

RAPORT INTERN DE PREDARE PACHET - NR.1

Proiect:	Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru amplasarea unor constructii de infrastructura agricola - depozit pentru cereale, pe terenul cu nr. cadastral 5314308.197, amplasat in r-nul Hincesti, sat. Boghiceni, extravilan
Beneficiar:	"SRG AGROSERVICE" S.R.L.
Proiectant general:	"SMART ARCHITECTURE" S.R.L.
Cod proiect:	Nº 11-111/PR-2025
Faza:	Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)
Teren:	5314308.197 S = 1.9919 ha r-nul Hincesti, s. Boghiceni, extravilan
Indicatori urbanistici:	POT (max) 40% CUT (max) 0.8
Data:	02.2026
Temei:	Decizia Consiliului s. Boghiceni nr. 08/01 din 18.11.2025; Notificare APL s. Boghiceni nr. 110 din 26.11.2025; MD.2025.011.PUD - Tema_program - PUD s.Boghiceni

Exemplarul de control (original) se pastreaza in arhiva proiectantului general. Predare beneficiar/APL: 3 ex. pe hartie + 1 ex. PDF.

1. CONTINUTUL DOCUMENTATIEI (CONFORM BORDEROU GENERAL)

PIESE SCRISE:

- Memoriu justificativ - MD.2025.011.PUD - (Boghiceni, nr. cadastral 5314308.197)
- Tema de program - MD.2025.011.PUD - (Boghiceni, nr. cadastral 5314308.197)

ACTE/CORRESPONDENTA ANEXATE:

- Decizia Consiliului s. Boghiceni nr. 08/01 din 18.11.2025 privind initierea elaborarii PUD
- Notificare APL s. Boghiceni nr. 110 din 26.11.2025 privind lipsa documentatiei superioare

PIESE DESENATE (PLANSE GRAFICE):

- Pl.00 - Titlu PUD
- Pl.01 - Date generale si borderou planse
- Pl.02 - Memoriu justificativ - Extras - Partea 1
- Pl.03 - Memoriu justificativ - Extras - Partea 2
- Pl.04 - Schema de incadrare in teritoriu
- Pl.05 - Incadrare in localitate (extravilan) - sc. 1:10000
- Pl.06 - Situatie existenta - sc. 1:1000
- Pl.07 - Situatie existenta. Raport foto teren
- Pl.08 - Analiza geotehnica - Situatie hidrogeologica - sc. 1:1000
- Pl.09 - Reglementari - Zonificare - sc. 1:1000
- Pl.10 - Reglementari. Infrastructura edilitara - sc. 1:1000
- Pl.11 - Obiective de utilitate publica - sc. 1:1000
- Pl.12 - Plan de propunere (indicativ) - etapa 1 - sc. 1:1000
- Pl.13 - Reglementari - Securitate la incendiu - sc. 1:1000



DECIZIE

18 noiembrie 2025

nr.08/01

Cu privire la inițierea procesului de elaborare a Planului Urbanistic de detaliu

În temeiul art.14 alin.(2) litera f) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, art.107 alin.(11) din Codul urbanismului și construcțiilor nr.434/2023, în vederea asigurării elaborării documentației de proiect și construcției unui depozit pentru cereale în extravilanul s. Boghiceni, r-nul Hîncești, luând în considerare avizul comisiei consultative de specialitate, Consiliul sătesc Boghiceni

DECIDE:

1. Se permite elaborarea Planului urbanistic de detaliu și a memoriului explicativ aferent pentru terenul cu nr. cadastral 5314308.197, cu destinația agricol, cu modul de folosință – teren pentru amplasarea infrastructurii agricole, cu suprafața de 1,9919 ha, proprietate privată a SRL „SRG Agroservice”, în scopul construcției unui depozit pentru cereale.
2. Se împuternicește primarul s. Boghiceni să semneze toate actele necesare la etapa elaborării, verificării, avizării Planului urbanistic de detaliu și să întreprindă alte acțiuni necesare.
3. Prezenta decizie intră în vigoare la data includerii în Registrul de stat al actelor locale și poate fi contestată conform prevederilor Codului administrativ nr.116/2018.



Președintele ședinței
Contrasemnat
Secretarul consiliului local

Pușcașu Valentina

Deliu Elena

REPUBLICA MOLDOVA
PRIMĂRIA S. BOGHICENI
RAIONUL HÎNCEȘTI



REPUBLIC OF MOLDOVA
HALL OF V. BOGHICENI
DISTRICT OF HÎNCEȘTI

MD-3414, R. Moldova, r-nul Hîncești, s. Boghiceni
str. Dacia 60, tel/fax: (+373) 269-42-236
email: primaria.boghiceni@apl.gov.md

Nr. 110 din 26.11.2025

SRL "SMART ARCHITECTURE"

Primăria Boghiceni, raionul Hîncești, prin prezenta notificare, Vă comunică că UAT Boghiceni nu are elaborat și aprobat Plan Urbanistic General, Regulamente și altă documentație de urbanism.

Cu respect,
Primarul s. Boghiceni

Digitally signed by Zoină Ion
Date: 2025.11.26 14:35:40 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova
MOLDOVA EUROPEANĂ



Zoină Ion

"SMART ARCHITECTURE" SRL

DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

Nº11-111/PR-2025

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru
amplasarea unor construcții de infrastructura agricola -
depozit pentru cereale, pe terenul cu nr. cadastral
5314308.197, amplasat în r-nul Hîncești, sat. Boghicieni,
extravilan

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

Beneficiar: "SRG AGROSERVICE" S.R.L.

CHISINAU 2026

1. Obiectul și scopul lucrării (2.2 memoriu)

Documentatia PUD se elaboreaza pentru amplasarea unei constructii de infrastructura agricola pe terenul cu nr. cadastral 5314308.197, amplasat in r-nul Hincesti, sat. Boghiceni, extravilan.

Necesitatea elaborarii consta in stabilirea reglementarilor urbanistice clare pentru utilizarea terenului si integrarea investitiei in contextul existent, inclusiv: functionarea si compatibilitatea utilizarii propuse, regimul de construire, accesul si circulatiile, echiparea edilitara, masurile de protectie si organizare, precum si etapizarea realizarii.

2. Încadrarea în teritoriu și contextul urbanistic (4.1 memoriu)

Amplasamentul este situat in extravilan, intr-un context rural-agricol, caracterizat preponderent de terenuri agricole si zone de exploatare agricolă. Nu se identifică elemente de centralitate urbană in imediata vecinătate, iar relațiile funcționale sunt specifice activităților agricole (exploatare, depozitare, circulații tehnice). Accesul principal se realizează din drumul agricol existent, care asigură conexiunea cu rețeaua locală de drumuri.

Zona este adecvată dezvoltării unei infrastructuri agricole, avind in vedere:

- destinația actuală a terenului si caracterul extravilan;
- existența construcțiilor agricole pe teren;
- posibilitatea organizării funcționale etapizate, fără afectarea terenurilor din vecinătate.

Perimetrul analizat **nu este acoperit de o documentatie de urbanism superioara** aprobata cu reglementari detaliate aplicabile acestui teren (PUG/PUZ/Regulament local aferent)

3. Situația existentă și utilizarea terenului (memoriu 2.3/2.4/4.3)

Terenul studiat (nr. cadastral 5314308.197): S = 19 919 m²; perimetrul PUD coincide cu limita proprietatii cadastrale.

Destinație: Agricol, mod de folosință: teren agricol cu constructii, regimul juridic cadastral se mentine, iar PUD stabileste doar reglementari urbanistice pentru utilizarea terenului, fara a substitui actele cadastrale.

Situatia fondului construit: teren partial construit; pe amplasament sunt inregistrate in RBI constructii ale infrastructurii agricole (5314308.197.01 si 5314308.197.02), confirmind utilizarea functionala existenta.

4. Condiții naturale: relief, climă, geologie (memoriu 4.2)

Relief : Terenul studiat prezintă un relief ușor înclinat de la nord-est spre sud-vest. Diferența maximă la nivel fiind de aproximativ **14.5 m**, cu cota absolută maximă de **-147.44 m** cu cota absolută minimă **-132.95 m**. Din diferența totală de nivel a terenului, un diferențial de aproximativ **8.60 m** revine zonei de amplasare a construcțiilor propuse. Panta terenului pe suprafața utilizată este de **8,6 %**. Relieful zonei este specific podișului cu pante line, favorabil amplasării platformelor tehnologice si organizării curților de manevră.

Geologie: Cofom Raport Geotehnic (geologic) Nr.318 din decembrie 2025 efectuat de S.R.L."GEOCAD-PLUS" s-a stabilit că:

- strat superior coluvio-aluvionar neomogen, cu grosime aproximativă 1.60-1.90 m;
- urmează argilă nisipoasă ușoară până la aproximativ 3.50-4.00 m;
- in continuare se evidențiază nisip argilos umed până la adâncimea investigată (ex.: 8.00 m);
- nu se identifică straturi acvifere continue, fiind posibile acumulări temporare in anumite perioade.

Clima: Condițiile climatice sunt specifice climei moderat-continentale, cu variații sezoniere de temperatură si precipitații, ceea ce impune soluții de colectare/evacuare a apelor pluviale si protecție a platformelor.

Recomandări generale pentru amenajări:

- decaparea stratului vegetal si a umpluturilor necorespunzătoare;
- realizarea unei platforme îmbunătățite din material granular (balast/pietriș calcaros) compactat, cu interpunere de geotextil, după necesitate;
- asigurarea scurgerii controlate a apelor pluviale si evitarea bălților pe platforme;
- organizarea drenajului de suprafață prin pante constructive si rigole/șanțuri, după caz.

Tota:

PROPRIETATEA INTELECTUALĂ

Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. Transmiterea și/sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. se sancționează conform legii.

Toate cotele și dimensiunile se vor verifica de către executanți la începutul și în timpul lucrărilor de execuție, în prezența arhitectului șef de proiect și/ sau a inginerului șef de proiect.

Modificările sunt permise numai cu aprobarea proiectantului general.

5. Situația rețelelor și echiparea edilitară - principii (memoriu 4.4)


In prezent, amplasamentul nu este deservit complet de rețele tehnico-edilitare centralizate. Pentru unele utilitati nu sunt confirmate rețele publice pe amplasament (apa, canalizare menajera, pluvial, gaze), iar pentru energia electrica exista rețele/potential de alimentare in zona; solutiile si conditiile de racordare se stabilesc prin avizele operatorilor si/sau deciziile APL, la fazele ulterioare

- Alimentare cu apa potabila: nu exista punct de racord certificat; se utilizeaza provizoriu alimentare locala (apeduct/bazin local din apropiere) printr-un racord/bransament orientativ indicat in partea grafica, urmand confirmarea solutiei finale prin avize.
- Canalizare menajera: nu este disponibila o retea publica; evacuarea apelor uzate se realizeaza prin solutie locala (fosa septica), cu golire periodica prin operator autorizat.
- Ape pluviale: nu exista retea publica de canalizare pluviala; scurgerea apelor meteorice se realizeaza natural pe teren, in functie de pantele existente.
- Energie electrica: in zona exista rețele/potential de alimentare; conditiile si punctul de racord se stabilesc prin avizul operatorului.
- Gaze naturale: nu sunt confirmate rețele de gaze naturale pe amplasament.
- Telecomunicatii: servicii disponibile preponderent prin rețele mobile; racorduri fixe - dupa caz.

6. Funcțiunea propusă și utilizarea terenului (memoriu 6.1)

- Funcțiunea dominantă: infrastructura agricola - depozitare.
- Funcțiuni complementare admise (strict necesare functionarii obiectivului): spatii tehnice si de deservire, spatii administrative minimale aferente exploatarii, platforme tehnologice, circulatii interne, parcaje si zone de manevra.
- Imprejmuiri si elemente de siguranta (post paza/poarta - dupa caz).
- Instalatii si utilitati aferente, conform avizelor operatorilor de rețele.

Verificator de proiect
Isac Vasile
Domeniile A.1.2.3.4
Nr. de inregistrare a avizului 69/1-26
Valabil de la 12.05.2021 până la 12.05.2026

Stampila: Verificator	Stampila: A.S.P.
	

BENEFICIARUL:		Decizie Nr. 08/01 din 18 noiembrie 2025	
"SRG AGROSERVICE" S.R.L.		A.S.P. Certificat: CIOCHINA S. (cert. ATP Seria 2023-P Nr.1009 din 21.06.2023)	
		Nr.11-111/PR-2025	
		Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unor constructii de infrastructura agricola - depozit pentru cereale, pe terenul cu nr. cadastral 5314308.197, amplasat in r-nul Hincesti, sat. Boghiceni, extravilan	
Modif.	Cant.s.	Plansa	Planse
A.S.P.		Ciochina S.	01.26
ARHITECT		Constantin A.	01.26
ARHITECT		Stavarachi I.	01.26
		Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)	
		Faza	Plansa
		PUD	2
			13
		Memoriu justificativ - Extras - Partea 1	
		PROIECTANTUL GENERAL: "SMART ARHITECTURE" SRL	

7. Etapizarea proiectului (memoriu 10.1)

Dezvoltarea obiectivului se propune etapizat, pentru realizarea controlata si flexibila a investitiei.

- Etapa 1: organizarea functionala de baza a terenului si realizarea elementelor esentiale (constructii principale, amenajari, circulatii si accese, platforme tehnologice), conform PI.12 - Plan de propunere (indicativ) - etapa 1, Sc. 1:1000.
- Etapa finala: completarea dezvoltarii si optimizarea organizarii/exploatarii in limitele indicatorilor si reglementarilor aprobate, conform PI.09 - Reglementari.Zonificare., Sc. 1:1000.
- Traseele retelelor edilitare sunt prezentate orientativ si se vor definitiva la fazele ulterioare, in baza avizelor si solutiilor tehnice aprobate.

8. Regim de construire și parametri urbanistici (memoriu 8)

Se admite mezanin/etaj parțial (administrativ minimal) in interiorul volumului, fără modificarea regimului general.

- Indicatori existenti
- POT existent: 6,88%
- CUT existent: 0,07

Indicatori urbanistici maximi admisi prin PUD:

- POT max: 40%
- CUT max: 0.8

Indicatori estimați prin PUD (etapizare):

- Regim de înălțime:
- P (parter), cu înălțime maximă - Hmax ~ 12.0 m.
- Etapa 1: POT ~ 22.4%
- CUT ~ 0.22
- Final: POT ~ 36.2%
- CUT ~ 0.36

9. Amplasarea construcțiilor, retrageri și condiții (memoriu 6.3)

- Retragere minimă = 3.00 m
- Retragere maximă = 6.00 m

- Construcțiile si amenajările se amplasează in interiorul zonelor construibile stabilite prin planșe, cu respectarea retragerilor față de limitele proprietății si față de circulații.
- Condiție de excepție (situație locală):
- Se admite retragere redusă de 1.0 m doar pentru fațadă oarbă (fără goluri), cu respectarea cumulativă a condițiilor:
- Fără ferestre/uși/goluri pe fațada respectivă;
- Fără streșini, jgheaburi, elemente constructive sau tehnice care depășesc limita de proprietate;
- Evacuarea apelor pluviale exclusiv pe terenul propriu;
- Accesul PSI se asigură prin căi alternative, fără a condiționa intervenția pe fațada oarbă.

10. Circulații, accese, parcaje și intervenție PSI (memoriu 6.4/6.7)

- Accesul auto se realizează din drumul agricol existent. In interior se organizează circulații tehnologice pentru:
- acces utilaje si transport;
- Manevre in curte si acces la platforme;
- acces autospeciale pentru intervenție PSI.
- Drum PSI in incintă (profil orientativ):
- Lățime carosabilă: 6.00 m;
- Structură: material granular (balast/pietriș) compactat, cu pante transversale pentru scurgere;
- Drum neasfaltat/tehnologic, adaptat regimului de exploatare agricolă.
- Platforme PSI (orientativ, după necesitate si soluția finală):
- Platforme de intervenție: 6.0 x 10.0 m;
- Platformă de întoarcere: 12.0 x 12.0 m

Se vor menține libere traseele de acces pentru intervenție si se vor evita obstacolele permanent

11. Infrastructura tehnico-edilitară propusă (memoriu 6.6)

Echiparea tehnico-edilitara se propune etapizat, prin solutii locale si/sau racorduri, cu trasee orientative indicate in partea grafica, care se confirma si se detalieaza prin avizele operatorilor si proiectele tehnice ulterioare.

- Apa potabila: alimentare provizorie (apeduct/bazin local) cu acumulare in rezervor tehnologic pe teren; solutia finala se stabileste prin avize/conditii tehnice si/sau decizii APL.

- Canalizare menajera: solutie locala (fosa septica etansa/bazin etans vidanjabil) cu evacuare periodica; amplasarea se poate reloca pentru respectarea distanțelor sanitare (inclusiv 15 m).
- Ape pluviale: colectare si gestionare pe terenul propriu (rigole/santuri/camine, retentie/infiltrare), fara scurgeri spre terenuri vecine.
- Energie electrica: traseu orientativ si punct de racord - de stabilit prin aviz; se prevede relocarea stalpului existent la etapa finala (dupa caz).
- Gaze naturale/telecomunicatii: dupa necesitate; la etapa PUD nu se impune realizare obligatorie.


12. Protecția mediului și vecinătăți - sinteză (memoriu 7)

Prin functiunea propusa (infrastructura agricola/depozitare), se prevad masuri de reducere a impactului asupra mediului si vecinatatilor, aplicabile pe etape de realizare/exploatare: gestionarea apelor uzate prin solutii etanse cu evacuare controlata; dirijarea apelor pluviale pe terenul propriu (fara scurgeri spre terenurile vecine); organizarea depozitarii si a circulatiilor astfel incat sa se evite poluarile accidentale; masuri uzuale de limitare a prafului si zgomotului prin exploatare/mentinerea platformelor si drumurilor tehnologice. Receptorii sensibili sunt analizati in memoriu, iar masurile propuse asigura incadrarea in conditiile de compatibilitate cu vecinatatile.

