismului și construcțiilor (CUC434).

3.2 CADRUL LEGISLATIV

Documentația de PUD este elaborată în baza următoarelor acte legislative:

- ✓ Codul nr. 434 din 28.12.2023 al urbanismului și construcțiilor;
- ✓ Codul funciar al Republicii Moldova nr. 22 din 15.02.2024;
- ✓ Legea nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- ✓ Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- ✓ Legea nr. 509/1995 a drumurilor;
- ✓ Legea nr. 107/2016 cu privire la energia electrică;
- ✓ Legea nr. 267/1994 privind apărarea împotriva incendiilor;
- ✓ Regulamentul privind zonele de protecție a rețelelor electrice (HG nr. 852/2024);
- ✓ Regulile generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova (HG nr. 847/2022);

- ✓ Ordinul ANIF nr. 21/2025 privind aprobarea Clasificatorului terenurilor dupa categoria de destinatie si folosinta, cu modificarile ulterioare (inclusiv ordin de modificare publicat in Monitorul Oficial nr. 340-342/2025);
- ✓ Hotărîrea nr. 949 din 25-11-2013 pentru aprobarea Regulamentului privind zonele de protecție sanitară a prizelor de apa;
- ✓ Hotărîrea nr. 508/2024 pentru aprobarea Regulamentului privind autorizarea, construcția, înregistrarea, controlul și exploatarea sistemelor individuale de colectare și epurare a apelor uzate;
- ✓ HG nr. 1466/2016 din 30.12.2016 pentru aprobarea Regulamentului sanitar privind sistemele mici de alimentare cu apa potabila.

3.3 CADRUL NORMATIV ÎN CONSTRUCȚII ȘI URBANISM

În procesul de elaborare au fost utilizate următoarele documente normative în construcții:

- ✓ 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.01.05:2025, "Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale";
- ✓ NCM B.01.06:2019, "Sistemizarea teritoriului și a localităților. Norme privind componența-cadru a compartimentului "Protecția mediului" în cadrul planurilor urbanistice".
- ✓ NCM B.01.01 „Urbanism. Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Noțiuni de bază”;
- ✓ NCM B.02.01 „Parcaje”;
- ✓ NCM E.03.02-2014 - „Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor”.
- ✓ NCM B.01.04.2018 "Sistemizarea teritoriului și a localitatilor

3.4 STUDII ȘI DOCUMENTE TEHNICE UTILIZATE

La elaborarea PUD-ului s-au utilizat următoarele studii și documente tehnice:

- Extras din Registrul bunurilor imobile (RBI) / extras cadastral pentru terenul cu nr. cad. 5314308.197 (S = 1.9919 ha) și construcțiile existente.
- Ridicare topografică / plan de situație actualizat (fișier A173T_F1_C173), utilizat ca bază pentru partea grafică (situația existentă și reglementări).
- Date geotehnice și situație hidrogeologică (foraje), conform planșei de analiză geotehnică.
- Material foto și constatări din teren.

3.5 LISTA AVIZELOR ȘI ACORDURILOR OBTINUTE / NECESARE

Avize/acorduri care se vor solicita ulterior, după caz (în funcție de soluțiile aprobate prin PUD și cerințele APL):

- aviz autoritatea de mediu ESM (stabilirea necesității procedurilor de mediu, după caz);
- avize speciale impuse de amplasament (zone de protecție, servituti), după caz.

4. CARACTERIZAREA GENERALĂ A ZONEI ȘI A CADRULUI NATURAL

4.1 ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI CONTEXTUL URBANISTIC

Terenul studiat este amplasat în extravilanul s. Boghicieni, r-nul Hincești, identificat prin nr. cadastral 5314308.197, cu suprafața S = 1.9919 ha (19 919 m²). Zona are caracter rural-extravilan, cu utilizări preponderent agricole, iar vecinătățile imediate sunt reprezentate de terenuri agricole și drumuri de exploatare.

Contextul urbanistic și relația cu zona funcțională a localității sunt ilustrate pe Planșa 04 «Schema de încadrare în teritoriu» și Planșa 05 «Încadrare în localitate (extravilan); 1:10000»

4.2 CADRUL CLIMATIC ȘI GEOTEHNIC

Clima zonei este moderat-continentală, specifică regiunii centrale a Republicii Moldova, cu veri calde și ierni reci, precipitații moderate și episoade de ploi torențiale. Condițiile de vânt și zapadă sunt specifice zonei rurale-extravilan, iar pentru amplasament se consideră seismicitate **grad 7**.

Relief: Terenul studiat prezintă un relief ușor înclinat de la nord-est spre sud-vest. Diferența maximă de nivel este de aproximativ 14.5 m, cu cota absolută maximă de 147.44 m și cota absolută minimă de 132.95 m. Din diferența totală de nivel, aproximativ 8.60 m revine zonei de amplasare a construcțiilor propuse. Panta terenului pe suprafața utilizată este de circa 8.6%. Relieful este specific podișului cu pante line, favorabil amplasării platformelor tehnologice și organizării curților de manevră.

Condițiile geotehnice/hidrogeologice (conform Raportului geotehnic, S.R.L. "GEOCAD-PLUS", Obiect nr. 318, 12.2025) se caracterizează prin:

- investigații: 3 foraje executate până la adâncimea de 8.00 m;
- stratificație (sinteza): strat superior coluvio-aluvionar neomogen (sol vegetal și incluziuni locale) de circa 1.60-1.90 m, urmat de argila nisipoasă uscată până la circa 3.50-4.00 m, apoi nisip argilos umed până la 8.00 m;
- condiții hidrogeologice: nu au fost interceptate straturi acvifere continue; sunt posibile acumulări temporare de apă în sol în perioade nefavorabile (ploi abundente/topirea zăpezilor/viituri);
- procese geologice: pe amplasament nu au fost identificate procese active de eroziune sau alunecări; versanții din vecinătate pot fi marcați de alunecări, fără impact direct asupra amplasamentului.

Recomandări principale pentru fundare/amenajare:

- decaparea completă a solului necorespunzător din zona construcțiilor până la atingerea unui strat cu proprietăți geotehnice uniforme;
- realizarea unei platforme îmbunătățite din material granular (balast/pietris calcaros) cu grosime orientativă 30-50 cm, compactată stratificat, cu geotextil de separație;
- adoptarea tipului de fundații în funcție de încărcări, cu hidroizolarea elementelor de fundație și drenaj eficient al apelor pluviale, având în vedere posibilitatea apariției apei temporare în sol.

Reprezentarea grafică a situației hidrogeologice și concluziilor de teren se prezintă în Pl.08 - Analiza geotehnică - Situația hidrogeologică Sc. 1:1000. Datele detaliate și recomandările tehnice sunt conform Raportului geotehnic S.R.L. „GEOCAD-PLUS”, Obiect nr. 318/12.2025.

4.3 SITUAȚIA EXISTENTĂ A FONDULUI CONSTRUIT ȘI A UTILIZĂRII TERENULUI

În perimetrul studiat și în zonele adiacente predomină utilizarea agricolă a terenurilor, specifică extravilanului.

Terenul studiat este parțial ocupat de construcții existente, înregistrate în RBI cu nr. cadastrale 5314308.197.01 și 5314308.197.02, cu destinația "Clădire a infrastructurii agricole". Construcțiile sunt parter, stare bună și structura durabilă. Restul suprafeței fiind utilizat ca teren agricol/teren aferent exploatarei (platforme/zone libere pentru deservire).

