

TEMA-PROGRAM

Nr. obiect 01/26-3 „PUD pentru construcția centralei electrice eoliene formată din 3 turbine eoliene a câte 6.0MW fiecare și o stație electrică de 110/30 kV în extravilanul agricol al satului Hîrtop, r-l Cimișlia”, pe terenurile cu numerele cadastrale 2920201.188, 2920201.189, 2920405.204, 2920408.152, 2920408.153, 2920408.134 și 2920408.133.

1. Denumirea lucrării

Nr. obiect 01/26-3 „PUD pentru construcția centralei electrice eoliene formată din 3 turbine eoliene a câte 6.0MW fiecare și o stație electrică de 110/30 kV în extravilanul agricol al satului Hîrtop, r-l Cimișlia”, pe terenurile cu numerele cadastrale 2920201.188, 2920201.189, 2920405.204, 2920408.152, 2920408.153, 2920408.134 și 2920408.133.

Obiectivul este amplasat în Republica Moldova, extravilanul agricol al satului Hîrtop, r-l Cimișlia, pe terenurile cu nr. cad. 2920408.152; 2920408.153.

Elaborarea temei-program este fundamentată prin contractul de prestare a serviciilor de proiectare nr. 01/26-P din 2026, încheiat între beneficiar S.R.L. "GS BLUE ENERGY" și proiectant S.R.L. "URBAN SYNERGY".

2. Elaboratori și colaboratori

În calitate de elaborator al documentației de urbanism - Antreprenor general este desemnat S.R.L. "URBAN SYNERGY", mun. Chișinău, sec. Rîșcani, str. Vieru Grigore bd., 21/2, tel. 060011666, e-mail: urban_synergy@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

Societatea cu Răspundere Limitată "GS BLUE ENERGY", r-l Călărași, s-l Nișcani, MD-4427, Republica Moldova

4. Sursele de finanțare

Finanțarea elaborării documentației, proceselor de avizare și expertizare a documentației și consultare a populației va fi efectuată din sursele agentului economic – S.R.L. "GS BLUE ENERGY".

5. Necesitatea lucrării

Conform COD nr. 434 din 28-12-2023 Urbanismului și construcțiilor:

Articolul 44. Planul urbanistic de detaliu

(1) Planul urbanistic de detaliu reprezintă documentația care stabilește condițiile de amplasare și de execuție, pe un anumit teren, a unei sau mai multor construcții cu destinație specificată.

(2) Planul urbanistic de detaliu este întocmit în baza planului urbanistic general și a celui zonal, cu excepția cazurilor în care construcțiile menționate la alin. (31) urmează să fie amplasate pe terenurile din teritoriul extravilan.

[Art.44 al.(2) în redacția LP203 din 25.07.24, MO355-357/15.08.24 art.541; în vigoare 30.01.25]

(3) Autoritățile administrației publice locale decid asupra elaborării unui plan urbanistic de detaliu și informează persoanele fizice și juridice interesate asupra acestui fapt prin intermediul certificatului de urbanism pentru proiectare.

(31) Planificarea și desfășurarea operațiunilor de urbanism pe terenurile din teritoriul extravilan, efectuate în scopul emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare pentru obiectivele de infrastructură agricolă, pentru structurile de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice, pentru construcțiile industriale, pentru obiectivele cu destinație comună, pentru obiectivele aferente rețelelor edilitare (ingineresti), pentru instalațiile de producere a energiei, inclusiv din surse regenerabile, 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.

