



APROBAT:

Ion Zoină

(Autoritate Publică Locală – Primar - Ion Zoină)

" " _____ 2026

TEMA-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. Boghicieni, extravilan

Conținutul-cadru al temei-program

1. Denumirea lucrării.
2. Elaboratori și colaboratori.
3. Beneficiar.
4. Sursele de finanțare.
5. Necesitatea lucrării.
6. Scopul lucrării, conținutul, etapele și termenele de realizare.
7. Pregătirea datelor inițiale.
8. Modul de elaborare a lucrării.
9. Alte date și cerințe.
10. Valorificarea lucrării.
11. Avizarea, expertizarea și aprobarea.
12. Termenele de realizare și costul lucrării.

1. DENUMIREA LUCRĂRII

PLANULUI 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

Fundamentarea elaborării temei-program:

- Decizia Consiliului **s.Boghiceni,r-nul Hîncești** nr. **08.01** din **18 noiembrie 2025** privind inițierea elaborării PUD;
- Notificarea Primăriei **s. Boghiceni** nr. **110** din **26.11.2025** privind lipsa Planului Urbanistic General, a regulamentelor și a altor documentații de urbanism superioare pentru UAT Boghiceni;
- Contractul de proiectare nr. **11-111/PR-2025** din **21 Noiembrie 2025**, încheiat între **"SRG AGROSERVICE" SRL** și **"SMART ARCHITECTURE" SRL**.

2. ELABORATORI ȘI COLABORATORI

- Elaboratorul general - **"SMART ARCHITECTURE" SRL**:

- Formă juridică: **Societate cu Răspundere Limitată (SRL)**

- Adresă juridică: [mun. Chișinău, sec. Rîșcani, str. Russo Alecu, 4, ap.\(of.\) 106](#)

- IDNO: **1015600015616**

- Colaborator (ASP - arhitect-sef de proiect):

Specialist principal (ASP) – **Ciochina Serghei**

Dupa necesitate, la realizarea obiectivului pot participa si alte persoane fizice si juridice in baza contractelor de munca si subantrepriza incheiate cu proiectantul general.

3. BENEFICIAR

Beneficiar: (SRL) **"SRG AGROSERVICE"**

- Formă juridică: **Societate cu Răspundere Limitată (SRL)**

- IDNO / IDNP: **1012605001194**

- Adresă juridică: [Hîncești, Boghiceni](#)

- Reprezentant legal: **dl Barbarasa Sergiu, care acționează în baza Statutului societății**

4. SURSELE DE FINANȚARE

Elaborarea Planului urbanistic de detaliu este finanțată din:

- **Mijloacele proprii ale Beneficiarului - "SRG AGROSERVICE" SRL**

5. NECESITATEA LUCRĂRII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) este necesara pentru reglementarea urbanistica la nivel de parcela si pentru stabilirea conditiilor de utilizare si construire pe terenul cu nr. cadastral 5314308.197, amplasat in r-nul Hincesti, sat. Boghiceni, extravilan, cu suprafata $S = 19919 \text{ m}^2 = 1.9919 \text{ ha}$, in scopul realizarii investitiei propuse (constructii/amenajari pentru infrastructura agricola).

Necesitatea PUD este determinata de faptul ca amplasamentul se afla in extravilan si necesita o reglementare clara si unitara a utilizarii terenului si a parametrilor urbanistici (destinatia functionala propusa, regim de construire, indicatori urbanistici), astfel incat investitia sa fie compatibila cu contextul, sa respecte cerintele de siguranta si sanatate publica si sa poata fi implementata etapizat, fara conflicte de utilizare si fara interpretari diferite la avizare si autorizare.

Prin PUD se asigura delimitarea si explicarea distincta intre:

- destinatia/modul de folosinta al terenului conform actelor cadastrale (categorie juridica a terenului);
- destinatia urbanistica reglementata prin PUD (functiunea propusa si modul de organizare a terenului pentru investitia planificata).