Utilizarea actuală a terenului corespunde încadrării cadastrale - categoria de destinație: teren agricol, mod de folosință: infrastructura agricolă.

Vecinatatile amplasamentului au caracter rural-agricol (terenuri agricole si drumuri de exploatare). Receptorii sensibili (locuinte/institutii publice) nu se identifica in imediata vecinatate a perimetrului reglementat. Cea mai apropiata cladire existenta relevanta (constructia existenta din sud) este la distanta masurata de aproximativ 27 m fata de constructia propusa.

Situatia existenta este reflectata in partea grafica prin plansele:

- Pl.06 - Situatia existenta; 1:1000
- Pl.07- Situatia existenta.Raport foto teren;

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT AL TERENULUI (LOT NR. CAD5314308.197)			
Nr.	Categoria de folosință	Suprafața (m²)	Procent din total (%)
1	Suprafața totală a terenului	19919	100
2	Zonă construcții existente	1371,3	6,9
3	Zonă circulații și platforme carosabile	5553,2	27,9
4	Zonă spații verzi	4472,6	22,3
5	Zona agricolă	5459,4	27,6
6	Zona logistică/tehnică	3062,5	15,3
7	POT existent	%	6,88
8	CUT existent	-	0,07

4.4 INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARĂ EXISTENTĂ

In prezent, amplasamentul nu este deservit complet de rețele tehnico-edilitare centralizate. Situția rețelelor se prezinta astfel:

- Alimentare cu apa potabila - nu sunt confirmate rețele publice de alimentare cu apa pe amplasament; la moment nu exista un punct de racord certificat (in lipsa certificatului de urbanism pentru proiectare si a avizelor operatorilor de retea). Beneficiarul a comunicat existenta unei intelegeri neoficiale cu APL privind alimentarea provizorie a obiectivului dintr-un apeduct/bazin local din apropiere, printr-un racord/branșament indicativ (traseu orientativ) prezentat in partea grafica. Solutia finala (punct de racord, traseu, diametre, echipare si regim de exploatare) se va confirma si definitiva prin avize/conditii tehnice ale operatorului si/sau deciziile APL, la fazele ulterioare.
- Canalizare menajera - pe amplasament nu este disponibila/confirmata o retea publica de canalizare. In prezent, evacuarea apelor uzate se realizeaza prin solutie locala individuala (fosa septica) cu golire periodica prin operator autorizat, conform practicii locale si posibilitatilor existente in zona.
- Ape pluviale - nu există rețea publică de canalizare pluvială; scurgerea apelor meteorice se realizează natural pe teren, în funcție de pantele existente.
- Energie electrică - în zonă există rețele electrice/posibilitate de alimentare; condițiile și punctul de racord se stabilesc prin avizul operatorului.
- Gaze naturale - nu sunt confirmate rețele de gaze naturale pe amplasament.

- Telecomunicații - servicii disponibile preponderent prin rețele mobile; racorduri fixe - după caz.

Situația rețelilor și elementele tehnico-edilitare identificate sunt reprezentate în partea grafică la Pl.10 Reglementări - Infrastructura edilitară Sc. 1.1000.

5. ÎNCADRAREA ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM EXISTENTE

5.1 REFERINTE LA PUG/PUZ IN VIGOARE

Pentru UAT s. Boghiceni **nu** este aprobată o documentație de urbanism superioară (PUG/PUZ) cu reglementări aplicabile terenului studiat, conform confirmării oficiale a APL (Notificarea nr. 110 din 26.11.2025).

În aceste condiții, prezenta documentație PUD stabilește pentru prima dată reglementările locale de utilizare a terenului și a condițiilor de construire pentru amplasamentul cu nr. cadastral 5314308.197, care vor servi drept bază pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire ulterioare.

Încadrarea în teritoriu/localitate este prezentată în partea grafică: Pl.5 Schema de încadrare în teritoriu și Pl.06 Încadrare în localitate (extravilan) Sc.1:10000.

6. SOLUȚIILE PROPUSE ȘI REGLEMENTĂRILE URBANISTICE

6.1 FUNCȚIUNEA TERENULUI ȘI ZONIFICAREA

PUD-ul propune pentru terenul studiat funcțiunea de infrastructură agricolă (depozitare), cu organizarea amplasamentului prin zone funcționale și etapizare de realizare.

Funcțiune principală: **infrastructură agricolă - depozitare.**

Funcțiuni complementare admise: spații tehnice și de deservire, spații administrative minimale aferente exploatarei, platforme tehnologice, circulații interne, parcaje și zone de manevră, împrejurimi și elemente de siguranță (post pază - după caz), precum și alte dotări strict necesare funcționării obiectivului.

Zonificarea, delimitarea zonelor și regimul de utilizare a terenului (funcțiuni admise, restricții, indicatori urbanistici, retrageri, regim de înălțime, condiții de amplasare și echipare edilitară) se stabilesc prin PUD, fiind reprezentate în partea grafică la Pl.09 - Reglementări. Zonificare Sc. 1.1000.

Sinteza organizării funcționale (conform părții grafice - Pl.09/Pl.12):

- zone construibile pentru depozitare/angare (etapa 1 și rezerva de dezvoltare);
- zona construibilă - anexă ușoară (construcții auxiliare aferente funcțiunii principale: post pază/cabine tehnice/copertine/magazii ușoare), fără funcțiuni independente;
- zona logistică/tehnică (platforme tehnologice, manevră, încărcări-descărcări);
- cai de acces/circulații interioare și zone de acces/mentenanță;
- spații verzi și zona agricolă păstrată;
- obiecte tehnice amplasate în incintă (ex.: rezervor/cisternă apă, echipamente tehnice), conform planșei.

6.2 DELIMITAREA TERENURILOR ȘI RELAȚIONAREA CU VECINĂȚĂȚILE

Perimetrul reglementat prin prezenta documentatie PUD coincide cu limitele terenului cu nr. cadastral 5314308.197. Delimitarea se mentine conform evidentelor cadastrale si planului topografic utilizat la elaborare.

Relationarea cu vecinatatile se asigura prin:

- pastrarea limitelor de proprietate si organizarea functionala interna fara extinderi in afara perimetrului reglementat;
- stabilirea zonelor construibile si a retragerilor fata de hotarele terenului, astfel încât sa nu se afecteze terenurile învecinate;
- organizarea scurgerii apelor pluviale pe terenul propriu, fara dirijare catre loturile vecine;
- respectarea conditiilor de amplasare si a eventualelor zone de protectie/servituti, dupa caz.

Retragerea redusa de 1.0 m fata de hotar este o solutie locala, justificata functional prin necesitatea organizarii corecte a accesului si a circulatiilor tehnologice/PSI in incinta (trasee de manevra si deservire), astfel incat axul principal de circulatie sa ramana in interiorul lotului, fara constrangeri care ar reduce gabaritele de exploatare. Solutia permite mentinerea distanțelor de siguranta intre constructia propusa si constructiile existente relevante, inclusiv verificarea distantei minime la foc in caz nefavorabil.