Secțiunea a 3-a

Elaborarea și emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare

Articolul 107. Emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare

(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

Având în vedere necesitatea dezvoltării sectorului energetic al Republicii Moldova, se propune inițierea unei documentații de urbanism de tip Plan urbanistic de detaliu pentru construcția centralei electrice eoliene formată din 3 turbine eoliene a câte 6.0MW fiecare și o stație electrică de 110/30 kV în extravilanul agricol al satului Hîrtop, r-l Cimișlia”, pe terenurile cu numerele cadastrale 2920201.188, 2920201.189, 2920405.204, 2920408.152, 2920408.153, 2920408.134 și 2920408.133. Elaborarea documentației urmărește valorificarea potențialului eolian al zonei, în conformitate cu direcțiile strategice de dezvoltare durabilă și tranziție energetică ale Republicii Moldova, precum și stabilirea condițiilor urbanistice și tehnice necesare realizării investiției.

Stațiile electrice eoliene sau parcurile eoliene sunt surse de energie regenerabilă care utilizează vântul pentru a produce electricitate. În ultimele decenii, utilizarea energiei eoliene a crescut semnificativ datorită preocupărilor legate de schimbările climatice, nevoia de surse de energie durabile și reducerea dependenței de combustibili fosili. Implementarea unei stații electrice eoliene poate avea un impact considerabil asupra comunităților locale și economiilor naționale.

Documentația PUD va cuprinde:

- piese scrise, respectiv memoriu justificativ, 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 funcțiunilor, a vecinătăților și a limitelor servituților propus a fi instituite, modul de asigurare a acceselor, utilităților.

Memoriul justificativ, 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”.

7. Pregătirea datelor inițiale

Conform COD nr. 434 din 28-12-2023 Urbanismului și construcțiilor și NCM B.01.02:2016 nu este necesară procedura de consultare cu populația.

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

Datele inițiale prezentate de către beneficiar proiectantului:

- suportul topografo-geodezic și de prospecțiuni geotehnice;
- schema de conectare a stației electrice eoliene;
- informația privind utilizarea existentă a teritoriului;
- informația din registrul bunurilor imobile „Cadastru” cu privire la hotarele terenului.

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

Solicitarea/obținerea avizelor organismelor de specialitate și expertizare a documentației este organizat de către beneficiar.

Conform COD nr. 434 din 28-12-2023 Urbanismului și construcțiilor:

Articolul 54. Categoriile avizelor pentru elaborarea documentației de urbanism

Avizele necesare pentru aprobarea documentației de urbanism sunt de două categorii:

- a) avize emise de către organele centrale de specialitate ale administrației publice interesate;
- b) avize emise de către organele locale interesate.

Articolul 55. Emiterea avizelor necesare pentru aprobarea documentației de urbanism

(1) Avizele necesare pentru aprobarea documentației de urbanism se emit, la solicitarea autorităților administrației publice locale, de către autoritățile competente în termen de 30 de zile lucrătoare de la data depunerii documentației complete, în corespundere cu prevederile normativelor tehnice în construcții.

(2) Recomandările expuse în avizele indicate la alin. (1) se introduc în documentația de urbanism, iar în cazul în care recomandările respective sunt respinse, trebuie prezentate fundamentările necesare. După obținerea avizelor pozitive este notificat Consiliul național de amenajare a teritoriului.

(3) La etapa de aprobare a documentației de amenajare a teritoriului și de urbanism, inclusiv a planurilor de amenajare a teritoriului și urbanistice și a programelor de amenajare a teritoriului și urbanistice de nivel regional, local, precum și a planurilor urbanistice generale și zonale, emiterea avizului de mediu de către autoritatea competentă, în conformitate cu prevederile Legii nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu, este obligatorie.

Articolul 56. Avizul general asupra documentației de urbanism

(1) Avizul general asupra documentației de urbanism este actul emis de către instituția competentă din subordinea organului central de specialitate, elaborat în baza rezultatelor expertizei documentației de urbanism prezentate spre avizare.

(2) După emiterea avizului general, în cazul în care în acesta sunt expuse propuneri și/sau recomandări, autoritatea administrației publice locale aprobă documentația de urbanism doar după îndeplinirea propunerilor și recomandărilor expuse în avizul respectiv.