PUD este necesar pentru:

- stabilirea organizarii functionale a terenului (amplasarea constructiilor si amenajarilor, platforme tehnologice, zone de manevra, parcaje, zone verzi si zone de protectie);
- definirea regimului de construire si a parametrilor urbanistici (POT, CUT, regim de inaltime, retrageri fata de hotare, distante intre constructii, aliniere si amplasare);
- corelarea solutiei cu accesul existent/proiectat, inclusiv dimensionarea si clarificarea circulatiilor interioare (transport tehnologic, acces pentru interventie, manevre, zone de intoarcere unde este cazul);
- stabilirea si/sau clarificarea solutiilor de echipare tehnico-edilitara (alimentare cu apa - racord/solutie locala, canalizare menajera - racord/solutie locala, ape pluviale - colectare/infiltrare/evacuare controlata, alimentare cu energie electrica, telecomunicatii - dupa caz), inclusiv coridoare tehnice si servituti;
- identificarea restrictiilor si a conditiilor de protectie a mediului si sanatatii publice (zone sanitare de protectie, distante de separare fata de receptori sensibili, masuri pentru limitarea prafului/zgomotului, gestionarea apelor uzate si a deseurilor, masuri pentru protectia apelor subterane - dupa caz);
- asigurarea cerintelor de siguranta la incendiu la nivel urbanistic (acces autospeciale, posibilitati de interventie, organizarea incintei si distante de separare relevante - dupa caz);
- stabilirea etapizarii realizarii investitiei, astfel incat fiecare etapa sa fie functionala si conforma (acces, utilitati, masuri de protectie, ordine logica de implementare);
- fundamentarea bilantului teritorial si a indicatorilor de utilizare a terenului (suprafete ocupate, suprafete impermeabile, suprafete verzi, circulatii), ca baza pentru avizare si pentru emiterea ulterioara a certificatului de urbanism pentru proiectare si a autorizatiei de construire.

Terenul obiect PUD este amplasat in extravilanul localitatii si are destinatie agricola (conform actelor cadastrale - extras din Registrul bunurilor imobile si plan cadastral).

Conform Codului urbanismului si constructiilor nr. 434/2023, art. 44 alin. (3.1), planificarea si desfasurarea operatiunilor de urbanism pe terenurile din teritoriul extravilan, in scopul emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare (inclusiv pentru obiectivele de infrastructura agricola), se realizeaza in baza planului urbanistic de detaliu (PUD) si a memoriului explicativ aferent, care includ reglementari in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului, elaborate si aprobate conform legislatiei.

Totodata, conform art. 107 alin. (11) din același cod, în lipsa documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului pentru terenuri din extravilan, solicitantul, în baza deciziei consiliului local, asigură elaborarea unui PUD care servește drept temelie pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare. PUD-ul se elaborează și se verifică de specialiști atestați, se avizează de autoritățile competente (sanatate publică, relații funciare pentru obiectivele infrastructurii agriculturii, protecția mediului, supravegherea de stat PSI, IP OATUCL, după caz) și se aprobă de consiliul local, în modul stabilit de legislație.

Prin urmare, PUD este instrumentul necesar pentru a transforma intenția de dezvoltare într-o soluție reglementată, verificabilă și avizabilă, care definește clar condițiile de amplasare, funcționare și dezvoltare a investiției pe terenul studiat.

6. SCOPUL LUCRĂRII, CONȚINUTUL, ETAPELE ȘI TERMENELE DE REALIZARE

6.1 Scopul elaborării PUD

Scopul lucrării este stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor/amenajărilor propuse pentru infrastructura agricolă pe terenul cu nr. cadastral 5314308.197, amplasat în r-nul Hincești, sat. Boghicieni, extravilan, inclusiv organizarea funcțională a incintei și corelarea acesteia cu vecinătățile și caile de acces.

Obiective principale ale PUD:

- determinarea destinației și funcțiunii terenului și investiției propuse (infrastructura agricolă);
- delimitarea terenurilor pe care se pot amplasa construcțiile și amenajările;
- relationarea construcțiilor propuse cu construcțiile existente și cu vecinătățile;
- stabilirea regimului de construire: aliniere, înălțime, POT, CUT, retrageri, densități;
- definirea condițiilor de circulație și acces auto/pietonal;
- definirea condițiilor de racordare la rețelele edilitare și a capacităților necesare;
- stabilirea suprafețelor plantate și a spațiilor verzi;
- identificarea și delimitarea servitutilor și coridoarelor tehnice;
- definirea eventualelor restricții speciale (zone de protecție, riscuri naturale etc.).

6.2 Conținutul presupus al lucrării (piese scrise și desenate):

Documentația PUD va cuprinde:

- piese scrise - memoriu justificativ, care va descrie situația existentă, intenția de dezvoltare și soluția urbanistică propusă, cu argumentarea parametrilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, distanțe), bilanțul teritorial, măsurile de protecție și condițiile de implementare (inclusiv etapizare, după caz).
- piese desenate - planuri și scheme necesare pentru reprezentarea situației existente și a reglementărilor propuse: încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral actualizat cu zona de studiu, plan de situație și planuri de reglementări (zonificare/organizare funcțională), acces și circulație, rețele edilitare și coridoare tehnice/servituti, precum și alte planuri specifice cerute de APL/avizatori (de ex. PSI, zone de protecție, etc.), după caz.

Conținutul pieselor desenate și al memoriului va justifica urbanistic intervențiile propuse și va stabili soluții clare pentru amplasare, acces, deservire edilitară și eventuale restricții, în condiții avantajoase pentru autoritatea publică locală și beneficiarul investiției.

Soluțiile urbanistice vor fi corelate cu documentațiile de urbanism aprobate (**dacă există**), cu actele normative și legislația în domeniu și vor respecta cerințele de avizare și aprobare aplicabile.

Documentatia va fi elaborata in volum deplin, conform NCM B.01.02:2016 "Instructiuni privind continutul, principiile metodologice de elaborare, avizare si aprobare a documentatiei de urbanism si amenajare a teritoriului", cu adaptare la specificul obiectivului si la cerintele APL.

6.3 Etapele si termenele de realizare:

Investitia se va realiza etapizat, in functie de programul beneficiarului. In cadrul PUD se vor defini etapele de implementare si continutul fiecărei etape (constructii/amenajari, accese si utilitati aferente), astfel incat fiecare etapa sa fie functionala si conforma.

Etapizarea va fi prezentata in piesele scrise si desenate, cu delimitarea clara a interventiilor pe etape si cu corelarea lor cu organizarea terenului si echiparea edilitara.

7. PREGĂTIREA DATELOR INIȚIALE

Beneficiarul prezinta proiectantului datele initiale necesare pentru elaborarea documentatiei, conform Anexa C din NCM B.01.02:2016, inclusiv date si conditii din avize/conditii tehnice (dupa caz).

Datele initiale prezentate de catre beneficiar proiectantului:

- extras RBI si actele cadastrale aferente terenului (nr. cadastral, suprafata, modul de folosinta, limite);
- suport topografic actualizat (ridicare topo) pentru teren si zona de studiu;
- notificare oficiala de la APL privind lipsa documentatiei de urbanism aprobate de nivel superior (PUG/PUZ/RLU) pentru amplasament (daca este cazul);
- decizia APL de initiere a elaborarii PUD
- materiale geotehnice/hidrogeologice necesare pentru elaborarea plansei de analiza geotehnica - situatia hidrogeologica (raport de investigatii, concluzii, recomandari);
- informatii si cerinte din partea beneficiarului privind utilizarea existenta a teritoriului si initierea investitiei pe teren (scopul investitiei, functiuni, capacitatile necesare, cerinte tehnologice, etapizare/plan de dezvoltare, necesitati de utilitati si acces).

In procesul de elaborare a documentatiei, proiectantul utilizeaza date analitice si statistice actualizate din surse oficiale (baze de date, harti), tine cont de reglementarile aplicabile si de prevederile actelor normative si legislatiei in vigoare.

8. MODUL DE ELABORARE A LUCRĂRII

Procesul de informare generala si consultare a populatiei, precum si solicitarea/obtinerea avizelor organismelor de specialitate sunt organizate de catre beneficiar impreuna cu APL, conform procedurii aplicabile.