Conditii obligatorii pentru retragerea redusa de 1.0 m (se aplica cumulativ): fatada orientata spre hotar este oarba (fara ferestre/usi/goluri); nu se admit elemente care depasesc limita de proprietate (strese, copertine, jgheaburi/burlane orientate spre vecin); apele pluviale se colecteaza si se evacueaza exclusiv pe terenul beneficiarului; conditiile de acces/interventie PSI nu se afecteaza (interventia nu se conditioneaza pe acea fatada).

6.3 REGIMUL DE CONSTRUIRE: ALINIERE, RETRAGERI, ÎNĂLȚIME, INDICI URBANISTICI

Regimul de construire pentru terenul studiat se stabilește prin PUD, pe baza zonificării și a retragerilor cotate în partea grafică. Amplasarea construcțiilor se admite exclusiv în interiorul zonelor construibile, cu respectarea strictă a retragerilor față de limitele de proprietate și a zonelor neconstruibile funcțional (acces carosabil, logistic/tehnice, verde, agricola, mentenanță obiecte tehnice).

Reguli-cheie de aplicare (valabile pentru tot perimetrul reglementat):

- Se interzic constructii/amenajari in afara zonelor construibile si in zonele rezervate accesului/circulatiilor, spatiilor verzi, zonei agricole si mentenantei.
- Se interzic depozitari/stationari care blocheaza accesul PSI, circulatiile interne sau accesul de mentenanta la obiectele tehnice.
- Pentru obiectele tehnice se asigura acces de interventie/mentenanta, cu pastrarea culoarului de acces min. 3.0 m in zona de mentenanta, conform solutiei din planse.
- Apele pluviale se evacueaza exclusiv pe terenul beneficiarului (fara directionare peste hotar), inclusiv pe tronsonul cu retragere redusa.
- Orice abatere/derogare de la reglementarile aprobate prin PUD se admite doar prin revizuirea/actualizarea PUD, conform procedurii legale.

Indicatori urbanistici și regim de înălțime (reglementări):

- Regim de înălțime propus: P, H_max ≈ 12.0 m.
- POT maxim admis prin PUD: 40%.
- CUT maxim admis prin PUD: 0.8.

Indicatori realizați (conform etapizării):

- Etapa 1: POT = 22.4%, CUT = 0.22.
- Final : POT = 36.2%, CUT = 0.36.

Retrageri si conditii speciale:

- Retrageri minimă = 3.00 m
- Retrageri maximă = 6.00 m

Retragerile si conditiile de amplasare se stabilesc prin PUD ca reglementari urbanistice, fiind justificate prin cerinte de siguranta, conformare functionala si asigurarea accesului autospecialelor PSI. La stabilirea retragerilor se au in vedere prevederile privind distantele minime intre constructii si conditiile de acces/interventie PSI, conform normativelor aplicabile.

- Retragerile fata de limitele laterale si posterioare, precum si fata de traseele de acces, se respecta conform cotelor indicate in partea grafica (PI.09 - Reglementări. Zonificare Sc. 1.1000)
- Exceptie - retrageri reduse de 1m pe tronsonul indicat in planse: se admite doar pentru fatada oarba (fara goluri), fara elemente care depasesc limita de proprietate (strese, copertine, burlane/jgheaburi spre vecin), cu evacuarea apelor pluviale exclusiv pe terenul beneficiarului si fara afectarea conditiilor de acces PSI.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE			
Nº	Denumirea indicilor	Unit.m.	Indici
1	POT maxim propus	%	40
2	CUT maxim propus	-	0.8
3	POT realizat (Etapa)	%	22.4
4	CUT realizat (Etapa)	-	0,22
5	POT realizat (Final)	%	36.2
6	CUT realizat (Final)	-	0.36
7	Regim de înălțime propus: P, H_max ≈ 12.0 m	m	12
8	Regim de aliniere	m	min. 3; max. 6;

6.4 CONDIȚII DE CIRCULAȚIE ȘI ACCES AUTO/PIETONAL

Accesul auto la terenul studiat se asigură din partea vestică, prin drumul agricol existent. In cadrul PUD se propune organizarea circulațiilor interioare in funcție de etapizare, astfel incit sa fie asigurata deservirea tehnologică a obiectivului (depozitare) și accesul autospecialelor, după caz.

- Circulații auto interioare: se prevăd trasee de acces și zone de manevră/întoarcere pentru transport tehnologic și utilaje, cu platforme funcționale aferente etapelor de realizare (Etapa 1 / Etapa finală), conform soluției din partea grafică.
- Organizarea parcajelor, stationarilor si a incarcarii-descarcarii se va face astfel incat sa nu obstructioneze circulatiile principale, accesul PSI si accesul de interventie/mentenanta la obiectele tehnice.
- Circulații pietonale: nu se prevăd separat la etapa PUD; deplasările pietonale vor fi organizate local, in zona de acces și deservire, in funcție de soluția finală și de necesitățile exploataării.

Organizarea circulațiilor și accesele sunt reprezentate in partea grafică la PI.06 Situația existentă, PI.09 Reglementări - Zonificare, PI.12 Plan de propunere (indicativ) - etapa 1 și PI.13 Reglementari - Securitate la incendiu Sc.1.1000.

Circulațiile din incintă au caracter de drum de exploatare agricolă, realizat prin sistematizare pe verticală (terasare/umpluturi) și amenajare simplificată. Lățimile și geometria traseelor (inclusiv platformele de manevră) se execută conform cotelor din partea grafică, cu asigurarea gabaritelor pentru vehicule grele.

Profil transversal tip - drum agricol/ acces PSI , latime 6.00 m (platforma carosabila), realizat ca drum neasfaltat din material granular (balast/pietris) compactat, cu panta transversala pentru scurgerea apelor si rigole/santuri laterale dupa caz. Profilul si structura rutiera se vor executa conform partii grafice (profil transversal - **Anexa 1**), asigurand gabaritele si capacitatea portanta pentru autospeciarele PSI.

Structura rutieră se prevede ca soluție neasfaltată, adaptată traficului greu: strat de formă din pământ bine compactat, cu strat portant din material granular (pietriș/balast) compactat stratificat, cu pante transversale pentru scurgere și măsuri locale de stabilizare unde este necesar (în funcție de teren și umiditate). Raza de virare pe carosabilul principal de acces în teren se va asigura la minimum orientativ 10-12 m (sau conform soluției din planșe), pentru manevrarea mijloacelor de transport de gabarit mare.

Apele pluviale de pe platforme și circulații se gestionează pe terenul propriu, prin modelarea pantelor și colectare locală (rigole/șanțuri/cămine, zone de retenție/infiltrare), fără descărcări necontrolate pe terenurile vecine.

6.5 REGLEMENTĂRI PRIVIND SPAȚIILE PLANTATE ȘI AMENAJĂRILE EXTERIOARE

În cadrul perimetrului reglementat se asigură menținerea și amenajarea spațiilor plantate prin delimitarea zonelor reconstruibile (spații verzi/plantate, zone de protecție vegetală și suprafețe cu utilizare agricolă), astfel încât funcționarea obiectivului să nu afecteze caracterul rural-extravilan al amplasamentului.

