

APROBAT:

\_\_\_\_\_

(Autoritatea Publica Locala - Primarul mun. Edinet - Constantin Cojocaru)

(Prezenta documentație devine valabilă la data ultimei semnături aplicate.)

## TEMA - PROGRAM

**PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ) localizat** pentru amplasarea unor constructii **de infrastructura agricola** - depozit agricol, pe terenul cu nr. cadastral **4101221.152**, mun. Edinet, str. Independentei nr. 181

### 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

---

**PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ) localizat** pentru amplasarea unor construcții **de infrastructura agricolă** - depozit agricol, pe terenul cu nr. cadastral **4101221.152**, mun. Edinet, str. Independentei nr. 181

Fundamentarea elaborării temei-program:

- **Decizia** Consiliului municipal Edinet nr. **8/3-9 din 17.12.2025** - **privind initierea procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) localizat** pentru terenul cu nr. cadastral **4101221.152**, mun. Edinet, str. Independentei nr. 181;
- **Decizia** Consiliului municipal Edinet nr. **8/3-12 din 17.12.2025** - **privind modificarea modului de folosință** a terenului cu nr. cadastral **4101221.152** (S = 1,0 ha) din "teren pentru obținerea producției agricole" în "teren pentru amplasarea infrastructurii agricole".
- **Planul Urbanistic General (PUG)** al mun. Edinet - conform versiunii publicate pe site-ul oficial
- **Regulamentul Local de Urbanism (RLU)** al mun. Edinet - conform versiunii publicate pe site-ul oficial;
- Contractul de proiectare nr. **10-103/PR-2025** din **29 Octombrie 2025**, încheiat între "**VADALEX-AGRO**" 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) „**VADALEX-AGRO**”

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

- IDNO / IDNP: **1005600000251**

- Adresă juridică: **mun. Chișinău, sec. Buiucani, str. Deleanu Liviu, 7/6**

- Reprezentant legal: **d-lui Tigănu Vitalie, care acționează în baza Statutului societății**

---

#### 4. SURSELE DE FINANȚARE

---

Elaborarea Planului urbanistic zonal este finanțată din:

- Mijloacele proprii ale Beneficiarului - (SRL) „VADALEX-AGRO”

---

#### 5. NECESITATEA LUCRĂRII

---

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) localizat este necesara pentru reglementarea urbanistica a dezvoltarii propuse la nivelul terenului cu nr. cadastral **4101221.152**, amplasat in mun. Edinet, str. Independentei nr. 181, cu suprafata S = 1,0 ha, in scopul amplasarii constructiilor de infrastructura agricola - depozit agricol si a amenajarilor aferente.

Necesitatea PUZ localizat este determinata de:

- schimbarea modului de folosinta a terenului, care impune corelarea utilizarii juridice a terenului cu utilizarea urbanistica propusa si stabilirea unor reguli clare de construire si utilizare;
- prevederile documentatiei de urbanism de nivel superior (PUG/RLU), care incadreaza amplasamentul in zona D de dezvoltare si conditioneaza realizarea investitiei prin elaborarea si aprobarea unui PUZ (nu PUD);
- necesitatea unei reglementari unice, verificabile si avizabile, pentru evitarea interpretarilor diferite la etapa de avizare, certificare si autorizare.

Prin PUZ localizat se asigura delimitarea si explicarea distincta intre:

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

PUZ localizat este necesar pentru:

- stabilirea organizarii functionale a terenului: amplasarea constructiilor si amenajarilor, platforme tehnologice, zone de manevra, parcaje, zone verzi, zone de protectie si servituti;
- definirea regimului de construire si a parametrilor urbanistici: POT, CUT, regim de inaltime, retrageri fata de hotare, distante intre constructii, aliniere si amplasare in incinta;
- corelarea solutiei cu accesul existent/proiectat, inclusiv clarificarea circulatiilor interioare (transport tehnologic, acces de interventie, manevre, zone de intoarcere - dupa caz);
- stabilirea si/sau clarificarea echiparii tehnico-edilitare: alimentare cu apa (racord la retea/solutie locala), canalizare (racord/solutie locala), ape pluviale (colectare/infiltrare/evacuare controlata), energie electrica, telecomunicatii - dupa caz, inclusiv coridoare tehnice;
- identificarea restrictiilor si a conditiilor de protectie a mediului si sanatatii publice: zone de protectie, distante fata de receptori sensibili, masuri pentru praf/zgomot, gestionarea apelor uzate si a deseurilor, protectia apelor subterane - dupa caz;
- asigurarea cerintelor de securitate la incendiu la nivel urbanistic: acces autospeciale, posibilitati de interventie, organizarea incintei si distante relevante - dupa caz;
- fundamentarea bilantului teritorial si a indicatorilor de utilizare a terenului: suprafete ocupate, circulatii, zone verzi, suprafete impermeabile, ca baza pentru avizare si pentru emiterea ulterioara a certificatului de urbanism pentru proiectare si a autorizatiei de construire.

Prin urmare, PUZ localizat este instrumentul necesar pentru a transforma intenția de dezvoltare într-o soluție urbanistică reglementată, coerentă și avizabilă, care stabilește condițiile de utilizare, amplasare și dezvoltare a investiției pe terenul studiat, în conformitate cu PUG/RLU și cu deciziile autorității publice locale.

Conform Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023:

- *Art. 40 alin. (1) - Planul urbanistic zonal se elaborează pentru o parte a teritoriului unei localități sau pentru un teritoriu destinat asigurării funcționării și dezvoltării localității respective, în corespundere cu planul urbanistic general al localității aprobat. Modificarea condițiilor reglementatoare stabilite de planul urbanistic general al localității se efectuează doar prin actualizarea/modificarea acestuia, cu excepția cazurilor în care prin elaborarea planului urbanistic zonal se urmărește dezvoltarea infrastructurii sociale.*
- *Art. 40 alin. (5) - Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specială și detaliată pentru o anumită zonă a localității și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei în cauză cu prevederile planului urbanistic general al localității respective.*
- *Art. 40 alin. (9) - Planul urbanistic zonal poate fi elaborat doar în limitele unităților teritoriale de referință stabilite în regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic general.*

Prin urmare, necesitatea elaborării PUZ localizat pentru amplasamentul studiat este justificată legal ca instrument de reglementare specială și detaliată, elaborat în corespundere cu PUG și în limitele UTR stabilite prin RLU, pentru a stabili reglementări clare privind utilizarea terenului, amplasarea și funcționarea investiției propuse (infrastructura agricolă/depozit agricol).

**Incadrarea în documentația de urbanism de nivel superior (PUG/RLU):** Conform PUG și RLU ale mun. Edinet, amplasamentul cu nr. cadastral 4101221.152 se încadrează în **zona D** (zona de dezvoltare). RLU stabilește cadrul general și condiționează realizarea investiției de elaborarea și aprobarea unui PUZ; pentru amplasament **nu sunt indicate condiționari** speciale suplimentare față de regimul general al zonei. Prin prezenta documentație PUZ se vor stabili reglementările detaliate (funcțiuni admise, POT/CUT, regim de înălțime, retrageri, accese/circulații, echipare edilitară), cu respectarea prevederilor PUG/RLU și a normelor privind zonele de protecție - după caz.

---

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

---

---

### 6.1 SCOPUL ELABORĂRII PUZ

---

Scopul lucrării este stabilirea reglementărilor urbanistice necesare pentru amplasarea și realizarea construcțiilor / amenajărilor propuse pentru infrastructura agricolă - depozit agricol pe terenul cu nr. cadastral 4101221.152, amplasat în mun. Edinet, str. Independentei nr. 181, inclusiv organizarea funcțională a incintei și corelarea cu căile de acces, rețelele edilitare și vecinătățile.

Obiective principale ale PUZ (conform NCM B.01.02:2016, pct. 9.3):

- relaționarea zonei cu teritoriul localității;
- încadrarea zonei în intravilanul propus prin planul urbanistic general al localității;
- stabilirea funcției predominante și a funcțiilor complementare;
- organizarea și integrarea căilor de comunicație ale zonei în rețeaua majoră de căi de comunicații ale localității;
- asigurarea utilităților și dotărilor edilitare, în corelare cu rețelele existente;
- specificarea deținătorilor de terenuri și modul preconizat de circulație a terenurilor;
- delimitarea zonelor protejate și reglementarea construirii în vecinătatea acestora;
- marcarea obiectivelor de utilitate publică propuse, prin suprafețe organizate și destinate.

---

## 6.2 CONȚINUTUL PRESUPUS AL LUCRĂRII (PIESE SCRISE ȘI DESENATE):

---

Documentatia PUZ localizat va cuprinde piese scrise elaborate conform NCM B.01.02:2016, pct. 9.4 (tabel), in care se vor prezenta datele generale privind amplasamentul si temeiul elaborarii, incadrarea in documentatiile de urbanism aprobate (PUG/RLU), situatia existenta si analiza conditiilor/limitativelor relevante, justificarea solutiei urbanistice propuse si a parametrilor de utilizare a terenului, bilantul teritorial si conditiile/masurile necesare pentru implementare (inclusiv cerinte de protectie a mediului si alte conditionari, dupa caz). Piese scrise vor include: **Memoriu general** si **Regulament aferent PUZ (conform NCM B.01.02:2016, pct. 9.4)**.

Piese desenate se vor elabora in volum deplin, tinand cont de setul minim de planse si scheme prevazut de **NCM B.01.02:2016, pct. 9.4 (tabelul 5)**, cu adaptare la specificul PUZ localizat si la cerintele APL/avizatorilor (dupa caz: incadrare, situatie existenta, reglementari/zonificare, circulatii, echipare edilitara, zone de protectie etc.).

Solutiile urbanistice vor fi corelate cu PUG/RLU si cu legislatia/normativele aplicabile, astfel incat documentatia sa poata fi avizata si aprobata in modul stabilit.

---

## 6.3 ETAPELE SI TERMENELE DE REALIZARE:

---

Investitia se va realiza intr-o singura etapa (fara etapizare). PUZ localizat va stabili conditiile de implementare unitara a investitiei pe terenul studiat (organizarea functionala, regimul de construire, accesul si circulatiile, echiparea tehnico-edilitara, servitutile/coridoarele tehnice), precum si masurile si conditiile de protectie (mediu, praf/zgomot, ape pluviale/uzate, deseuri - dupa caz), care vor fi detaliate la fazele ulterioare de proiectare si avizare, in conformitate cu cerintele APL si ale autoritatilor competente.

---

## 7. PREGĂTIREA DATELOR ÎNȚIALE

---

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:

- informatia privind studiile efectuate pentru obiectul sistematizarii (prezenta materialelor de prospectiune la diferite scari si destinatie, din arhive, surselor istorico-literare si altele), lista lucrarilor de cercetari stiintifice, proiectele de sistematizare si altele, elaborate anterior, de care trebuie sa se tina cont in procesul de elaborare;
- suportul topografo-geodezic si de prospectiuni geotehnice;
- informatia privind utilizarea existenta a teritoriului (in forma de scheme de utilizare funciara si alte materiale grafice), cat si terenurile pentru care s-au emis certificate de urbanism pentru constructii, alte activitati urbanistice;
- datele cercetarilor si prognozele conditiilor sanitaro-igienice si situatiei ecologice;
- datele cercetarilor sociologice si social-economice;
- datele despre situatia demografica in teritoriul respectiv (structura populatiei pe grupe de varsta, rata medie de crestere a populatiei, rata excedentului migrator etc.);
- datele privind caracteristicile constructiilor locuibile, publice, industriale, ale gospodariei comunale, retelei de transport ale ramurii constructiilor;
- datele privind obiectele cu risc sporit;
- materialele privind evaluarea surselor balneologice, balneoclimatice si zonificarea curativa pentru statii balneare;
- planurile istorico-arhitecturale, proiectele zonelor de protectie a monumentelor patrimoniului istorico-arhitectural;
- datele privind rezultatele prospectarilor si cercetarilor arheologice;

- materialele prognozelor economice si de dezvoltari ramurale;
- materialele directive privind teritoriul obiectului de proiectat, care se refera la dezvoltarea lui, hotararile, deciziile si alte documente ale organelor administratiei publice centrale si locale, altor institutii publice si economice.

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 PUZ localizat (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 PUZ localizat, 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 elaborarea PUZ localizat 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:

- 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.
- Patrimoniu arheologic: se va evidentia faptul ca o parte a terenului se afla in zona cu potential/patrimoniu arheologic, iar solutia de reglementare se va coordona prin aviz de specialitate (expertiza arheologica preventiva) si, dupa caz, prin procedura de descarcare de sarcina arheologica, cu reflectare in memoriu si pe planse.
- LEA (linie electrica aeriana) in vecinatate: se va verifica tensiunea si tipul LEA, se va delimita pe plan zona de protectie si se vor respecta restrictiile aferente, conform Regulamentului aprobat prin HG 514/2002
- Amplasare la drumul principal / zona de intrare in oras: se vor analiza accesul, siguranta circulatiei, organizarea intrarii in incinta, precum si conditiile/avizele administratorului drumului (daca vor fi solicitate prin lista de avize), cu reflectare in solutia de circulatii si in reglementari.

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 al urbanismului si constructiilor;
- Cod nr. 22/2024 (Codul funciar);
- Legea nr. 1515/1993 privind protectia mediului inconjurator;
- Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului;
- Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategica de mediu;
- Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic (inclusiv rolul si avizele emise de Agenția Națională Arheologică);
- Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor;
- Legea nr. 239/2008 privind transparenta in procesul decizional (consultari/dezbateri publice, dupa caz);
- Legea nr. 267/1994 privind apararea impotriva incendiilor;
- HG nr. 847/2022 - Regulile generale de aparare impotriva incendiilor in Republica Moldova;
- HG nr. 949/2013 - Zonele de protectie sanitara ale prizelor de apa - dupa caz;
- NCM E.03.02-2014 - Protectia impotriva incendiilor a cladirilor si instalatiilor;
- 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.01.03:2016 - Planuri generale ale intreprinderilor industriale;
- NCM B.01.05:2025 - Urbanism. Sistematizarea si regimul de construire a localitatilor urbane si rurale;
- alte acte normative si legislatie aplicabila, dupa caz.

---

## 10. VALORIFICAREA LUCRĂRII

---

**PLANUL URBANISTIC ZONAL (PUZ) localizat** pentru amplasarea unor constructii **de infrastructura agricola** - depozit agricol, pe terenul cu nr. cadastral **4101221.152**, mun. Edinet, str. Independentei nr. 181, devine aplicabil dupa aprobarea acestuia de catre Consiliul local, in modul stabilit de legislatie.

Conform art. 52 alin. (1) din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, documentația de urbanism aprobată este obligatorie pentru întreg teritoriul localității respective.

Documentatia de urbanism aprobata constituie un instrument tehnic al APL si poate fi utilizata inclusiv in solutionarea litigiilor/diferendelor legate de utilizarea terenurilor si aplicarea reglementarilor urbanistice.

PUZ localizat aprobat va fi utilizat ca:

- baza pentru elaborarea documentatiei de proiect si eliberarea ulterioara a autorizatiei de construire pentru obiectivele propuse in perimetrul reglementat;
- baza pentru eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire/desfiintare, dupa caz, pentru interventiile prevazute in perimetrul reglementat;
- instrument de reglementare urbanistica al APL pentru examinarea solicitarilor privind utilizarea terenului si amplasarea constructiilor/amenajarilor in perimetrul studiat;
- temei pentru respingerea solicitarilor privind autorizarea unor lucrari neconforme cu prevederile PUZ localizat aprobat;
- suport pentru activitatea structurilor specializate din cadrul APL (administrarea teritoriului, controlul conformitatii interventiilor cu reglementarile aprobate);
- dupa caz, baza pentru fundamentarea solicitarii unor surse financiare pentru obiective de utilitate publica si/sau pentru initierea procedurilor de declarare a utilitatii publice (daca vor aparea astfel de necesitati).

---

## 11. AVIZAREA, EXPERTIZAREA ȘI APROBAREA

---

În cadrul elaborării PUZ localizat, soluțiile de proiect vor fi consultate cu beneficiarul și, după caz, cu investitorul, și vor fi prezentate autorității administrației publice locale pentru examinare în comisia de specialitate (construcții, arhitectură și relații funciare), în vederea avizării și promovării spre aprobare.

Proiectantul general va întocmi documentația PUZ localizat 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 PUZ localizat 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 PUZ localizat se realizează, de regulă, de către autoritățile și instituțiile competente (lista se confirmă de APL în funcție de specificul obiectivului), inclusiv:

- Consiliul local Edineț/Primăria - comisia de specialitate;
- Agenția de Mediu - evaluare/aviz de mediu (ESM)
- Agenția Națională pentru Sănătate Publică - cerințe sanitare/zona de protecție (după caz);
- Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică - cerințe PSI / antiincendiu
- Aviz de drum/acces - administratorul drumului (drum local/raional/national - după caz); pentru drumuri naționale: Administrația Națională a Drumurilor;
- Agenția Națională Arheologică - aviz/expertiză arheologică;
- alte autorități/instituții competente, după caz, conform cerințelor APL.

---

## 12. TERMENELE DE REALIZARE ȘI COSTUL LUCRĂRII

---

- Termenele de elaborare a PUZ localizat, sunt cele stabilite prin Contractul de proiectare nr. **10-103/PR-2025** din **29 Octombrie 2025**, încheiat între **"VADALEX-AGRO" SRL** și **"SMART ARCHITECTURE" SRL**.

- Termenul de valabilitate al prezentei teme-program este de **[ 1 ]** ani de la data aprobării.

Costul lucrării de elaborare a documentației PUZ este stabilit conform Contractul de proiectare nr. **10-103/PR-2025** din **29 Octombrie 2025**, încheiat între **"VADALEX-AGRO" SRL** și **"SMART ARCHITECTURE" SRL**.

### Coordonări și semnături

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| <p><u>Coordonat:</u></p> <p><b>Primaria mun.Edinet</b><br/><b>Constantin Cojocaru</b><br/><i>numele, prenumele</i></p>         | <p><i>semnătura și data</i></p> |
| <p><u>Beneficiar:</u></p> <p><b>„VADALEX-AGRO” SRL</b><br/><b>Tiganu Vitalie</b><br/><i>numele, prenumele</i></p>              | <p><i>semnătura și data</i></p> |
| <p><u>Proiectant general:</u></p> <p><b>„SMART ARCHITECTURE” SRL</b><br/><b>Mirza Serghei</b><br/><i>numele, prenumele</i></p> | <p><i>semnătura și data</i></p> |
| <p><u>Conducatorul insitutiei de proiectare ASP:</u></p> <p><b>Ciochina Serghei</b><br/><i>numele, prenumele</i></p>           | <p><i>semnătura și data</i></p> |
| <p><u>Arhitect-sef al administratiei publice locale:</u></p> <p><b>Alexandru Gherghelegiu</b><br/><i>numele, prenumele</i></p> | <p><i>semnătura și data</i></p> |