



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. _____

din _____ 2025

Chișinău

Cu privire la acordarea titlului de parc industrial Societății cu Răspundere Limitată „Ionaș Estate”

În temeiul art. 10 alin. (4) și art. 11 din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2010, nr. 155-158, art. 561), cu modificările ulterioare, Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Se acordă titlul de parc industrial Societății cu Răspundere Limitată „Ionaș Estate”, IDNO 1025600019305, care va administra Parcul Industrial „Phoenix”, de categoria „A”, amplasat în extravilanul satului Costești, raionul Ialoveni, pe un teren cu suprafața de 15,3501 ha (numărul cadastral 5515502.1020), proprietate privată.

2. Societatea cu Răspundere Limitată „Ionaș Estate”, în colaborare cu autoritățile administrației publice locale din satul Costești, raionul Ialoveni, în termen de trei luni de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, va întreprinde toate măsurile necesare pentru schimbarea categoriei de destinație și a modului de folosință a terenului identificat la punctul 1, din teren cu destinație agricolă (mod de folosință – agricol), în teren destinat construcțiilor și amenajărilor (mod de folosință – terenuri pentru amplasarea construcțiilor industriale), în conformitate cu prevederile legislației.

3. Se stabilește că, în cazul în care categoria de destinație a terenului nu va fi schimbată în termenul prevăzut la punctul 2, precum și în cazul în care, pe parcursul a trei ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, terenul Parcului Industrial „Phoenix” nu va fi racordat la rețelele de utilități publice ale satului Costești, Societății cu Răspundere Limitată „Ionaș Estate” i se va retrage titlul de parc industrial, cu aplicarea prevederilor art. 23 alin. (5) din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale.

4. La etapa de amplasare a activităților/proiectelor pe teritoriul parcului industrial pe terenul cu nr. cadastral 5515502.1020 din extravilanul satului Costești, raionul Ialoveni, se vor respecta prevederile Legii nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu și ale Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.

5. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

Prim-ministru

DORIN RECEAN

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,
ministrul dezvoltării
economice și digitalizării

Doina NISTOR

Vizează:

Secretar general al Guvernului

Artur MIJA

	Nume, prenume	Subdiviziunea	Semnătura
Responsabil de proiect			
Şeful subdiviziunii responsabile			
Conformitate juridică			
Conformitate lingvistică		DRAN	

NOTA DE FUNDAMENTARE
la proiectul hotărârii Guvernului cu privire la acordarea
titlului de parc industrial Societății cu Răspundere Limitată „Ionaș Estate”

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ
Proiectul hotărârii Guvernului cu privire la acordarea titlului de parc industrial Societății cu Răspundere Limitată „Ionaș Estate” a fost elaborat de către Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ
2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ
Proiectul Hotărârii Guvernului privind acordarea titlului de parc industrial Societății cu Răspundere Limitată(<i>în continuare - SRL „Ionaș Estate”</i>) este elaborat reeșind din cererea depusă de către SRL „Ionaș Estate” în temeiul art. 10 alin. (4) și art. 11 din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale, act normativ care stabilește cadrul legal pentru crearea și funcționarea parcurilor industriale în condiții de facilitare oferite de stat. Prevederile menționate asigură posibilitatea acordării titlului de parc industrial persoanelor juridice care întrunesc cerințele legale, în scopul valorificării potențialului economic local, stimulării investițiilor și dezvoltării infrastructurii industriale regionale. Cererea depusă de către S.R.L. „Ionaș Estate” a fost examinată de Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării în conformitate cu prevederile art. 6–10 din Legea nr. 182/2010 privind parcurile industriale. În cadrul analizei, s-a verificat eligibilitatea solicitantului ca administrator al parcului (art. 6), precum și conformitatea documentației anexate, inclusiv studiul de fezabilitate, schița de amplasament, actele de proprietate și planul de dezvoltare (art. 7). De asemenea, a fost evaluată respectarea condițiilor legale privind terenul destinat creării parcului (art. 8), constatându-se că, în cazul realizării modificării destinației conform punctului 2 al proiectului hotărârii, cerințele legale vor fi pe deplin întrunite. Capacitatea administratorului de a gestiona și operaționaliza parcul a fost apreciată ca fiind conformă cu dispozițiile art. 9, iar în baza art. 10 s-a constatat că toate condițiile legale necesare pentru conferirea titlului de parc industrial sunt îndeplinite. Documentele prezentate au fost analizate în ansamblu și corespund cadrului normativ în vigoare. Inițiativa este fundamentată, totodată, pe angajamentele asumate în cadrul documentelor strategice naționale, inclusiv punctul 47 din Planul național de reglementări pentru anul 2025, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 841/2024, care prevede măsuri specifice privind dezvoltarea infrastructurii economice și consolidarea capacităților industriale. De asemenea, acțiunile 1.2.1.3 și 1.2.1.4 din Planul de acțiuni pentru implementarea în perioada 2024–2026 a Programului național de dezvoltare industrială 2024–2028 prevede expres „Crearea platformelor industriale multifuncționale” și „Crearea de eco-parcuri industriale specializate”, aceste măsuri fiind recunoscute drept instrumente-cheie pentru atragerea investițiilor, promovarea inovării și generarea de locuri de muncă durabile în sectorul industrial. La nivel local, inițiativa este susținută prin Decizia Consiliului Sătesc Costești nr. 4/14 din 05 iunie 2025, emisă în temeiul prevederilor Legii nr. 182/2010 și Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală. Prin această decizie, autoritatea publică locală și-a exprimat acordul pentru constituirea și funcționarea Parcului Industrial-inovațional „Phoenix” pe teritoriul administrativ al satului Costești, raionul Ialoveni, pe un teren cu suprafața de 15,3501 ha, identificat cu numărul cadastral 5515502.1020. În susținerea proiectului, a fost elaborat un studiu de fezabilitate de către SRL „Ionaș Estate” care justifică oportunitatea și viabilitatea creării Parcului industrial-inovațional „Phoenix”. Documentul confirmă coerența economică, socială și tehnico-instituțională a inițiativei, demonstrând

potențialul acesteia de a deveni un centru regional de producție, inovare și atragere a investițiilor, în conformitate cu cerințele prevăzute de Legea nr. 182/2010 privind parcurile industriale.

Este de menționat și faptul că, terenul cu numărul cadastral 55155021020 nu face parte din categoria terenurilor agricole de calitate superioară, întrucât nota medie ponderată de bonitate a solului este de 38,9 puncte, determinată în baza investigațiilor pedologice efectuate în cadrul Studiului Pedologic privind investigarea solurilor în scopul aprecierii notei de bonitate, elaborat de Î.S. „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului”.

Totodată, solicitantul a respectat prevederile art. 8 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale, prin prezentarea Dosarului Cadastral privind schimbarea destinației terenului, iar procedura de schimbare a destinației a fost inițiată de proprietarul legal al terenului la momentul demarării procesului și a fost ulterior preluată de actualul solicitant, urmând să fie finalizată cu respectarea cerințelor legale.

În acest sens, Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării a constatat că documentația prezentată este completă și conformă, iar situația nu se încadrează în prevederile art. 10 alin. (2) din Legea nr. 182/2010, care reglementează procedura aplicabilă în cazul dosarelor incomplete sau neconforme.

În subsidiar, parcul industrial-inovațional „Phoenix” urmează a fi administrat de către SRL „Ionaș Estate” și va fi încadrat în Categoria A, în conformitate cu Legea nr. 182/2010. Obiectivul major al proiectului constă în susținerea transformării economice regionale prin integrarea tehnologiilor inovative, dezvoltarea industriilor cu valoare adăugată și atragerea investițiilor autohtone și străine.

2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative

În contextul politicilor industriale promovate de stat, Republica Moldova își propune impulsianarea producției și modernizarea infrastructurii economice prin valorificarea instrumentelor consacrate pentru atragerea investițiilor, printre care se regăsesc parcurile industriale, ca forme validate de dezvoltare a zonelor cu potențial economic.

Parcurile industriale oferă un cadru funcțional dedicat localizării activităților economice, prin facilitarea accesului la infrastructură, transfer de tehnologii și consolidarea lanțurilor valorice la nivel regional. În perioada 2013–2024, numărul angajaților în cadrul parcurilor industriale a crescut de la 285 la 4.383 persoane, iar volumul total al investițiilor a atins 4,2 miliarde lei. Cu toate acestea, distribuția acestora s-a dovedit a fi profund dezechilibrată: în anul 2024, peste 94% din totalul investițiilor au fost concentrate în două parcuri situate în municipiile Chișinău și Bălți, ceea ce a limitat capacitatea celorlalte regiuni de a beneficia de acest model de dezvoltare.

Regiunea Ialoveni, și în particular localitatea Costești, dispune de un potențial economic relevant, determinat atât de resursele umane disponibile, cât și de poziționarea sa geografică strategică. În lipsa unei infrastructuri industriale adecvate și a unei platforme integrate dedicate atragerii investițiilor, acest potențial rămâne, în prezent, insuficient valorificat. Astfel, se impune o intervenție direcționată, care să faciliteze dezvoltarea unei structuri economice funcționale, prin crearea unui parc industrial cu profil inovațional, capabil să stimuleze inovația, să diversifice economia locală și să contribuie la crearea de locuri de muncă durabile.

Intervenția propusă este în deplină conformitate cu prevederile Legii nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale, care reglementează constituirea și funcționarea acestora. Proiectul de față vine să răspundă direct acestor prevederi legale, oferind o soluție operațională pentru mobilizarea resurselor locale și regionale în vederea valorificării potențialului economic existent. Mai mult, inițiativa răspunde și recomandărilor programelor strategice naționale și regionale privind echilibrarea dezvoltării industriale și reducerea disparităților teritoriale.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul de hotărâre are ca obiect acordarea titlului de parc industrial companiei SRL „Ionaș Estate”, desemnată în calitate de administrator al Parcului Industrial-inovațional „Phoenix”, în conformitate cu prevederile Legii nr. 182 din 15 iulie 2010 privind parcurile industriale. Parcul va fi amplasat în satul Costești, raionul Ialoveni, pe un teren cu suprafața de 15,3501 ha, identificat cu numărul cadastral 5515502.1020, oferind astfel o platformă modernă și accesibilă pentru dezvoltarea activităților industriale, logistice și de inovare. Prin adoptarea hotărârii, SRL „Ionaș Estate” va obține toate drepturile și obligațiile specifice întreprinderii administratoare, fiind responsabilă de atragerea rezidenților, dezvoltarea infrastructurii și implementarea planului investițional.

Un element distinctiv al proiectului constă în faptul că PI „Phoenix” este conceput ca un parc industrial-inovațional de categoria A, orientat spre dezvoltarea unui ecosistem industrial avansat, care să integreze vertical industrii de viitor precum agro-tehnologiile moderne, economia circulară și soluțiile logistice inteligente. Prin modelul de guvernanta flexibilă și parteneriatul public-privat propus, proiectul își propune să devină un pol regional de excelență în domeniul productivității, sustenabilității și inovării.

Totodată, proiectul prevede în mod expres ca SRL „Ionaș Estate”, în calitate de întreprindere administratoare, să colaboreze cu autoritatea publică locală Costești pentru întreprinderea tuturor măsurilor administrative și procedurale necesare în vederea schimbării destinației terenului atribuit parcului, din teren cu destinație agricolă în teren destinat industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și cu alte destinații speciale. Această acțiune este esențială pentru asigurarea conformității legale cu prevederile Codului funciar și pentru valorificarea eficientă a suprafeței de 15,3501 ha destinată dezvoltării infrastructurii industriale planificate.

Termenul de 3 luni prevăzut la punctul 2 al proiectului hotărârii este stabilit în conformitate cu prevederile art. 16 alin. (1) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, care reglementează desfășurarea procesului decizional la nivelul consiliilor locale. Acest termen permite convocarea și desfășurarea unei ședințe a consiliului local, organizarea consultărilor necesare și adoptarea deciziei privind modificarea destinației terenului, fără a afecta calendarul general de implementare a proiectului.

În subsidiar, cu referire intrarea în vigoare a proiectului de hotărâre la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, este justificată prin necesitatea urgentă de a asigura continuitatea procesului de dezvoltare și implementare a parcului industrial „Phoenix”, evitând întârzieri care ar putea afecta negativ atât investitorii, cât și economia locală și regională. Această măsură este esențială pentru respectarea angajamentelor asumate în documentele strategice naționale privind dezvoltarea infrastructurii economice și atragerea investițiilor, precum și pentru a nu compromite termenul prevăzut pentru modificarea destinației terenului și alte etape operaționale critice. În contextul în care proiectul răspunde unei necesități reale de echilibrare a dezvoltării industriale regionale și are un impact pozitiv semnificativ asupra creării de locuri de muncă și creșterii veniturilor bugetare, o intrare în vigoare imediată reprezintă o soluție obiectivă și proporțională.

Subsecvent, această decizie este în concordanță cu prevederile art. 56 alin. (3) din Legea nr. 100/2017, întrucât vizează eliminarea unor lacune legislative prin accelerarea aplicării unui cadru normativ necesar pentru funcționarea parcului industrial și pentru evitarea întârzierilor care ar pune în pericol realizarea obiectivelor economice și sociale stabilite la nivel național și local.

Astfel, amânarea intrării în vigoare nu ar corespunde interesului public și ar crea un vid normativ în gestionarea acestei inițiative, ceea ce justifică stabilirea expresă a datei de intrare în vigoare la momentul publicării actului.

3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare

În procesul de determinare a categoriei adecvate pentru Platforma Industrială-inovațională „Phoenix”, au fost analizate și alternativele de clasificare în cadrul categoriilor B și C prevăzute de legislația în vigoare. Evaluarea acestor opțiuni a fost realizată în raport cu obiectivele de dezvoltare asumate la nivel regional și național, precum și cu profilul strategic al proiectului. Categoria B este destinată parcurilor industriale specializate în tehnologii digitale, activități de cercetare-dezvoltare și inovație de profil înalt. Deși proiectul „Phoenix” integrează elemente avansate de digitalizare și promovare a inovației, o astfel de clasificare ar fi limitat sfera de aplicabilitate a proiectului, reducând capacitatea sa de a atrage un spectru larg de investitori industriali și de a susține activități economice diverse. Categoria C este concepută pentru parcuri industriale cu profil polivalent, orientate preponderent spre susținerea întreprinderilor mici și mijlocii și dezvoltarea producției de scară mică. Având în vedere dimensiunea și ambiția proiectului „Phoenix”, precum și accentul pus pe atragerea investițiilor majore, crearea unei infrastructuri avansate și generarea unui impact economic semnificativ, această categorie nu a fost considerată corespunzătoare. Prin urmare, clasificarea Platformei Industriale „Phoenix” în categoria A, ca parc industrial-inovațional, a fost considerată cea mai optimă și sustenabilă opțiune. Această categorie permite desfășurarea unei game largi de activități economice, incluzând producția industrială, prelucrarea agroalimentară, servicii logistice, digitalizare și cercetare-inovare, facilitând astfel atragerea unui spectru divers de investitori și parteneri. Totodată, această opțiune asigură compatibilitatea cu obiectivele strategice de dezvoltare ale Republicii Moldova și permite valorificarea deplină a potențialului economic, inovativ și social al regiunii, creând premise pentru transformarea zonei Costești într-un centru regional de excelență industrială și tehnologică.
4. Analiza impactului de reglementare
4.1. Impactul asupra sectorului public
Acordarea titlului de parc industrial și operaționalizarea Parcului „Phoenix” vor avea un impact semnificativ asupra veniturilor sectorului public, atât la nivel local, cât și național. Prin atragerea unui număr sporit de investitori și rezidenți industriali, proiectul va genera creșterea volumului taxelor și impozitelor colectate, precum și a contribuțiilor sociale, ceea ce va contribui la majorarea veniturilor bugetare ale administrației publice locale din Costești și ale bugetului de stat. De asemenea, eficientizarea utilizării terenului alocat, anterior nevalorificat, va stimula dezvoltarea infrastructurii publice și multiplicarea efectelor economice indirecte în regiune. Totodată, implementarea proiectului va contribui direct la realizarea obiectivelor de politică publică stabilite la nivel național în domeniul dezvoltării durabile, industrializării regionale și modernizării economiei. Prin stimularea investițiilor autohtone și atragerea capitalului străin, proiectul va facilita crearea de locuri de muncă calificate, susținerea antreprenoriatului local și dezvoltarea unor noi ramuri industriale, cu impact pozitiv asupra competitivității economiei țării. În acest mod, autoritățile publice locale și centrale vor dispune de noi pârghii pentru promovarea politicilor de inovare, dezvoltare regională și incluziune socială. Prin implementarea Parcului „Phoenix”, sectorul public va beneficia de un cadru investițional modern, predictibil și eficient, capabil să sprijine valorificarea durabilă a resurselor, modernizarea infrastructurii economice și consolidarea autonomiei financiare a autorităților locale. Proiectul se aliniază strategiilor naționale privind digitalizarea proceselor administrative, promovarea economiei circulare și stimularea parteneriatelor public-private, asigurând astfel un model sustenabil de dezvoltare regională și de creștere a veniturilor publice pe termen mediu și lung.
4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative
Conform studiului de fezabilitate, valoarea totală a investițiilor estimate pentru implementarea proiectului este de cca 400 milioane lei, distribuite etapizat pentru dezvoltarea infrastructurii tehnico-

edilitare, construcția halelor industriale, crearea parcului fotovoltaic, modernizarea rețelelor de utilități și amenajarea spațiilor de cercetare și formare profesională. Investițiile vor proveni atât din surse private, cât și din posibile granturi sau finanțări nerambursabile. Veniturile anuale prognozate ale rezidenților din parc depășesc 300 milioane lei, ceea ce va asigura un aport semnificativ la bugetul public sub formă de taxe, impozite și contribuții sociale, estimate la cca 20 milioane lei/an. Aceste venituri vor avea un efect de multiplicare economică la nivel regional, stimulând cererea pentru servicii locale, materiale de construcție, transport și logistică.
4.3. Impactul asupra sectorului privat
Implementarea proiectului va oferi un mediu favorabil pentru dezvoltarea IMM-urilor, startup-urilor și companiilor inovatoare, asigurând acces la infrastructură modernă, facilități logistice, servicii de consultanță și oportunități de colaborare cu mediul academic și instituții de cercetare. Parcul va facilita formarea de clustere industriale și va accelera transferul tehnologic între sectoare complementare. Prin creșterea competitivității rezidenților, aceștia vor putea accesa noi piețe, inclusiv piețe de export, și vor beneficia de stimulente investiționale și fiscale conform regimului aplicabil parcurilor industriale. De asemenea, proiectul va genera oportunități pentru dezvoltatorii de servicii auxiliare (IT, mentenanță, transport, catering etc.), contribuind la diversificarea economiei locale. Concurența loială, transparența și predictibilitatea reglementărilor asigurate prin cadrul legal specific vor reprezenta un avantaj pentru investitori, reducând riscurile administrative și juridice și stimulând reinvestirea profiturilor în extinderea capacităților productive. Totodată, implementarea proiectului va facilita diversificarea activităților economice în regiunile cu dezvoltare economică mai redusă, sprijinind în mod direct întreprinderile mici și mijlocii prin crearea unui mediu de afaceri competitiv, organizat și favorabil dezvoltării durabile.
4.4. Impactul social
4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal
Implementarea prevederilor prezentului proiect nu va genera un impact asupra protecției datelor cu caracter personal, nefiind implicate operațiuni ce vizează prelucrarea acestora.
4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen
Implementarea proiectului nu va genera efecte negative asupra echității și egalității de gen, nefiind identificate elemente care să conducă la discriminări sau inegalități pe criterii de gen.
4.5. Impactul asupra mediului
Implementarea proiectului de creare a parcului industrial „Ionaș Estate” pe terenul cu nr. cadastral 55155021020, situat în extravilanul s. Costești, r-nul Ialoveni, a fost analizată din punct de vedere al impactului asupra mediului. Conform Avizului de Mediu nr. 13-11/86 din 16.09.2024, Agenția de Mediu a constatat că schimbarea categoriei de folosință a terenului din agricol în teren destinat industriei transporturilor și altor destinații speciale este posibilă, cu respectarea prescripțiilor legale. Terenul propus nu se află în ariile naturale protejate de stat și nici în rețeaua ecologică desemnată conform legislației naționale. Investigațiile pedologice efectuate au arătat că pe suprafața vizată (15,3501 ha) se regăsesc soluri cernoziomice și vertisoluri, cu o bonitate medie ponderată de 38,9 puncte, ceea ce permite schimbarea destinației fără afectarea semnificativă a fondului funciar. Impactul potențial asupra mediului este controlabil și minim, întrucât activitățile viitoare vor fi posibile doar cu respectarea legislației în vigoare privind protecția solului, a apelor și a biodiversității. În special: -se interzice utilizarea terenului în alte scopuri decât cele prevăzute în aviz, fără aprobarea autorităților competente; -se interzice planificarea construcțiilor/activităților ce contravin prevederilor Legii apelor și normelor

urbanistice	aplicabile;
-orice obiectiv industrial va necesita obținerea prealabilă a autorizațiilor de mediu și de construcție. Prin urmare, atribuirea titlului de parc industrial pentru SRL „Ionaș Estate” nu generează un impact negativ semnificativ asupra mediului, cu condiția respectării prescripțiilor stabilite de legislația de mediu și de actele permissive eliberate de autoritățile competente.	
4.6. Alte impacturi și informații relevante	
Analiza impactului de reglementare nu este aplicabilă realizării politicilor statului.	
5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE	
Prezenta hotărâre nu are ca finalitate aducerea legislației naționale în concordanță cu corpul legislativ al Uniunii Europene.	
5.1. Măsurile normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională	
Nu este aplicabil	
5.2. Măsurile normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE	
Nu este aplicabil	
6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ	
Pentru a respecta prevederile Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, anunțul de inițiere a procesului de elaborare a proiectului de hotărâre a fost publicat atât pe pagina web oficială a ministerului, cât și pe portalul guvernamental particip.gov.md. Proiectul de hotărâre, accesibil la adresa https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/14758, https://particip.gov.md/ro/document/stages/anunt-de-consultare-publica-privind-proiectul-hotararii-guvernului-cu-privire-la-acordarea-titlului-de-parc-industrial-societatii-cu-raspundere-limitata-ionas-estate/14910 și expertizarea https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/14955 Proiectul a fost supus avizării și consultării publice în conformitate cu art. 32 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, prin expedierea acestuia tuturor părților interesate. Autoritățile publice centrale participante la avizare sunt: Ministerul Finanțelor, Ministerul Mediului, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare, Congresul Autorităților Locale din Moldova. În avizele la proiectul actului normativ, autoritățile publice și-au expus opinia în privința soluțiilor juridice din domeniile care intră în sfera lor de competență sau care le vizează direct. Avizele și recomandările conțin obiecții și propuneri, care au fost reflectate în sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect.	
7. Concluziile expertizelor	
Proiectul hotărârii de Guvern a fost supus expertizei anticorupție conform art. 36 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative de către Centrul Național Anticorupție și expertizei juridice de către Ministerul Justiției conform art. 37 din legea citată. Concluzia expertizei anticorupție: „Potrivit notei de fundamentare, obiectivul major al proiectului constă în susținerea transformării economice regionale prin integrarea tehnologiilor inovative, dezvoltarea industriilor cu valoare adăugată și atragerea investițiilor autohtone și străine. Autorul a prezentat Sinteza avizelor parvenite în cadrul procesului de consultare publică a proiectului de către autoritățile responsabile de implementarea prevederilor conținute în proiect/instituțiilor interesate, fapt ce denotă aspectul definitiv al acestuia și întrunirea condițiilor stabilite de prevederile art.28 al Legii nr.82/2017 - pentru efectuarea expertizei anticorupție. În procesul de promovare a proiectului, au fost respectate rigorile de asigurare a transparenței decizionale statuate de prevederile art.8 lit.a)-d) al Legii nr. 239-XVI din 13 noiembrie 2008 privind transparența în procesul decizional. Nota informativă a proiectului a fost structurată cu întrunirea exigențelor de tehnică legislativă statuate	

de prevederile art.30 lit.a)-f) al Legii cu privire la actele normative nr.100 din 22 decembrie 2017. Instituirea Parcul Industrial „Phoenix”, de categoria „A”, pe teritoriul UAT în speță, poate fi apreciată ca fiind conformă interesului public general (în sensul prevăzut de prevederile Legii integrității nr.82 din 25 mai 2017), în condițiile excluderii atât a potențialelor conflicte de interese aferente reglementării activității PI „Phoenix” de către APL și nemijlocit conlucrării întreprinderii administratoare cu APL, cât și riscurilor aferente concentrării disproporționate a puterii economice și influenței într-un singur grup de interese.”.

Concluzia expertizei juridice: Urmare examinării proiectului hotărârii Guvernului cu privire la acordarea titlului de parc industrial Societății cu Răspundere Limitată „Ionaș Estate” (număr unic 572/MDED/2025), comunicăm următoarele. Proiectul de hotărâre prevede acordarea titlului de parc industrial Societății cu Răspundere Limitată „Ionaș Estate”, desemnată în calitate de administrator al Parcului Industrial-inovațional „Phoenix”, în conformitate cu prevederile Legii nr. 182/2010 privind parcurile industriale. Parcul va fi amplasat în satul Costești, raionul Ialoveni. Potrivit notei de fundamentare, prin acordarea acestui statut Societății cu Răspundere Limitată „Ionaș Estate” (în continuare – SRL „Ionaș Estate”) va fi creată o platformă modernă și accesibilă pentru dezvoltarea activităților industriale, logistice și de inovare. SRL „Ionaș Estate” va obține toate drepturile și obligațiile specifice întreprinderii administratoare, fiind responsabilă de atragerea rezidenților, dezvoltarea infrastructurii și implementarea planului investițional. În context, raționamentele expuse de inițiator în notă reflectă motivul elaborării actului normativ. Astfel, obiecții de ordin conceptual nu avem de formulat.”.

Totodată, aferent rigorilor normative, obiecțiile și propunerile au fost reflectate în Sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect.

8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent

Proiectul este în conformitate cu legislația în vigoare și, prin urmare, nu solicită amendamente la cadrul juridic actual.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ

În conformitate cu art.17 alin.(3) din Legea nr.182/2010 cu privire la parcurile industriale întreprinderea administratoare prezintă semestrial Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării rapoarte privind activitatea desfășurată în cadrul parcului industrial.

Secretar de Stat

Viorel GARAZ

SINTEZA
la proiectul hotărârii Guvernului cu privire la acordarea titlului de parc industrial
Societății cu Răspundere Limitată „Ionaș Estate”
(număr unic 572/MDED/2025)

N/o	Participantul la avizare, consultare publică, expertizare	Conținutul obiecției/ propunerii, recomandării, concluziei	Argumentarea autorului proiectului
Avizare și consultare publică			
1.	Ministerul Finanțelor (nr. 15/2-03/132/1093 din 01.08.2025)	„Denumirea actului normativ: Potrivit art.42 al Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative, denumirea actului normativ trebuie să fie laconică și să exprime cu claritate obiectul reglementării, în acest sens se propune completarea denumirii proiectului cu sintagma „și modificarea destinației terenului”.”.	Nu se acceptă. Cu referire la propunerea de completare a denumirii proiectului de hotărâre a Guvernului cu sintagma „și modificarea destinației terenului”, subliniem că această formulare este neconformă cu conținutul actului și cu normele legale privind redactarea actelor normative. Astfel, obiectul reglementării proiectului constă exclusiv în acordarea titlului de parc industrial, în conformitate cu art. 10 alin. (4) și art. 11 din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale. Denumirea trebuie să reflecte exact această competență legală a Guvernului, fără a introduce elemente care excedează sfera actului. Mai mult, modificarea destinației terenului nu este reglementată de prezenta hotărâre, ci este o obligație distinctă, ulterioară, care cade în sarcina exclusivă a solicitantului (SRL „Ionaș Estate”) și a autorităților administrației publice locale. Această procedură se desfășoară în baza legislației specifice privind regimul juridic al terenurilor, urbanism și amenajarea teritoriului, și nu implică decizia Guvernului în mod direct. Totodată, proiectul de hotărâre nu produce efecte juridice asupra regimului juridic al

			terenului. Ea stabilește doar condițiile pentru păstrarea titlului acordat, inclusiv obligația ulterioară de a obține schimbarea destinației — dar nu o dispune prin actul normativ în cauză. Astfel, formularea propusă creează o aparență de reglementare falsă, ceea ce contravine art. 42 alin. (2) din Legea nr. 100/2017, potrivit căruia denumirea actului trebuie să fie <i>clară, concisă și să reflecte cu exactitate obiectul reglementării</i>. Prin urmare, includerea în denumirea proiectului a sintagmei „și modificarea destinației terenului” ar fi derutantă din punct de vedere juridic, întrucât ar putea crea percepția eronată că Guvernul adoptă o decizie cu privire la schimbarea regimului juridic al terenului, ceea ce nu corespunde realității normative. O asemenea formulare este în contradicție cu principiul legalității și cu delimitarea clară a competențelor între Guvern, autoritățile locale și alte instituții abilitate în domeniul fondului funciar.
		„Preambulul proiectului: Reieșind din faptul că proiectul prevede schimbarea destinației terenului, se propune de a include în preambulul proiectului de hotărâre referințele la art.12 alin.4 lit.b) din Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și a art.22 și art.32 din Codul Funciar nr.22/2024.”.	Nu se acceptă. Neacceptările anterioare privind includerea schimbării destinației terenului în obiectul proiectului rămân aplicabile și în această situație, întrucât proiectul de hotărâre nu reglementează schimbarea destinației terenului, ci acordarea titlului de parc industrial, iar procedurile referitoare la schimbarea destinației sunt obligatorii, dar ulterioare și separate, fiind în responsabilitatea SRL „Ionaș Estate” și a autorităților administrației publice locale. Totodată, referințele legale propuse au relevanță exclusivă pentru procedurile privind schimbarea destinației terenului, vânzarea-

			cumpărarea și regimul juridic al terenurilor, aspecte care nu sunt reglementate prin această hotărâre a Guvernului, ci prin acte normative distincte și proceduri specifice, care urmează să fie parcurse după adoptarea prezentei hotărâri.
		„De asemenea, având în vedere complexitatea și durata reală a procedurilor necesare pentru schimbarea destinației terenului, inclusiv parcurgerea etapelor de adoptare a deciziei consiliului local, obținerea certificatului de urbanism și operarea modificărilor respective în documentația actelor cadastrale de către I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, se recomandă excluderea de la punctul 2 din proiect a sintagmei „în termen de 3 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova,”.	Se acceptă parțial. Deși se susține că termenul de 3 luni pentru realizarea procedurii de schimbare a categoriei de destinație a terenului este nerealist din cauza duratei și complexității procesului, menționăm că acest termen a fost stabilit în conformitate cu prevederile art. 16 alin. (1)–(4) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, care reglementează termenele și procedura de adoptare a deciziilor de către autoritățile administrației publice locale. Prin urmare, stabilirea unui termen de 3 luni urmărește asigurarea unui cadru clar și predictibil pentru derularea eficientă a etapelor administrative necesare. Acesta reflectă angajamentul autorităților locale față de proiect și încurajează o mobilizare corespunzătoare în vederea parcurgerii procedurilor prevăzute de lege. Totodată, durata stabilită nu exclude posibilitatea extinderii acestui termen în mod justificat, în baza unei comunicări și cooperări instituționale corespunzătoare. Prin urmare, termenul de 3 luni nu are un caracter restrictiv absolut, ci reprezintă un reper rezonabil pentru autoritățile implicate în proces, fiind compatibil cu practicile administrative existente și cu cerințele de eficiență în promovarea proiectelor de interes public, cum este cazul constituirii parcului industrial.

		„Subsecvent propunerii sus-menționate, sintagma de la punctul 3 din proiect „destinația terenului nu va fi schimbată în termenul prevăzut la pct.2, precum și în cazul în care,” urmează a fi exclusă.”.	Nu se acceptă. Sintagma nu poate fi exclusă, întrucât prevederile pct. 2 rămân în vigoare, iar nerespectarea obligației de schimbare a destinației terenului în termenul stabilit trebuie să genereze consecința expresă prevăzută la pct. 3., iar excluderea acesteia ar diminua claritatea și forța normativă a actului.
		„Totodată, reieșind din faptul că, proiectul de hotărâre va atrage după sine modificarea actelor cadastrale, se recomandă completarea proiectului cu un punct nou, cu următorul cuprins: „4. I.P. ”Cadastrul Bunurilor Imobile” va asigura operarea modificărilor respective în documentația cadastrală, în conformitate cu prevederile prezentei hotărâri.”.	Nu se acceptă. Proiectul nu produce direct efecte juridice asupra regimului cadastral al terenului, întrucât nu modifică destinația și nici modul de folosință al acestuia. Schimbarea acestor attribute se va realiza într-o etapă ulterioară, în baza cererii proprietarului și a documentației aprobate de autoritățile locale, conform legislației funciare și cadastrale în vigoare. Astfel, includerea unui astfel de punct în proiect ar induce ideea că hotărârea ar produce, de la sine, modificări cadastrale, ceea ce nu corespunde realității juridice și ar putea crea confuzii privind competențele instituționale și procedura legală de actualizare a datelor cadastrale.
2.	Ministerul Mediului (nr. 13-05/2082 din 22.07.2025)	„Astfel, în scopul respectării legislației din domeniul mediului, după pct. 3 se propune un punct nou suplimentar, punctul 4 cu următorul conținut: „4. La etapa de amplasare a activităților/proiectelor pe teritoriul parcului industrial pe terenul cu nr. cadastral 5515502.1020 din extravilanul localității s Costești, r-nul Ialoveni se vor respecta prevederile Legii nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu și Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului”...“	Se acceptă. Se acceptă ajustarea propusă, întrucât introducerea punctului nou 4 contribuie la alinierea actului normativ cu cerințele legale din domeniul protecției mediului. Menționarea explicită a respectării prevederilor Legii nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu și a Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului este necesară pentru a asigura aplicarea corespunzătoare a cadrului normativ în procesul de autorizare a activităților desfășurate în cadrul parcului industrial. Această completare este oportună și susține

			obiectivele de dezvoltare durabilă și protecție a mediului.
		„Potrivit prevederilor art. 7 al Legii nr.86/2014, inițiatorul care planifică realizarea unei activități indicate în anexa nr. 2 la Legea respectivă, urmează să prezinte Agenției de Mediu cererea privind activitatea planificată, însoțită de toate materialele necesare astfel precum este prevăzut la anexa nr. 3 la Legea nr. 86/2014, pentru obținerea acordului de mediu. Acordul de mediu este actul permisiv emis de Agenția de Mediu, ce stabilește permisiunea realizării unei activități planificate prevăzute în anexa nr. 1 sau nr. 2 a Legii nr. 86/2014 pe un anumit amplasament, condițiile și măsurile de protecție a mediului care trebuie respectate în cadrul aprobării de dezvoltare a activității planificate (certificatului de urbanism pentru proiectare sau autorizației de construire). Iar aprobarea de dezvoltare – decizie a autorității sau autorităților emitente prevăzute în anexa nr.1 la Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător, care oferă dreptul inițiatorului de a desfășura activitatea planificată;”.	Se acceptă. Se va ține cont de propunerile formulate, iar la etapa de schimbare a destinației terenului se vor respecta în mod obligatoriu prevederile legale în vigoare, inclusiv cele ale Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului. Astfel, inițiatorul va trebui să obțină acordul de mediu de la Agenția de Mediu, în conformitate cu cerințele prevăzute în anexele nr. 2 și nr. 3 ale legii menționate, înainte de obținerea oricărei aprobări de dezvoltare. Această etapă este esențială pentru asigurarea conformității cu legislația de mediu aplicabilă.
		„Autorizarea și execuția lucrărilor de proiectare și a lucrărilor de construcții a obiectelor, este reglementată de Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, prevederile căruia sunt obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor de orice gen, categorie, destinație și tip de proprietate. Totodată, în procesul de creare a parcului, conform prevederilor art. 3 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 11 din 02.03.2017 privind evaluarea strategică de mediu, evaluarea strategică de mediu se efectuează pentru documentele de politici și planificare care pot avea efecte semnificative asupra mediului, inclusiv asupra sănătății populației. Sunt considerate ca având întotdeauna efecte semnificative asupra mediului – și, prin urmare, fac obiectul unei evaluări strategice de mediu obligatorii – următoarele documente de politici și	Se acceptă. Se va ține cont de propunerile formulate, iar la etapa de schimbare a destinației terenului, în procesul de creare a parcului industrial, se vor respecta în mod obligatoriu prevederile legale aplicabile, inclusiv cele prevăzute de Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu și Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului. Totodată, în nota de fundamentare a proiectului a fost abordată și argumentată problematica impactului asupra mediului, aspect care urmează a fi tratat cu prioritate la

	planificare: a) documentele de politici și planificare elaborate în domeniile: agricultură, silvicultură, piscicultură, energetică, industrie, transporturi, gestionarea deșeurilor, gestionarea resurselor acvatice, comunicații electronice, turism, folosința funciară, planificare urbană și rurală (documentația de urbanism și amenajare a teritoriului, inclusiv planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului și programele de urbanism și amenajare a teritoriului la nivel național, regional, raional, local, precum și planurile urbanistice generale, planurile urbanistice zonale și planurile urbanistice de detaliu elaborate pentru construcțiile amplasate pe terenurile din extravilanul localității), care stabilesc cadrul pentru aprobarea dezvoltării activităților planificate prevăzute în anexele nr. 1 și nr. 2 la Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului. Subsidiar, în urma analizei notei de fundamentare a proiectului, se observă că aspectele legate de impactul asupra mediului nu au fost abordate în mod detaliat sau nu au fost considerate prioritare de către autori. Astfel, se constată că este imposibilă schimbarea destinației unui teren cu destinație agricolă, având suprafața de 15,3501 ha, fără ca aceasta să aibă un impact negativ asupra mediului.”. „Mai mult decât atât, nu a fost determinată bonitatea terenului cu destinație agricolă, aspect deosebit de important din punct de vedere juridic, deoarece acest teren ar putea avea statut de teren agricol de calitate superioară, ceea ce îl supune reglementărilor art. 58 alin. (5) și (6) din Codul funciar. Aceste prevederi stabilesc că este interzisă schimbarea destinației: • terenurilor agricole de calitate superioară; • terenurilor destinate fondului forestier; • terenurilor destinate fondului apelor; • terenurilor pe care sunt amplasate rezervații istorico-culturale și naturale, monumente istorice și situri arheologice; • terenurilor irigate; • loturilor experimentale; • terenurilor instituțiilor de cercetare științifică și ale instituțiilor de învățământ. De asemenea,	etapa de planificare și autorizare a proiectului, inclusiv în procesul de schimbare a destinației terenului. În conformitate cu art. 3 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 11/2017, documentele de urbanism elaborate pentru terenurile extravilane, cum este cazul de față, sunt supuse evaluării strategice de mediu, dat fiind potențialul impact semnificativ asupra mediului și sănătății populației. Astfel, se reiterează necesitatea respectării tuturor cerințelor de evaluare de mediu în toate etapele premergătoare creării parcului industrial, începând cu schimbarea destinației terenului. Se acceptă parțial. Referitor la afirmația privind lipsa determinării bonității terenului cu destinație agricolă, menționăm că acest aspect a fost stabilit prin investigațiile pedologice, aferente Studiului Pedologic elaborat de Î.S. „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului”. Acest document a fost anexat la dosarul proiectului hotărârii suplimentar în sistemul e-legiferare, în procesul de avizare, și constituie element probatoriu privind caracteristicile agropedologice ale terenului.
--	--	---

		este interzisă desfășurarea pe aceste terenuri a oricăror activități ce contravin destinației lor, cu excepția cazurilor prevăzute la alin. (6) și (6¹). (6) Schimbarea destinației terenurilor agricole de calitate superioară poate fi realizată numai în următoarele cazuri: a) amplasarea obiectivelor liniare (drumuri, linii de comunicații electronice, rețele de gaze naturale, energie electrică, energie termică, rețele de alimentare cu apă și canalizare, conducte); c) înființarea cimitirelor (administrare de autoritățile administrației publice locale); d) extragerea substanțelor minerale utile în limitele perimetrelor miniere; e) dezvoltarea infrastructurii urbane și rurale. În urma examinării proiectului de act normativ și a notei de fundamentare aferente, se constată existența unor omisiuni în ceea ce privește analiza impactului asupra mediului, inclusiv lipsa unei evaluări strategice de mediu, deși acestea sunt obligatorii conform prevederilor Legii nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu și ale Legii nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului.” „Prin urmare, proiectul de act normativ se susține cu condiția completării acestuia în vederea respectării prevederilor legale menționate, în special prin evaluarea impactului asupra mediului, dar și evaluarea strategică de mediu, conform cadrului normativ în vigoare.”	Totodată, informațiile din acest studiu vor fi reiterate și valorificate la etapa de expertizare pentru consultare publică, asigurând astfel transparența și fundamentarea deciziei privind schimbarea destinației terenului. Astfel, se confirmă că bonitatea a fost evaluată în mod corespunzător, ceea ce permite stabilirea clară a încadrării juridice a terenului și a aplicabilității prevederilor art. 58 alin. (5) și (6) din Codul funciar.
			Se acceptă. Se acceptă propunerea autorului și se va ține cont de aceasta în procesul de definitivare a proiectului de act normativ, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
3.	Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale (Nr.21-3955 din 23.07.2025)	„1. Pe site-ul web oficial al MDED (https://mded.gov.md/anunt/anunturi-deinitierea-a-politicii/) este publicat anunțul cu privire la inițierea elaborării proiectului hotărârii Guvernului privind acordarea titlului de parc industrial „Phoenix”, anunț care creează confuzii pentru societatea civilă și orice persoană interesată, deoarece nu corespunde cu denumirea și obiectul prezentului proiect, astfel devenind discutabil în ce măsură autorul a respectat etapa stabilită la pct.171 subpct.1) din Regulamentul Guvernului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.610/2018.”.	Nu se acceptă. Observația privind presupusa confuzie creată de anunțul publicat de Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării nu este susținută juridic și nu reflectă corect cerințele prevăzute la pct. 171 subpct. 1) din Regulamentul Guvernului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 610/2018. Textul normei menționate stipulează obligația de „publicare a anunțului privind

		inițierea elaborării proiectului”, fără a impune condiția ca titlul anunțului să corespundă în mod identic sau integral cu denumirea formală a proiectului de act normativ în forma sa finală. Ceea ce se solicită prin lege este informarea clară și accesibilă a publicului cu privire la intenția de reglementare, nu reproducerea exactă a titlului de act normativ. Aceste informații sunt suficiente pentru a identifica fără echivoc obiectul inițiativei. Eventuala diferență dintre titlul anunțului („privind acordarea titlului de parc industrial «Phoenix»”, SRL „Ionaș Estate”) și titlul complet al proiectului („cu privire la acordarea titlului de parc industrial Societății cu Răspundere Limitată «Ionaș Estate»”) nu este de natură să afecteze valabilitatea procedurii de inițiere și nici să creeze o confuzie reală pentru societatea civilă sau alți actori interesați. Mai mult, forma titlului final al hotărârii este stabilită tehnico-juridic de autoritățile emitente în etapa de elaborare a versiunii finale a proiectului, conform pct. 171 subpct. 2), iar anunțul de inițiere nu are rolul de a anticipa cu exactitate această formulare, ci doar de a deschide procedura transparentă de consultare publică. Prin urmare, etapa de inițiere prevăzută de pct. 171 subpct. 1) a fost respectată integral, iar observația privind pretinsa neconcordanță este formalistă și nu indică nicio neregulă de fond în procesul de legiferare.
	„2. Potrivit art.7 alin.(1) și (2) al Legii nr.182/2010 cu privire la parcurile industriale: „Solicitanții titlului de parc industrial menționați la art.6 au dreptul să depună la consiliul local în a cărui teritoriu administrativ se află terenul destinat parcului o cerere privind crearea și	Se acceptă parțial. Observația este nefondată în ceea ce privește pretinsa lipsă a elementelor prevăzute la art. 5,

	funcționarea parcului industrial, anexând copiile documentelor ce confirmă dreptul de deținere, pentru cel puțin 30 de ani, a terenului destinat creării parcului industrial cu condiția că acesta corespunde cerințelor stipulate la art.5. În cazul în care a decis să susțină crearea și funcționarea parcului industrial, consiliul local împuternicește autoritatea executivă a administrației publice locale să formeze Comisia pentru crearea și funcționarea parcului industrial corespunzător”. Totuși, în Decizia Consiliului sătesc Costești raionul Ialoveni nr.4/14 din 05.06.2025 cu privire la examinarea unei cereri (unicul act anexat de către MDED care vine să susțină inițiativa normativă) lipsește careva mențiune despre formarea Comisiei pentru crearea și funcționarea Parcului Industrial „Phoenix” și/sau alte informații referitoare la categoria parcului industrial, tipurile de activități ce urmează a fi desfășurate, faptul că terenul destinat parcului industrial se află în proprietate sau în folosință de cel puțin 30 ani și/sau alte informații referitoare la deciziile Comisiei pentru crearea și funcționarea parcului industrial consemnate în procese-verbale, astfel cum obligă prevederile art.5, 51 , 7 din Legea nr.182/2010. „3. Mai mult ca atât, urmare a unei analize suplimentare, s-a constatat că, prin Decizia Consiliului sătesc Costești raionul Ialoveni nr.1/5.1 din 03.02.2020 cu privire la	5¹ și 7 din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale. Potrivit art. 7 alin. (2) din legea menționată, formarea Comisiei pentru crearea și funcționarea parcului industrial reprezintă o etapă ulterioară depunerii cererii și exprimării acordului consiliului local de susținere a inițiativei. Legea statuată nu condiționează exprimarea sprijinului de către consiliul local printr-o mențiune expresă privind comisia, categoria parcului sau tipurile de activități economice. Aceste elemente sunt detaliate și asumate după exprimarea acordului de principiu, în cadrul etapei de implementare și operare, nu în cea de inițiere normativă. În ceea ce privește documentația anexată, se precizează că prin intermediul platformei e-Legiferare au fost transmise acte suplimentare relevante. Autoritățile avizatoare aveau posibilitatea și responsabilitatea legală să consulte întreg dosarul transmis electronic, nu doar decizia consiliului local. Prin urmare, cerințele esențiale prevăzute de Legea precitată pentru etapa de inițiere a procesului de creare a parcului industrial sunt respectate, iar aspectele invocate în observație vor fi dezvoltate în mod firesc în etapele ulterioare, inclusiv prin constituirea Comisiei și elaborarea regulamentelor de funcționare. Totodată, în respectarea prevederilor art. 5 din Legea sus-menționată, în proiectul hotărârii este prevăzută schimbarea destinației terenului, astfel încât acesta să corespundă scopului de creare a parcului industrial. Nu se acceptă.
--	---	--

		inițierea formării bunului imobil, a fost decisă formarea bunului imobil din terenul proprietate publică a s. Costești, rl. Ialoveni cu nr. cadastral 55155021020 cu suprafața de 20,8501 ha, amplasat în extravilanul s. Costești, destinația agricol, modul de folosință agricol (pășuni), domeniul public, conform planului geometric din anexă prin separare.”.	Menționarea Deciziei Consiliului sătesc Costești nr. 1/5.1 din 03.02.2020, „cu privire la inițierea formării bunului imobil”, nu poate fi reținută ca argument suficient pentru a contesta situația actuală juridico-cadastrală a terenului. Această decizie are un caracter preparator și procedural, reprezentând doar etapa de inițiere a procesului de formare a bunului imobil, conform prevederilor legale aplicabile privind administrarea domeniului public local. Ea nu generează de una singură un efect juridic final asupra delimitării sau identificării cadastrale a terenului. Ulterior acestei inițieri, autoritatea publică locală a emis decizii consecutive de formare și separare a bunurilor imobile (nr. 1/5.2 din 03.02.2020, nr. 2/20 din 23.05.2020 și nr. 3/34 din 04.08.2020), în urma cărora s-a ajuns la forma juridică și fizică actuală a terenului — respectiv bunul imobil cu nr. cadastral 55155021020, cu suprafața de 15,3501 ha, destinație agricolă, aflat în proprietatea publică a UAT Costești. Toate actele menționate sunt înregistrate în Registrul actelor locale cu statut „Act în vigoare” și produc efecte juridice în raport cu terții. În lipsa unei suspendări sau anulări prin procedura legală de control administrativ sau jurisdicțional, aceste acte se bucură de prezumția de legalitate. Prin urmare, referirea exclusivă la decizia de inițiere a procesului de formare nu reflectă întreaga succesiune a actelor adoptate și nu afectează valabilitatea situației juridice actuale a terenului avut în vedere în proiectul de hotărâre.
--	--	--	--

	„4. Subsecvent, ulterioara Decizie a Consiliului sătesc Costești raionul Ialoveni nr.1/5.2 din 03.02.2020 cu privire la formarea bunului imobil, stabilește că se formează din bunul imobil, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, cu nr. cadastral 55155021020 adresa rl. Ialoveni, s. Costești, suprafața 20,8501 ha, destinația agricol, modul de folosință agricol (pășuni), proprietate publică a unității administrativteritoriale Costești, prin separare, următoarele bunuri: bunul imobil cu nr. cadastral 55155021020 cu suprafața 19,3501 și bunul imobil cu nr. cadastral 5515021026, cu suprafața 1,500 ha, ambele bunuri imobile amplasate în extravilanul s. Costești, destinația agricol, modul de folosință agricol, proprietate publică a unității administrativ-teritoriale Costești. Prin urmare, autorul urmează a aduce clarificări în Nota de fundamentare referitoare la suprafața terenului și regimul juridic conex acestuia, ori în pct.1 din proiectul hotărârii este stabilită suprafața terenului de 15,3501 ha, proprietate privată.”.	Nu se acceptă. Observația privind neconcordanța între suprafața terenului menționată în proiectul hotărârii (15,3501 ha) și datele din Decizia Consiliului sătesc Costești nr. 1/5.2 din 03.02.2020 este neîntemeiată, întrucât nu reflectă întreaga evoluție juridico-cadastrală a bunului imobil. Astfel, prin decizia menționată (nr. 1/5.2 din 03.02.2020), a fost într-adevăr format prin separare bunul imobil cu nr. cadastral 55155021020 (19,3501 ha) și un alt bun cu nr. cadastral 5515021026 (1,5000 ha). Ulterior, însă, în mod consecutiv și legal, autoritatea publică locală Costești a emis: - Decizia nr. 2/20 din 23.05.2020, prin care s-au format bunurile imobile 55155021020 (16,8501 ha) și 5515021028 (2,50 ha); - Decizia nr. 3/34 din 04.08.2020, prin care, printr-o nouă separare, s-au format bunurile imobile 55155021020 (15,3501 ha) și 55155021029 (1,5000 ha). Toate aceste decizii sunt înregistrate în Registrul actelor locale cu statut de „Act în vigoare”, fiind opozabile terților și producând efecte juridice. În consecință, suprafața de 15,3501 ha indicată în proiectul de hotărâre reflectă exact configurația actuală și legală a bunului imobil, așa cum reiese din ultimele acte emise de autoritatea locală competentă. Mai mult, potrivit pct. 12 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr. 845/2009 cu privire la oficiile teritoriale ale Cancelarie de Stat, verificarea legalității actelor autorităților administrației publice locale intră în competența exclusivă a Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, iar până la această dată, actele emise de
--	--	--

			autoritatea locală nu au fost contestate sau suspendate. Prin urmare, nu există impedimente legale privind recunoașterea regimului juridic și a suprafeței terenului așa cum este indicat în proiect.
		„5. Nu în ultimul rând, autorul admite omisiunea în textul proiectului referitoare la faptul că, se ia act despre crearea Parcului Industrial „Phoenix”, de o anumită categorie, pe un anumit termen, fiind stabilită locația și nr. cadastral al acestuia și doar ulterior, după crearea parcului industrial, poate fi acordat titlul de parc industrial unei întreprinderi administratoare.”.	Nu se acceptă. În conformitate cu art. 3 din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale, prin „<i>titlu de parc industrial</i>” se înțelege: „drept acordat întreprinderii administratoare de a beneficia de facilități la crearea și funcționarea parcului industrial, cu condiția respectării obligațiilor stipulate în prezenta lege”. Această definiție reflectă în mod clar faptul că titlul are un caracter constitutiv, nu declarativ. Or, în lipsa titlului, parcul industrial nu există în sensul juridic prevăzut de lege, iar crearea lui se produce nemijlocit prin hotărârea Guvernului de acordare a acestui titlu. Totodată, Legea citată nu prevede nicio etapă intermediară de „luare la cunoștință” sau de recunoaștere a existenței parcului anterior acordării titlului, iar inserarea unei asemenea formulări în proiectul de act normativ ar fi nejustificată legal și contrară procedurii instituite de lege. Prin urmare, proiectul de hotărâre care prevede direct acordarea titlului de parc industrial întreprinderii administratoare desemnate este în deplină conformitate cu cadrul legal și nu necesită completări privind „recunoașterea” creării parcului industrial.

		„6. Un alt aspect important sesizat este că, prevederile pct.2 și 3 din proiect denotă niște condiționalități și de facto, nu sunt îndeplinite toate condițiile pentru a fi acordat titlul de parc industrial, și anume, cele prevăzute la art.8 alin.(2) lit.e) (avizele deținătorilor (furnizorilor) rețelelor de utilități publice) și f) (dosarul cadastral privind schimbarea, după caz, a destinației terenului sau autorizația de construire pentru obiectivul respectiv) din Legea nr.182/2010.”. „7. Totodată, legiuitorul statuează la art.10 alin.(4) al Legii nr.182/2010, că poate fi luată o decizie preventivă de acordare a titlului de parc industrial, dar acest fapt (cuvânt) nu este prevăzut în textul proiectului.”.	Nu se acceptă. Cu referire la observația privind neîndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 8 alin. (2) lit. e) și f) din Legea nr. 182/2010 privind parcurile industriale, menționăm că toate documentele relevante au fost anexate suplimentar la proiectul de hotărâre prin sistemul e-legiferare, în etapa de avizare. Este vorba despre dosarul cadastral privind schimbarea destinației terenului cu nr. cadastral 5515502.1020, studiul de fezabilitate, acordul autorității administrației publice locale privind susținerea inițiativei, precum și alte acte relevante. Aceste documente asigură fundamentarea corectă a proiectului și demonstrează că cerințele legale au fost respectate. De asemenea, relevăm că formularea „după caz” utilizată la art. 8 alin. (2) lit. f) din prenotată, reflectă caracterul condițional al acestei cerințe, ceea ce înseamnă că prezentarea documentului respectiv este obligatorie doar în măsura în care situația concretă o impune. În cazul de față, documentele au fost prezentate voluntar, pentru a asigura transparență și a demonstra că schimbarea destinației terenului este tratată conform cadrului legal. Se acceptă parțial. Articolul 10 alin. (4) din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale prevede că, după examinarea cererii și a documentației, Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării poate lua o decizie preventivă de acordare a titlului de parc industrial, pe baza căreia se întocmește și se prezintă Guvernului
--	--	--	--

			proiectul hotărârii pentru aprobare. Această decizie preventivă reprezintă o etapă procedurală necesară în cadrul procesului de analiză și fundamentare a acordării titlului. Cu toate acestea, nu există o cerință legală expresă ca proiectul hotărârii să includă în mod obligatoriu în textul său mențiunea „decizie preventivă”. Această etapă este parte a procedurii administrative interne, iar hotărârea guvernamentală reprezintă actul oficial final care aprobă titlul de parc industrial. Prin urmare, absența cuvântului „decizie preventivă” în textul proiectului hotărârii nu afectează valabilitatea, legalitatea sau conformitatea acestuia cu Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale. Aceasta reflectă doar diferența între natura actelor implicate în proces: decizia preventivă are rolul de a fundamenta intern proiectul, iar hotărârea guvernamentală are rolul de a aproba oficial titlul.
		„8. În conformitate cu prevederile art.77 din Codul urbanismului și construcțiilor, autorizarea execuției lucrărilor de construcții pe terenurile cu destinație agricolă este permisă pentru amplasarea infrastructurii agricole, conform prevederilor Codului funciar nr.22/2024. Pentru amplasarea altor tipuri și categorii de construcții și amenajări, specifice localităților, autorizarea execuției lucrărilor de construcții se efectuează după modificarea destinației terenurilor agricole. Schimbarea destinației terenurilor agricole se efectuează în conformitate cu prevederile Codului funciar nr.22/2024, ale documentației de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, ale normativelor tehnice în construcții. Prin prisma celor exprimate supra, autorul va ține cont că, schimbarea destinației terenului, identificat cu numărul cadastral 55155021020, din destinație „agricolă” în destinație „pentru construcție” va	Se acceptă. Modificarea destinației terenului cu numărul cadastral 55155021020 din „agricolă” în „construcții” se va realiza în conformitate cu art. 77 din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 și cu prevederile Codului funciar nr. 22/2024, așa cum este stabilit și în prevederile proiectului. Autorizarea lucrărilor de construcție va fi posibilă doar după finalizarea procedurii legale de schimbare a destinației, în baza documentației de urbanism aprobată.