9. Alte date și cerințe

În procesul elaborării documentației va fi studiată practica internațională și recomandările studiilor de specialitate privind 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. 436/2006 privind administrația publică locală;
- Codului Funciar;
- Legea nr.1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr.11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- Legea nr. 509/1995 drumurilor;
- Hotărârea Guvernului nr. 1170/2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri;
- Hotărârea Guvernului nr. 967/2016 cu privire la mecanismul de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional;

- NCM B.01.02:2016 Sistematizarea teritoriului si localităților. 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 și rurale;
- NCM E. 03.02-2014 Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor.
- Legea nr. 267/1994 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Hotărârea Guvernului nr. 847/2022 privind aprobarea Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova;
- ORDIN nr. 50 din 26. 06. 2025 Cu privire la aprobarea metodologiei de amplasare și demontare a instalațiilor eoliene (anexa 2).

Documentația va cuprinde piese scrise și desenate, și se va preda în 3(trei) exemplare pe suport de hârtie și 1 (un) exemplar în format electronic pe suport CD (format PDF).

10. Valorificarea lucrării

Conform COD nr. 434 din 28-12-2023 Urbanismului și construcțiilor, Articolul 44. Planul urbanistic de detaliu:

(1) Planul urbanistic de detaliu reprezintă documentația care stabilește condițiile de amplasare și de execuție, pe un anumit teren, a unei sau mai multor construcții cu destinație specificată.

Documentația de urbanism aprobată conform legislației, va deveni un instrument tehnic care 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;

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

Conform COD nr. 434 din 28-12-2023 Urbanismului și construcțiilor:

Articolul 54. Categoriile avizelor pentru elaborarea documentației de urbanism

Avizele necesare pentru aprobarea documentației de urbanism sunt de două categorii:

- a) avize emise de către organele centrale de specialitate ale administrației publice interesate;
- b) avize emise de către organele locale interesate.

Articolul 55. Emiterea avizelor necesare pentru aprobarea documentației de urbanism

(1) Avizele necesare pentru aprobarea documentației de urbanism se emit, la solicitarea autorităților administrației publice locale, de către autoritățile competente în termen de 30 de zile lucrătoare de la data depunerii documentației complete, în corespundere cu prevederile normativelor tehnice în construcții.

(2) Recomandările expuse în avizele indicate la alin. (1) se introduc în documentația de urbanism, iar în cazul în care recomandările respective sunt respinse, trebuie prezentate fundamentările necesare. După obținerea avizelor pozitive este notificat Consiliul național de amenajare a teritoriului.

(3) La etapa de aprobare a documentației de amenajare a teritoriului și de urbanism, inclusiv a planurilor de amenajare a teritoriului și urbanistice și a programelor de amenajare a teritoriului și urbanistice de nivel regional, local, precum și a planurilor urbanistice generale și zonale, emiterea avizului de mediu de către autoritatea competentă, în conformitate cu prevederile Legii nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu, este obligatorie.

Articolul 56. Avizul general asupra documentației de urbanism

(1) Avizul general asupra documentației de urbanism este actul emis de către instituția competentă din subordinea organului central de specialitate, elaborat în baza rezultatelor expertizei documentației de urbanism prezentate spre avizare.

(2) După emiterea avizului general, în cazul în care în acesta sunt expuse propuneri și/sau recomandări, autoritatea administrației publice locale aprobă documentația de urbanism doar după îndeplinirea propunerilor și recomandărilor expuse în avizul respectiv.

12. Termenele de realizare și costul lucrării

Finalizarea lucrărilor de proiectare și elaborării documentației PUD este preconizată pentru trimestru al II-lea al anului 2026. Consultarea pe parcurs a beneficiarului este obligatorie.

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 va fi efectuată din sursele investitorului.

Coordonat:

Administrația publică locală

Beneficiar:

S.R.L. " GS BLUE ENERGY"

Proiectant general:

SRL "URBAN SYNERGY"

Proiectant general:

Arhitect șef de proiect

Arhitect șef al administrației publice locale:
