

PUD

MODULPROF SRL

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PLAN URBANSTIC DE DETALIU PENTRU PROIECTAREA UNEI PENSIUNI AGROTURISTICE PE TERENURILE AGRICOLE CU NR-LE CAD-LE [REDACTED] DIN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI (EXTRAVILAN).

NR. OBIECTIVULUI: 43-2025

BENEFICIAR: [REDACTED]

AUTORII PROIECTULUI:

Arhitect-sef: [REDACTED]

Urbanist: Yuliia Kulyk

CHISINAU 2025

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE: PLAN URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA UNEI PENSIUNI AGROTURISTICE PE TERENUL AGRICOL CU NUMERELE CADASTRALE [REDACTED] DIN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.

LOCALIZARE: MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI (EXTRAVILAN).

BENEFICIAR: [REDACTED]
PROIECTANT: [REDACTED]

Arhitect sef: CIOCHINA SERGHEI

Urbanist: TRELEA ADRIAN

BORDEROU PLANSELOR ELABORATE

PLANSA	DENUMIREA PLANSELOR	NOTA
1	Date de recunoastere a documentatiei. Borderoul planselor elaborate. Date generale	
2	Memoriu justificativ (inceput)	
3	Memoriu justificativ (sfirsit)	
4	Schema de incadrare in teritoriul sc 1:10 000	
5	Situatia existenta. Sc. 1:1000	
6	Analiza geotehnica (Situatia hidrogeologica). Sc. 1:1000	
7	Tip de proprietate asupra terenurilor. Sc. 1:1000	
8	Reglementari. Zonificare. Sc. 1:1000	
9	Reglementari. Infrastructura edilitara. Sc. 1:1000	
10	Obiective de utilitate publică 1:1000	

CADRU LEGISLATIV-NORMATIV

- COD Nr. 434 din 28-12-2023 "URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR"
- Legea nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- Legea nr. 107/2016 cu privire la energia electrică;
- Legea nr. 10/2016 privind promovarea utilizării energiei din surse regenerabile;
- Legea nr. 509/1995 drumurilor;
- COD Nr. 22 /2024 (CODUL FUNCİAR);
- Legea nr. 267/1994 privind apararea împotriva incendiilor;
- Hotărîrea Guvernului nr. 847/2022 cu privire la aprobarea Regulilor generale de aparare împotriva incendiilor în Republica Moldova;
- Regulamentului cu privire la protecția rețelelor electrice (HG nr. 514/2002);
- NCM B.01.02:2016 "Sistematizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului";
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;
- NCM E.03.03-2014. Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor.
- СНІП 2.04.02-84 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения".
- NCM G.03.02:2015 "Rețele și instalații exterioare de canalizare".
- ПУЭ Правила устройства электроустановок.

DATE GENERALE

Documentatia este elaborata in baza Decizei nr.3/23 din 31 iulie 2025 emise de catre consiliul Comunei Bacioi, mun. Chisinau.

Documentatia urbanistica are drept scop prezentarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unei pensiuni agroturistice pe terenurile agricole cu numerele cadastrale [REDACTED] din MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI. Cu suprafata totala - 0.6120 ha.

Pe teritoriul PUD se propune amplasarea obiectivului de infrastructura agricola in conformitate cu prevederile cadrului legislativ-normativ in vigoare.

PUD-ul are drept scop indeplinirea urmatoarelor obiective:

- stabilirea destinației construcțiilor ce urmează a se realiza;
- stabilirea și delimitarea terenurilor pe care se pot amplasa construcțiile;
- relationarea construcțiilor propuse cu construcțiile existente din vecinătate;
- specificarea detinătorilor de teren;
- domeniul public sau terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, potrivit legii;
- circulația terenurilor, pentru realizarea obiectivelor propuse;
- condiții de circulație și acces la noile obiective;
- condiții de rezolvare și racordare la rețelele edilitare;
- regimul de construire - alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor;
- coeficientul de utilizare a terenurilor;
- condiții privind spațiile plantate.

SURSE DE DOCUMENTARE

1. Ridicare topografica elaborata in anul 2025 de catre "GEOGRIM" SRL.
2. Extras din Registrul bunurilor imobile.
3. Datele din raportul geologic, emis in anul 2015.
4. Planul Urbanistic General si Regulamentul local de urbanism com. Bacioi. Elaborat de catre IP "Chisinauproiect". Aprobata prin Decizia consiliului local.
5. Datele din sursele informatiionale GEODATA; CADASTRU. MD

Planul urbanistic de detaliu este elaborat in conformitate cu COD Nr. 434 din 28-12-2023 "URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR", Publicat : 30-01-2024 în Monitorul Oficial Nr. 41-44 art. 61 si corespunde cerintelor 1-8.					
Elaborat:		Certificat de atestare tehnico-profesionala nr.1009 din 21.06.2023 Arhitect-sef Ciochina Serghei			
PROIECTANTUL GENERAL: "MODULPROF" SRL				Conform Deciziei Consiliului Comunei Bacioi nr.3/23 din 31 iulie 2025	
Arhit. princ.: Certificat pe numele Ciochina S. Certificat seria 2023-P Nr.1009 din 21.06.2023					
				43-2025-PUD	
		BENEFICIAR			
		PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA UNEI PENSIUNI AGROTURISTICE PE TERENUL AGRICOL CU NUMERELE CADASTRALE DIN MUN.			
schimb		Nr sect		data	
plansa		Nr doc		semnat	
Arh.princ.		S.Ciochina		PLANUL URBANISTIC DE DETALIU	
Urbanist		A.Trelea		DATE GENERALE	

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

are ca scop stabilirea conditiilor de amplasare si dezvoltare a zonei pentru amplasarea unitatilor din cadrul infrastructurii agricole cu accent pe valorificarea terenurilor cu nr-le cadastrale [redacted] situate în comuna Bacioi, mun. Chisinau, extravilan. Zona face parte din masivul agricol pe care sunt plantate arbori si tufisuri, care sunt actualmente neproductive si nicum nu sunt valorificate. Unicul si principalul acces in zona este un drum de tara neamenajat, denumit strada Lacului. Suprafata terenului propus spre valorificare contine aria totala de 0.6120 ha. Documentatia elaborata reprezinta temeiul pentru obtinerea certificatului de urbanism pentru proiectare.

INCADRARE IN TERITORIUL

Zona studiată a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) se află în partea centrală a Republicii Moldova, în comuna Bacioi mun. Chisinau. Terenul este situat în extravilan, la o distanță de aproximativ 3.80km m de centrul administrativ al satului Bacioi si la o distanță de circa 2 km se află Aeroportul Internațional Chișinău.

La o distanță de 75 m spre Sud-Vest trece drumul republican R2 (Chișinău – Bender – Tiraspol – M5). Zona PUD cuprinde un teren cu o suprafață totală de 0,6120 ha și este delimitată de:

- La nord și la est, teritoriul se învecinează cu terenuri cu destinație agricolă.
- La sud și la vest – teritoriul este liber de construcții, fiind spații verzi/plantații.

(A se vedea planșa 5. Situatia existenta).

ZONIFICARE FUNCTIONALA A TERITORIULUI. FONDUL CONSTRUIT EXISTENT. OCUPAREA TERENURILOR

In urma examinării zonei de studiu PUD, inclusiv si terenurile cu nr-le cadastrale 5511108.342 si 5511108.343 se constata urmatoarele aspecte:

- În mare parte, zona adiacenta terenului obiect PUD este alcatuita din terenuri agricole, libere de constructii cu vegetatia ierboasa si arbori cu tufis. Vizavi de terenul obiect PUD, sunt situate terenuri libere de constructii cu destinatie agricola.
- Terenul obiect PUD reprezinta spatiu ocupat partial de un bazin de acumulare, construit in anul 2015 (pentru agrement si cresterea pestelui), conform actelor permissive. Terenul este partial ocupat de careva constructii usoare de tip foisoare si copertine. Aceasta locatie a fost planificata de mai multi ani pentru dezvoltarea pensiunii turistice. Locatia se afla in apropierea fondului forestier deaceea este mai atractiva pentru valorificarea solicitata decit cea agricola.
- In partea de Nord-Est la distanta cca 0.26 km de la hotarul terenurilor private se afla o zona rezidentiala cu regim mic de inaltime (sect. Botanica al or. Chisinau).
- In partea de Est la distanta cca 0.27 km de la hotarul terenurilor private se afla o alta zona rezidentiala (Cartierul Aeroportului din sect. Botanica al or. Chisinau).
- In raza de 270 m trece strada Bacioi Noi.
- Distanța de la drumul republican R2 circa 75 m.
- In raza de 300m nu exista careva situri arheologice.

CARACTERISTICA GENERALA A ZONEI

Zona studiată – sat. Bacioi - este situată la latitudinea 4 [redacted]. Clima este moderat-continentală. Predomină vânturile din direcțiile de nord si de nord-est. Viteza medie anuală a vântului oscilează între 2,5 și 4,5 m/s, cele mai puternice înregistrându-se în lunile februarie – martie, iar cele mai slabe în septembrie–octombrie. Iarna durează în jur de 78 zile, cu temperaturi instabile: în medie, -4,2 °C. Temperatura minimă, de - 31,5 °C. Primăvara e aproximativ de 2,5 luni cu temperaturi medii 16-17 °C. În perioada verii temperatura variază între 21 - 35 °C, în mediu este de circa +21°C. Către luna septembrie se urmărește cedări de temperaturi, iar în octombrie pot avea loc primele înghețuri. Toamna durează circa 2,5 luni, cu temperaturi în mediu de circa +16°C la început și temperaturi de circa 0 °C spre sfârșit. Cantitatea medie de precipitații este de 490-500 mm. Pe perioada iernii sunt prezente precipitații mixte (lichide, solide).

Adâncimea sezoniera de îngheț este de 0.90 m.

In conformitate cu prevederile normativelor în vigoare clădirea se situează în următoarea zonare:

- zona climatică III B;
- zona de vânt II;
- zona cu zăpadă I.

Conform “Hărții de raionare seismica a teritoriului Republicii Moldova” elaborată de institutul de geologie si geofizica al Academiei de Științe a Moldovei, în anul 2006, este de 7 grade după scara MSK-64.

Loturile destinate construcției obiectivului (PENSIUNE AGROTURISTICA) se afla pe un teren inclinat spre sud-est cu declivitatea de 2° spre sud-est, cotele absolute variaza in limita valorilor 60 -66 m. Conform prospecțiunilor geologice de suprafata, procese geologice periculoase așa ca alunecări de teren, prăbușiri și surpări de roci pe terenul destinat construcției planificate și în raza de 50m nu se observă. Procese fizico-geologice periculoase care ar putea afecta construcția planificata, nu sunt prezente. Terenul ales posedă un caracter favorabil pentru efectuarea constructiei planificate. Sub fiecare obiectiv nou amplasat urmeaza sa fie efectuate prospectiuni geologico ingineresti in confromitate cu cadrul legislativ-normativ.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

In urma analizei zonei dupa relieful si pozitionarea geografica se determina urmatoarele aspecte:

- Suprafata terenului PUD reprezinta o platforma inclinata cu cotele de la 63.5 pina la 57.00 altitudine. Declivitatea de teren scade din partea vest spre partea estica si are panta pina la 4.0 %.
- In partea sud-vestica a terenului trece un canal natural pentru scurgerea apelor pluviale de circa 2.0 m adicnime.
- INTENSITATEA SEISMICA, conform RAPORTULUI GEOTEHNIC alcatuit in anul 2015 de catre G. Gudjabidze in scopul proiectarii bazinului de acumulare a apei pe terenul cu nr. cad. 551108342. Din punct de vedere a condițiilor geologice și hidrogeologice (Evaluarea favorabilității terenurilor pentru construcții) se caracterizeaza prin terenuri favorabile pentru constructii (a se vedea planșa 7-8 prezentul PUD). Apele freatice nu au fost depistate pina la adincimea de 5.0 m. Procesele fizico-geologice nafavorabile (alunecari de teren, ripi, tasari de teren) pe terenul de cosntructie si pe sectoarele invecinate lipsesc. Procese fizico-geologice periculoase care ar putea afecta construcția planificata, nu sunt prezente. In caz de proiectare si amplasare constructiilor noi este necesar de a exclude sau de a reduce influenta negativa a riscurilor sporite parvenite de la apele freatice si posibilitatilor de inundare cu scurgere torentiale de suprafata.

Terenul nu conține careva specii rare sau seculare de flora aflate în protecția organelor de resort.

CIRCULATII IN ZONA. Artera de circulatie principala in zona - drumul de tara (str. Lacului) care deservesre toate terenurile agricole si racordeaza la distanta de 0.27km, cu strada Bacioi Noi si bd. Dacia.

- RETELE TEHNICO-EDILITARE. Actual zona adiacenta terenului obiect al PUD este dotata cu retele tehnice edilitare. Zona de studiu este asigurata cu retea de energie electrica care a fost proiectata si construita de carte proprietar in anii precedenti. Pe teren exista retea de apeduct, hazna si canalizare pluviala.

DOCUMENTATIA DE URBANISM.

In conformitate cu Planul de amenajare a teritoriului comunei Bacioi, terenul obiect PUD, precum si terenuri alaturate fac parte din extravilanul localitati si sunt prevazute pentru desfasurarea activitatilor in domeniul agriculturii.

In conformitate cu COD Nr. 22 din 15-02-2024 CODUL FUNCIAR,

Capitolul III. Sectiune 1.

Articolul 23. Moduri de folosință a terenurilor cu destinație agricolă

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

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

m) terenuri pentru amplasarea pensiunilor agroturistice.

Conform COD Nr. 434 din 28-12-2023 "URBANISMULUI SI CONSTRUCTIILOR"

Articolul 44. Planul urbanistic de detaliu.

Alin. (31) Planificarea si desfășurarea operatiunilor de urbanism pe terenurile din teritoriul extravilan, efectuate în scopul emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare pentru obiectivele infrastructurii de transport, precum si pentru unitățile de comerț, unitățile de alimentatie publică si statiile de deservire tehnică a vehiculelor rutiere amplasate pe laturile terenurilor adiacente drumurilor publice, se realizează în baza planului urbanistic de detaliu si a memoriului explicativ aferent care includ reglementări în domeniul amenajării teritoriului si urbanismului, elaborate si aprobate conform prevederilor legislatiei.

						43-2025-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]		
						PLAN URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA UNEI PENSIUNI AGROTURISTICE PE TERENUL AGRICOL CU NUMERELE CADASTRALE [REDACTED] MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.				
schimb	Ne sect	plansa	Ne doc	semnat	data					
				[REDACTED]		PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse
Arh.princ.		S.Ciochina						PUD	2	10
Urbanist		A.Trelea								
						MEMORIU JUSTIFICATIV		[REDACTED]		
								Licența seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chișinău		

MEMORIU JUSTIFICATIV

DOCUMENTATIA DE URBANISM.

Totodata conform Articolul 107. Emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare

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

PROPUNERI DE DEZVOLTARE.

Luand în considerare regimul juridic al terenurilor, gradul lor de utilizare, nivelul general de dezvoltare al zonei adiacente și prevederile documentatiei de urbanism a com. Bacioi, mun. Chisinau se propune amplasarea obiectivului de infrastructura argicola (pensiune agroturistica), destinat desfășurării activităților economice în domeniul turismului și asigurării sectorului turistic cu facilități specifice.

Destinație funcționala. Având în vedere amplasarea terenului obiect PUD în zona cu funcțiuni agricole, precum și posibilitatea conectării la rețelele tehnico-edilitare, amplasarea pensiunii agroturistice se considera oportună și nu intră în contradicție cu caracterul funcțional general al zonei.

Regimul de amplasare a construcțiilor. Aria construibilă se determină în funcția de limita zonei private și cu respectarea retragerii minime de 3 m de la hotarul juridic a terenului obiect PUD (conform NCM B.01.05:2019). Amplasarea construcțiilor urmează să fie efectuată în funcția de necesitățile procesului tehnologic cu respectarea cerințelor securității antiincendiară și sanitare prevăzute în baza normativă în vigoare.

INDICI TEHNICO-ECONOMICI:

Aria PUD	=	0.6120 ha
Aria teren destinat curții, circulației și întreținerii	=	250 m.p.
Zona înverzită	=	5482,5 m.p
Aria construită la sol	=	173,60 m.p.
Aria construită desfășurată	=	173,60 m.p.
Regim de înălțime	=	P+M (parter+mansarda)

INDICI URBANISTICI:

POT max = 30%	POT proiect = 2.8%
CUT max = 0.30	CUT proiect = 0.03

Circulații și accese. Zona amplasării pensiunii agroturistice (obiect al PUD) deja este racordată la drumul de țară din zona (sub denumire str. Lacului), care se racordează cu str. Bacioi Noi, din extravilanul comunei Bacioi, mun. Chisinau. În perspectiva se propune organizarea accesului cu acoperiri dure pentru deservirea corespunzătoare a obiectivului și în cazul necesității de intervenție a autospecialelor. Amenajarea drumului se va face cu respectarea normelor de siguranță rutieră și a distanțelor normative față de obiectivele existente.

Amenajarea terenului. Aceasta se va face în limita terenului detinut în proprietate. Toate amenajările, accese, parcuri sau trasarea rețelilor exterioare din afara terenului privat se vor coordona cu APL.

Aspectul exterior al construcțiilor. Aspectul exterior al construcțiilor propuse se va conforma specificului arhitectural rural al Republicii Moldova, integrându-se în peisajul existent și respectând prevederile documentațiilor de urbanism ale UAT Băcioi. Volumetria construcțiilor va avea un caracter redus și prietenos cu mediul, cu regim de înălțime redus (P+M), evitând impactul vizual asupra terenurilor agricole și locuințelor din apropiere.

Fațadele vor fi finisate cu materiale naturale sau eco: tencuială în tonuri deschise (crem, bej, alb), lemn tratat, placaje de piatră locală, asigurând o imagine coerentă și autentic rurală. Elementele arhitecturale tradiționale – stâlpi și grinzi din lemn, prisme deschise, pergole, tâmplărie din lemn sau PVC în nuanțe naturale – vor consolida caracterul agroturistic al ansamblului.

Acoperișul va fi în două ape, cu pantă tradițională, finisat cu țiglă ceramică sau tablă profilată în culori neutre (roșu cărămiziu, maro, grafit), conform practicilor constructive rurale din Republica Moldova. Gurile de evacuare, jgheburile și sistemele tehnice vor fi mascate pentru a nu afecta estetica generală.

Amenajările exterioare vor include alei pietruite sau din materiale permeabile, spații verzi plantate cu vegetație autohtonă, zone de recreere și elemente decorative rustice. Întregul ansamblu va crea o imagine unitară, integrată în mediul natural și agricol, conform cerințelor pentru infrastructura agroturistică.

Spații verzi și spații plantate. Spațiile verzi aferente pensiunii agroturistice vor fi amenajate astfel încât să asigure un cadru natural relaxant, atractiv pentru turiști și integrat în peisajul agricol al zonei. Amenajarea vegetală se va realiza cu preponderență din specii autohtone, rezistente la condițiile climatice locale, contribuind la menținerea caracterului rural.

Reglementari. Echipare tehnico-edilitară.

Pentru funcționarea pensiunii agroturistice, depozite, se prevede asigurarea echipării tehnico-edilitare conform cerințelor urbanistice și tehnice în vigoare. Aceasta include racordarea la rețelele de apă, canalizare, energie electrică (a se vedea planșa 09 - Reglementari. Echipare tehnico-edilitară).

Racordarea la energie electrică. Aceasta deja există pentru terenul dat. În cazul proiectării rețelilor de energie electrică pe teren se va ține cont de următoarele: linii electrice în cablu urmează să fie realizate în șanțuri. Zone de protecție și de siguranță a instalațiilor electrice se vor stabili în conformitate cu baza normativ-legislativă în vigoare.

Asigurarea cu apeduct. Racordarea la apeduct deja există pe teren. Normele de consum vor fi adoptate conform NCM G.03.02:2015 "Rețele de instalații de apă și canalizare".

Asigurarea cu canalizare. Apele uzate se vor îndrepta prin rețeaua de canalizare locală într-o stație de epurare, situată la distanță sanitară de la edificiile. Apele pluviale de pe suprafața se vor îndrepta pe relief în zonele verzi.

-Asigurarea cu energie termică. Toate construcțiile sunt planificate pentru desfășurarea activității pe timp de vară, deoarece încălzirea încăperilor în perioada rece a anului nu este necesară.

Reglementari. Securitate la incendii.

Conform extrasului din PAT al comunei Bacioi (vezi pl.7) este stipulat că raza de protecție a remizei de pompieri proiectată (3000m) nu acoperă zona de studiu.

Deoarece la proiectarea obiectivului planificat se va ține cont de următoarele prevederi:

Remiza de pompieri - Conform NCM B.01.05:2019 "Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților

urbane și rurale".

Accesul autospecialelor de intervenție la incendiu să fie asigurat conform Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova și NCM E. 03.02-2014 "Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor".

-Sursele de alimentare cu apă pentru autospeciale de intervenție la incendiu în conformitate cu prevederile normativului în construcții СНиП 2.04.02-84.

Spațiile de siguranță la foc - conform NCM B.01.05:2019.

Totodata se impune spre respectarea prevederilor Codului nr.434/2023 Urbanismului și Construcțiilor, Legii nr.267/1994 privind apărarea împotriva incendiilor, Legii nr.1515 din 16.06.1993 privind protecția mediului înconjurător, Legii nr. 1422/1998 privind protecția aerului atmosferic, inclusiv obținerea autorizației de emisie a poluanților în atmosferă și respectarea limitelor de emisii la punerea în funcțiune și NCM B.01.02:2016 "Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului".

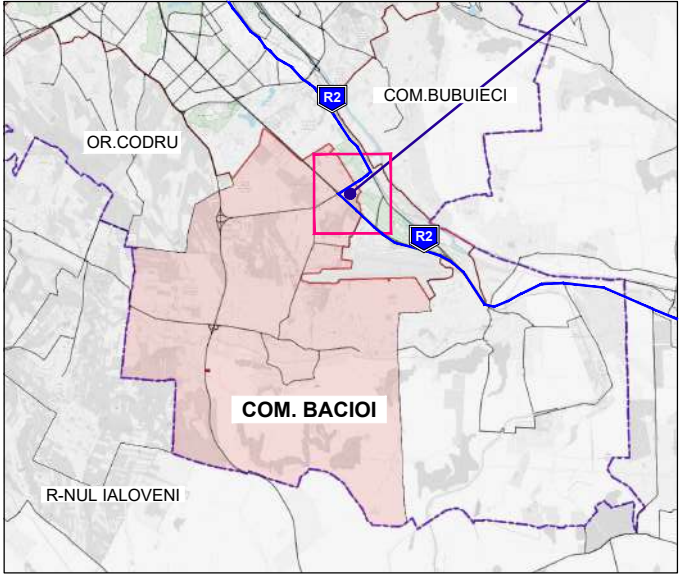
						43-2025-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]		
								PLAN URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA UNEI PENSIUNI AGROTURISTICE PE TERENUL AGRICOL CU NUMERELE CADASTRALE [REDACTED] DIN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.		
schimb	Ne sect	plansa	Ne doc	semnat	data					
Arh.princ.	S.Ciochina			[REDACTED]		PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse
Urbanist	A.Trelea			[REDACTED]				PUD	3	10
						MEMORIU JUSTIFICATIV		[REDACTED] Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău		

INCADRAREA IN LOCALITATE SAU ZONĂ
SC 1:10 000

SEMNE CONVENTIONALE

- AMPLASAMENTUL STUDIAT (OBIECT AL PUD)
- LIMITA PROPUȘĂ A INTRAVILANULUI COM BĂCIOI
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- ZONA REZIDENTIALA CU CASE PARTICULARE
- ZONA SERICIILOR PUBLICE, COMERRCIALE SI ADMINISTRATIVE
- TEREN AGRICOL
- ZONA SPORTIVA
- TERITORIU SPECIAL
- FOND FORESTER
- TEREN POMICOL
- ZONA INDUSTRIALA
- ZONA PROPUSA SPRE EXTINDEREA INTRAVILANULUI (IN URMA ELABORARII DOCUMENTATIEI DE URRBANISM)
- LIMITA ZONEI INUNDABILE
- LINIA ELECTRICA CU TENSIUNEA INALTA - 110KV CU ZONA DE PROTECȚIE
- DRUM EXPRES R2
- DRUM LOCAL DEINTERES RAIONAL
- STRĂZI ȘI ACCESE IN LOCALITATE
- RAZA DESERVIREI DE LA REMIZA DE POMPIERI PROIECTATA (3000 M)

SCHEMA DE INCADRARE LA NIVEL DE MUNICIPIU

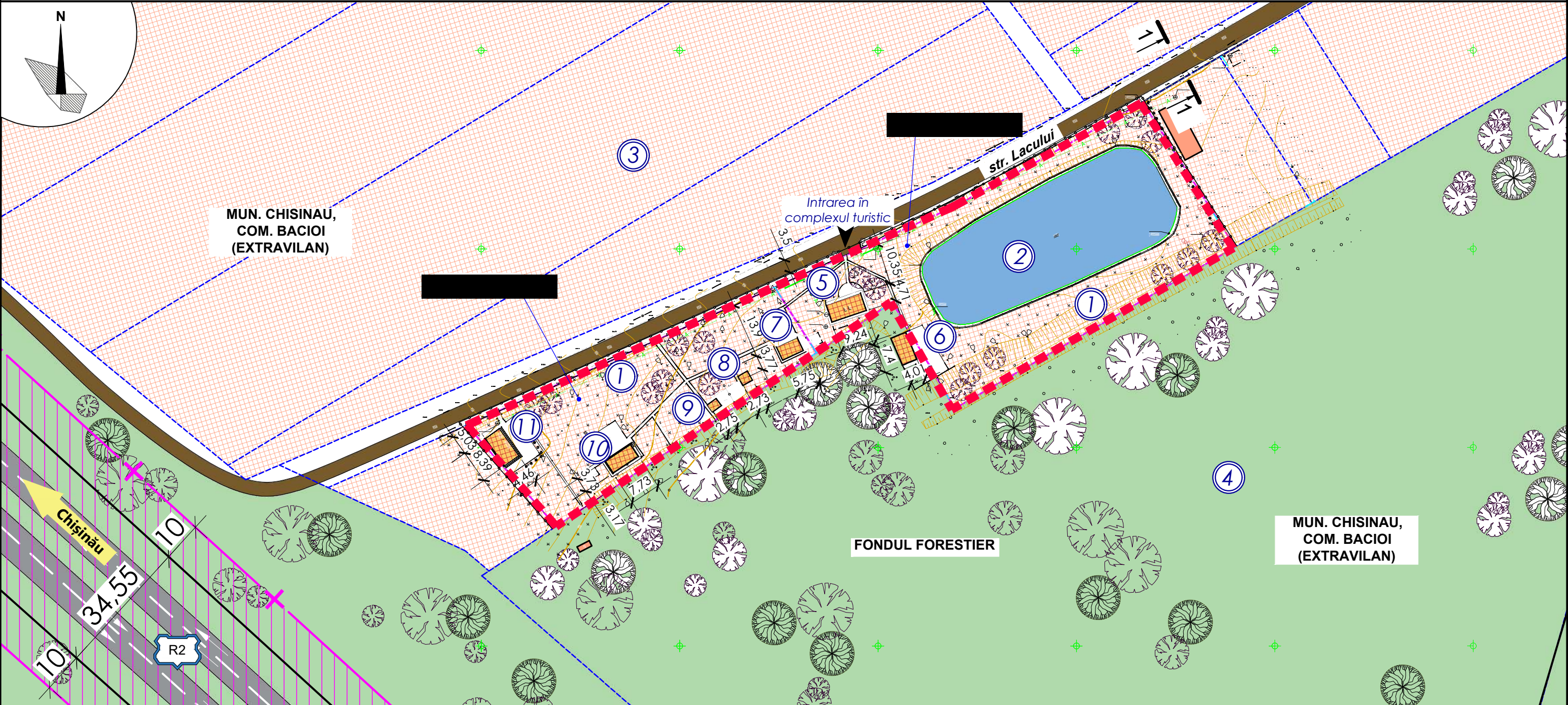


NOTĂ:

Schema este elaborata pe suportul Planului de amenajare a teritoriului com. Băcioi.

						43-2025-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]				
						PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA UNEI PENSIIUNI AGROTURISTICE PE TERENUL AGRICOL CU NUMERELE CADASTRALE [REDACTED] IN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.						
schimb	Nr. sec.	planşa	Nr. doc.	semnat	data	PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Planşa	Planşe		
								PUD	4	10		
Arh.princ. S.Ciochina Urbanist Y.Kuluk						INCADRAREA IN LOCALITATE SAU ZONĂ SC 1:10 000		[REDACTED] Licența seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chișinău				

SITUATIA EXISTENTA. SC. 1:1000



LEGENDA

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| 1. Zona PUD - 0.6120 ha | 6. Foișor - 29,00 m2 |
| 2. Bazin de acumulare - 1540m2 | 7. Foișor - 21,6 m2 |
| 3. Zona agricola | 8. Foișor - 7,00 m2 |
| 4. Fondul forestier | 9. Foișor - 6,00 m2 |
| 5. Foișor - 43,00 m2 | 10. Foișor - 30,00 m2 |
| | 11. Foișor - 37,00 m2 |



ZONA PUD



LIMITA PARCELELOR CADASTRALE

5511108.343

NUMARUL CADASTRAL AL TERENULUI

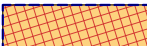


DRUMUL REPUBLICAN R2
(Chișinău – Bender – Tiraspol – M5)

SEMNE CONVENTIONALE



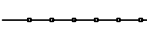
SUPRAFETE ACVATICE



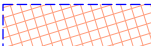
CLADIRI EXISTENTE



FONDUL FORESTIER



GARD



ZONA AGRICOLA



DRUMURI LOCALE



PARTEA CAROSABILA A STRAZII

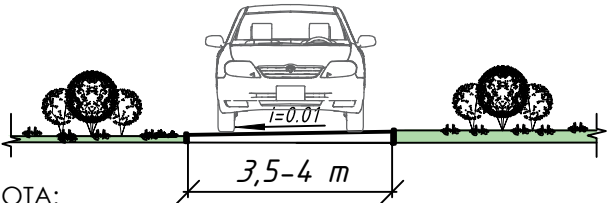


ACCESSE PIETONALE (EXISTENT)

INDICI TEHNICO-ECONOMICI
(SITUATIA EXISTENTA)

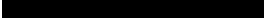
ARIA PUD:	0.6120 ha
SUPRAFATA CONSTRUITA :	173.60 m.p.
SUPRAFATA DESFASURATA:	173.60 m.p.
POT	2,84 %
CUT	0,03

PROFILUL TRANSVERSAL AL STRAZII
SECTIUNEA 1-1 Sc. 1:100



NOTA:

1. De-a lungul laturii de nord a terenului trece strada Lacului (calea de acces) cu lățimea variabila de până la 4 m.

						43-2025-PUD		BENEFICIAR 				
						PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA UNEI PENSIUNI AGROTURISTICE PE TERENUL AGRICOL CU NUMERELE CADASTRALE  DIN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.						
schimb	Nr sect	planşa	Nr doc	semnat	data	PLANUL URBANISTIC DE DETALIU			Faza	Planşa	Planşe	
									PUD	5	10	
						Arh.princ. S.Ciochina						SITUATIA EXISTENTA. SC. 1:1000
Urbanist A.Trelea												

Conform raportului Geologic alcătuit în anul 2015 de către G. Gudjapidze în scopul proiectării bazinului de acumulare a apei pe terenul cu nr. cad. [REDACTED]. A fost forată o sondă de cercetare cu adâncimea de 5.0m. Lucrările de investigare inginero-geologice pe trenul menționat au fost executate și prezintă concluzie întocmită în conformitate cu cerințele sarcinii tehnice și cu cerințele documentelor normative în vigoare în scopul proiectării la etapa "Proiectului de execuție".

Conform concluziilor:

1. Condițiile inginero-geologice ale terenului sunt favorabile pentru construcție.

2. Din punct de vedere geomorfologic terenul de construcție se atribuie la vilceaua fără denumire, afluent de dreapta a r.Bic.

3. Procesele fizico-geologice nefavorabile (alunecări de teren, ripi, tasări de teren) pe terenul de construcție și pe sectoarele învecinate lipsesc.

4. Suprafața terenului este acoperită cu un strat de cernozeom cu o grosime de până la 1.0m.

Mai jos până la adâncimea forată de 5.0m, în structura geologică a terenului activează straturile contemporane cuaternare avulial-deluviale, reprezentate de argile de diferite culori consistente și plasticitate. Caracterul așternuturilor straturilor de pământ menționate în limita terenului de construcție se reflectă în profilul geotehnic 1 - 1.

Conform STAS-ului 20522-75 solurile, care formează secțiunea geologică a terenului sunt reunite în următoarele elemente tehnico-geologice (ETG):

ETG I - sol vegetal.

ETG II - argilă cuaternară.

Valorile fizico - mecanice ale caracteristicilor solurilor sunt prezentate în tabelul anexat.

5. Mărimile normative și de calcul ale caracteristicilor de durabilitate, deformare, densitate și fizice ale stratului menționat EGT-I necesare pentru proiectare, sunt reprezentate în tabelul 1 al raportului actual.

6. Apele freatice nu au fost depistate până la adâncimea de 5.0 m.

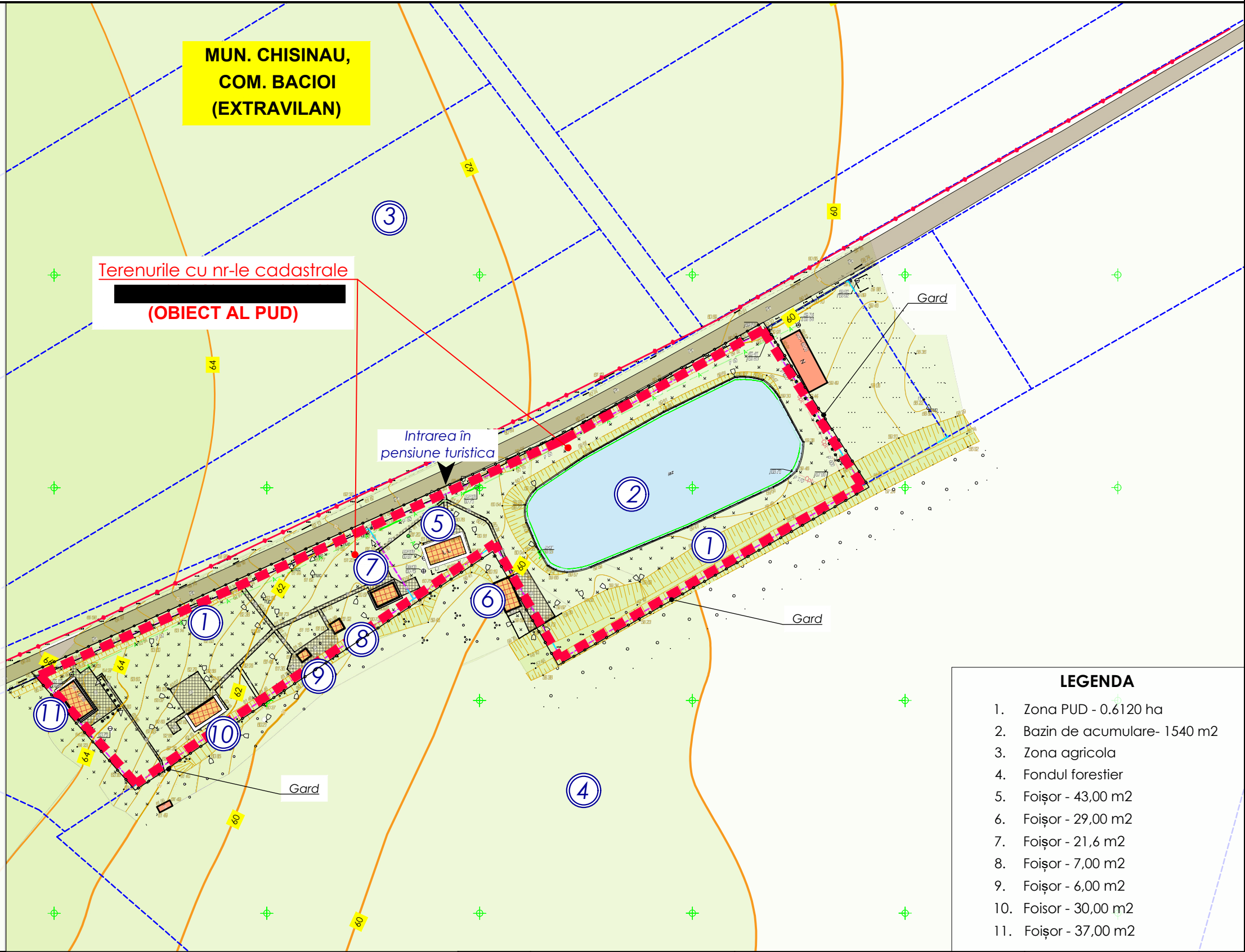
7. Conform hărții zonării seismice al teritoriului Republicii Moldova, com. Băcioi, unde este amplasat terenul studiat se află în zona de intensitate seismică de 7 (șapte) grade.

8. Conform cerințelor STAS-ului II-7-81 (tab. 1) categoria pământului după proprietățile seismice este a II-a (a doua).

9. Categoria rocilor, potrivit gradului de dificultate a explorării, se recomandă a fi acceptată conform următoarelor puncte ale tabelului 1 STAS-ului IV-5-82:

Sol vegetal - 9^a,

Argilă - 8^a.



SEMNE CONVENTIONALE



ZONA PUD



LIMITA PARCELELOR CADASTRALE



NUMARUL CADASTRAL AL TERENULUI



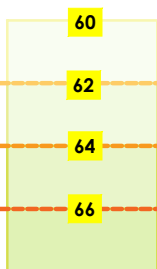
STALP LEA



PARTEA CAROSABILA A STRAZII



SUPRAFETE ACVATICE

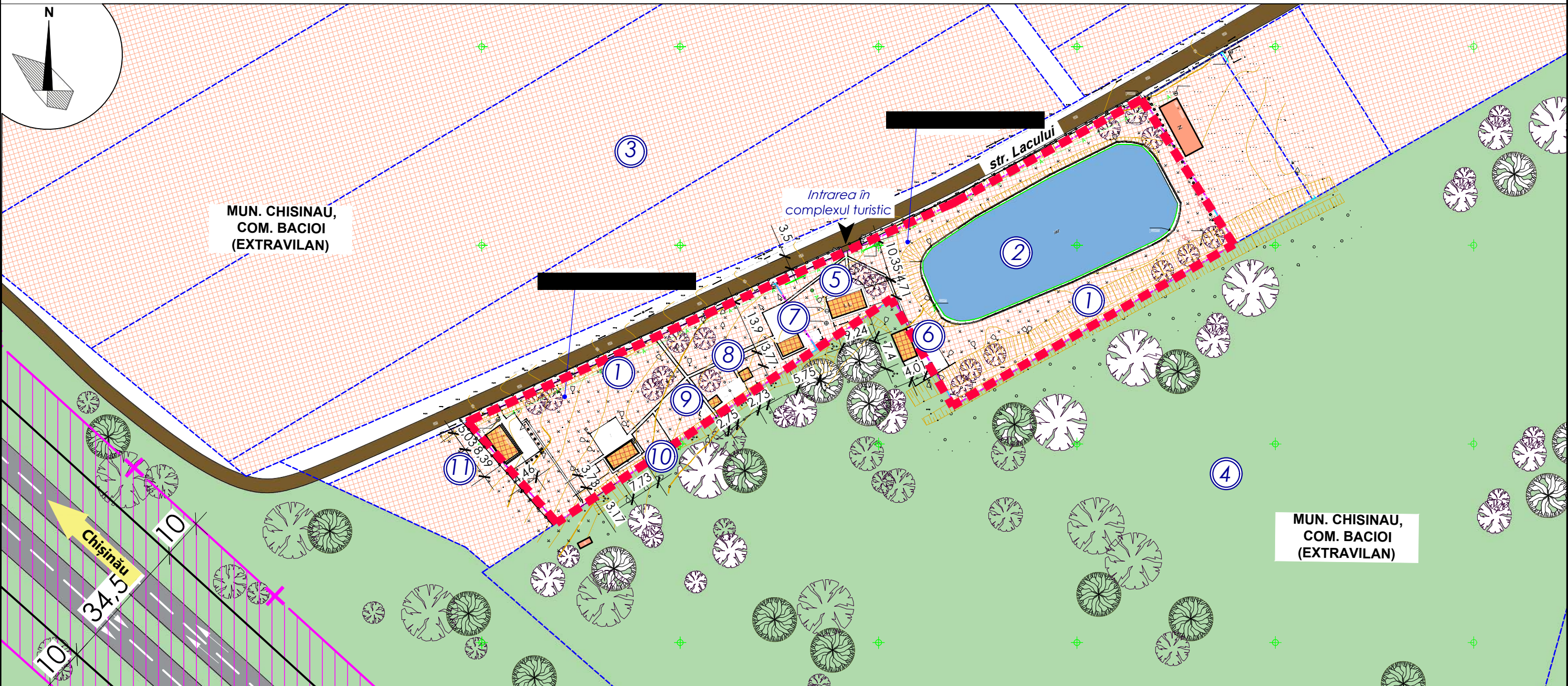


DIFERENTA DE RELIEF
60-66 m

						43-2025-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]				
						PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA UNEI PENSIUNI AGROTURISTICE PE TERENUL AGRICOL CU NUMERELE CADASTRALE [REDACTED] MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.						
schimb	Ne sect	plansa	Ne doc	semnat		data						
Arh.princ.		S.Ciochina		[REDACTED]		PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse		
Urbanist		A.Trelea						PUD	6	10		
						ANALIZA GEOTEHNICA. SC1:1000		[REDACTED]				
								Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău				

schimb	№ sec	planșa	№ doc	semnat	data
Arh.princ.		S.Ciochina		[REDACTED]	
Urbanist		A.Trelea		[REDACTED]	

SITUATIA EXISTENTA. TIP DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR. SC. 1:1000



SEMNE CONVENTIONALE



ZONA PUD



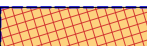
LIMITA PARCELELOR CADASTRALE



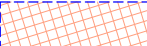
NUMARUL CADASTRAL AL TERENULUI



SUPRAFETE ACVATICE



CONSTRUCTII EXISTENTE



ZONA AGRICOLA



FONDUL FORESTIER



CLADIRI EXISTENTE



PARTEA CAROSABILA A STRAZII (ASFALT)



PARTEA CAROSABILA A STRAZII



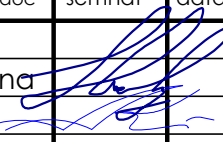
ACCESE PIETONALE (EXISTENT)

LEGENDA

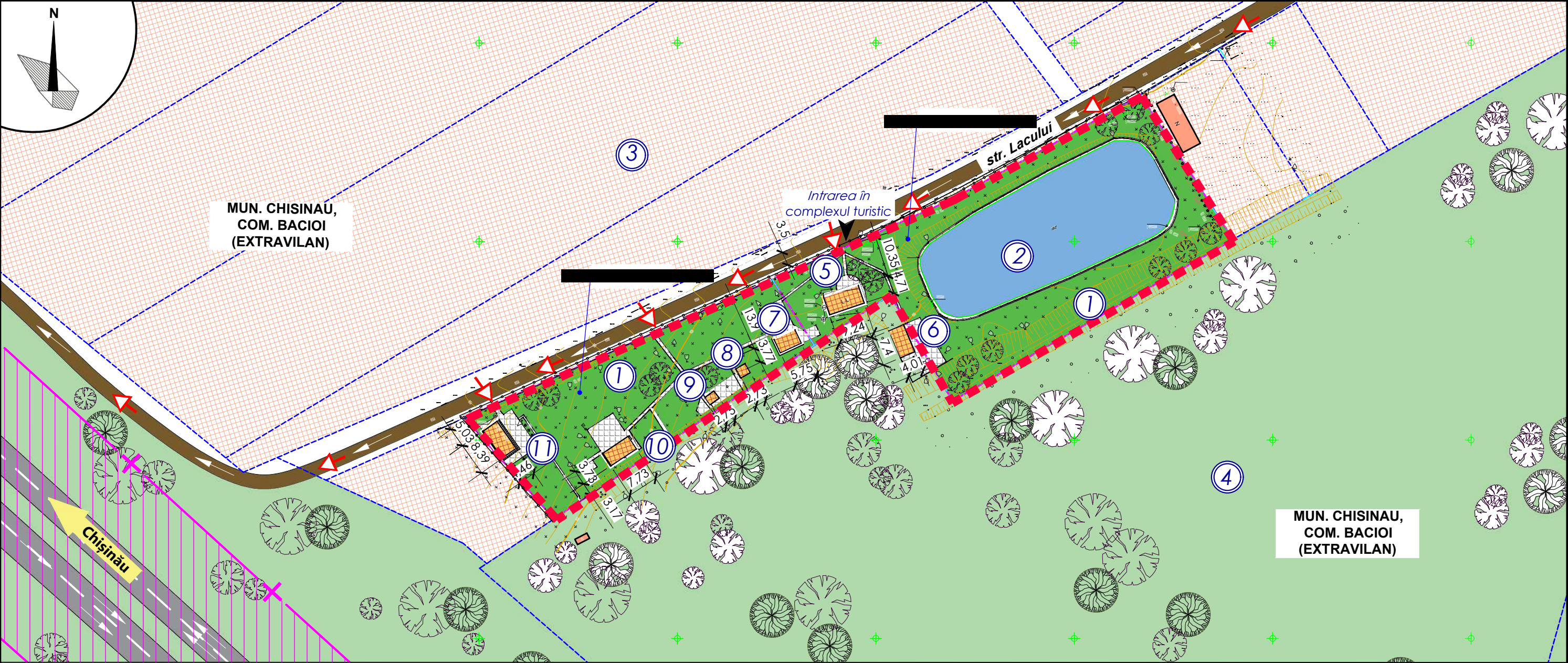
- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| 1. Zona PUD - 0.6120 ha | 7. Foișor - 21,6 m2 |
| 2. Bazin de acumulare 1540 m2 | 8. Foișor - 7,00 m2 |
| 3. Zona agricola alaturata | 9. Foișor - 6,00 m2 |
| 4. Fondul forestier | 10. Foișor - 30,00 m2 |
| 5. Foișor - 43,00 m2 | 11. Foișor - 37,00 m2 |
| 6. Foișor - 29,00 m2 | |