		avea loc doar în conformitate cu prevederile art.77 din Codul urbanismului și construcțiilor nr.434/2023 și ale Codului funciar nr.22/2024.”.	
4.	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare (nr. 21-03/2035 din 22.07.2025)	„În contextul pct. 2 din hotărâre, prin care în sarcina solicitantului titlului de parc industrial se pune schimbarea destinației terenului cu nr. cadastral 5515502.1020 cu suprafața de 15,3501 ha din teren cu destinație agricolă în teren pentru construcții, Vă atragem atenția că, potrivit art. 58 alin. (5) din Codul funciar, schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară este interzisă, cu excepția cazurilor prevăzute la alin. (6), printre care nu se regăsesc parcurile industriale. Deoarece la proiect nu este anexat dosarul cadastral de schimbare a destinației terenului agricol (a se vedea art. 8 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 182/2010), autorul proiectului va menționa în nota de fundamentare dacă terenul agricol respectiv nu este de calitate superioară conform criteriilor prevăzute în art. 33 alin. (1) din Codul funciar, întrucât conform alineatului (2) al acestui articol din cod, retragerea acestora din circuitul agricol, utilizarea acestora în alte scopuri decât cele agricole sau desfășurarea pe aceste terenuri a operațiunilor tehnologice ori de altă natură ce conduc la degradarea solului, cu excepția cazurilor stabilite la art.58 alin.(6).”. La punctul 3 din hotărâre nu este clar cum a fost estimat termenul de 3 pentru racordarea parcului la rețelele de utilități publice ale localității, urmând să se facă comentarii în acest sens în nota de fundamentare.	Se acceptă. Informația referitoare la bonitatea terenului a fost inserată în Nota de fundamentare, în conformitate cu cerințele legale, pentru a clarifica că terenul cu nr. cadastral 5515502.1020 nu este considerat teren agricol de calitate superioară conform criteriilor prevăzute în art. 33 alin. (1) din Codul funciar nr. 22/2024.
			Se acceptă parțial. Termenul de 3 luni pentru racordarea parcului la rețelele de utilități publice a fost comentat și justificat în punctul 3.1 al Notei de fundamentare – „Obiectivele urmărite și soluțiile propuse”, unde sunt evidențiate principalele prevederi ale proiectului și elementele noi. Informațiile din acest punct explică estimarea realistă a termenului, ținând cont de complexitatea lucrărilor și de

		necesitatea coordonării cu furnizorii de servicii publice.
	„La pct. 3.1 al notei, este indicat că destinația terenului se va schimba din teren cu destinație agricolă în teren destinat industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și cu alte destinații speciale, ceea ce, pe de o parte, contravine pct. 2 din hotărâre potrivit căruia destinația terenului va fi pentru construcții, iar pe de altă parte, contravine Codului funciar întrucât terenurile destinate transporturilor, rețelelor de comunicații electronice (art. 54 ¹), terenurile cu destinație specială (art. 55) sunt clasificate ca categorii distincte de cele pentru construcții și au alt mod de folosință. În această parte, nota de fundamentare se va ajusta în conformitate cu art. 45 din Codul funciar.”.	Se acceptă. Observația a fost acceptată, iar conținutul de la punctul 3.1 al Notei de fundamentare a fost ajustat în conformitate cu art. 45 din Codul funciar nr. 22/2024, pentru a asigura coerența cu prevederile din punctul 2 al hotărârii și cu clasificarea legală a categoriilor de folosință a terenurilor. Astfel, formularea referitoare la destinația terenului a fost corectată pentru a reflecta în mod unitar că terenul va fi destinat construcțiilor, fără a face referire la categorii de terenuri cu regim juridic distinct.
	„Pentru a analiza gradul de confirmare a oportunității creării parcului industrial, conform criteriilor stabilite la art. 9 din Legea nr. 182/2010, solicităm să anexați la proiect studiul de fezabilitate, precum și dosarul cadastral, în cazul în care acesta a fost prezentat Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării.”.	Se acceptă. Studiul de fezabilitate, împreună cu dosarul cadastral, au fost anexate suplimentar la dosarul de însoțire a proiectului prin sistemul e-legiferare, la etapa de avizare, pentru a asigura fundamentarea oportunității creării parcului industrial conform criteriilor prevăzute la art. 9 din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale. Aceste documente vor fi anexate și la etapele următoare ale procesului decizional, inclusiv la expertizare și consultare publică, pentru a garanta transparența și conformitatea cu cerințele legale.
	„Inter alia, relevăm, cu titlu de analiză a capacității potențialului de administrare a afacerilor, că, SRL „Ionaș Estate”, al cărei asociat și administrator este Ionaș Parascovia, a fost înregistrată la 24.03.2025. Totodată, conform datelor publice, Ionaș Parascovia este afiliată (ca asociat sau administrator) cu alte societăți	Nu se acceptă. Potrivit pct. 7 din Hotărârea Guvernului nr. 143/2021 cu privire la organizarea și funcționarea Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării, ministerul nu este

		comerciale, cum ar fi, spre exemplu: IONAȘ-IMPEX S.R.L. (în anul 2024 a înregistrat pierdere netă de -3 386 802, 0 lei), IMIX PRIM S.R.L. (în anul 2024 a înregistrat pierdere netă de 1000, 0 lei), ANTAR SALUBRIZARE S.R.L. (în anul 2024 a înregistrat profit net de 643 355, 0 lei), SERVICE TULIS S.R.L. (în anul 2024 a înregistrat pierdere netă de -13 925 074, 0 lei), ANTAR PRIM S.R.L. (în anul 2024 a înregistrat pierdere netă de -190 284, 0 lei).”.	investit explicit cu competența de a analiza potențialul economic detaliat al întreprinderilor, ci mai degrabă cu verificarea conformității proiectului cu criteriile legale și de politici publice privind dezvoltarea economică și infrastructura. Evaluarea potențialului financiar, a solvabilității sau a istoricului financiar al unei firme ține mai degrabă de alte instituții financiare, bancare sau de autoritățile fiscale, sau poate fi realizată în etape ulterioare, în cadrul analizei de risc, finanțare sau control.
5.	Congresul Autorităților Locale din Moldova (nr. 207 din 15.07.2025)	În pct. 1 din proiect (1. Se acordă titlul de parc industrial Societății cu Răspundere Limitată (în continuare- SRL „Ionaș Estate”), IDNO 1025600019305, care va administra Parcul Industrial „Phoenix”, de categoria „A”, amplasat în satul Costești, raionul Ialoveni, pe un teren cu suprafața de 15,3501 ha (numărul cadastral 5515502.1020), proprietate privată): cuvântul „satul” se propune a se substitui cu cuvintele „extravilanul satului”	Se acceptă. Proiectul a fost ajustat conform propunerii înaintate. În punctul 1, formularea „amplasat în satul Costești, raionul Ialoveni” a fost modificată pentru a reflecta localizarea exactă a terenului, fiind înlocuită cu „extravilanul satului Costești, raionul Ialoveni”. Această ajustare contribuie la o precizie juridico-teritorială mai mare în descrierea amplasamentului Parcului Industrial „Phoenix”.
		„2.1. Cuvintele „autoritatea publică locală Costești” necesită a se substitui cu cuvintele „autoritățile administrației publice locale din satul Costești, raionul Ialoveni”. Procedura administrativă în cauză va fi realizată de către autoritatea executivă și de către autoritatea deliberativă a administrației publice locale.”.	Se acceptă. Textul proiectului a fost ajustat în conformitate cu propunerea formulate. Astfel, sintagma „autoritatea publică locală Costești” a fost substituită cu formularea completă „autoritățile administrației publice locale din satul Costești, raionul Ialoveni”, pentru a reflecta corect structura duală a administrației publice locale. Modificarea clarifică faptul că procedura administrativă vizată urmează a fi realizată atât de către autoritatea executivă (primăria), cât și

			de către autoritatea deliberativă (consiliul local).
	„2.2. Menționăm că termenul de „3 luni” nu este un termen real, fiind unul prea mic. Procedurile și formalitățile necesare de parcurs pentru schimbarea destinației sunt mult mai îndelungate, în particular necesare pentru solicitarea și adoptarea deciziei consiliului local privind inițierea elaborării planului urbanistic de detaliu pentru amplasarea parcului industrial în extravilanul satului, emiterea de către autoritatea executivă a certificatului de urbanism pentru proiectarea PUD (art. 44 alin. (31) din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023), identificarea proiectantului, comandarea și elaborarea PUD, comandarea studiului pedologic privind aprecierea notei de bonitate și a apartenenței terenului la cele de calitate superioară, obținerea acordului de mediu și altor avize la PUD și la schimbarea destinației, realizarea consultărilor publice corespunzătoare, după care aprobarea PUD și a deciziei de schimbare a categoriei de destinație a terenului. Se recomandă excluderea termenului („3 luni”) sau stabilirea unui termen mai mare.	Se acceptă parțial. Deși se susține că termenul de 3 luni pentru realizarea procedurii de schimbare a categoriei de destinație a terenului este nerealist din cauza duratei și complexității procesului, menționăm că acest termen a fost stabilit în conformitate cu prevederile art. 16 alin. (1)–(4) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, care reglementează termenele și procedura de adoptare a deciziilor de către autoritățile administrației publice locale. Stabilirea unui termen de 3 luni urmărește asigurarea unui cadru clar și predictibil pentru derularea eficientă a etapelor administrative necesare. Acesta reflectă angajamentul autorităților locale față de proiect și încurajează o mobilizare corespunzătoare în vederea parcurgerii procedurilor prevăzute de lege. Totodată, durata stabilită nu exclude posibilitatea extinderii acestui termen în mod justificat, în baza unei comunicări și cooperări instituționale corespunzătoare. Prin urmare, termenul de 3 luni nu are un caracter restrictiv absolut, ci reprezintă un reper rezonabil pentru autoritățile implicate în proces, fiind compatibil cu practicile administrative existente și cu cerințele de eficiență în promovarea proiectelor de interes public, cum este cazul constituirii parcului industrial.	
	„2.3 Cuvintele „destinației terenului” se propune a se substitui cu cuvintele „categoriei de destinație și a	Se acceptă.	

		modului de folosință a terenului” conform terminologiei Codului funciar nr. 22/2024.”.	Formularea a fost ajustată conform propunerii. Astfel, sintagma „destinației terenului” a fost înlocuită cu „categoriei de destinație și a modului de folosință a terenului”, în conformitate cu terminologia actualizată prevăzută în Codul funciar nr. 22/2024. Această modificare asigură alinierea textului proiectului la noile norme legale și sporește claritatea și corectitudinea juridică a prevederilor referitoare la regimul funciar al terenului.
		„2.4. Cuvintele „teren pentru construcții” necesită a se substitui cu cuvintele „terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor (modul de folosință: terenuri pentru amplasarea construcțiilor industriale)” conform terminologiei Codului funciar nr. 22/2024.”.	Se acceptă. Textul proiectului a fost ajustat conform propunerii înaintate. Cuvintele „teren pentru construcții” au fost substituite cu formularea detaliată „terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor (modul de folosință: terenuri pentru amplasarea construcțiilor industriale)”, în concordanță cu terminologia stabilită prin Codul funciar nr. 22/2024. Această modificare contribuie la utilizarea unui limbaj juridic precis și adecvat cadrului normativ actual, asigurând totodată o interpretare unitară a regimului juridic al terenului vizat.
Expertizare			
6.	Ministerul Justiției <i>(nr. 04/2-7703 din 04.08.2025)</i>	„Totodată, aferent rigorilor normative, se vor reține următoarele: În pct. 1, după cuvântul „Limitată” se va completa cu sintagma „Ionaș Estate”, pentru precizia normei.”.	Se acceptă. Prevederea a fost ajustată prin completarea cu sintagma „Ionaș Estate” după cuvântul „Limitată”, pentru precizia normei.
		„La pct. 2: pentru precizia normei, cuvintele „de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii	Se acceptă. Observația a fost acceptată, iar textul a fost ajustat în sensul substituirii sintagmei „de la

	Moldova” se vor substitui cu cuvintele „de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri”.”.	data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova” cu formularea „de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri”, pentru asigurarea coerenței și preciziei juridice a normei.
	„textul „,va întreprinde,” și cuvintele „în vigoare” se vor exclude ca fiind excedente”.	Se acceptă. Textul „,va întreprinde” și cuvintele „în vigoare” au fost excluse ca fiind excedente.
	„La pct. 3, întru respectarea unității terminologice, recomandăm, substituirea sintagmei „destinația terenului” cu sintagma „categoriei de destinație a terenului”.	Se acceptă. Observația a fost însușită, iar în vederea respectării unității terminologice, sintagma „destinația terenului” a fost înlocuită cu „categoria de destinație a terenului”.
	„La pct. 4, pentru rigoarea exprimării, textul „localității s Costești, r-nul Ialoveni” se va substitui cu textul „satului Costești, raionul Ialoveni”.”.	Se acceptă. Observația a fost acceptată, iar pentru rigoarea exprimării și corecta denumire administrativ-teritorială, textul „localității s. Costești, r-nul Ialoveni” a fost substituit cu forma completă și corectă: „satului Costești, raionul Ialoveni”.
	„La pct. 5, semnalăm că, regula generală privind intrarea în vigoare a actelor normative, statuată în art. 56 alin. (1) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, prevede că actele normative intră în vigoare peste o lună de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Totodată, alin. (3) al acestui articol dispune că „Intrarea în vigoare a actelor normative poate fi stabilită pentru o altă dată doar în cazul în care se urmărește protecția drepturilor și libertăților fundamentale ale omului, realizarea angajamentelor internaționale ale Republicii Moldova, conformarea	Se acceptă. Observația a fost acceptată, iar justificarea intrării în vigoare a actului normativ la data publicării va fi detaliat argumentată în nota de fundamentare.

		cadrelui normativ hotărârilor Curții Constituționale, eliminarea unor lacune din legislație sau contradicții între actele normative ori dacă există alte circumstanțe obiective.”. Astfel, intrarea în vigoare a actului normativ la data publicării trebuie să fie argumentată corespunzător în nota de fundamentare.”.	
7.	Centrul Național Anticorupție Nr. 06/2/14233 din 14.08.2025 REA Nr. EHG25/10803 din 14.08.2025)	„Potrivit notei de fundamentare, obiectivul major al proiectului constă în susținerea transformării economice regionale prin integrarea tehnologiilor inovative, dezvoltarea industriilor cu valoare adăugată și atragerea investițiilor autohtone și străine. Autorul a prezentat Sinteza avizelor parvenite în cadrul procesului de consultare publică a proiectului de către autoritățile responsabile de implementarea prevederilor conținute în proiect/instituțiilor interesate, fapt ce denotă aspectul definitiv al acestuia și întrunirea condițiilor stabilite de prevederile art.28 al Legii nr.82/2017 - pentru efectuarea expertizei anticorupție. În procesul de promovare a proiectului, au fost respectate rigorile de asigurare a transparenței decizionale statuate de prevederile art.8 lit.a)-d) al Legii nr. 239-XVI din 13 noiembrie 2008 privind transparența în procesul decizional. Nota informativă a proiectului a fost structurată cu întrunirea exigențelor de tehnică legislativă statuate de prevederile art.30 lit.a)-f) al Legii cu privire la actele normative nr.100 din 22 decembrie 2017. Instituirea Parcul Industrial „Phoenix”, de categoria „A”, pe teritoriul UAT în speță, poate fi apreciată ca fiind conformă interesului public general (în sensul prevăzut de prevederile Legii integrității nr.82 din 25 mai 2017), în condițiile excluderii atât a potențialelor conflicte de interese aferente reglementării activității PI „Phoenix” de către APL și nemijlocit conlucrării întreprinderii administratoare cu APL, cât și riscurilor aferente concentrării disproporționate a puterii economice și influenței într-un singur grup de interese.”.	Se acceptă.

Autoritățile avizatoare			
8.	Ministerul Finanțelor (nr. 15/2-03/132/1093 din 07.08.2025)	„Conform pct.230-231 din Regulamentul Guvernului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.610/2018, Ministerul Finanțelor poate reitera anumite obiecții exprimate la etapa avizării, doar în măsura în care insistă asupra acestora. Deși obiecțiile formulate de Ministerul Finanțelor nu au fost acceptate, considerăm că acestea nu au un caracter principal.”.	Se acceptă.
		„În același timp, Ministerul Finanțelor reiterează despre importanța efectuării unei analize mai detaliate aferente următoarelor aspecte, acestea urmând a fi reflectate, după caz, în nota de fundamentare: 1) dacă terenul agricol vizat nu este de calitate superioară, caracteristicile fiind stabilite la art.33 alin.(1) din Codul funciar nr.22/2024, pentru a nu admite încălcarea prevederilor art.58 alin.(5)–(6) din același act normativ; 2) dacă destinația terenului trebuie sau nu schimbată până la depunerea cererii de obținere a titlului de parc industrial, având în vedere dispozițiile art.8 alin.(2) lit.f) din Legea nr.182/2010 cu privire la parcurile industriale (în continuare – „Legea nr.182/2010”), care impun anexarea la cerere a dosarului cadastral privind schimbarea, după caz, a destinației terenului sau a autorizației de construire pentru obiectivul respectiv. Or, în cazul în care dosarul nu este complet, survin consecințele prevăzute la art.10 alin.(2) din Legea nr.182/2010.	Se acceptă. Recomandările au fost acceptate și reflectate în nota de fundamentare la pct. 2.1, inclusiv: (1) confirmarea că terenul agricol vizat nu este de calitate superioară, conform art. 33 alin. (1) din Codul funciar nr. 22/2024, și (2) clarificarea privind necesitatea schimbării destinației terenului anterior depunerii cererii pentru titlul de parc industrial, în conformitate cu art. 8 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 182/2010.
9.	Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale (Nr.21-4380 din 13.08.2025)	„Ca urmare a examinării textului definitivat al proiectului de hotărâre a Guvernului cu privire la acordarea titlului de parc industrial Societății cu Răspundere Limitată „Ionaș Estate” (număr unic 572/MDED/2025) și a dosarului normativ conex, în limitele competențelor funcționale, comunicăm	Se reiterează argumentele expuse mai sus.

	menținerea obiecțiilor neacceptate de către autorul proiectului, expuse prin avizul Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale nr.21-3955 din 23.07.2025.”.	
	„1. Pe site-ul web oficial al MDED (https://mded.gov.md/anunt/anunturi-deinitierea-a-politiciei/) este publicat anunțul cu privire la inițierea elaborării proiectului hotărârii Guvernului privind acordarea titlului de parc industrial „Phoenix”, anunț care creează confuzii pentru societatea civilă și orice persoană interesată, deoarece nu corespunde cu denumirea și obiectul prezentului proiect, astfel devenind discutabil în ce măsură autorul a respectat etapa stabilită la pct.171 subpct.1) din Regulamentul Guvernului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.610/2018.”.	Nu se acceptă. Observația privind presupusa confuzie creată de anunțul publicat de Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării nu este susținută juridic și nu reflectă corect cerințele prevăzute la pct. 171 subpct. 1) din Regulamentul Guvernului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 610/2018. Textul normei menționate stipulează obligația de „publicare a anunțului privind inițierea elaborării proiectului”, fără a impune condiția ca titlul anunțului să corespundă în mod identic sau integral cu denumirea formală a proiectului de act normativ în forma sa finală. Ceea ce se solicită prin lege este informarea clară și accesibilă a publicului cu privire la intenția de reglementare, nu reproducerea exactă a titlului de act normativ. Aceste informații sunt suficiente pentru a identifica fără echivoc obiectul inițiativei. Eventuala diferență dintre titlul anunțului („privind acordarea titlului de parc industrial «Phoenix»”, SRL „Ionaș Estate”) și titlul complet al proiectului („cu privire la acordarea titlului de parc industrial Societății cu Răspundere Limitată «Ionaș Estate»”) nu este de natură să afecteze valabilitatea procedurii de inițiere și nici să creeze o confuzie reală pentru societatea civilă sau alți actori interesați. Mai mult, forma titlului final al hotărârii este stabilită tehnico-juridic de autoritățile emitente în etapa de elaborare a versiunii finale a

			proiectului, conform pct. 171 subpct. 2), iar anunțul de inițiere nu are rolul de a anticipa cu exactitate această formulare, ci doar de a deschide procedura transparentă de consultare publică. Prin urmare, etapa de inițiere prevăzută de pct. 171 subpct. 1) a fost respectată integral, iar observația privind pretinsa neconcordanță este formalistă și nu indică nicio neregulă de fond în procesul de legiferare.
		„2. Potrivit art.7 alin.(1) și (2) al Legii nr.182/2010 cu privire la parcurile industriale: „Solicitanții titlului de parc industrial menționați la art.6 au dreptul să depună la consiliul local în a cărui teritoriu administrativ se află terenul destinat parcului o cerere privind crearea și funcționarea parcului industrial, anexând copiile documentelor ce confirmă dreptul de deținere, pentru cel puțin 30 de ani, a terenului destinat creării parcului industrial cu condiția că acesta corespunde cerințelor stipulate la art.5. În cazul în care a decis să susțină crearea și funcționarea parcului industrial, consiliul local împuternicește autoritatea executivă a administrației publice locale să formeze Comisia pentru crearea și funcționarea parcului industrial corespunzător”. Totuși, în Decizia Consiliului sătesc Costești raionul Ialoveni nr.4/14 din 05.06.2025 cu privire la examinarea unei cereri (unicul act anexat de către MDED care vine să susțină inițiativa normativă) lipsește careva mențiune despre formarea Comisiei pentru crearea și funcționarea Parcului Industrial „Phoenix” și/sau alte informații referitoare la categoria parcului industrial, tipurile de activități ce urmează a fi desfășurate, faptul că terenul destinat parcului industrial se află în proprietate sau în folosință de cel puțin 30 ani și/sau alte informații referitoare la deciziile Comisiei pentru crearea și funcționarea parcului industrial consemnate în procese-	Se acceptă parțial. Observația este nefondată în ceea ce privește pretinsa lipsă a elementelor prevăzute la art. 5, 5¹ și 7 din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale. Potrivit art. 7 alin. (2) din legea menționată, formarea Comisiei pentru crearea și funcționarea parcului industrial reprezintă o etapă ulterioară depunerii cererii și exprimării acordului consiliului local de susținere a inițiativei. Legea statuată nu condiționează exprimarea sprijinului de către consiliul local printr-o mențiune expresă privind comisia, categoria parcului sau tipurile de activități economice. Aceste elemente sunt detaliate și asumate după exprimarea acordului de principiu, în cadrul etapei de implementare și operare, nu în cea de inițiere normativă. În ceea ce privește documentația anexată, se precizează că prin intermediul platformei e-Legiferare au fost transmise acte suplimentare relevante. Autoritățile avizatoare aveau posibilitatea și responsabilitatea legală să consulte întreg dosarul transmis electronic, nu doar decizia consiliului local.

	verbale, astfel cum obligă prevederile art.5, 51 , 7 din Legea nr.182/2010.	Prin urmare, cerințele esențiale prevăzute de Legea precitată pentru etapa de inițiere a procesului de creare a parcului industrial sunt respectate, iar aspectele invocate în observație vor fi dezvoltate în mod firesc în etapele ulterioare, inclusiv prin constituirea Comisiei și elaborarea regulamentelor de funcționare. Totodată, în respectarea prevederilor art. 5 din Legea sus-menționată, în proiectul hotărârii este prevăzută schimbarea destinației terenului, astfel încât acesta să corespundă scopului de creare a parcului industrial.
	„3. Mai mult ca atât, urmare a unei analize suplimentare, s-a constatat că, prin Decizia Consiliului sătesc Costești raionul Ialoveni nr.1/5.1 din 03.02.2020 cu privire la inițierea formării bunului imobil, a fost decisă formarea bunului imobil din terenul proprietate publică a s. Costești, rl. Ialoveni cu nr. cadastral 55155021020 cu suprafața de 20,8501 ha, amplasat în extravilanul s. Costești, destinația agricol, modul de folosință agricol (pășuni), domeniul public, conform planului geometric din anexă prin separare.”.	Nu se acceptă. Menționarea Deciziei Consiliului sătesc Costești nr. 1/5.1 din 03.02.2020, „cu privire la inițierea formării bunului imobil”, nu poate fi reținută ca argument suficient pentru a contesta situația actuală juridico-cadastrală a terenului. Această decizie are un caracter preparator și procedural, reprezentând doar etapa de inițiere a procesului de formare a bunului imobil, conform prevederilor legale aplicabile privind administrarea domeniului public local. Ea nu generează de una singură un efect juridic final asupra delimitării sau identificării cadastrale a terenului. Ulterior acestei inițieri, autoritatea publică locală a emis decizii consecutive de formare și separare a bunurilor imobile (nr. 1/5.2 din 03.02.2020, nr. 2/20 din 23.05.2020 și nr. 3/34 din 04.08.2020), în urma cărora s-a ajuns la forma juridică și fizică actuală a terenului — respectiv bunul imobil cu nr. cadastral 55155021020, cu suprafața de 15,3501 ha,

			destinație agricolă, aflat în proprietatea publică a UAT Costești. Toate actele menționate sunt înregistrate în Registrul actelor locale cu statut „Act în vigoare” și produc efecte juridice în raport cu terții. În lipsa unei suspendări sau anulări prin procedura legală de control administrativ sau jurisdicțional, aceste acte se bucură de prezumția de legalitate. Prin urmare, referirea exclusivă la decizia de inițiere a procesului de formare nu reflectă întreaga succesiune a actelor adoptate și nu afectează valabilitatea situației juridice actuale a terenului avut în vedere în proiectul de hotărâre.
		„4. Subsecvent, ulterioara Decizie a Consiliului sătesc Costești raionul Ialoveni nr.1/5.2 din 03.02.2020 cu privire la formarea bunului imobil, stabilește că se formează din bunul imobil, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, cu nr. cadastral 55155021020 adresa rl. Ialoveni, s. Costești, suprafața 20,8501 ha, destinația agricol, modul de folosință agricol (pășuni), proprietate publică a unității administrativteritoriale Costești, prin separare, următoarele bunuri: bunul imobil cu nr. cadastral 55155021020 cu suprafața 19,3501 și bunul imobil cu nr. cadastral 5515021026, cu suprafața 1,500 ha, ambele bunuri imobile amplasate în extravilanul s. Costești, destinația agricol, modul de folosință agricol, proprietate publică a unității administrativ-teritoriale Costești. Prin urmare, autorul urmează a aduce clarificări în Nota de fundamentare referitoare la suprafața terenului și regimul juridic conex acestuia, ori în pct.1 din proiectul hotărârii este stabilită suprafața terenului de 15,3501 ha, proprietate privată.”.	Nu se acceptă. Observația privind neconcordanța între suprafața terenului menționată în proiectul hotărârii (15,3501 ha) și datele din Decizia Consiliului sătesc Costești nr. 1/5.2 din 03.02.2020 este neîntemeiată, întrucât nu reflectă întreaga evoluție juridico-cadastrală a bunului imobil. Astfel, prin decizia menționată (nr. 1/5.2 din 03.02.2020), a fost într-adevăr format prin separare bunul imobil cu nr. cadastral 55155021020 (19,3501 ha) și un alt bun cu nr. cadastral 5515021026 (1,5000 ha). Ulterior, însă, în mod consecutiv și legal, autoritatea publică locală Costești a emis: - Decizia nr. 2/20 din 23.05.2020, prin care s-au format bunurile imobile 55155021020 (16,8501 ha) și 5515021028 (2,50 ha); - Decizia nr. 3/34 din 04.08.2020, prin care, printr-o nouă separare, s-au format

		bunurile imobile 55155021020 (15,3501 ha) și 55155021029 (1,5000 ha). Toate aceste decizii sunt înregistrate în Registrul actelor locale cu statut de „Act în vigoare”, fiind opozabile terților și producând efecte juridice. În consecință, suprafața de 15,3501 ha indicată în proiectul de hotărâre reflectă exact configurația actuală și legală a bunului imobil, așa cum reiese din ultimele acte emise de autoritatea locală competentă. Mai mult, potrivit pct. 12 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr. 845/2009 cu privire la oficiile teritoriale ale Cancelarie de Stat, verificarea legalității actelor autorităților administrației publice locale intră în competența exclusivă a Oficiului teritorial Chișinău al Cancelariei de Stat, iar până la această dată, actele emise de autoritatea locală nu au fost contestate sau suspendate. Prin urmare, nu există impedimente legale privind recunoașterea regimului juridic și a suprafeței terenului așa cum este indicat în proiect.
	„5. Nu în ultimul rând, autorul admite omisiunea în textul proiectului referitoare la faptul că, se ia act despre crearea Parcului Industrial „Phoenix”, de o anumită categorie, pe un anumit termen, fiind stabilită locația și nr. cadastral al acestuia și doar ulterior, după crearea parcului industrial, poate fi acordat titlul de parc industrial unei întreprinderi administratoare.”.	Nu se acceptă. În conformitate cu art. 3 din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale, prin „<i>titlu de parc industrial</i>” se înțelege: „drept acordat întreprinderii administratoare de a beneficia de facilități la crearea și funcționarea parcului industrial, cu condiția respectării obligațiilor stipulate în prezenta lege”. Această definiție reflectă în mod clar faptul că titlul are un caracter constitutiv, nu declarativ. Or, în lipsa titlului, parcul industrial nu există în sensul juridic prevăzut de lege, iar

		crearea lui se produce nemijlocit prin hotărârea Guvernului de acordare a acestui titlu. Totodată, Legea citată nu prevede nicio etapă intermediară de „luare la cunoștință” sau de recunoaștere a existenței parcului anterior acordării titlului, iar inserarea unei asemenea formulări în proiectul de act normativ ar fi nejustificată legal și contrară procedurii instituite de lege. Prin urmare, proiectul de hotărâre care prevede direct acordarea titlului de parc industrial întreprinderii administratoare desemnate este în deplină conformitate cu cadrul legal și nu necesită completări privind „recunoașterea” creării parcului industrial.
	„6. Un alt aspect important sesizat este că, prevederile pct.2 și 3 din proiect denotă niște condiționalități și de facto, nu sunt îndeplinite toate condițiile pentru a fi acordat titlul de parc industrial, și anume, cele prevăzute la art.8 alin.(2) lit.e) (avizele deținătorilor (furnizorilor) rețelelor de utilități publice) și f) (dosarul cadastral privind schimbarea, după caz, a destinației terenului sau autorizația de construire pentru obiectivul respectiv) din Legea nr.182/2010.”.	Nu se acceptă. Cu referire la observația privind neîndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 8 alin. (2) lit. e) și f) din Legea nr. 182/2010 privind parcurile industriale, menționăm că toate documentele relevante au fost anexate suplimentar la proiectul de hotărâre prin sistemul e-legiferare, în etapa de avizare. Este vorba despre dosarul cadastral privind schimbarea destinației terenului cu nr. cadastral 5515502.1020, studiul de fezabilitate, acordul autorității administrației publice locale privind susținerea inițiativei, precum și alte acte relevante. Aceste documente asigură fundamentarea corectă a proiectului și demonstrează că cerințele legale au fost respectate. De asemenea, relevăm că formularea „după caz” utilizată la art. 8 alin. (2) lit. f) din

			prenotată, reflectă caracterul condițional al acestei cerințe, ceea ce înseamnă că prezentarea documentului respectiv este obligatorie doar în măsura în care situația concretă o impune. În cazul de față, documentele au fost prezentate voluntar, pentru a asigura transparență și a demonstra că schimbarea destinației terenului este tratată conform cadrului legal.
		„7. Totodată, legiuitorul statuează la art.10 alin.(4) al Legii nr.182/2010, că poate fi luată o decizie preventivă de acordare a titlului de parc industrial, dar acest fapt (cuvânt) nu este prevăzut în textul proiectului.”.	Se acceptă parțial. Articolul 10 alin. (4) din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale prevede că, după examinarea cererii și a documentației, Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării poate lua o decizie preventivă de acordare a titlului de parc industrial, pe baza căreia se întocmește și se prezintă Guvernului proiectul hotărârii pentru aprobare. Această decizie preventivă reprezintă o etapă procedurală necesară în cadrul procesului de analiză și fundamentare a acordării titlului. Cu toate acestea, nu există o cerință legală expresă ca proiectul hotărârii să includă în mod obligatoriu în textul său mențiunea „decizie preventivă”. Această etapă este parte a procedurii administrative interne, iar hotărârea guvernamentală reprezintă actul oficial final care aprobă titlul de parc industrial. Prin urmare, absența cuvântului „decizie preventivă” în textul proiectului hotărârii nu afectează valabilitatea, legalitatea sau conformitatea acestuia cu Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale. Aceasta reflectă doar diferența între natura actelor implicate în proces: decizia preventivă are rolul de a fundamenta intern proiectul, iar hotărârea

			guvernamentală are rolul de a aproba oficial titlul.
		„8. În conformitate cu prevederile art.77 din Codul urbanismului și construcțiilor, autorizarea execuției lucrărilor de construcții pe terenurile cu destinație agricolă este permisă pentru amplasarea infrastructurii agricole, conform prevederilor Codului funciar nr.22/2024. Pentru amplasarea altor tipuri și categorii de construcții și amenajări, specifice localităților, autorizarea execuției lucrărilor de construcții se efectuează după modificarea destinației terenurilor agricole. Schimbarea destinației terenurilor agricole se efectuează în conformitate cu prevederile Codului funciar nr.22/2024, ale documentației de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, ale normativelor tehnice în construcții. Prin prisma celor exprimate supra, autorul va ține cont că, schimbarea destinației terenului, identificat cu numărul cadastral 55155021020, din destinație „agricolă” în destinație „pentru construcție” va avea loc doar în conformitate cu prevederile art.77 din Codul urbanismului și construcțiilor nr.434/2023 și ale Codului funciar nr.22/2024.”.	Se acceptă. Modificarea destinației terenului cu numărul cadastral 55155021020 din „agricolă” în „construcții” se va realiza în conformitate cu art. 77 din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 și cu prevederile Codului funciar nr. 22/2024, așa cum este stabilit și în prevederile proiectului. Autorizarea lucrărilor de construcție va fi posibilă doar după finalizarea procedurii legale de schimbare a destinației, în baza documentației de urbanism aprobată.

Secretar de stat

Viorel GARAZ