



Ministerul Infrastructurii  
și Dezvoltării Regionale  
al Republicii Moldova

Nr. 10-82 din 09.01.2025

La nr. 13 din 17.01.2024

**PRIMĂRIA comunei Volovița**  
[volovitaprim@gmail.com](mailto:volovitaprim@gmail.com)

*Copie:* I.P. „Oficiul Amenajarea Teritoriului,  
Urbanism, Construcții și Locuințe”  
e-mail: [admin@oatucl.md](mailto:admin@oatucl.md)  
e-mail: [nikolaelupushor@gmail.com](mailto:nikolaelupushor@gmail.com)

**AVIZ GENERAL**  
nr. 2 din 10.01.2025

Cu referire la demersul privind emiterea Avizului general la proiectul documentației de urbanism, obiect nr.15936 „Planul urbanistic general al comunei Volovița, r-nul Soroca” prezentat prin scrisoarea nr.13 din 17.01.2024, de către primarul comunei Volovița, r-nul Soroca, comunicăm următoarele.

**Beneficiar:** Primăria comunei Volovița, r-nul. Soroca. Adresa: comuna Volovița, r-nul Soroca, MD 3050; *tel.:* (230) 46-2-36; e-mail: [volovitaprim@gmail.com](mailto:volovitaprim@gmail.com);

**Proiectant:** INCP „URBANPROIECT”, în temeiul Hotărârii Guvernului Nr.633/2023 cu privire la organizarea și funcționarea Instituției Publice Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe, Întreprinderea de Stat Institutul Național de Cercetări și Proiectări în Domeniul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Arhitecturii „Urbanproiect” s-a reorganizat prin fuziune (absorbție) cu Instituția Publică Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism. mun. Chișinău. Adresa: mun. Chișinău str. Independenței 6/1, MD-2012, [admin@oatucl.md](mailto:admin@oatucl.md);

**Arhitect-sef:** Olga GANICENCO, certificat de atestare nr.0573 din 29.07.2020;

**Verificatorii:** Eremciuc Vasile, certificat de atestare nr.054 din 12.05.2021 (domeniile A.1,2,3,4); Roșca Ion, certificat de atestare nr.0124 din 22.06.2022 (domeniile 6a,b,c,e); Bugaevski Veaceslav, certificat de atestare nr.094 din 22.12.2021 (domeniile C.2,4,5,6a); Iacovlev Serghei, certificat de atestare nr.0107 din 09.02.2022 (domeniul C.1).

**Acte prezentate, ca bază de proiectare:**

- Decizia Consiliului comunal Volovița nr.6.3 din 22.10.2020 „Cu privire la alocarea mijloacelor financiare” pentru lucrări de proiectare a Planului urbanistic general al comunei Volovița, r-nul Soroca;

- Tema-program pentru elaborarea documentației de urbanism „Planul urbanistic general al comunei Volovița, r-nul Soroca”.

**Cuprinsul proiectului documentației prezentate pentru examinare și avizare:**

## **A. Piese desenate**

1. Încadrarea în teritoriul. Plan de situație	Sc. 1:20000
2. Situația existentă. Zonificarea teritoriului	Sc. 1: 5000
3. Situația hidrogeotehnică	Sc. 1: 5000
4. Situația existentă. Disfuncționalități și priorități	Sc. 1: 5000
5. Reglementări. Zonificarea teritoriului	Sc. 1: 5000
6. Reglementări. Căii de comunicație și transport	Sc. 1: 5000
7. Reglementări. Alimentare cu apă	Sc. 1: 5000
8. Reglementări. Canalizare	Sc. 1: 5000
9. Reglementări. Alimentare cu gaze naturale	Sc. 1: 5000
10. Reglementări. Alimentare cu energie electrică	Sc. 1: 5000
11. Situația existentă. Protecția mediului	Sc. 1: 5000
12. Reglementări. Protecția mediului	Sc. 1: 5000
13. Reglementări. Circulația terenurilor	Sc. 1: 5000
14. Reglementări. Obiective de utilitate publică	Sc. 1: 5000

## **B. Piese scrise**

1. Memoriu general. Volumul I
2. Regulament local de urbanism. Volumul II.

### **1. Obiectivele documentației**

Documentația de actualizare, Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism, este elaborată pentru întreg teritoriul comunei, inclusiv pentru toate teritoriile necesare funcționării și dezvoltării comunei.

Totodată, documentația de urbanism, Planul urbanistic general și Regulamentul local de urbanism, cuprinde direcțiile, prioritățile și reglementările de dezvoltare a localității, inclusiv prevederi pentru următoarele probleme principale:

- Relaționarea localității cu teritoriul său administrativ;
- Relevarea potențialului natural, economic și uman și a posibilității de dezvoltare a localității legate de acest potențial;
- Stabilirea și delimitarea intravilanului propus al localității, zonelor funcționale, construibile și zonelor cu interdicție permanentă și temporară de construire;
- Evidențierea deținătorilor de terenuri și modul preconizat de circulație a terenurilor;
- Stabilirea regimului de construire, cuprinzând liniile roșii, alinierea și înălțimea construcțiilor;
- Modernizarea și dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;
- Stabilirea și delimitarea zonelor protejate;
- Delimitarea suprafețelor în care se preconizează amplasarea obiectivelor de utilitate publică.

### **2. Scopurile lucrării examinate**

Asigurarea satului cu Plan urbanistic general contemporan în corespundere cu normativele în vigoare conform Instrucțiunii privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului (NCM B.01.02.2016).

Soluționarea problemelor de dezvoltare a teritoriului în legătură cu schimbările structurii în domeniul construcțiilor locative și a infrastructurii sociale, aplicarea soluțiilor moderne privind dezvoltarea sistemului de dotări tehnice, perfecționarea rețelei de drumuri și străzi, dezvoltarea transportului public.

Optimizarea ulterioară a zonării teritoriului ținând cont de factorii ecologici, sanitari pentru dezvoltarea mediului urban.

Analiza situației existente pentru toate domeniile de activitate, evaluarea complexă a potențialului natural, teritorial, economic și geografic;

Evidențierea principalelor disfuncționalități și priorități în profil teritorial, problemele demografice, resurse umane, deservirea cu transport, factorii ecologici;

Prognoza dezvoltării teritoriale, zonificarea funcțională a teritoriului, calculul numărului populației pentru perspectivă, gradul de ocupare a populației în rezultatul restructurării domeniului de producere.

Proiectul planului urbanistic general propune realizarea unui complex de măsuri reconstructive:

- Dezvoltarea și extinderea întreprinderilor ale businessului mic și mediu;
- Dezvoltarea gospodăriei de depozitare și-a obiectivelor de păstrare a producției agricole;
- Dezvoltarea producției agricole în baza implementării tehnologiilor și metodelor științifice noi de prelucrare a solului și utilizarea rațională a terenurilor;
- Sporirea volumului de producere și crearea locurilor noi de muncă;
- Dezvoltarea obiectivelor din sectorul prestări servicii în corespundere cu cerințele normative și sanitaro-igienice;
- Construcția și amenajarea zonei de agrement Aquapark, care va contribui nu doar la crearea condițiilor de agrement, dar și la crearea locurilor de muncă.

### 3. Descrierea succintă a proiectului examinat

#### *Planul Amenajării Teritoriului com. Volovița*

Comuna Volovița reprezintă o unitate administrativ-teritorială, ce se caracterizează prin poziție economico-geografică favorabilă, situată în partea centrală a raionului Soroca. În partea de nord-vest teritoriul se află la hotarul Podișului Sorocii și a Podișului Moldovei de Nord, la sud-est hotarul administrativ coincide cu hotarul Podișului Sorocii și a Câmpiei Bălțului. Comuna Volovița include satele Volovița, Alexandru cel Bun și întovărășirile pomicole, care actualmente, se numește sectorul Volovița Nouă.

Teritoriul administrativ al comunei are în componență satele: Volovița și Alexandru cel Bun. Comuna este traversată de drumul regional R14 și drumul regional G14. Distanța directă până în centrul raional or. Soroca este de 7 km și până în municipiul Chișinău este de 122 km.

Suprafața totală a intravilanului este de 233,34 ha, inclusiv: s. Volovița – 153,7 ha și s. Alexandru cel Bun – 79, 65 ha. Conform zonificării funcționale a teritoriului, comuna este delimitată în următoarele zone:

- Zona cu funcții complexe de interes public – 4,62 ha sau 1,98%;
- Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare – 192,9 ha ceea ce constituie 82,68% din teritoriul comunei
- Zona spații verzi, parcuri și terenuri sportive – 7,6 ha sau 3,26%;
- Zona căi de comunicații rutiere și transport – 18,11 ha sau 7,76 ha;
- Zona gospodărie comunală, cimitire – 1,09 ha sau 0,47%;
- Zona suprafețe acvatice – 0,27 ha sau 0,12%;
- Zona de producere, depozitare – 0,14 ha sau 0,06%

Suprafața teritoriului extravilan al comunei este de 1537 ha, după forma de proprietate se clasifică:

- Terenuri proprietate publică a satului – 98,3 ha;
- Terenuri proprietate publică a UAT – 440,1 ha;
- Terenuri proprietate privată – 998,6 ha;

Conform diagramei sectorul privat deține cea mai mare pondere a terenurilor – 64,97% din suprafața totală a terenurilor, proprietatea statului constituie – 6,4%, proprietate publică a UAT – 28,63 %.

Datele cadastrale privind valorificarea resurselor funciare pe teritoriul comunei: suprafața terenurilor agricole – 1279,7 ha (83% din suprafața totală), inclusiv:

- Terenuri arabile – 966,4 ha (62,8%);
- Vii – 89 ha (5,8%);

- Suprafața fondului apelor – 2,3 ha (0,15%);
- Suprafața fondului silvic – 98 ha (6,38%).

În rezultatul realizării măsurilor preconizate potențialul economic al com. Volovița va spori, de asemenea va spori și gradul de ocupare a populației în câmpul muncii. În scopul îmbunătățirii confortului de abitație a populației se propune dezvoltarea sectoarelor prestări servicii.

### **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Volovița. Zonificarea funcțională a teritoriului s. Volovița și s. Alexandru cel Bun. Reglementări.**

Planului urbanistic general este axat pe crearea unei structuri urbane compacte, urbanizate, corelate, echilibrate, care va asigura dezvoltarea stabilă a elementelor mediului urban a comunei atât pentru perioada de calcul cât și pentru perspectivă.

Extinderea intravilanului pentru locuințe din contul asimilării teritoriilor noi și funcțiuni complementare: zone rezidențiale, zone verzi și zone de agrement și sport (suprafața zonei spații verzi, perdele verzi de protecție, parcuri și terenuri sportive se va mări cu 17,01 ha) cu păstrarea funcțională a localității.

Conform proiectului se preconizează perfecționarea continuă a principiului zonificării funcționale și anume, formarea sistemului centrelor publice atât în formațiunile locuibile deja existente cât și în cele noi proiectate.

Planului urbanistic general propune creșterea intravilanului total al comunei cu 160,29 ha, din care:

- Creșterea intravilanului satului Volovița cu 39,9 ha;
  - Creșterea intravilanului satului Alexandru cel Bun cu 29,03 ha;
  - Introducerea sectorului nou Volovița Nouă cu suprafața de 91,34 ha;
- Suprafața totală a teritoriului intravilan al comunei va constitui 393,63 ha.

Conform Planului urbanistic general se prevede dezvoltarea construcțiilor locative din contul reconstrucțiilor clădirilor, construcția pe terenurile de rezervă, treceri în intravilanul comunei a terenurilor întovărășirilor pomicole: "Constructorului 1"; "Constructorului 2"; "Miciurineț"; "Raduga" și "Sor-Lotus". Teritoriul necesar pentru amplasarea construcțiilor locative noi în comun va constitui 21,23 ha.

Se propune organizarea zonelor cu funcțiuni complexe de interes public în baza construcțiilor existente, cu extinderea zonei și suplینirea instituțiilor publice și social-culturale cu următoarele obiective: azil pentru bătrâni, centre comerciale, cafenele, terenuri de joacă ș.a.

Se prevede crearea și amenajarea zonelor verzi cu obiective de agrement, sport și recreere, aquapark, care vor constitui un element de bază în formarea spațiului arhitectural-urbanistic.

În ambele localități din comună se vor realiza spații verzi de protecție între zona de locuințe și cea de transport, precum și în zonele nou introduse în intravilan, destinate construcției de locuințe. De asemenea sunt prevăzute perdele de protecție pentru cimitire și lângă zona industrială, precum și zone de agrement, astfel suprafața zonei spații verzi, parcuri și terenuri sportive se va mări cu 17,01 ha.

Proiectul prevede reorganizarea teritoriului unităților de producere, reconstrucția, modernizarea tehnologiilor și reutilizarea tehnică a întreprinderilor. Se propune construcția legăturilor suplimentare de transport între formațiunile locuibile și a drumurilor noi, spre cartierele propuse. În proiect se propune: modernizarea sistemului rutier existent, rezolvarea intersecțiilor, parcajelor și trotuarelor, inclusiv crearea pistelor pentru bicicliști.

Conform Planului urbanistic general se propune un cimitir nou, la nord de satul Alexandru cel Bun, la o distanță de minim 300 m de la zona rezidențială care va activa pentru întreaga comună.

În urma analizei situației existente se pot întrevădea niște direcții posibile de evoluție a localităților din comuna Volovița, prin valorificarea potențialului natural, economic și uman existent în teritoriu.

### **Regulamentul Local de Urbanism al com. Volovița cuprinde următoarele capitole: Capitolul I. Prescripții generale**

Prezentul Regulament local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate.

Regulament Local de Urbanism cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone :

- P - Zona teritoriu de utilitate publică și alte funcțiuni complementare.
- C - Zona instituțiilor de comerț și servicii publice.
- R1 - Zona rezidențială. Case de locuit individuale cu regim mic de înălțime.
- E - zona unităților economice (industriale sau agricole) și terenuri de rezervă
- V1 - zona verde cu rol general;
- V2 - zona verde cu rol de protecție sanitară;
- V3 - zona verde cu rol de agrement și dotări sportive;
- G - zona de gospodărie comunală;
- T - zona căi de comunicație rutieră și construcții aferente;
- A - zona suprafețe acvatic;
- ZP - zona de protecție a patrimoniului cultural-istoric.

Prin Regulamentul local de urbanism se stabilesc condițiile și măsurile urbanistice privind amenajarea complexă ținând cont de:

- Promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice, care contribuie la organizarea structurii urbane a localităților;
- Respectarea zonificării teritoriului satelor, urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diverse zone funcționale;
- Limitele intravilanului și utilizarea rațională a teritoriului. Activitatea de construire se va desfășura numai pe terenuri situate în intravilan, pe teren liber;
- Prin schimbarea destinației terenului și a construcțiilor existente;
- Prin restructurarea și modernizarea fondului existent degradat.

### **Avizarea și consultarea publică**

Procesul-verbal. al ședinței consultărilor publice privind consultarea documentației „Planul urbanistic general și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Volovița, r-nul Soroca” din 28.04.2023 ora. 10. Majoritatea celor prezenți la consultarea publică din 12.05.2023 și-au exprimat acordul pentru aprobarea documentației urbanistice.

### **Lista organismelor emitente de avize la proiectul de PUG**

1. Raportul de Expertiză nr. 0313-09-22 la proiectul documentației de urbanism „Planul urbanistic general și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Volovița, r-nul Soroca”; elaborat de Î.S. Serviciul de Stat pentru Verificarea și Expertizarea Proiectelor și Construcțiilor, s-a prezentat;

2. Avizul Serviciului Arhitectură al Consiliului Raional Soroca nr.1/30.03.2023 la proiectul „Planul urbanistic general și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Volovița, r-nul Soroca”;

3. Aviz sanitar favorabil nr.10/1-S din 31.05.2022 al Centrului de Sănătate Publică Soroca avizează pozitiv;

4. Aviz de evaluare prealabilă favorabil nr. 10/2975/2022 din 05.07.2022 al Agenției de Mediu. Avizul este valabil de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a Planul urbanistic general al comunei Volovița, dacă nu intervin modificări ale acesteia, și **nu urmează a fi supus evaluării strategice de mediu;**

5. Scrisoarea Agenției pentru Supraveghere Tehnică nr.99/23 din 10.01.2023, avizează pozitiv;

6. Avizul Ministerului Mediului, Agenția „Moldsilva”, Î.S. „Întreprinderea pentru Silvicultură Soroca” nr.244 din 14.07.2022, avizează pozitiv;

7. Scrisoarea Î.S. „Administrația de Stat a Drumurilor” nr. 10/02-06/5156 din 08.08.2022. Au fost atestate neconformități la elementele geometrice în profirele transversale, lipsesc benzile de încadrare a părții carosabile ale drumurilor R14 R6 – Codrul Nou – Soroca – Unguri – frontieră cu Ucraina și G14 R14 – drumul de acces spre or. Soroca, care traversează com. Volovița și stabilesc conexiuni cu rețeaua de drumuri publice ale Republicii Moldova. Aviz negativ până la înlăturarea obiecțiilor;

8. Scrisoarea Agenției pentru Geologie și Resurse Minerale nr.922/04 din 26.12.2022. Aviz pozitiv;

9. Scrisoarea Agenției Apele Moldovei nr.03-04/838 din 25.07.2022. Agenția a constatat că terenul cu nr. cadastral 78641070335 se suprapune cu pârâul, ceea ce contravine art.2 al Legii nr.272/2011 și Legii nr.29/2018. Agenția refuză avizare favorabilă a Planului urbanistic general și recomandă corectarea planului;

10. Scrisoarea Ministerului Afacerilor Interne, Inspectoratul General pentru Situații de Urgență nr.5/2 din 06.01.2023, avizează negativ până la înlăturarea obiecțiilor expuse;

11. Aviz S.A. „Rețele Electrice de Distribuție Nord” nr. 388 din 01.07.2022, lipsă de obiecții și propuneri la documentația de urbanism „Planul urbanistic general al comunei Volovița”.

12. Aviz favorabil al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 36/01-06/788 din 26.11.2021;

13. Aviz favorabil al Filialei „Soroca-Gaz” nr. 491 din 27.12.2022; Scrisoarea S.A. ”Rețele Electrice de Distribuție Nord” nr. 388 din 01.07.2022, lipsă de obiecții și propuneri la documentația de urbanism ”Planul urbanistic general al comunei Volovița”.

14. Aviz favorabil al Direcției Asistență Socială și Protecție a Familiei Soroca nr.1535 din 29.06.2022.

15. Scrisoarea nr. 491 din 27.12.2022 a filialei „Soroca –Gaz”, avizează pozitiv;

16. Scrisoarea Ministerului Culturii nr. 04/1-09/3782 din 12.12.2024, în care Institutul Patrimoniului Cultural comunică următoarele: memoriul general, trasarea în piesele desenate, situația existentă, reglementări și Regulamentul local de urbanism aferent „Planul urbanistic general și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Volovița, r-nul Soroca” a fost ajustată corespunzător recomandărilor, Consiliului Național al Monumentelor Istorice din ședința CNMI nr.1 din 27 ianuarie 2023;

17. Scrisoarea Ministerului Dezvoltării și Economiei Digitalizării nr. 17-1547 din 20.12.2024, prin care ministerul a concluzionat următoarele: potrivit Anexei B din normativul în construcții NCM B.01.02:2016 „Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”, autoritatea administrației publice centrale în domeniul economiei este responsabilă de avizarea Planului de amenajare a teritoriului național, Planurilor de amenajare a teritoriului regiunii de dezvoltare și Planurilor urbanistice și zonale a 1 municipiilor. În acest sens avizarea documentației de urbanism „Planul urbanistic general și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Volovița, r-nul Soroca”, excedă competențele funcționale ale ministerului Dezvoltării Economiei și Digitalizării.

18. Scrisoarea Agenției Apele Moldovei nr.03-04/1191 din 16.07.2024. Agenția avizează pozitiv.

19. Scrisoarea Ministerului Afacerilor Interne, Inspectoratul General pentru Situații de Urgență nr.19/5-1190 din 23 mai 2024, avizează pozitiv.

## Concluzii

Documentația de urbanism „Planul urbanistic general și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Volovița, r-nul Soroca” examinată de către Comisia pentru examinarea proiectelor documentației de urbanism și emiterea Avizului general, (aprobată prin Ordinul nr. 8/2024 al ministrului infrastructurii și dezvoltării regionale) a constatat că, documentația de urbanism vizată, *aflată în avizare repetată*, a fost ajustată corespunzător recomandărilor și obiecțiilor prezentate anterior de către Comisie prin scrisoarea nr. 09 - 2143 din 18.04.2024.

Totodată, urmare a examinării documentației de urbanism „Planul urbanistic general și Regulamentul Local de Urbanism al comunei Volovița, r-nul Soroca”, conform competențelor pe domeniu, Direcția de infrastructură și transport din cadrul MIDR, coordonează propunerile de proiect cu condiția includerii următoarelor prevederi:

APL urmează să se conformeze prevederilor Legii nr. 509/1995 și Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 la eliberarea actelor permise în zonele drumurilor R14 și G114, inclusiv în procesul de delimitare și formare a terenurilor în zonele menționate.

De asemenea, menționăm că, în condițiile în care PUG-ul include soluții de racordare și de trasare a rețelelor inginerești, în vederea asigurării sarcinilor/debitelor suplimentare pentru rețelele inginerești existente, precum și în vederea respectării zonelor de protecție a acestora, este necesar avizul entităților care gestionează rețelele inginerești respective. Astfel, se va obține avizul/coordonarea gestionarilor/operatorilor rețelelor inginerești corespunzătoare (apă și canalizare, etc.) Conform art. 25 alin (2) din Legea nr. 835/1996, recomandările însușite și condițiile stabilite de instanțele care au emis avizele și avizul general se introduc în documentație anterior aprobării acesteia.

#### **Reieșind din cele examinate în cadrul ședinței, Comisia a Hotărât:**

În baza procesului verbal nr. 03 din 09.01.2025 al ședinței Comisiei pentru examinarea proiectelor documentației de urbanism și emiterea Avizului general, (aprobată prin Ordinul nr. 8/2024 al ministrului infrastructurii și dezvoltării regionale), s-a constatat că, documentația prezentată corespunde prevederilor Legii nr.835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, pct.6 al Regulamentului privind emiterea Avizului general la documentația de urbanism, aprobat prin Ordinul ministrului infrastructurii și dezvoltării regionale nr.45/2022 și cerințelor normativului NCM B 01.02:2016 „Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului” aprobat și pus în aplicare prin ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor nr.43 din 24.03.2017, cu aplicare din 01.07.2017 și se acordă **Aviz favorabil** pentru obiectul **nr.15936 „Planul urbanistic general al comunei Volovița, r-l Soroca”** elaborat, de INCP „URBANPROIECT”.

***NOTĂ:** Prezentul Aviz general favorabil, emis de către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, își pierde valabilitatea în cazul operării unor modificări în proiectul Planului urbanistic zonal, după emiterea acestuia.*

**Secretar de stat**

**Veaceslav ȘIPITCA**