

APROBAT:

Primarul sat. Grozești



Croitoru Nicolae

TEMA-PROGRAM

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) privind amplasarea unei construcții de tip "Depozit frigorific, secția de sortare și ambalare fructe" pe terenul cu nr. cad. 6034201.001 din r-nul Nisporeni, sat. Grozești, 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.

TEMA-PROGRAM

1. Denumirea lucrării

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) privind amplasarea edificării unei construcții de tip "Depozit frigorific, secția de sortare și ambalare fructe" pe terenul cu nr. cad. 6034201.001 din r-nul Nisporeni, sat. Grozești, extravilan.

Elaborarea temei-program este fundamentată prin Decizia Consiliului Sătesc Grozești №5/7 din 23 septembrie 2025 "Privire inițierea elaborării documentației urbanistice a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru "Depozitul frigorific, secția de sortare și ambalare fructe" pe terenul cu nr. cad. 6034201.001 din r-nul Nisporeni, sat. Grozești, extravilan.

2. Elaboratori și colaboratori

În calitate de elaborator al documentației de urbanism - Antreprenor general este desemnat "ATELIER ZEROCINCI" S.R.L., r-nul Anenii Noi, s. Gura Bîcului, str. Libertății, 28, MD 2068;

Specialist principal Ciochina Serghei: mobil: +373 (69) 043 583.

E-mail: arhitect_sc@yahoo.com

După necesitate, la realizarea obiectivului pot participa și alte persoane fizice și juridice în baza contractelor de muncă și subantrepriză încheiate cu antreprenorul general.

3. Beneficiar

Primăria sat. Grozești, r-nul Nisporeni, Republica Moldova.

E-mail: primaria.grozești@gmail.com

3.1. Investitor

SRL "ADVANCED AGRO SOLUTIONS", administrator Tugulea Sergiu.

Sediul: mun. Chișinău, str. Onisifor Ghibu, nr.10 ap. 185.

Telefon de contact: + 373 79 66 11 66.

4. Sursele de finanțare

Finanțarea elaborării documentației, proceselor de avizare și expertizare a documentației și consultare a populației va fi efectuată din sursele private a Investitorului.

5. Necesitatea lucrării

Zona studiului PUD, cuprinde 1 teren cu suprafață totală de 4.94 ha și este situată în extravilanul localității sat. Grozești, r-nul Nisporeni. Terenul se află la limita cu intravilanul satului Barboieni, fapt ce favorizează integrarea funcțională a obiectivului propus și racordarea la infrastructura existentă. Accesul rutier principal se realizează din drumul regional G91, care asigură legătura zonei cu rețeaua de drumuri locale și raionale. Actual destinația terenului este - agricolă, iar modul de folosință nu este indicat.

Zona adiacentă terenului obiect al PUD este caracterizată preponderent de terenuri agricole, cu grad redus de construire. Amplasamentul studiat este situat în extravilan la hotarul cu intravilanul, fără un fond construit compact, fiind utilizat anterior în scop agricol.

Terenul este încadrat în categoria terenurilor agricole cu construcții, conform evidențelor cadastrale, iar obiectivul propus se încadrează în categoria infrastructurii agricole, având ca scop depozitarea frigorifică, ambalarea și sortarea produselor agricole.

În raza de influență a amplasamentului nu sunt identificate situri arheologice sau monumente de patrimoniu cultural. Terenurile adiacente au modul de folosință agricole acoperite cu de vegetație agricolă și fondul forestier acoperit din arbori și arbuști.

Se impune asigurarea condițiilor necesare pentru deservirea rețelelor tehnice existente. Este necesar de efectuat prospecțiuni ingineresti de detaliu și lucrări conexe de utilitate publică, inclusiv dezvoltarea infrastructurii edilitare.

Conform informației de la primăria satului Grozești, localitatea nu dispune de PUG. Deaceia resind din amplasarea terenului, acesta precum și terenuri alăturate fac parte din extravilanul localității și sunt prevăzute pentru desfășurarea activităților în domeniul agriculturii. Totodată conform Planul strategic de dezvoltare socio-economică a satului Grozești (r-ul Nisporeni) pentru anii 2021-2026, se stipulează următoarele programe: Dezvoltarea infrastructurii agricole și valorificarea terenurilor agricole și a producției agroalimentare.

În conformitate cu COD Nr. 22 din 15-02-2024 CODUL FUNCİAR,

Capitolul III. Secțiune 1.

Articolul 23. Moduri de folosință a terenurilor cu destinație agricolă

(1) Terenurile cu destinație agricolă, indiferent de forma de proprietate, sunt folosite pentru desfășurarea activității în scopul obținerii de produse agricole, pentru amplasarea infrastructurii agricole, pentru obținerea produselor energetice și a energiei regenerabile, precum și în alte moduri conform alin. (2).

((2) Terenurile cu destinație agricolă au următoarele moduri de folosință:

b) terenuri pentru amplasarea infrastructurii agricole.

Articolul 25. Terenurile pentru amplasarea infrastructurii agricole:

Terenurile pentru amplasarea infrastructurii agricole includ suprafețele de teren ocupate de depozite, de frigidere pentru păstrarea produselor agricole, de hale destinate procesării primare a produselor agricole.

Conform COD Nr. 434 din 28-12-2023 "URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR"

Articolul 44. Planul urbanistic de detaliu.

Alin. (31) Planificarea și desfășurarea operațiilor de urbanism pe terenurile din teritoriul extravilan, efectuate în scopul emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare pentru obiectivele infrastructurii de transport, precum și pentru unitățile de comerț, unitățile de alimentație publică și stațiile de deservire tehnică a vehiculelor rutiere amplasate pe laturile terenurilor adiacente drumurilor publice, se realizează în baza planului urbanistic de detaliu și a memoriului explicativ aferent care includ reglementări în domeniul

amenajării teritoriului și urbanismului, elaborate și aprobate conform prevederilor legislației.

Totodată conform Articolul 107. Emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare

Alin. (11) În lipsa documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, pentru terenurile din teritoriul extravilan, solicitantul, în baza deciziei consiliului local respectiv, asigură elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (PUD), care să servească drept temei pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare. Planul urbanistic de detaliu în cauză, elaborat și verificat de specialiști atestați în construcții, se avizează de către autoritatea competentă în domeniul sănătății publice, de autoritatea responsabilă de implementarea politicii statului în domeniul relațiilor funciare – pentru obiectivele de infrastructură a agriculturii, de organul central de specialitate responsabil de domeniul patrimoniului cultural – pentru intervențiile asupra monumentelor istorice și pentru lucrările executate pe terenurile care cuprind obiective de patrimoniu cultural construit și arheologic și în zonele de protecție a acestora, de autoritatea competentă în domeniul protecției mediului, de organul supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor și de instituția publică Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe, după care se aprobă de consiliul local respectiv, în modul stabilit de legislație.

6. Scopul lucrării, conținutul, etapele și termenele de realizare

Scopul lucrării este stabilirea condițiilor privind amplasarea unei construcții de tip "Depozit frigorific, secția de sortare și ambalare fructe" pe terenul cu nr. cad. 6034201.001 din r-nul Nisporeni, sat. Grozești, extravilan. Principala cale de acces în zona este drumul regional G91.

Documentația elaborată după obținerea avizărilor va reprezenta temeiul pentru obținerea certificatului de urbanism pentru proiectare și ulterior autorizației de construire.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi elaborat în corespundere cu prevederile art. 44 și 107 alin. 11, din Codul nr. 434 din 28.12.2023 Urbanismului și Construcțiilor, conform actelor normative (NCM B.01.02.2016 și NCM B.01.05.2019) și va prevedea perspective detaliate pentru amplasarea obiectivelor planificate.

Realizarea Planului Urbanistic de Detaliu va urmări programele de investiții private pentru asigurarea localității cu obiectivele care pot fi amplasate pe terenuri cu destinație agricolă, dezvoltării localității și ținând cont de solicitările primite din partea cetățenilor.

Categorii generale de probleme care vor fi abordate în cadrul Planului urbanistic de detaliu:

- Relaționarea obiectivului propus cu zona/terenurile învecinate existente.
- Condițiile de racordare la rețelele tehnico-edilitare necesare.
- Racordarea la drumuri;
- Regimul de construire – alinierea și înălțimea construcțiilor;
- Procentul de ocupare a terenurilor;
- Coeficientul de utilizare a terenurilor;
- Spațiile plantate;
- Asigurarea măsurilor antiincendiar.

Documentația PUD va cuprinde:

- piese scrise, respectiv memoriu explicativ, care va cuprinde soluțiile tehnice de implementare a PUD.

- piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu actualizat, plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților și a limitelor servituților propus a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilităților.

Conținutul planșelor vor trebui să justifice intervențiile propuse din punct de vedere urbanistic și să propună soluționarea în condiții cât mai avantajoase pentru autoritatea publică locală, a problemelor existente în prezent din zona studiului examinat.

Soluțiile urbanistice vor fi corelate cu documentația de urbanism aprobată, actele normative și legislația în domeniul urbanismului.

Documentația va fi elaborată în volum deplin, conform recomandărilor NCM B.01.02.2016 „Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”.

Procesul elaborării Planului urbanistic de detaliu va parcurge o singură etapă de execuție:

Etapa I (2,0 luni)

- Elaborarea pieselor scrise și desenate PUD.

7. Pregătirea datelor inițiale

Beneficiarul prezintă proiectantului datele inițiale, necesare pentru elaborarea proiectului, în conformitate cu anexa C din NCM B.01.02:2016, inclusiv datele avizelor de resort.

Datele inițiale prezentate de către beneficiar proiectantului:

- informația privind studiile efectuate pentru obiectul sistematizării (prezența materialelor de prospecțiune la diferite scări și destinație, din arhive, surselor istorico-literare și altele), lista lucrărilor de cercetări științifice, proiectele de sistematizare și altele, elaborate anterior, de care trebuie să se țină cont în procesul de elaborare;

- suportul topografo-geodezic și de prospecțiuni geotehnice;

- informația privind utilizarea existentă a teritoriului (în formă de scheme de utilizare funciară și alte materiale grafice), cât și terenurile pentru care s-au emis certificate de urbanism pentru construcții, autorizații de construire/desființare, alte activități urbanistice;

- datele cercetărilor și prognozele condițiilor sanitaro-igienice și situației ecologice.

În procesul de elaborare a documentației proiectantul utilizează datele analitice și statistice actualizate, preluate din baze de date și hărți oficiale și istorice, utilizează informația și reglementările din cadrul documentației de urbanism aprobate, ține cont de prevederile actelor normative și legislația în vigoare.

8. Modul de elaborare a lucrării

Procesul de informare generală și consultare a populației, solicitarea/obținerea avizelor organismelor de specialitate și expertizare a documentației este organizat de către beneficiar. În cazul de necesitate proiectantul susține și argumentează soluțiile de proiect în procesul de consultări și dezbateri cu publicul.

Lista organismelor teritoriale emitente de avize:

- Centrul de Sanatate Publica;

- Agentia Arheologica;
- Agenția pentru Geologie și Resurse Minerale;
- Agenția de Mediu;
- Inspectoratul National pentru supraveghere tehnică
- si altele (dupa caz).

9. Alte date și cerințe

La prima etapă a elaborării proiectului este necesară analiza situației existente cu evidențierea disfuncționalităților și priorităților ecologice, hidrologice, geologice, urbanistice, formarea concluziilor desfășurate și elaborarea măsurilor concrete privind amplasarea obiectivului propus.

În procesul elaborării documentației va fi studiată practica internațională și recomandările studiilor de specialitate privind amplasarea obiectivelor de primire turistica de prevazut solutii pentru producerea energiei regenerabile (dupa caz), sistematizarea, organizarea și amenajarea teritoriului.

Se va avea în vedere respectarea următoarelor prevederi legale:

- COD Nr. 434 din 28-12-2023 "URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR";
- Legea nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurator;
- Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- Legea nr. 107/2016 cu privire la energia electrică;
- Legea nr. 509/1995 drumurilor;
- COD Nr. 22 /2024 (CODUL FUNCİAR);
- Legea nr. 267/1994 privind apararea împotriva incendiilor;
- Hotarirea Guvernului nr. 847/2022 cu privire la aprobarea Regulilor generale de aparare împotriva incendiilor in Republica Moldova;
- Regulamentului cu privire la protecția rețelelor electrice (HG nr. 514/2002);
- NCM B.01.02:2016 "Sistematizarea teritoriului si localitatilor. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului".
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane si rurale;
- NCM E.03.03-2014. Protectia împotriva incendiilor a clădirilor și instalatiilor.

Documentația va include piese scrise și desenate și va fi predată în doua (2) exemplare pe suport de hârtie și un (1) exemplar în format PDF, transmis prin poșta electronică.

10. Valorificarea lucrării

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) privind amplasarea unei constructii de tip "Depozit frigorific, sectia de sortare si ambalare fructe" pe terenul cu nr. cad. 6034201.001 din r-nul Nisporeni, sat. Grozești, extravilan, va deveni aplicabil

după avizare de către Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe, după care se aprobă de consiliul local respectiv și va fi valabil până la aprobarea unei noi documentații de urbanism pentru teritoriul obiect al PUD. Reglementările Planului Urbanistic de Detaliu aprobat vor fi incluse în documentația urbanistica locala.

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 aprobată poate fi utilizată la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire sau desființare a construcțiilor și amenajărilor;
- respingerea unor solicitări de construire neconformate la prevederile documentației aprobate;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri din bugetul public, fonduri structurale și specializate internaționale pentru executarea lucrărilor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a utilității publice pentru realizarea unor obiective ce implică exproprieri;
- alte operații ale serviciilor de specialitate ale administrației publice locale.

Proiectantul general va conlucra cu proprietarii/administratorii/gestionarii de imobile din teritoriul zonei de studiu PUD pe tot parcursul elaborării și modificării proiectului.

Exemplarul de control (originalul) al documentației de urbanism și amenajare a teritoriului în set complet se păstrează în arhiva proiectantului general.

11. Avizarea, expertizarea și aprobarea

La etapa I de elaborare, propunerile preliminare vor fi consultate cu beneficiarul și investitorul PUD pentru avizare comisiei ramurale în domeniul construcțiilor, arhitecturii și relațiilor funciare a Consiliului Local și spre aprobare.

Proiectantul va proceda la întocmirea tuturor documentațiilor, inclusiv susținerea acestora în fața organelor avizatoare, conform listei, prezentarea la dezbateri publice și va prelua în documentații toate cerințele sau modificările solicitate, inclusiv în fază finală a PUD.

12. Termenele de realizare și costul lucrării

Durata de elaborare a întregii documentații este de 2 luni de la data încheierii contractului de prestare a serviciilor de proiectare PUD, cu obligativitatea consultării pe parcurs.

Costul lucrării se stabilește în baza contractului privind prestarea serviciilor de proiectare încheiat între proiectantul general și investitor/finanțator.

Finanțarea procedurilor de avizare și expertizare a documentației și consultare a populației va fi efectuată din sursele investitorului.

Coordonat:

Primaria sat. Grozești

Boritoru Nicolae



Beneficiar:

SRL "ADVANCED AGRO SOLUTIONS"

[Handwritten signature]

Proiectantul general:

„ATELIER ZEROCINCI” SRL



[Handwritten signature]

Conducatorul institutului de proiectare ASP :

Ciochina Serghei



[Handwritten signature]

**Arhitect-sef al administratiei
publice locale**