Spațiile verzi/plantate se realizează prin:

- păstrarea suprafețelor cu vegetație existentă, pe cât este posibil, și completarea lor prin plantări noi (aliniamente plantate, perdele verzi de protecție, plantări de arbori și arbuști adaptați condițiilor locale);
- utilizarea zonelor plantate ca ecran vegetal față de limitele de proprietate și față de circulațiile interioare, după caz;
- amenajarea exterioară a incintei (platforme, circulații tehnologice, zone de depozitare) astfel încât să fie asigurată scurgerea controlată a apelor pluviale și protecția solului.

Vegetația valoroasă existentă se păstrează, iar în cazul afectării/defrisării inevitabile se prevede compensarea prin plantări noi pe terenul propriu, conform recomandărilor din capitolul „Protecția mediului” și a cerințelor APL, după caz.

Suprafața spațiilor verzi/plantate în perimetrul reglementat este de 3 321.8 m² (16.7%), conform bilanțului teritorial și partii grafice (PI.09 - Reglementări. Zonificare).

6.6 INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARĂ PROPUȘĂ

Echiparea tehnico-edilitară se propune etapizat, prin soluții locale și/sau racorduri, cu trasee orientative indicate în partea grafică, care vor fi confirmate și detaliate prin avizele operatorilor și proiectele tehnice ulterioare.

- Apa potabilă - etapa 1: alimentare provizorie prin cisternă/rezervor tehnologic local amplasat pe teren (conform partii grafice). Etapa finală: posibilitate de racordare la apeduct/bazin local din apropiere (traseu orientativ indicat în partea grafică), cu acumulare într-un rezervor tehnologic local; poziția acestuia va fi relocată la etapa finală, conform soluției tehnice definitive. Soluția finală (punct de racord, traseu, parametri, echipare și regim de exploatare) se va confirma prin avize/condiții tehnice ale operatorului și/sau deciziile APL.
- Canalizare menajeră - soluție locală (fosa septică etansă/bazin etans vidanjabil), cu evacuare periodică prin operator autorizat. Amplasarea este indicată în partea grafică; se propune relocarea acesteia, astfel încât să fie respectate distanțele sanitare minime față de construcții, inclusiv 15 m (conform NCM B.01.05:2025, pct. 7.3.4), precum și celelalte condiții de amplasare/exploatare aplicabile.
- Ape pluviale - colectare și gestionare pe terenul propriu (modelarea pantelor, rigole/santuri/cămine, retenție/infiltrare), fără scurgeri către terenurile vecine.

- Energie electrica - se propune traseu orientativ de alimentare si punct de racord ce urmeaza a fi stabilit; este prevazuta relocarea stalpului existent la etapa finala, pentru evitarea trecerii liniei electrice deasupra zonei noilor constructii. Traseele/punctele si pozitia finala se confirma prin avizul operatorului.
- Gaze naturale / telecomunicatii - se vor analiza dupa necesitate, in functie de solutia finala si posibilitatile de racordare; la etapa PUD nu se impune realizarea obligatori.

Solutiile propuse, traseele orientative si elementele supuse relocarii sunt prezentate in partea grafica la Pl.10 - Reglementări. Infrastructura edilitară Sc. 1.1000.

6.7 RESTRICȚII ȘI ZONE DE PROTECȚIE / SERVITUȚI

În perimetrul reglementat, restricțiile și zonele de protecție se raportează în principal la infrastructura tehnico-edilitară existentă/proiectată și la soluțiile locale de utilități, astfel:

- Rețele electrice aeriene existente: se respectă zona de protecție și condițiile de siguranță față de conductoare/stâlpi (interdicție de construire sub linie și limitarea amplasării construcțiilor/elementelor în zona de influență). La etapa finală este prevăzută relocarea stâlpului pentru eliminarea traversării peste zona noilor construcții, cu confirmare de la operator.
- Solutiile locale pentru apa/canalizare (fosa septica existenta sau relocata) se amplaseaza cu respectarea zonelor de protectie sanitara: minim 15 m fata de constructii (conform NCM B.01.05:2025, pct. 7.3.4) si 25m conform cerintelor sanitare aplicabile fata de surse de apa potabila, precum si a celorlalte conditii de amplasare/exploatare. Traseele retelelor edilitare sunt orientative si se vor detalia la fazele ulterioare in baza avizelor si solutiilor tehnice definitive.
- Aplicabilitate: zonele de protecție și eventualele condiționări se respectă la proiectarea detaliată și execuție, urmând a fi confirmate/ajustate prin avizele operatorilor și prin soluțiile tehnice finale.
- Conform NCM B.01.05:2025, cap. 8, pct. 8.1 lit. b), se stabileste zona sanitara de protectie (ZPS) cu latimea de minimum 50 m. In cadrul prezentului PUD se instituie ZPS = 50 m (minim), conform partii grafice (Pl.09 - Reglementari. Zonificare), iar distanta pana la receptorii sensibili cei mai apropiati este de cca. 90 m, masurata de la cel mai apropiat punct al hotarului terenului reglementat, ceea ce confirma incadrarea in prevederile normativului. Avand in vedere functiunea de infrastructura agricola (depozitare), fara procese tehnologice cu emisii/evacuari, se adopta latimea minima a ZPS.

6.8 BILANȚ TERITORIAL AL PERIMETRULUI PUD

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ AL TERENULUI (LOT NR. CAD.5314308.197)			
Nr.	Categoria de folosință	Suprafața (m ²)	Pondere (%)
1	Suprafața totală a terenului	19919,0	100
2	Zonă construcții existente	1334.2	6.7
3	Zonă circulații și platforme carosabile	3736.0	18.8
4	Zona construibilă propusă	5874.0	29.5
5	Zonă spații verzi	3321.8	16.7
6	Zona agricolă	2858,0	14.3
7	Zona logistică / tehnică	2795.0	14.0

Bilanțul teritorial a fost întocmit pentru perimetrul reglementat (teren cu nr. cad. 5314308.197, S = 19 919.0 m²) în baza zonificării propuse și a soluției de organizare a incintei. Repartizarea suprafețelor pe categorii de folosință reflectă păstrarea caracterului agricol-extravilan al amplasamentului, cu delimitarea zonelor construite/existente, a zonelor construibile propuse, a circulațiilor și platformelor tehnologice, precum și a suprafețelor cu spații verzi și zone agricole.

7. COMPARTIMENTUL „PROTECȚIA MEDIULUI”

7.1 CONSIDERATII GENERALE. STAREA MEDIULUI IN ZONA REGLEMENTATA

7.1.1 BAZA SI SCOP

Capitolul 7 prezintă cadrul general de protecție a mediului pentru PUD și stabilește măsurile minime obligatorii aferente reglementărilor propuse. Conținutul este elaborat la etapa PUD și are caracter de prognoza preliminară, întrucât la această fază se definesc în principal funcțiunile, zonificarea și condițiile de amplasare, iar soluțiile tehnice detaliate se elaborează la fazele ulterioare de proiectare. Prevederile de mediu sunt corelate cu reglementările PUD (memoriu justificativ și partea grafică) și au drept scop prevenirea poluării și limitarea impactului în faza de execuție și exploatare, prin măsuri privind apele uzate, apele pluviale, deșeurile, praful, zgomotul și gestionarea substanțelor potențial poluante.

7.1.2 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT SI CARACTERUL FUNCTIUNII

PUD reglementează terenul cu nr. cadastral 5314308.197, amplasat în extravilanul s. Boghicieni, r-nul Hincești, cu funcțiune propusă de infrastructură agricolă (depozitare cereale), inclusiv amenajări de incintă, circulații tehnologice, zone logistice și echipare edilitară preponderent prin soluții locale.

7.1.3 ELEMENTE SENSIBILE SI ARII CU REGIM SPECIAL

La etapa PUD, în baza vizitei în teren și a materialelor disponibile, nu au fost identificate în perimetrul direct al terenului reglementat elemente de patrimoniu natural sau arii naturale protejate. Confirmarea oficială a eventualelor constrângeri (arii protejate, zone cu regim special, coridoare ecologice, zone de protecție a apelor etc.) se realizează în cadrul procedurilor specifice și prin avizele autorităților competente, după caz.

7.1.4 FACTORII DE MEDIU - STAREA ACTUALA (APRECIERE PRELIMINARA)

A) AER SI MICROCLIMAT

Zona are caracter rural-agricol. Principalele surse curențe de praf/noxe sunt traficul local și lucrările agricole sezoniere. Nu sunt identificate surse industriale majore în perimetrul imediat al terenului reglementat (conform informațiilor disponibile la etapa PUD).

B) APE DE SUPRAFATA SI APE SUBTERANE

Nu sunt prevăzute lucrări de captare din ape de suprafață prin prezenta documentație PUD. Soluțiile de alimentare cu apă și canalizare sunt considerate locale la această etapă, urmând a fi confirmate prin proiectele de specialitate și avize. Pentru prevenirea poluării apelor subterane se vor aplica soluții etanșe pentru apele uzate menajere (septic) și măsuri de protecție la substanțele potențial poluante.

C) SOL SI SUBSOL

Terenul are caracter agricol/extravilan, cu soluri specifice zonei. La etapa PUD nu se instituie tehnologii de procesare industrială; riscurile potențiale pentru sol sunt asociate în special cu lucrări de terasament, trafic tehnologic și eventuale scurgeri accidentale de combustibili/lubrifianti.

D) BIODIVERSITATE, VEGETATIE, PEISAJ

Vegetatia este specifica zonei rurale/agricole. PUD prevede mentinerea/amenajarea spatiilor verzi pe teren, inclusiv plantatii cu rol de ecranare si imbunatatire a microclimatului.

E) ZGOMOT SI VIBRATII

Sursele actuale sunt reduse (trafic local/agricol). Impactul sonor semnificativ nu este anticipat la etapa PUD, cu conditia organizarii corecte a circulatiilor interne si a aplicarii masurilor de limitare in faza de executie.

F) DESEURI

In starea actuala nu se identifica fluxuri industriale de deseuri. Fluxurile principale apar in faza de executie (deseuri de santier) si in faza de exploatare (deseuri menajere si deseuri specifice activitatii de depozitare, in functie de operare).

RECEPTORI SENSIBILI.

Receptorii sensibili din zona sunt reprezentati, in principal, de locuinte si gospodarii din intravilan. Distanța a fost determinata de la cel mai apropiat punct al hotarului terenului reglementat prin PUD pana la cea mai apropiata locuinta din intravilan si este de cca. 90 m (conform masuratorilor - cadastru.md).

Conform NCM B.01.05:2025, cap. 8, pct. 8.1 lit. b), pentru zone industriale cu impact asupra mediului, de regula se stabileste zona sanitara de protectie cu latimea peste 50 m. In cadrul prezentului PUD se instituie zona sanitara de protectie (ZPS) cu latimea minima de 50 m, conform partii grafice, deoarece obiectivele propuse reprezinta constructii de tip depozitare/angare pentru produse agricole, fara procese tehnologice si fara surse semnificative de emisii; astfel se adopta valoarea minima a zonei de separare. Distanța existenta de cca. 90 m pana la receptorii sensibili depaseste aceasta latime minima, ceea ce confirma incadrarea in prevederile normativului.

Impactul potential in perioada de executie (zgomot, praf, trafic de santier) este temporar si poate fi limitat prin masuri de organizare a santierului (limitarea orarului de lucru, udarea suprafetelor/cailor de acces, acoperirea materialelor pulverulente, curatarea rotilor, limitarea vitezei). In exploatare, impactul asupra receptorilor sensibili este redus, in conditiile respectarii solutiilor propuse si a cerintelor de mediu.



7.1.5 MICROCLIMAT, INSOLARE SI AERISIRE (APRECIERE PRELIMINARA)

Zona are caracter rural-extravilan, cu ventilatie naturala buna si lipsa fronturilor construite compacte. Reglementarile PUD prevad organizarea volumelor si a circulatiilor astfel incat sa nu se creeze obstacole majore pentru aerisirea naturala a incintei. Insozirea si umbrirea se considera specifice unei zone deschise; eventualele efecte locale (umbrare, reflectii) sunt nesemnificative la scara teritoriului si se gestioneaza prin amplasare si distante functionale la fazele ulterioare de proiectare.

7.2 REGLEMENTARI DE MEDIU INCLUSE IN PUD SI IMPACT POTENTIAL (PROGNOZA PRELIMINARA)

7.2.1 REGLEMENTARI DE MEDIU INCLUSE IN PUD - PREMISE GENERALE SI CONDITII OBLIGATORII

Prezentul subcapitol sintetizeaza, intr-o forma unitara, reglementarile si conditiile minime de protectie a mediului incluse in PUD, destinate examinarii de catre autoritatea de mediu. La nivel de PUD se stabilesc masuri generale obligatorii si conditii de amplasare/organizare a incintei, corelate cu partea grafica (plansele de reglementari) si cu bilantul teritorial. Solutiile tehnice detaliate (dimensionari, tehnologii, scheme de colectare/evacuare, detalii de executie) se vor definitiva la fazele ulterioare si se vor confirma prin avizele operatorilor si procedurile specifice, dupa caz. In cazul in care, in procesul de avizare, se va solicita raport ESM/EIM sau conditii suplimentare, documentatia se completeaza corespunzator, iar masurile suplimentare devin obligatorii pentru implementare.

- Reglementarile de mediu din PUD au caracter general si se aplica pe tot perimetrul reglementat, fiind completate prin proiectele ulterioare si avizele/conditiile operatorilor, dupa caz.
- Obiectivul este de tip infrastructura agricola (depozitare si operare logistica in incinta), fara procese tehnologice cu emisii specifice industriale.
- Se instituie zona sanitara de protectie (ZPS) de minim 50 m conform partii grafice; cel mai apropiat receptor sensibil este la cca. 90 m fata de hotarul terenului.
- Canalizare menajera - solutie locala: fosa septica etansa/bazin etans vidanjabil, cu evacuare periodica prin operator autorizat; amplasarea se mentine/relocheaza astfel incat sa respecte zona de protectie sanitara de 15m pana la cladiri si 25m pana la surse de apa potabila (ex.fantana) si sa nu afecteze vecinatatile.
- Apele pluviale se gestioneaza pe terenul beneficiarului (modelare pante, colectare locala, retentie/infiltrare dupa caz), fara evacuari necontrolate peste hotar si fara dirijare spre terenurile vecine.
- Se interzic scurgerile/deversarile pe sol si depozitarea necontrolata a materialelor/substantelor potential poluante; combustibilii/uleiurile (daca apar) se gestioneaza in regim controlat, pe platforme adecvate.
- Deseurile rezultate in faza de executie si exploatare se colecteaza separat si se evacueaza prin operatori autorizati; este interzisa arderea deseurilor in incinta.
- In faza de executie se aplica masuri minime pentru reducerea prafului si zgomotului (organizare santier, limitare orare, mentinerea curateniei pe cai de acces, umezire, dupa caz).
- Se mentin si se amenajeaza spatii verzi/plantatii de protectie conform bilantului teritorial, cu rol de integrare peisajera si ecranare.

7.2.2 VARIANTA „ZERO” (FARA IMPLEMENTAREA PUD)

In absenta implementarii PUD, terenul isi mentine utilizarea actuala, fara amenajari/constructii suplimentare. Impacturile de mediu raman cele specifice utilizarii agricole curente si traficului local, fara cresterea traficului tehnologic asociat functiunii de depozitare.

7.2.3 VARIANTA PROPUISA (CU ETAPIZARE)

PUD prevede dezvoltarea etapizata (etapa 1 si etapa finala), ceea ce permite:

- limitarea impacturilor in timp si spatiu pe durata executiei;
- adaptarea solutiilor tehnice (edilitare, organizare de incinta) pe masura finalizarii etapelor;
- mentinerea indicatorilor si zonelor functionale stabilite prin PUD, cu detalieri la fazele urmatoare.

7.2.4 EVALUAREA PE FACTORI (EXECUTIE/EXPLOATARE)

A) AER (PRAF, EMISII)

Executie: emisii de praf si noxe de la utilaje/transport, in special in perioade uscate; impact temporar.

Exploatare: emisii de la trafic tehnologic (camioane/echipamente), potential praf specific manipularii materialelor vrac (cereale) in zonele de incarcare-descarcare, daca nu se prevad masuri de limitare (aspirare/filtrare, buna gospodarie).

B) APE (MENAJER SI PLUVIAL)

Executie: risc local de poluare accidentala (combustibili/lubrifianti) daca nu se aplica masuri de prevenire; modificari temporare ale scurgerii de suprafata in zona santierului.

Exploatare: generarea de ape uzate menajere, care se gestioneaza prin solutie locala (septic) si/sau racord la retea publica daca devine disponibila. Apele pluviale pot fi influentate de impermeabilizarea partiala (platforme/circulatii), fiind necesara colectarea si dirijarea controlata pe terenul beneficiarului (rigole/zone de retentie/infiltrare), fara evacuare necontrolata spre vecinatati.

C) SOL

Executie: afectarea stratului vegetal in zonele de interventie; risc de compactare; risc de poluare accidentala.

Exploatare: risc asociat depozitarii/operarii (scurgeri accidentale din utilaje), gestionabil prin zone controlate si suprafete impermeabile unde este cazul.

D) BIODIVERSITATE/PEISAJ

Executie: impact temporar prin lucrari si ocuparea unor suprafete.

Exploatare: schimbare permanenta a utilizarii pe suprafetele construite/platforme; impact redus daca se mentin spatii verzi si se realizeaza plantatii de protectie perimetrare.

E) ZGOMOT SI VIBRATII

Executie: zgomot temporar de la utilaje; gestionabil prin program de lucru si intretinerea utilajelor.

Exploatare: zgomot de la trafic si operare; gestionabil prin organizarea corecta a circulatiilor, distante functionale, ecranare vegetala si masuri tehnice la echipamente, dupa caz.

F) DESEURI

Executie: deseuri din constructii, ambalaje, deseuri menajere de la personal; necesita colectare separata si evacuare prin operatori autorizati.

Exploatare: deseuri menajere si deseuri specifice activitatii (ambalaje, materiale uzate, dupa caz), colectare selectiva si predare operatorilor autorizati.

G) RISCURI TEHNOLOGICE/INCENDIU (ASPECT DE MEDIU SI SIGURANTA)

Activitatea de depozitare (in special materiale vrac) presupune riscuri specifice de incendiu/praf. La fazele ulterioare se vor detalia masurile PSI si organizarea fluxurilor astfel incat sa fie prevenite situatiile de urgenta si efectele secundare asupra mediului (incendiu, scurgeri accidentale).

7.2.5 EVALUAREA VARIANTELOR (SCREENING)

- Varianta "zero": mentinerea situatiei existente, fara cresteri de trafic tehnologic si fara impermeabilizari suplimentare; impactul ramane specific utilizarii agricole curente.
- Varianta propusa: dezvoltare etapizata a incintei pentru infrastructura agricola (depozitare), cu impact temporar in executie si impact operational gestionabil prin masuri tehnice si organizatorice (pluvial/menajer/deseuri/praf/zgomot).
- Varianta de organizare interna (optimizare): concentrarea operatiunilor cu potential de praf/zgomot spre interiorul incintei si utilizarea spatiilor verzi/perdele verzi ca element de ecranare; pastrarea scurgerilor pluviale pe terenul beneficiarului.

Concluzie: varianta propusa este acceptabila din punct de vedere al mediului cu aplicarea masurilor prevazute si cu detalierea solutiilor la fazele ulterioare.

7.3 MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI (PREVENIRE, REDUCERE, COMPENSARE) - MASURI MINIME LA ETAPA PUD

7.3.1 MASURI IN FAZA DE EXECUTIE

- Organizarea santierului cu zone clare pentru depozitare temporara, circulatii, parcuri utilaje, colectare deseuri; interzicerea depozitarii necontrolate si a arderii deeurilor.
- Limitarea prafului: udarea suprafetelor in perioade uscate, acoperirea materialelor pulverulente, curatarea rotilor si a cailor de acces, limitarea vitezei in incinta.
- Limitarea zgomotului: program de lucru adecvat, utilaje in stare tehnica buna, evitarea lucrarilor zgomotoase in perioade sensibile, dupa caz.
- Prevenirea poluarilor accidentale: alimentarea/mentenanta utilajelor in zone controlate, utilizarea tavilor de retentie, materiale absorbante, interzicerea deversarilor pe sol.
- Protectia solului: decopertarea si depozitarea separata a stratului vegetal (unde este cazul), refacerea suprafetelor afectate temporar si reamenajarea cu vegetatie dupa finalizarea lucrarilor.
- Gestionarea apelor temporare de santier: dirijare controlata, evitarea colmatarii santurilor/rigolelor, masuri anti-eroziune unde este necesar.

7.3.2 MASURI IN FAZA DE EXPLOATARE

- Gestionarea apelor uzate: asigurarea etanseitatii fosa etansa/bazin vidanjabil, acces pentru vidanjare, vidanjare periodica in baza contractului cu operator autorizat si evidenta serviciilor.
- Gestionarea apelor pluviale: colectare si dirijare controlata pe terenul beneficiarului (pante, rigole, camine, zone de retentie/infiltrare), fara evacuare necontrolata spre vecinatati; scurgerile de pe acoperis se realizeaza exclusiv pe terenul beneficiarului.
- Gestionarea deeurilor: colectare selectiva (menajer/reciclabile/inert, dupa caz) si predare catre operatori autorizati; interzisa depozitarea necontrolata si arderea deeurilor in aer liber.

- Substanțe potențial periculoase (combustibili, uleiuri, materiale de întreținere): păstrare în ambalaje originale, în zone organizate, pe suprafețe impermeabile; prevenirea scurgerilor; interzisă spălarea utilajelor astfel încât apele contaminate să ajungă în sol sau spre vecinătăți.

- Măsurile pentru reducerea prafului în exploatare (specific depozitarii): organizarea zonelor de încărcare-descărcare, curățenie periodică, umețare locală unde este cazul, iar la faza de proiect tehnic - prevederea măsurilor tehnice adecvate (e.g. închideri locale, aspirare/filtrare) dacă operarea o impune.

- Spații verzi/plantatii de protecție: asigurarea și menținerea spațiilor verzi conform bilanțului teritorial (minim stabilit prin PUD), realizarea plantațiilor de aliniament/perdele verzi cu rol de ecranare, reducerea prafului și integrare peisajera.

- Monitorizare și disciplină de exploatare: menținerea căilor de acces libere (inclusiv pentru intervenții), mentenanță periodică a obiectelor tehnice și a platformelor, instruirea personalului pentru prevenirea incidentelor și a poluarilor accidentale.

7.3.3 MASURI COMPENSATORII (DACA VOR FI NECESARE)

În cazul în care prin avize/proceduri se vor impune măsuri compensatorii (plantări suplimentare, reamenajări, perdele verzi extinse, soluții suplimentare pentru pluvial), acestea vor fi integrate în proiectele de specialitate și în documentația finală.

7.4 NECESITATEA EVALUARII STRATEGICE DE MEDIU (ESM) / ALTOR PROCEDURI

La etapa PUD, necesitatea evaluării strategice de mediu (ESM) se stabilește de autoritatea competentă (Agenția de Mediu) în cadrul procedurii de evaluare prealabilă (screening), în funcție de specificul planului, amplasament și dacă reglementările stabilesc cadrul pentru realizarea unor proiecte/activități supuse EIM.

Indiferent de concluzia de screening, implementarea PUD și proiectarea/execuția ulterioară se vor realiza cu respectarea legislației de mediu și a condițiilor din avizele/acordurile obținute. Dacă se va solicita ESM (raport de mediu) sau alte evaluări (EIM pentru proiectul concret), documentația va fi completată corespunzător, iar măsurile suplimentare vor fi incluse în proiectele ulterioare, după caz.

7.5 CONCLUZII PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

Reglementările PUD pentru infrastructura agricolă (depozitare) nu presupun procese industriale de fabricare și nu implică surse semnificative de poluare, dacă se respectă măsurile de organizare a șantierului și regulile de exploatare. Impacturile anticipate sunt preponderent temporare în execuție (praf, zgomot, trafic) și gestionabile în exploatare prin soluții etanșe pentru apele uzate, gestionarea controlată a apelor pluviale, colectarea selectivă a deșeurilor, disciplina de exploatare și menținerea spațiilor verzi. Necesitatea procedurilor de mediu se stabilește de autoritatea competentă, în baza dosarului depus.

8. SECURITATE LA INCENDIU - SINTEZA

Capitol de sinteză privind securitatea la incendiu (PSI), întocmit pentru examinarea INST. Conține informații reluate din alte capitole, completate suplimentar, și prezentate unitar pentru verificare.

8.1 BAZA NORMATIVA SI ABORDARE

- ✓ Se impune să se respecte prevederile Codului nr.434/2023 Urbanismului și Construcțiilor și a HG 847/2022, cu privire la aprobarea Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova și normativului în construcții NCM B.01.02:2016 - Sistematizarea teritoriului și localităților Instrucțiuni privind conținutul,

principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului.

- ✓ Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului, Legii nr. 267/1994 privind apararea împotriva incendiilor; Hotărârile Guvernului nr. 847/2022
- ✓ Sursele de alimentare cu apă pentru autospecialele de intervenție la incendiu - conform СНИП 2.04.02-84 - ВОДОСНАБЖЕНИЕ НАРУЖНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ ;
- ✓ Accesul autospecialelor de intervenție la incendiu - conform NCM E. 03.02-2014 „Protectia împotriva incendiilor accladirilor și instalațiilor”;
- ✓ Adoptarea documentului normativ NCM E.03.02-2014 „Protectia împotriva incendiilor a cladirilor și instalațiilor” în redacție nouă, în calitate de document normativ național este condiționată de dezvoltarea infrastructurii, implementarea noilor tehnologii în procesul de construcții și armonizarea acestuia cu cerințele standardelor Uniunii Europene.
- ✓ La fiecare obiectiv se asigură securitatea persoanelor în caz de incendiu, se elaborează instrucțiuni privind măsurile de apărare împotriva incendiilor pentru fiecare sector de lucru (atelier, secție e.c.t.) cu pericol de explozie-incendiu și de incendiu, conform cerințelor din anexa nr. 1, și se desemnează persoane responsabile pentru asigurarea apărării împotriva incendiilor, conform pct.4 din Hotărârea Guvernului nr. 847/2022 cu privire la aprobarea Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova;
- ✓ Remiza de pompieri, conform NCM B.01.05:2025 Urbanism; Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;
- ✓ Spațiile de siguranță la foc dintre construcții - conform prevederilor pct. 15.1.1 al normativului în construcții NCM B.01.05:2025;

La etapa PUD se fixează principiile, reglementările și rezervele funcționale (acces, staționare, culoare libere, amplasare obiecte tehnice). Soluțiile tehnice finale (debit/volum, echipari, racorduri, dispozitive) se confirmă la fazele DT/DE și prin avizele/condițiile tehnice ale autorităților competente (PSI, operatori rețele).

Nota: Documentația este elaborată și corelată conform NCM B.01.05:2025 (indicată pe planșă). La verificarea INST s-a solicitat indicarea ediției NCM B.01.05:2019; în acest sens, documentația este corelată și cu prevederile ediției 2019, însă prioritate de aplicare au prevederile NCM B.01.05:2025 (în vigoare la data transmiterii către INST în ianuarie).

8.2 SURSA DE ALIMENTARE CU APA PENTRU AUTOSPECIALELE DE INTERVENȚIE LA INCENDIU (CONFORM СНИП 2.04.02-84)

Pentru intervenția la incendiu, se impune asigurarea unei surse de apă avizate pentru alimentarea autospecialelor, care va fi confirmată prin avizele și condițiile tehnice la fazele DT/DE. La etapa PUD se prevede, ca soluție de principiu, o sursă locală de apă în incintă (cisternă/rezervor), amplasată astfel încât să fie accesibilă autospecialelor pe traseul PSI.

- Obiect tehnic: cisternă/rezervor apă (existentă/provizorie, după caz), cu posibilitate de relocare/optimizare în etapa finală, fără afectarea reglementărilor PUD.

- Parametrii tehnici (volum util, tip racord, platforma de alimentare, protecții, semnalizare) se stabilesc/confirmă la fazele DT/DE în baza cerințelor PSI și a condițiilor tehnice.

Dacă în procesul de avizare/proiectare se va solicita o soluție alternativă (ex. hidranți exteriori pe rețea), aceasta se va realiza în baza condițiilor tehnice ale operatorului de apă și a proiectului tehnic PSI, fără a modifica indicatorii urbanistici ai PUD.

8.3 ACCESUL AUTOSPECIALELOR DE INTERVENȚIE LA INCENDIU (CONFORM NCM E.03.02-2014)

Accesul autospecialelor se asigură prin organizarea circulațiilor și a rezervelor funcționale de intervenție, corelate cu etapa de realizare:

- Acces la teren: din partea vestică, prin drumul agricol existent.
- Acces PSI în incintă: pe traseele de circulație interioară și/sau pe drumurile de exploatare existente, conform părții grafice (Pl.13).

- Restricții functionale PSI: culoarele, traseele și zonele de intervenție se mențin permanent libere (fără depozitari, fără obstacole, fără parcuri/opriri care blochează accesul).
- Platforme și manevra: se prevăd zone de staționare PSI de tip 6.0 x 10.0 m și zone de întoarcere/manevra (12.0 x 12.0 m), conform Pl.13 (rezerva funcțională în zona logistică, după caz).

În cazul în care, pe parcursul avizării/exploatării, apar cerințe suplimentare privind accesul pentru intervenție, se poate examina posibilitatea extinderii/amenajării drumului existent pe teren adiacent (în afara perimetrului reglementat), exclusiv în baza acordului proprietarului/administratorului și a unei documentații separate. PUD-ul nu propune și nu reglementează lucrări în afara terenului reglementat.

8.4 SPAȚIILE DE SIGURANȚA LA FOC ÎNTRE OBIECTIVUL PROIECTAT ȘI CONSTRUCȚIILE EXISTENTE (CONFORM PCT. 15.1.1 DIN NCM B.01.05:2025)

Spațiile de siguranță la foc se verifică între conturul construcției propuse și construcțiile existente din zonă, conform pct. 15.1.1 din NCM B.01.05:2025.

La etapa PUD, principiul de conformare este asigurat prin:

- amplasarea construcțiilor exclusiv în interiorul zonelor construibile;
- respectarea retragerilor reglementate prin planșe;
- menținerea zonelor neconstruibile funcționale (acces, circulații, mentenanță), inclusiv a rezervelor PSI.

Pentru claritate la avizare, pe Pl.13 se vor indica explicit distanțele măsurate (m) între obiectivul proiectat și construcțiile existente relevante, conform situației din teren și ridicării topografice, iar la fazele DT/DE se vor confirma soluțiile constructive și măsurile PSI aferente.

Verificare distanță minimă (caz nefavorabil): pentru construcția existentă din sud (cea mai apropiată clădire), distanța măsurată este 27 m. Conform pct. 15.1.1 din NCM B.01.05:2025 (tabelul 18.1), distanța de bază maximă este 15 m, majorată cu 50% pentru categoria C ($15.0 \times 1.50 = 22.5$ m) și majorată suplimentar cu 20% pentru acoperiș combustibil ($22.5 \times 1.20 = 27.0$ m). Rezultă distanța minimă necesară 27.0 m, care este asigurată (27 m).

Nota privind retragerea redusă:

Exceptia de retragere redusă de 1.0 m se admite doar pentru fatada oarbă (fără goluri), fără elemente care depășesc limita de proprietate și cu evacuarea apelor pluviale exclusiv pe terenul beneficiarului, fără afectarea condițiilor de acces/intervenție PSI, conform reglementărilor PUD.

8.5 REMIZA DE POMPIERI (CONFORM NCM B.01.05:2025)

Intervenția în caz de incendiu se asigură de către subunitatea teritorială a serviciului de pompieri (IGSU) care deserveste zona amplasamentului.

- remiza/subunitatea IGSU: Pompierii Leușeni (R6R3+94, Leușeni)
- traseul rutier de intervenție până la amplasament:
Leușeni - M1/E581 (Chișinău-Leușeni) - intersecția cu R33 (Hîncești-Lăpușna-M1) - R33 (drumul de acces spre Boghicieni) - amplasament
- distanța rutieră aproximativă: [21] km;
- timp estimativ de deplasare: [19] min (estimare orientativă în funcție de traseu și condiții).
Indicator este admisibil fiind < 20 min (rural) - citezi NCM E.03.02-2014 pct. 4.3.

Aceste date au caracter informativ la etapa PUD și pot fi actualizate la fazele ulterioare, în coordonare cu autoritățile competente.

9. INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI

În baza reglementarilor si conditiilor de amplasare a cladirilor propuse prin PUD, pentru terenul cu nr. cad. 5314308.197 se obtin urmatorii indicatori tehnico-economici principali:

Suprafata terenului studiat: 19 919.0 m² / 1.9919 ha

Indicatori urbanistici reglementati (maximi admisi):

POT max: 40%

CUT max: 0.80

Regim de inaltime: P (Hmax: 12.0 m)

Regim de aliniere:

Minim - 3m

Maxim - 6m

Indicatori calculati (conform etapizarii):

Etapa 1:

- POT: 22.4% -> Sc (aprox.): 4454 m²
- CUT: 0.22

Final PUD:

- POT: 36.2% -> Sc (aprox.): 7208 m²
- CUT: 0.36

Nota: regimul de aliniere min/max se aplica fata de limita terenului spre drumul agricol de acces (conform PI.09 - Reglementari. Zonificare). Retragerile laterale/posterioare, precum si conditia de exceptie cu retragere redusa de 1.0 m pentru fatada oarba, sunt descrise la cap. 6.3 si indicate in partea grafica.

10. CAPITOLE SPECIFICE / OPȚIONALE

10.1. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIEI

Realizarea obiectivului se prevede etapizat, conform solutiei din partea grafica:


Etapa 1: realizarea constructiilor si amenajarilor din zona de constructii propuse - etapa 1, inclusiv organizarea accesului, circulatiilor si platformelor tehnologice necesare functionarii initiale, precum si echiparea tehnico-edilitara prin solutii locale (apa - cisterna/rezervor; canalizare - fosa septica/bazin vidanjabil), conform PI.12 - Plan de propunere (indicativ) - etapa 1 (Sc. 1:1000) si PI.10 - Reglementari - Infrastructura edilitara (Sc. 1:1000).

Etapa finala: dezvoltarea integrala a investitiei in perimetrul reglementat, cu completarea amenajarilor de incinta, extinderea zonelor logistice/tehnice si definitivarea solutiilor de echipare edilitara, conform PI.09 - Reglementari. Zonificare (Sc. 1:1000) si PI.10 - Reglementari - Infrastructura edilitara (Sc. 1:1000). La aceasta etapa mai este prevazut, relocarea stalpului existent si a cisternei cu apa.

Trecerea intre etape se va realiza cu mentinerea indicatorilor urbanistici si a reglementarilor stabilite prin PUD, iar solutiile tehnice finale se vor detalia la fazele ulterioare de proiectare si avizare.

Coordonări și semnături

<p>Coordonat:</p> <p><u>Primaria (APL) s.Boghiceni</u></p>	
<p>Beneficiar:</p> <p><u>„SRG AGROSERVICE” SRL</u></p>	
<p>Proiectant general:</p> <p><u>„SMART ARCHITECTURE” SRL</u></p>	 <p>Semnatura</p>
<p>Conducatorul institutiei de proiectare ASP:</p> <p>Ciochina Serghei</p>	 <p>Semnatura</p>
<p>Arhitect-sef al administratiei publice locale:</p>	<p>Semnatura</p>


 Avizator de proiecte 050/
Isac Vasile
 Domeniile A,1,2,3,4
 Nr. de inregistrare a avizului 050/1/26
 Valabil de la 12.05.2021 până la 12.05.2026