13. Securitatea la incendiu (PSI) -Baza Normativ - Legislativa (Memoriu cap. 8, + PI.13)

- Se impune spre respectare prevederile Codului nr.434/2023 Urbanismului si Constructiilor si a HG 847/2022, cu privire la aprobarea Regulilor generale de aparare impotriva incendiilor in Republica Moldova si normativului in constructii NCM B.01.02:2016 - Sistemizarea teritoriului si localităților Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului .
- Instructiuni privind continutul, principiile metodologice de elaborare, avizare si aprobare a documentatiei de urbanism si amenajare a teritoriului, Legii nr. 267/1994 privind apararea impotriva incendiilor; Hotararii Guvernului nr. 847/2022
- Sursele de alimentare cu apa pentru autospecialele de interventie la incendiu - conform СНИП 2.04.02-84 - ВОДОСНАБЖЕНИЕ НАРУЖНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ ;
- Accesul autospecialelor de interventie la incendiu - conform NCM E. 03.02-2014 „Protectia impotriva incendiilor a cladirilor si instalatiilor”;
- Adoptarea documentului normativ NCM E.03.02-2014 „Protectia impotriva incendiilor a cladirilor si instalatiilor” in redactie noua, in calitate de document normativ national este conditionata de dezvoltarea infrastructurii, implementarea noilor tehnologii in procesul de constructii si armonizarea acestuia cu cerintele standardelor Uniunii Europene.
- La fiecare obiectiv se asigura securitatea persoanelor in caz de incendiu, se elaboreaza instructiuni privind masurile de aparare impotriva incendiilor pentru fiecare sector de lucru (atelier, sectie e.c.t.) cu pericol de explozie-incendiu si de incendiu, conform cerintelor din anexa nr. 1, si se desemneaza persoane responsabile pentru asigurarea apararii impotriva incendiilor, conform pct.4 din Hotararea Guvernului nr. 847/2022 cu privire la aprobarea Regulilor generale de aparare impotriva incendiilor in Republica Moldova;
- Spatiile de siguranta la foc dintre constructii - conform prevederilor pct. 15.1.1 al normativului in constructii NCM B.01.05: 2025;

Verificator de proiecte PSI
Isac Vasile
Domeniile A.1,2/3.4
Nr. de inregistrare a avizului 08/17-26
Stabilit de la 12.05.2021 pna la 12.05.2026

Stampila: Verificator	Stampila: A.S.P.
	

BENEFICIARUL:		Decizie Nr. 08/01 din 18 noiembrie 2025	
"SRG AGROSERVICE" S.R.L.		A.S.P. Certificat: CIOCHINA S. (cert. ATP Seria 2023-P Nr.1009 din 21.06.2023)	
		№11-111/PR-2025	
		Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unor constructii de infrastructura agricola - depozit pentru cereale, pe terenul cu nr. cadastral 5314308.197, amplasat in r-nul Hincești, sat. Boghicieni, extravilan	
Modif.	Cant.s.	Plansa	№ doc.
			Semnatura
			Data
A.S.P.		Ciochina S.	01.26
ARHITECT		Constantin A.	01.26
ARHITECT		Stavarachi I.	01.26
		Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)	
		Faza	Plansa
		PUD	3
		Planse	13
		PROIECTANTUL GENERAL:	
		"SMART ARCHITECTURE" SRL	



Situl examinat
 Terenul extravilan cu nr. cad. 5314308.197
 (Cu suprafața totală de 1.9919 ha)
 Proprietar: "SRG AGROSERVICE" S.R.L.

sat. BOGHICENI extravilan

Stampila: Verificator	Stampila: A.S.P.

MARCAJE CONVENȚIONALE SCHEMA ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

	Amplasamentul studiat cu nr. cadastral 5314308.197 (zona reglementari)
	Zona de analiza PUD
	Drumul regional R33 (Hîncești - Lapușna)
	Extravilan sat. Boghiceni
	Intravilan sat. Boghiceni
	Drum principal acces la amplasamentul studiat

Nota:

PROPRIETATEA INTELLECTUALĂ

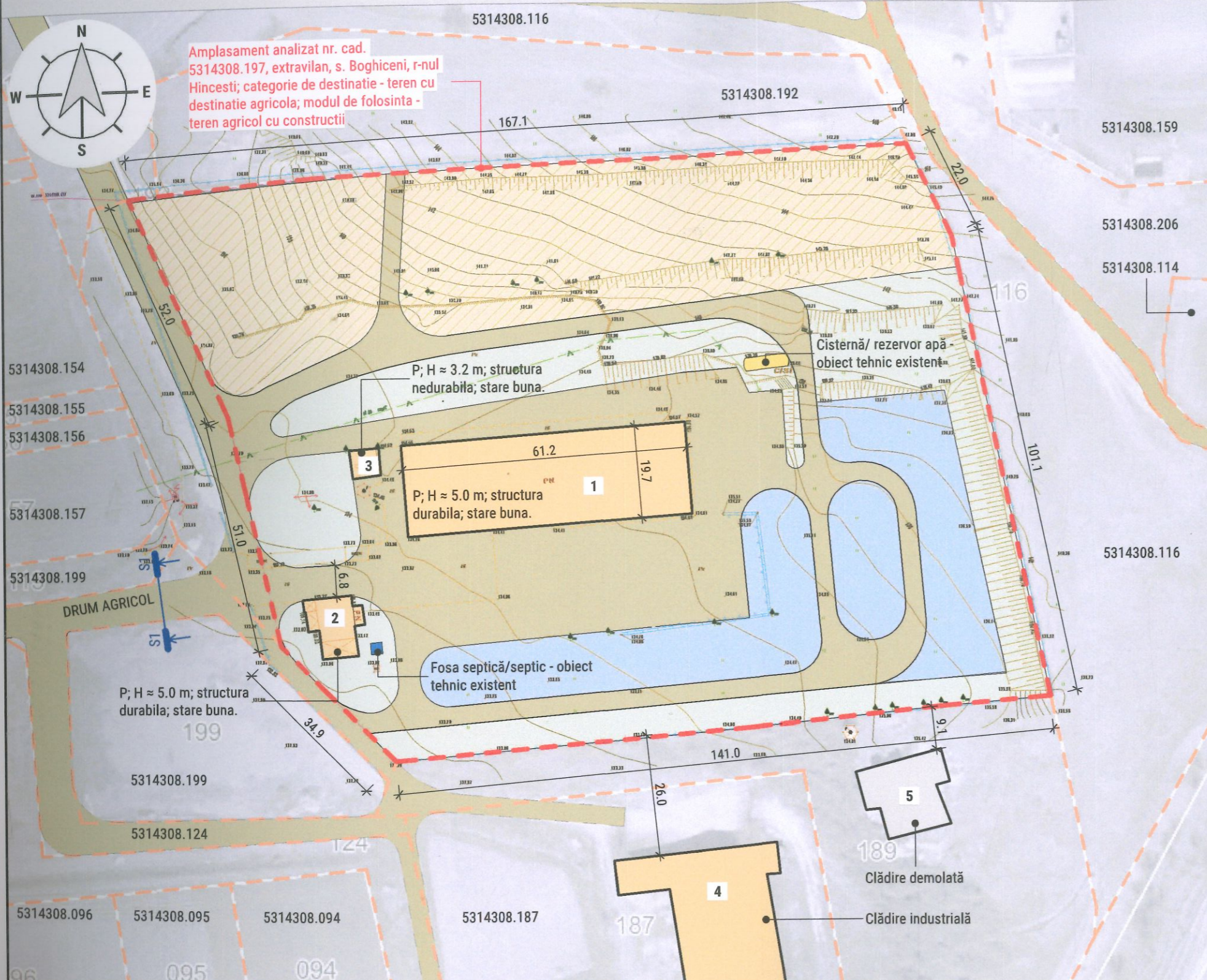
- Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. Transmiterea și/sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. se sancționează conform legii.
- Toate cotele și dimensiunile se vor verifica de către executanți la începutul și în timpul lucrărilor de execuție, în prezența arhitectului șef de proiect și/ sau a inginerului șef de proiect.
- Modificările sunt permise numai cu aprobarea proiectantului general.