Proiectantul general elaboreaza documentatia PUD (piese scrise si desenate) pe baza datelor initiale prezentate de beneficiar si a cerintelor APL, iar arhitectul-sef de proiect (ASP - colaborator) coordoneaza si verifica solutiile urbanistice propuse.

In cazul necesitatii, proiectantul sustine si argumenteaza solutiile de proiect in cadrul consultarilor si dezbaterilor publice si in cadrul procesului de avizare. Lista institutiilor/organismelor emitente de avize se stabileste de catre APL in functie de specificul obiectivului si de cerintele de avizare aplicabile.

Proiectantul general va conlucra cu proprietarii/administratorii/gestionarii de imobile din zona de studiu PUD, dupa caz, pe parcursul elaborarii si modificarii documentatiei.

Exemplarul de control (originalul) al documentatiei, in set complet, se pastreaza in arhiva proiectantului general, iar documentatia se preda beneficiarului/APL in trei (3) exemplare pe suport de hartie si un (1) exemplar in format PDF, transmis prin posta electronica, conform cerintelor stabilite.

9. ALTE DATE ȘI CERINȚE

La prima etapa a elaborarii PUD se va analiza situatia existenta in zona de studiu, cu evidentierea disfunctionalitatilor si a conditiilor locale (ecologice, hidrologice, geologice, urbanistice), formularea concluziilor si stabilirea masurilor concrete privind amplasarea obiectivelor propuse.

Cerintele speciale pentru amplasare si reglementare:

- Beneficiarul solicita analiza posibilitatii amplasarii unei constructii la distanta de cca. 1.0 m fata de limita de proprietate pe un singur aliniament. In cadrul elaborarii PUD, proiectantul va revedea si va argumenta aceasta situatie (conditii de amplasare, impact asupra vecinatatilor, conformare cu normativele aplicabile), cu reflectare explicita in piesele scrise si desenate. Daca nu se admite, se vor propune ajustari de amplasare.
- Se vor analiza obiectele tehnice de deservire existente/propuse (de ex. fosa septica/bazin etans vidanjabil, cisterna/rezervor de apa si alte elemente tehnice), cu stabilirea zonelor de protectie si a distantelor sanitare aplicabile, precum si cu propunerea masurilor necesare (inclusiv relocare/ajustare de amplasare), dupa caz, cu reflectare in partea grafica si argumentare in memoriu.
- Se vor identifica si analiza receptorii sensibili din vecinatate, cu justificarea distantelor de separare si, dupa caz, a masurilor de limitare a impactului (zgomot, praf, miros), cu reflectare in piesele scrise si desenate.

Se va avea in vedere respectarea urmatoarelor prevederi legale si normative (lista poate fi completata dupa caz, in functie de avizele solicitate):

- Cod nr. 434/2023 Urbanismului si Constructiilor;
- Cod nr. 22/2024 (Codul funciar);
- Legea nr. 1515/1993 privind protectia mediului inconjurator;
- Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategica de mediu;
- Legea nr. 267/1994 privind apararea impotriva incendiilor;
- HG nr. 847/2022 privind aprobarea Regulilor generale de aparare impotriva incendiilor in Republica Moldova;
- HG nr. 949/2013 (reglementari privind ZPS pentru prize/captari de apa);
- NCM B.01.02:2016 (documentatii de urbanism);
- NCM B.01.05:2025 (urbanism, inclusiv distante/zone de protectie si cerinte sanitare, dupa caz);
- NCM B.01.04.2018 "Sistematizarea teritoriului si a localitatilor
- alte acte normative si legislatie aplicabila, dupa caz.

10. VALORIFICAREA LUCRĂRII

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 Hîncești, sat. Boghicieni, extravilan, devine aplicabil dupa aprobarea in modul stabilit de legislatia in vigoare. Reglementarile PUD aprobat vor fi utilizate de APL in procesul de administrare a teritoriului si vor constitui baza de referinta pentru utilizarea terenului in perimetrul studiat.

Documentația de urbanism aprobată conform legislației, va deveni un instrument tehnic al Consiliului local pentru definirea problemelor și determinarea perspectivelor de dezvoltare a zonei studiate și poate fi utilizată în

soluționarea litigiilor, ce pot apărea în justiție între persoane fizice și administrația locală, între persoane fizice și juridice sau în alte situații.

Documentația de urbanism aprobată va fi utilizată ca:

- baza pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire/desființare, după caz, pentru obiectivele propuse în perimetrul PUD;
- instrument de reglementare urbanistică la nivelul APL pentru examinarea solicitărilor privind utilizarea terenului și amplasarea construcțiilor, inclusiv pentru respingerea solicitărilor neconforme cu prevederile PUD;
- document de referință pentru controlul conformității proiectelor ulterioare și a execuției lucrărilor cu reglementările aprobate prin PUD;
- suport tehnic, după caz, în procesul de elaborare/actualizare a documentațiilor de urbanism de nivel superior (PUG/PUZ) și pentru clarificarea condițiilor de dezvoltare a zonei studiate;
- instrument tehnic în soluționarea diferendelor/clarificărilor legate de utilizarea terenului și aplicarea reglementărilor urbanistice, în limita competențelor APL.

11. AVIZAREA, EXPERTIZAREA ȘI APROBAREA

La etapa I de elaborare, propunerile preliminare ale PUD vor fi consultate cu beneficiarul și, după caz, cu investitorul, și vor fi prezentate APL pentru examinare în comisia ramurală în domeniul construcțiilor, arhitecturii și relațiilor funciare a Consiliului Local, în vederea avizării și promovării spre aprobare.

Proiectantul general va întocmi documentația PUD în volum deplin și va susține soluțiile de proiect în fața organelor avizatoare, conform listei stabilite de APL, inclusiv prezentarea la dezbateri/consultări publice. Proiectantul va integra în documentație cerințele și modificările solicitate de APL și de organele avizatoare, inclusiv la faza finală, până la obținerea avizelor necesare.

Expertizarea documentației, dacă este necesară conform legislației aplicabile sau cerințelor APL, se va efectua de către experți autorizați, în baza contractului încheiat de beneficiar.

Aprobarea PUD se realizează în modul stabilit de legislația în vigoare, după parcurgerea procedurii de consultare publică și obținerea avizelor necesare, conform competenței autorității publice locale.

Avizarea documentației PUD se realizează, de regulă, de către autoritățile și instituțiile competente (lista se confirmă de APL în funcție de specificul obiectivului), inclusiv:

- autoritatea administrației publice locale (Consiliul local/primărie) - comisia de specialitate;
- organul teritorial de mediu (evaluare/aviz de mediu - după caz);
- autoritatea de sănătate publică (cerințe sanitare/zona de protecție - după caz);
- organul de supraveghere a măsurilor de apărare împotriva incendiilor (cerințe PSI - după caz);
- administratorul drumului/accesului (drum local/raional/national - după caz);
- alte autorități/instituții competente, după caz, conform cerințelor APL.

12. TERMENELE DE REALIZARE ȘI COSTUL LUCRĂRII

- Termenele de elaborare a PUD, pe etape și în ansamblu, sunt cele stabilite prin Contractul de proiectare nr.11-111/PR-2025 din 21 Noiembrie 2025, încheiat între "SRG AGROSERVICE" SRL și "SMART ARCHITECTURE" SRL.






- Termenul de realizare a documentației PUD este de 3 luni din data prezentării complete a datelor inițiale necesare.

- Termenul de valabilitate al prezentei tema-program este de [1] an de la data aprobarii.

- Termenul de valabilitate al Planului urbanistic de detaliu (PUD) este de **10 ani** de la data aprobarii. Conform pct. 10.11 din NCM B.01.02:2016 (termenul de valabilitate al PUD se specifica obligatoriu prin tema-program - anexa A).

Costul lucrării de elaborare a documentației PUD este stabilit conform Contractului de proiectare nr. 11-111/PR-2025 din 21 noiembrie 2025, încheiat între "SRG AGROSERVICE" SRL și "SMART ARCHITECTURE" SRL.

Coordonări și semnături

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