№11-111/PR-2025					
Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu 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					
Modif.	Cant.s.	Plansa	Nº doc.	Semnatura	Data
					01.26
A.S.P.		Ciochina S.			01.26
ARHITECT		Constantin A.			01.26
ARHITECT		Stavarachi I.			01.26
				Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)	
				Faza	Plansa
				PUD	5
				Planse	13
Încadrare în localitate (extravilan) Sc.1.10000				PROIECTANTUL GENERAL: "SMART ARHITECTURE" SRL	

SITUAȚIA EXISTENTĂ SC. 1 : 1000



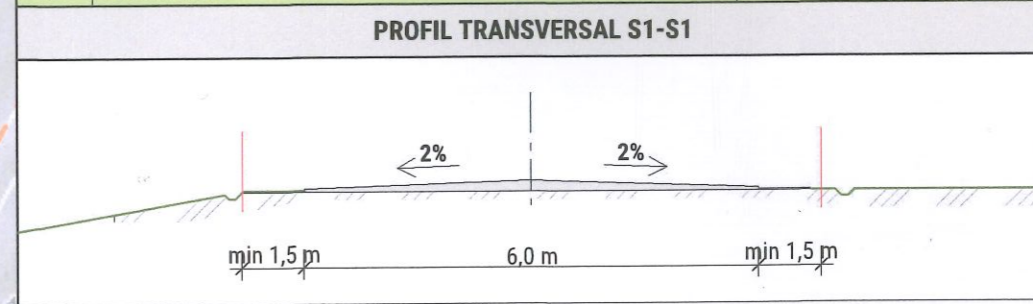
Amplasament analizat nr. cad. 5314308.197, extravilan, s. Boghicieni, r-nul Hincești; categorie de destinație - teren cu destinație agricolă; modul de folosință - teren agricol cu construcții



MARCAJE CONVENȚIONALE			
Simbol	Explicație	Simbol	Explicație
	Hotarul amplasamentului analizat		Linii electrice de alimentare existente
	Hotarul loturilor vecine		Gard existent
	Linii conducte cu apă existente		Curbe de nivel
	Ruptura de panta/taluz		Ruptura de panta/taluz

ANALIZE A FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT				
Nr	Clădiri	Regim de înălțime	Starea	Structura
1	Clădire a infrastructurii agricole	P	bună	durabilă
2	Clădire a infrastructurii agricole	P+M	bună	durabilă
3	Foișor - construcție auxiliară din paianta	-	bună	nedurabilă
4	Clădire industrială	P	bună	durabilă
5	Clădire demolată	-	insuficientă	nedurabilă

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT AL TERENULUI (LOT NR. CAD 5314308.197)			
Nr.	Categoria de folosință	Suprafața (m ²)	Procent din total (%)
1	Suprafața totală a terenului	19919	100
2	Construcții existente - infrastructura agricolă	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



Stampila: Verificator Stampila: A.S.P.

Verificator de proiectare
Isac Vasile
Domeniile A, 1, 2, 3, 4
Nr. de înregistrare a avizului: 03/1/26
Valabil de la 12.05.2021 până la 12.05.2026

MARCAJE CONVENȚIONALE - SITUAȚIA EXISTENTĂ			
Simbol	Explicație	Simbol	Explicație
	Construcții existente - infrastructura agricolă		Zona verde
	Zona acces carosabil		Zona agricolă
	Cisternă/rezervor apă - obiect tehnic existent		Fosa septică/septic - obiect tehnic existent
	Zona logistica / tehnica		Clădire demolată

PROPRIETATEA INTELECTUALĂ

Nota:

- Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a "SMART ARCHITECTURE" S.R.L. Transmiterea și/sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a "SMART ARCHITECTURE" S.R.L. se sancționează conform legii.
- Toate cotele și dimensiunile se vor verifica de către executanți la începutul și în timpul lucrărilor de execuție, în prezența arhitectului șef de proiect și/ sau a inginerului șef de proiect.
- Modificările sunt permise numai cu aprobarea proiectantului general.

Modif.						Cant.s.			Plansa			Nr. doc.			Semnatura			Data		
A.S.P.						Ciochina S.									01.26					
ARHITECT						Constantinou A.									01.26					
ARHITECT						Stavarachi I.									01.26					

№11-111/PR-2025

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unor construcții de infrastructura agricolă - depozit pentru cereale, pe terenul cu nr. cadastral 5314308.197, amplasat în r-nul Hincești, sat. Boghicieni, extravilan

Faza	Plansa	Planse
PUD	6	13

PROIECTANTUL GENERAL:
"SMART ARCHITECTURE" SRL

SITUAȚIA EXISTENTĂ. RAPORT FOTO TEREN

Foto 1

Clădire existentă cu nr. cadastral 5314308.197.02,
cu destinație infrastructura agricolă
- Structura: durabila
- Starea: buna
- Regim: P; H (estimativ) ≈ 5.0 m

Foto 2

Clădire existentă cu nr. cadastral 5314308.197.02,
cu destinație infrastructura agricolă
- Structura: durabila
- Starea: buna
- Regim: P; H (estimativ) ≈ 5.0 m

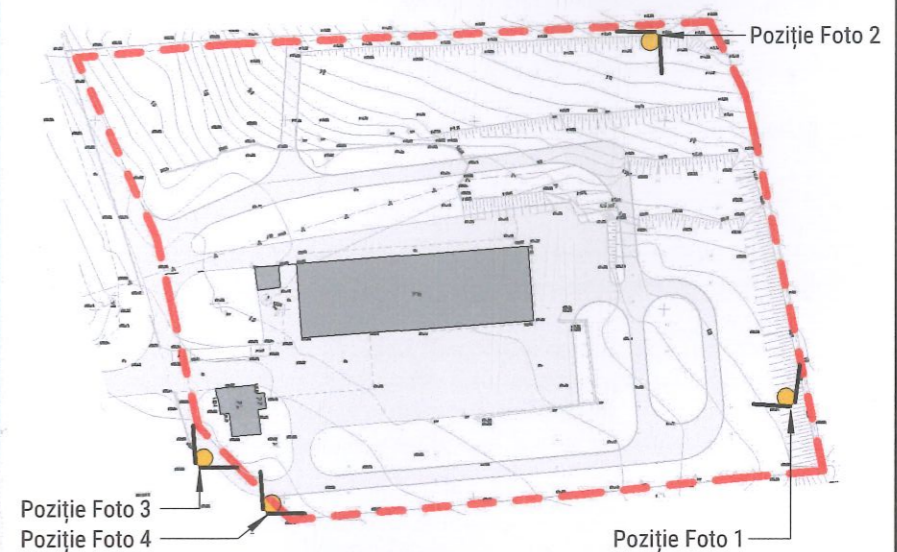
Foto 3

Clădire existentă cu nr. cadastral 5314308.197.01,
cu destinație: clădire a infrastructurii agricole
- Structura: durabila
- Starea: buna
- Regim: P; H (estimativ) ≈ 5.0 m

Foto 4

Clădire existentă cu nr. cadastral 5314308.197.02,
cu destinație infrastructura agricolă
- Structura: durabila
- Starea: buna
- Regim: P; H (estimativ) ≈ 5.0 m

Schema de orientare - puncte foto SC. 1 : 2000



Stampila: Verificator

Stampila: A.S.P.

Verificator de proiectare
Isac Vasile
Domeniile 1, 2, 3, 4
Nr. de înregistrare a avizului
Valabil de la 12.05.2021 până la 12.05.2026



№11-111/PR-2025

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unor construcții de infrastructura agricola - depozit pentru cereale, pe terenul cu nr. cadastral 5314308.197, amplasat în r-nul Hincești, sat. Boghicieni, extravilan

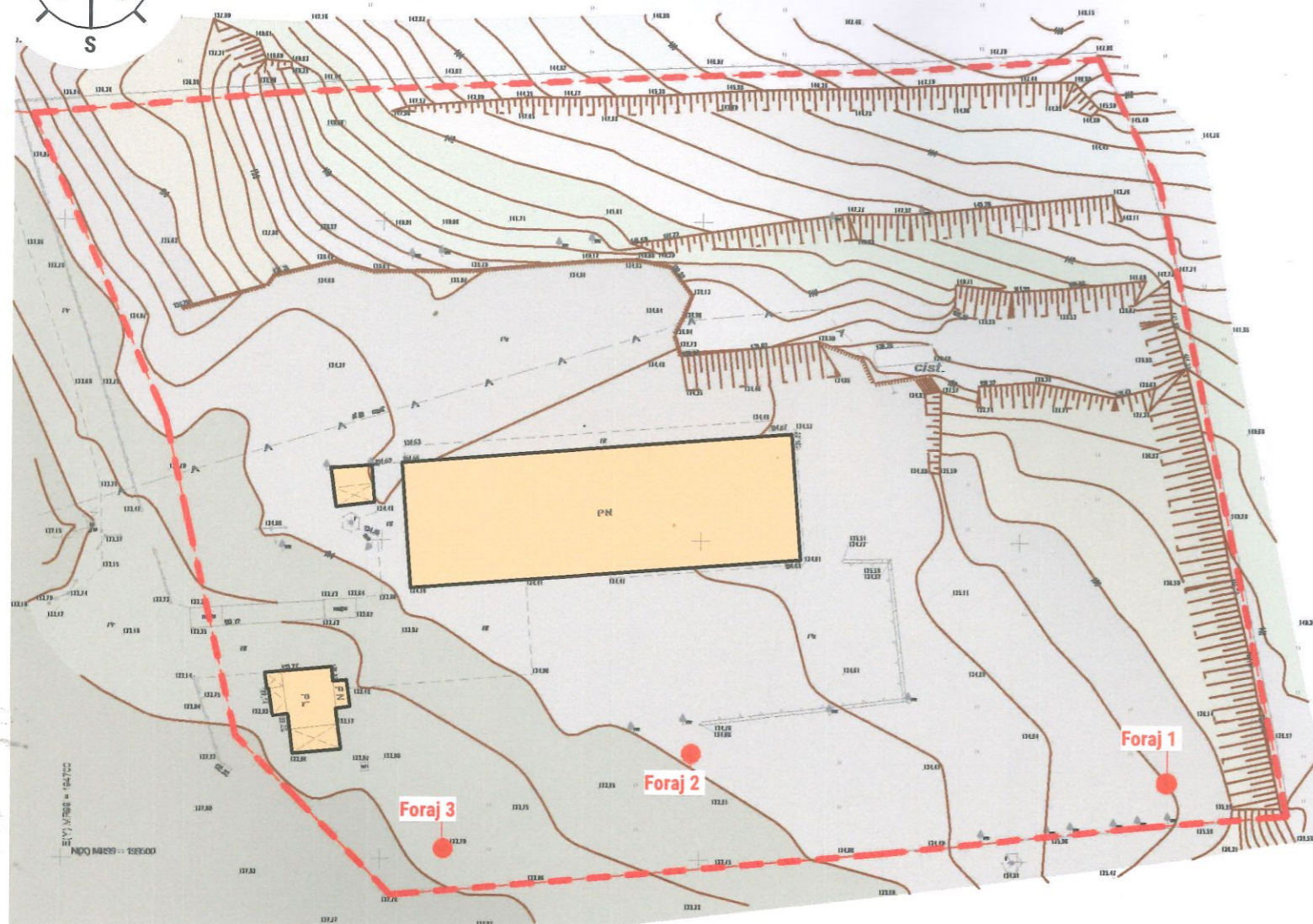
Modif.	Cant.s.	Plansa	Nº doc.	Semnatura	Data
A.S.P.		Ciochina S.			01.26
ARHITECT		Constantinou A.			01.26
ARHITECT		Stavarachi I.			01.26

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)	Faza	Plansa	Planse
	PUD	7	13
Situatia existentă. Raport foto teren		PROIECTANTUL GENERAL: "SMART ARHITECTURE" SRL	

Nota:

PROPRIETATEA INTELECTUALĂ

- Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. Transmiterea și/sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. se sancționează conform legii.
- Toate cotele și dimensiunile se vor verifica de către executanți la începutul și în timpul lucrărilor de execuție, în prezența arhitectului șef de proiect și/ sau a inginerului șef de proiect.
- Modificările sunt permise numai cu aprobarea proiectantului general.



Date de identificare

- Amplasament: s. Boghicieni, r-nul Hîncești, nr. cad. 5314308.197.
- Sursa datelor: Raport Geotehnic (geologic) S.R.L. "GEOCAD-PLUS", Obiect nr. 318 (lucrări decembrie 2025).
- Investigații: 3 foraje executate până la adâncimea de 8,00 m.
- Seismicitate: grad 7 (conform sarcinii tehnice din raport).

Stratificație geologică (sinteză)

- Strat superior coluvio-aluvionar neomogen (sol vegetal + incluziuni locale: materiale de construcție/pietriș/fragmente de gresie; spre profunzime sol fin aluvionar), grosime orientativă ~1,60-1,90 m (în funcție de foraj).
- Sub stratul superior: argilă nisipoasă ușoară până la ~3,50-4,00 m, cu cuiburi locale de nisip/nisip argilos; pot apărea cuiburi locale de nisip cu apă (fără continuitate laterală).
- De la ~3,70-4,00 m până la 8,00 m: nisip argilos umed (galben-brun), local cu incluziuni de gresieneomogenități locale și cuiburi de nisip inclusiv cu apă; nu se evidențiază un strat acvifer continuu.

Condiții hidrogeologice și procese geologice (sinteză)

- Sectorul aparține bazinului râului Prut, local bazinului râului Călmățui.
- În timpul forajelor nu au fost interceptate straturi acvifere continue; sunt posibile acumulări temporare de apă în sol în perioade hidrologice nefavorabile (ploi abundente/topirea zăpezilor/viituri).
- Pe amplasamentul investigat 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 condiții de fundare/amenajare)

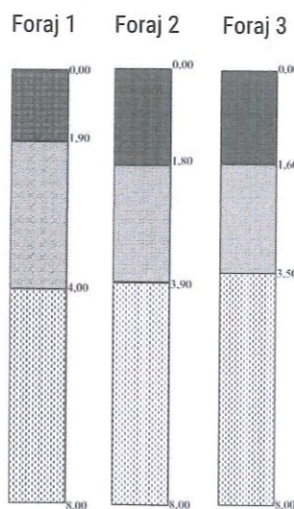
- Îndepărtarea completă a solului necorespunzător din partea superioară (sol vegetal, resturi organice, materiale de construcții, zone neuniforme) prin decapare pe întreaga amprentă a construcției, până la atingerea unui strat cu proprietăți geotehnice uniforme (adâncimea se stabilește în teren).
- Realizarea unei platforme îmbunătățite din material granular (balast/pietriș calcaros) cu grosime orientativă de 30-50 cm, compactată stratificat, cu geotextil de separație între terenul natural și stratul granular.
- Tipul fundațiilor (izolate/continue/placă pe sol) se adoptă în funcție de tipul și încărcările construcției, cu amplasarea pe platforma îmbunătățită.
- Hidroizolarea elementelor de fundație și asigurarea drenării eficiente a apelor pluviale din zona construcției, având în vedere posibilitatea apariției apei temporare în sol.

Concluzie

- Conform Raportului Geotehnic (geologic) și sintezei condițiilor hidrogeologice, pe amplasamentul investigat nu au fost identificate procese active de eroziune sau alunecări, iar straturi acvifere continue nu au fost interceptate (sunt posibile acumulări temporare de apă în perioade nefavorabile).
- În aceste condiții, amplasarea construcțiilor propuse este admisibilă, cu respectarea recomandărilor de fundare și amenajare: decapare sol necorespunzător, realizarea unei platforme îmbunătățite din material granular 30-50 cm cu geotextil, adoptarea tipului de fundații în funcție de încărcări, hidroizolare și drenaj pluvial eficient.
- Detalierea și confirmarea soluției finale se vor realiza la fazele ulterioare de proiectare, în baza investigațiilor și concluziilor complete din raportul geotehnic anexat.

MARCAJE CONVENȚIONALE				COTE DE NIVEL (m)
Simbol	Explicație	Simbol	Explicație	
	Hotarul amplasamentului analizat		Curbe de nivel	Hipsometrie (cote, m):
	Ruptura de panta/taluz		Ruptura de panta/taluz	
DESCRIEREA LITOLOGICĂ A ROCILOR				
Descrierea straturilor	Grosimea stratului (m)			146.00
	Forajul 1	Forajul 2	Forajul 3	144.00
1. Aluviuni nisipoase cu pietriș, argilă nisipoasă și sol aluvionar; prezență de rădăcini de arbori	1.90	1.80	1.60	142.00
2. Argilă nisipoasă ușoară, cu cuiburi de pământ; rădăcini subțiri de copac în partea superioară; cuiburi/orizonturi locale de nisip sau nisip argilos, uneori cu prezență de apă (de la ~2,5-3,2 m)	2.10	2.10	2.10	140.00
3. Nisip argilos umed, cu bucăți de gresie	4.00	4.10	4.30	138.00
				136.00
				134.00
				133.00

COLOANE GEOLOGICE



NOTĂ ANALIZA GEOTEHNICĂ

- Planșa prezintă schematic stratificația și condițiile geotehnice ale amplasamentului PUD s. Boghicieni, pentru justificarea soluțiilor de amplasare și fundare (inclusiv măsuri de protecție la umezeala/infiltrații și îngheț).
- Datele sunt preluate din raportul geotehnic/geologic al amplasamentului, anexat documentației;
- Elaborarea planșei este conform NCM B.01.02:2016, tabelul 6.

Stampila: Verificator

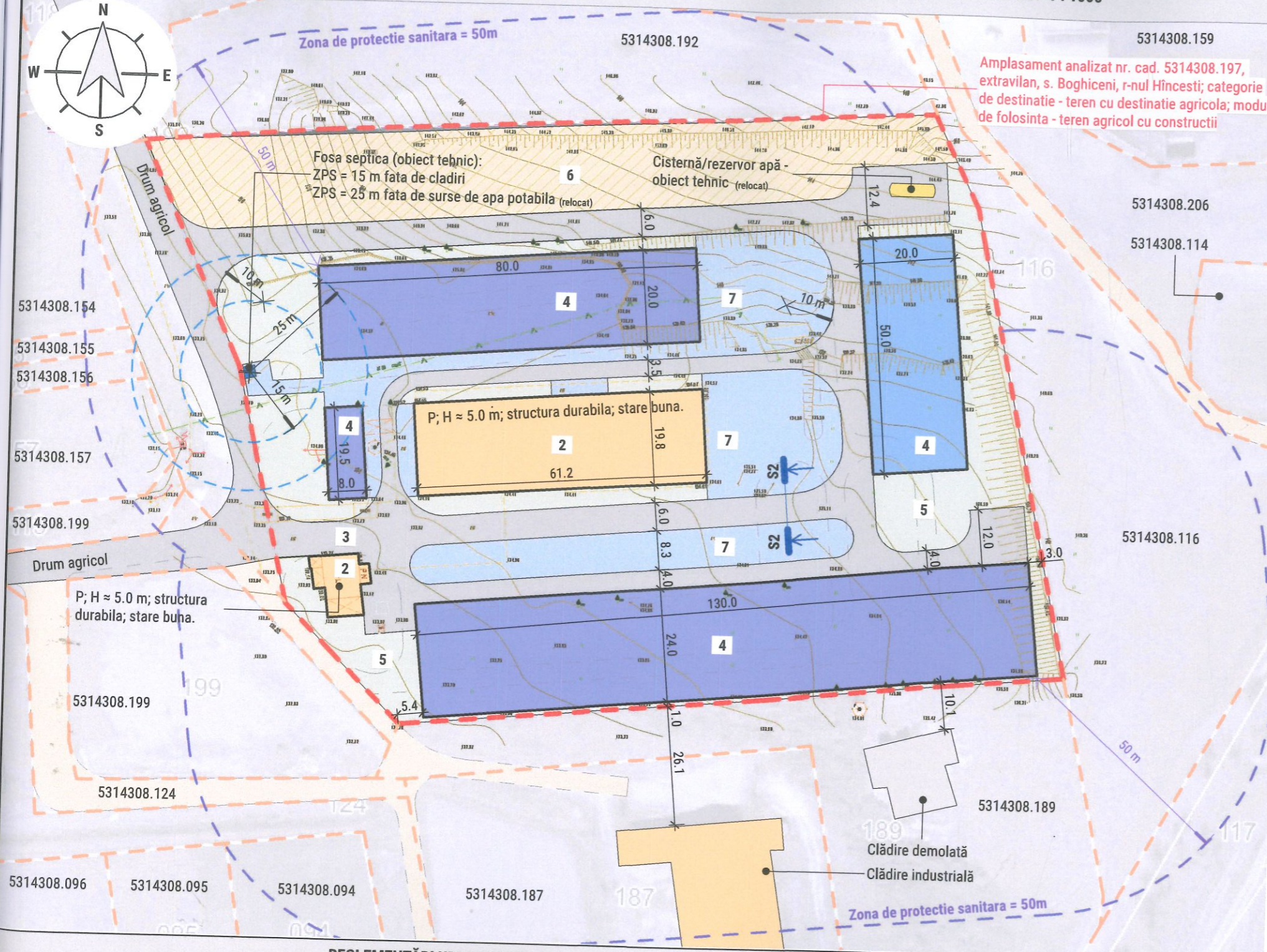
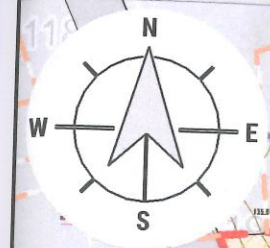
Verificator de proiectare
Isac Vasile
 Domeniile A, L, 2, 3, 4
 Nr. de înregistrare a avizului 67/1/26
 Valabil de la 12.05.2021 până la 12.05.2026

Stampila: A.S.P.

CIOCHINA SERGHEI
 P-2023
 Nr.1009
 2,3a,b
 PROIECTANT

Nº11-111/PR-2025					
Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unor construcții de infrastructura agricolă - depozit pentru cereale, pe terenul cu nr. cadastral 5314308.197, amplasat în r-nul Hîncești, sat. Boghicieni, extravilan					
Modif.	Cant.s.	Plansa	Nº doc.	Semnatura	Data
A.S.P.		Ciochina S.			01.26
ARHITECT		Constantinou A.			01.26
ARHITECT		Stavarachi I.			01.26
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)			Faza	Plansa	Planse
			PUD	8	13
Analiza Geotehnică - Situația hidrogeologică Sc.1.1000			PROIECTANTUL GENERAL: "SMART ARCHITECTURE" SRL		

REGLEMENTARI. ZONIFICARE SC. 1 : 1000



Amplasament analizat nr. cad. 5314308.197, extravilan, s. Boghicieni, r-nul Hîncești; categorie de destinație - teren cu destinație agricolă; modul de folosință - teren agricol cu construcții

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ AL TERENULUI (LOT NR. CAD. 5314308.197)

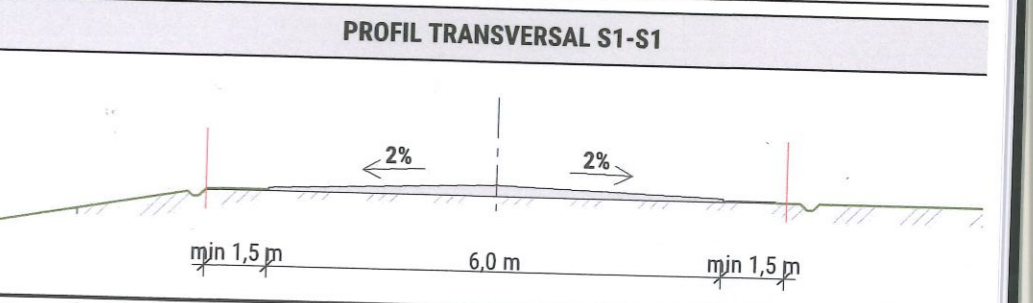
Nr.	Categoria de folosință	Suprafața (m ²)	Pondere (%)
1	Suprafața totală a terenului	19919,0	100
2	Construcții existente - infrastructura agricolă	1334,2	6,7
3	Zonă circulații și platforme carosabile	3736,0	18,8
4	Zona construibilă propusă - pentru depozitare/angare	5874,0	29,5
5	Zonă spații verzi	3321,8	16,7
6	Zona agricolă	2858,0	14,3
7	Zona logistică / tehnică	2795,0	14,0

LEGENDA ZONIFICARE

Simbol	Explicație	Simbol	Explicație
	Construcții existente - infrastructura agricolă		Zona verde propusă
	Zona acces carosabil propusă		Zona agricolă propusă
	Zona logistica / tehnica propusă		Zona construibilă propusă - pentru depozitare/angare
	Cisternă/rezervor apă - obiect tehnic		Zona construibilă propusă - Anexă ușoară
	Fosa septică/septic - obiect tehnic existent		Clădire demolată

MARCAJE CONVENȚIONALE

Simbol	Explicație	Simbol	Explicație
	Hotarul amplasamentului analizat		Curbe de nivel
	Drum agricol existent		Hotarele loturilor vecine
	Zona sanitară de protecție (50m)		



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;

PROPRIETATEA INTELECTUALĂ

Nota: Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. Transmiterea și/sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. se sancționează conform legii. Toate cotele și dimensiunile se vor verifica de către executanți la începutul și în timpul lucrărilor de execuție, în prezența arhitectului șef de proiect și/ sau a inginerului șef de proiect. Modificările sunt permise numai cu aprobarea proiectantului general.

Stampila: Verificator

Verificator de proiecte 050
Isac Vasile
Domeniile A.1, 2, 3, 4
Nr. de înregistrare a avizului 08/15-26
Valabil de la 12.05.2021 până la 12.05.2026

Stampila: A.S.P.

CIOCHINA SERGHEI
P-2023
Nr.1009
2.3a.b
PROIECTANT

Nº11-111/PR-2025

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unor construcții de infrastructura agricolă - depozit pentru cereale, pe terenul cu nr. cadastral 5314308.197, amplasat în r-nul Hîncești, sat. Boghicieni, extravilan

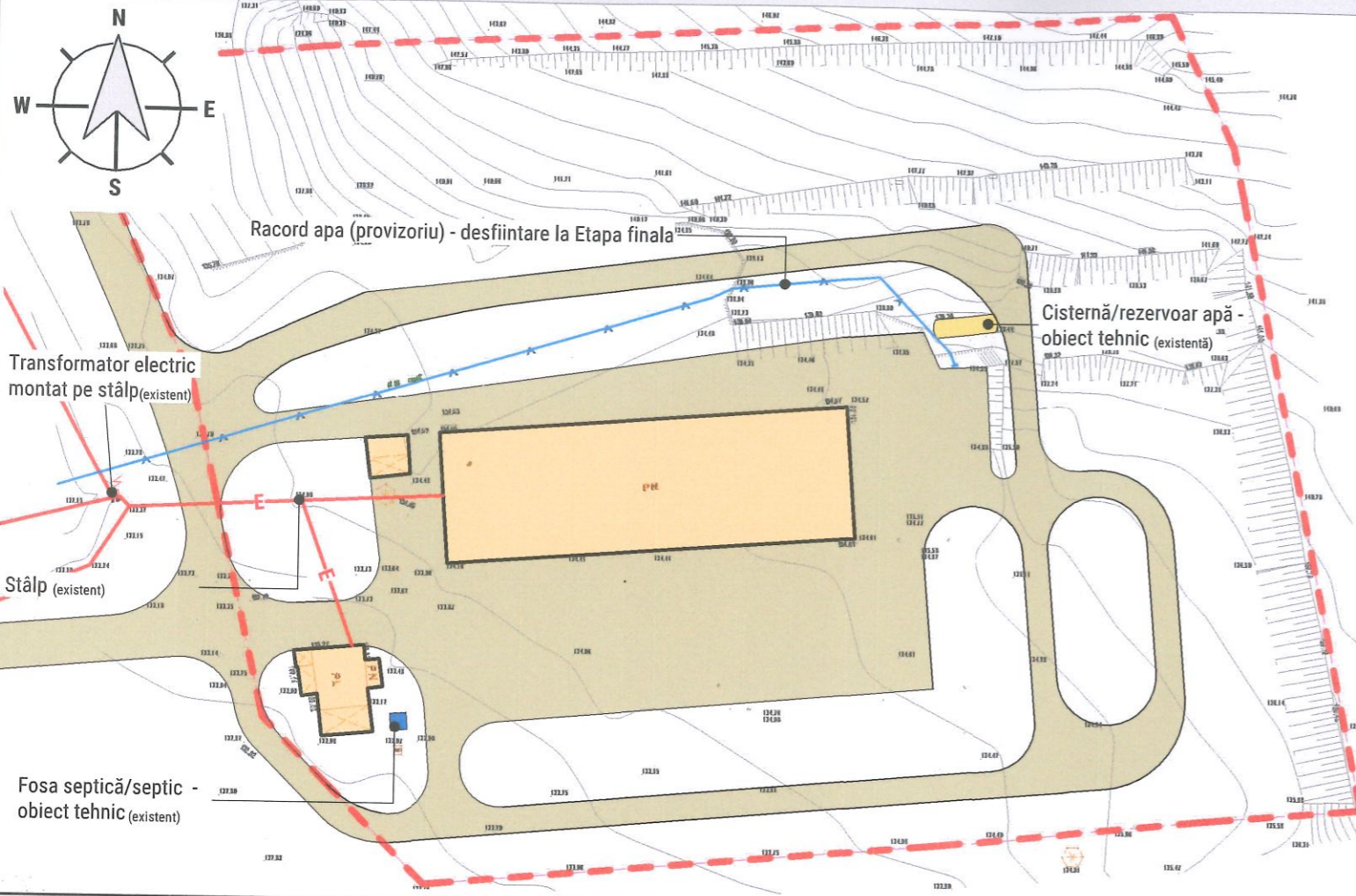
Modif.	Cant.s.	Plansa	Nº doc.	Semnatura	Data
A.S.P.		Ciochina S.			01.26
ARHITECT		Constantinou A.			01.26
ARHITECT		Stavarachi I.			01.26

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)

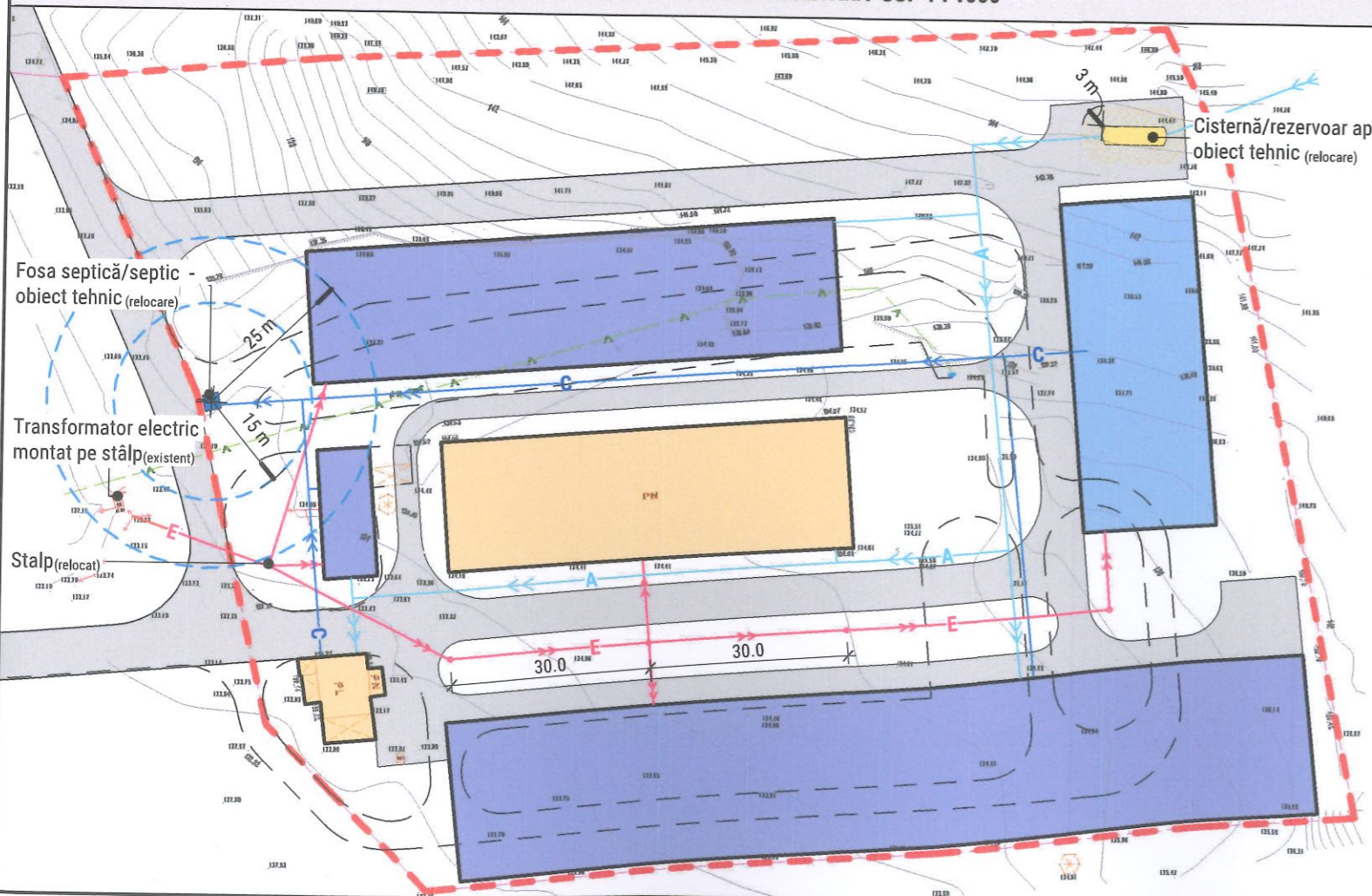
Faza	Plansa	Planse
PUD	9	13

PROIECTANTUL GENERAL:
"SMART ARHITECTURE" SR

SITUAȚIA EXISTENTĂ. INFRASTRUCTURA EDILITARĂ SC. 1 : 1000



REGLEMENTĂRI. INFRASTRUCTURA EDILITARĂ SC. 1 : 1000



Nota: **TRASEELE REȚELOR TEHNICO-EDILITARE**

- Relocarea cisternei, septic și a stîlpului de iluminat existente se va realiza in etapa finala de implementare a solutiei propuse prin PUD. In etapa 1, acestea pot fi mentinute pe amplasamentul existent, cu respectarea cerintelor de siguranta si a functionarii obiectivelor.
- Traseele rețelilor edilitare propuse/indicate in PUD au caracter orientativ (schema de principiu) si nu constituie proiect tehnic. Solutia finala de amplasare si echipare se va stabili sau confirma la fazele DT/DE, in baza conditiilor tehnice si avizelor operatorilor de rețele (energie electrica, apa-canal, telecom, gaze - dupa caz), cu posibilitatea ajustarii traseelor si pozitionarilor fara afectarea indicatorilor urbanistici si a reglementarilor aprobate prin PUD.
- La etapa finala se prevede relocarea stîlpului existent (fara eliminare), cu reconfigurarea traseului LEA, astfel incat liniile sa nu traverseze deasupra cladirii propuse.
- Rezervor tehnologic de acumulare apa pentru irigare, alimentat din apeductul local (nu constituie priza/captare de apa din surse naturale). Prin urmare, nu se instituie ZPS conform HG nr. 949/2013 (ZPS se aplica prizelor/captarilor). Se respecta zona de protectie tehnica (exploatare/mentenanta) si distantele sanitare fata de surse potientiale de contaminare, inclusiv canalizarea locala (pct. 7.3.4, NCM B.01.05:2025).

Nota: **PROPRIETATEA INTELECTUALĂ**

- Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. Transmiterea și/sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. se sancționează conform legii.
- Toate cotele și dimensiunile se vor verifica de către executanți la începutul și în timpul lucrărilor de execuție, în prezența arhitectului șef de proiect și/ sau a inginerului șef de proiect.
- Modificările sunt permise numai cu aprobarea proiectantului general.

MARCAJE CONVENȚIONALE - SITUAȚIA EXISTENTĂ	
Simbol	Explicație
	Drum agricol existent
	Construcții existente - infrastructura agricolă
	Traseul subteran al conductei de distribuție a apei existentă
	Linii electrice de alimentare existente
MARCAJE CONVENȚIONALE - REGLAMENTARI	
Simbol	Explicație
	Hotarul amplasamentului analizat
	Acces carosabil propus
	Zona constructibilă - pentru depozitare/angare (proapse)
	Zone constructii anexe ușoare (proapse)
	Linii electrice de alimentare propunere
	Traseul demolat subteran al conductei de distribuție a apei existentă
	Traseul subteran al conductei de distribuție a apei (propunere)
	Cisternă/rezervoar apă - obiect tehnic (relocare) / Zona acces/mentenanta - min. 3.0m
	Traseul subteran de canalizare (propunere)
	Fosa septică/septic - obiect tehnic relocare / Zona de mentenanță
	Zona de protecție obiectivelor tehnico-edilitare

Stampila: Verificator Stampila: A.S.P.

Verificator de proiectare
Isac Vasile
Domeniile A 1,2,3,4
Nr. de inregistrare a avizului 68/1-2
Valabil de la 12.05.2021 până la 12.05.2026

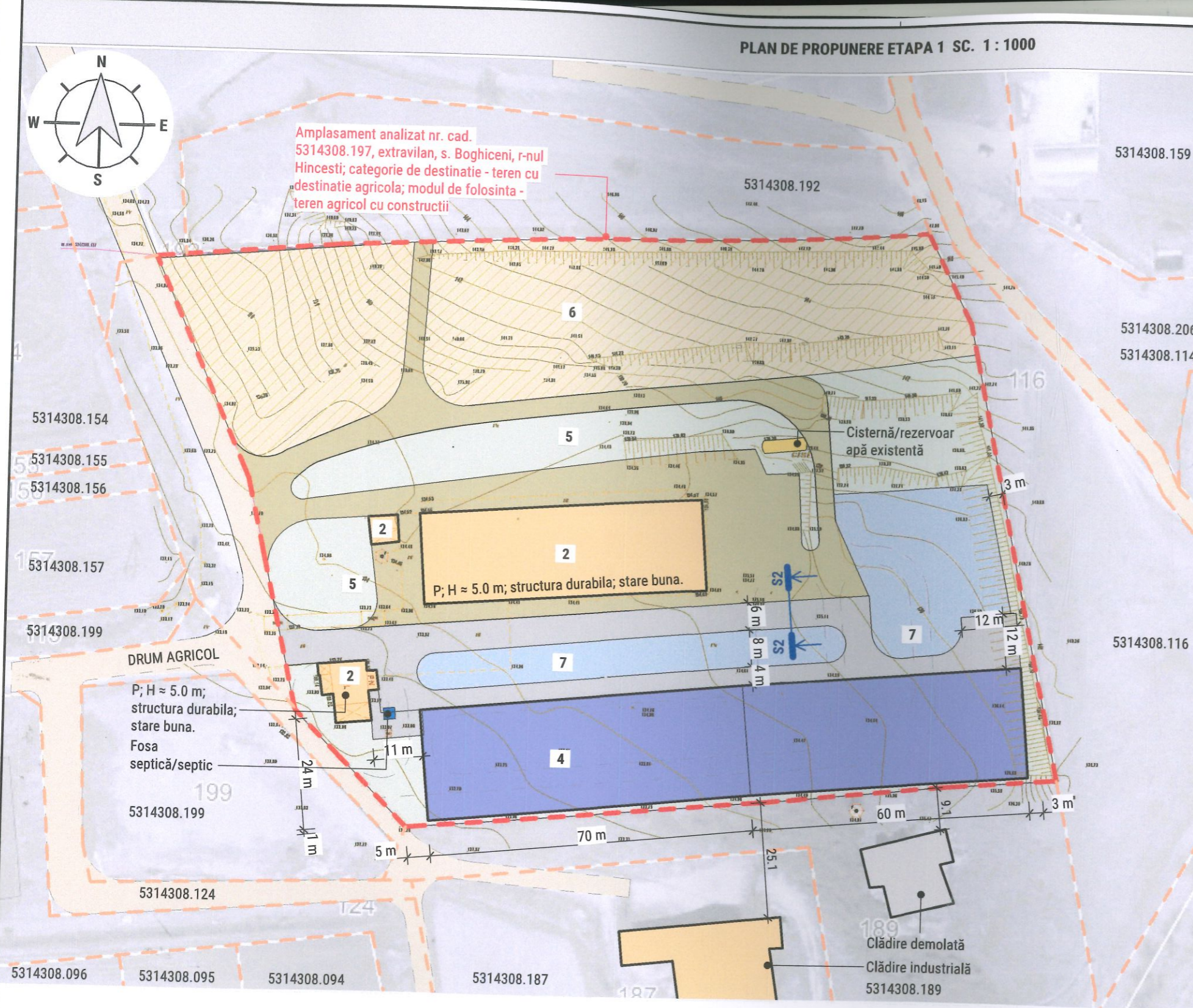
CIOCHINA SERGHEI
P-2023
Nr.1009
2.3a,b
PROIECTANT

Modif.	Cant.s.	Plansa	Nº doc.	Semnatura	Data	Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unor construcții de infrastructura agricola - depozit pentru cereale, pe terenul cu nr. cadastral 5314308.197, amplasat in r-nul Hincești, sat. Boghicieni, extravilan	Faza	Plansa	Planse
							Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)	PUD	10
						PROIECTANTUL GENERAL: "SMART ARHITECTURE" SRL			
Reglementări. Infrastructura edilitară Sc. 1.1000						Nº11-111/PR-2025			

PLAN DE PROPUNERE ETAPA 1 SC. 1 : 1000



Amplasament analizat nr. cad. 5314308.197, extravilan, s. Boghicieni, r-nul Hincești; categorie de destinație - teren cu destinație agricolă; modul de folosință - teren agricol cu construcții



Nr.	Categoria de folosință	Suprafața (m²)	Procent din total (%)
1	Suprafața totală a terenului	19919,0	100
2	Construcții existente - infrastructura agricolă	1352,2	6,8
3	Zonă circulații și platforme carosabile	4594,7	23,1
4	Zona construibilă propusă - pentru depozitare/angare	3123,5	15,7
5	Zonă spații verzi	3547,4	17,8
6	Zona agricolă	5459,5	27,4
7	Zona logistică / tehnică	1841,7	9,2
8	POT maxim admis prin PUD	%	40
9	CUT maxim admis prin PUD	-	0,8
10	Regim de înălțime propus: P, H _{max} ≈ 12,0 m	m	12
11	POT realizat (Etapa 1)	%	22,4
12	CUT realizat (Etapa 1)	-	0,22

Simbol	Explicație	Simbol	Explicație
[Orange box]	Construcții existente - infrastructura agricolă	[Green box]	Zona verde existentă
[Blue box]	Clădire demolată	[Blue box]	Zona logistică / tehnică propusă
[Blue box]	Zona construibilă propusă - pentru depozitare/angare	[Hatched box]	Zona agricolă propusă
[Yellow box]	Zona acces carosabil existentă	[Blue box]	Fosaptică/septic - obiect tehnic existent
[Yellow box]	Zona acces carosabil propusă		
[Yellow box]	Cisternă/rezervuar apă - obiect tehnic existent		

Simbol	Explicație	Simbol	Explicație
[Red dashed line]	Hotarul amplasamentului analizat	[Wavy line]	Curbe de nivel
[Orange dashed line]	Hotarul amplasamentului analizat	[Vertical lines]	Ruptura de panta/taluz

Stampila: Verificator
 Verificator de proiect
Isac Vasile
 Domeniile Nr. 1009
 Nr. de înregistrare a avizului 68/1-3-16
 Valabil de la 12.05.2021 până la 12.05.2026

Stampila: A.S.P.
 CIOCHINA SERGHEI
 P-2023
 Nr. 1009
 2.3a,b
 PROIECTANT

Nota: ETAPIZAREA DEZVOLTĂRII

- Etapa 1 include construcțiile și amenajările prevăzute pentru faza de realizare, până la configurarea finală a amplasamentului, se execută conform propunerii indicative din planșa curentă.
- Configurația finală a amplasamentului și reglementările urbanistice se citesc pe planșa "Reglementări urbanistice - zonificare funcțională" (P1.09).

Nota: PROPRIETATEA INTELECTUALĂ

- Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. Transmiterea și/sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. se sancționează conform legii.
- Toate cotele și dimensiunile se vor verifica de către executanți la începutul și în timpul lucrărilor de execuție, în prezența arhitectului șef de proiect și/ sau a inginerului șef de proiect.
- Modificările sunt permise numai cu aprobarea proiectantului general.

Modif.	Cant.s.	Planșa	Nr. doc.	Semnatura	Data
A.S.P.		Ciochina S.			01.26
ARHITECT		Constantin A.			01.26
ARHITECT		Stavarachi I.			01.26

№11-111/PR-2025			
Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unor construcții de infrastructură agricolă - depozit pentru cereale, pe terenul cu nr. cadastral 5314308.197, amplasat în r-nul Hincești, sat. Boghicieni, extravilan			
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)	Faza	Planșa	Planse
	PUD	12	13
Plan de propunere (indicativ) - etapa 1 Sc.1.1000		PROIECTANTUL GENERAL: "SMART ARHITECTURE" SRL	