BORDEROU PARCELE CADASTRALE

Nr. poz.	Nr. cad. al parcelei	Aria, ha	Tip de proprietate	Modul de folosinta	Proprietar
			PRIVATA	Agricol	
			PRIVATA	Agricol	

						43-2025-PUD		BENEFICIAR: DROSU MIHAIL		
						PLAN URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA UNEI PENSIUNI AGROTURISTICE PE TERENUL AGRICOL CU NUMERELE CADASTRALE [REDACTED] N MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.				
schimb	Nr sect	planşa	Nr doc	semnat	data					
Arh.princ.		S.Ciochina				PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Planşa	Planse
Urbanist		A.Trelea						PUD	7	10
						SITUATIA EXISTENTA. TIP DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR. SC. 1:1000		[REDACTED] Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău		

NOTA: Informația despre terenuri este prezentata conform Registrului bunurilor imobile (07.10.2025)



ZONA PUD

----- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE

5511108.342 NUMARUL CADASTRAL AL TERENULUI

→ ACCES RUTIER IN ZONA PUD

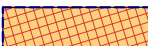
LEGENDA

1. Zona PUD - 0.6120 ha
2. Bazin de acumulare 1540 m2
3. Zona agricola alaturata
4. Fondul forestier
5. Foişor - 43,00 m2
6. Foişor - 29,00 m2
7. Foişor - 21,6 m2
8. Foişor - 7,00 m2
9. Foişor - 6,00 m2
10. Foişor - 30,00 m2
11. Foişor - 37,00 m2

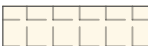
SEMNE CONVENTIONALE



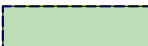
SUPRAFETE ACVATICE



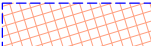
CLADIRE EXISTENTA



ACCESSE PIETONALE (EXISTENT)



FONDUL FORESTIER



ZONA AGRICOL



CLADIRE EXISTENTA



PARTEA CAROSABILA A STRAZII (ASFALT)



PARTEA CAROSABILA A STRAZII

INDICI TEHNICO-ECONOMICI
(SITUATIA PROPUA)

ARIA PUD: 0.6120 ha
SUPRAFATA CONSTRUITA : 173,80 m.p.
SUPRAFATA DESFASURATA: 173.80 m.p.
POT 2,84 %
CUT 0,3
REGIM DE INALTIME: P

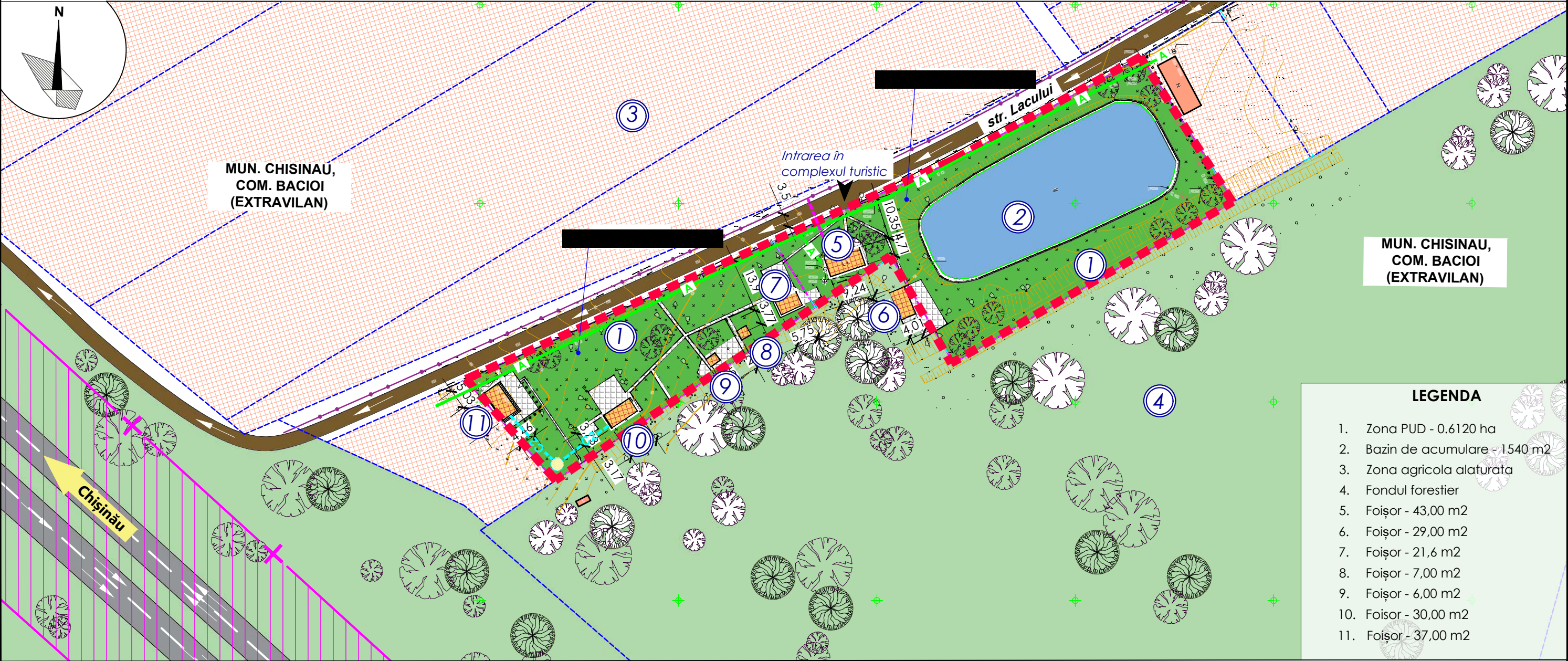
INDICI URBANISTICI
POT_{max} 30 %
CUT_{max} 0,3

BILANTUL TERITORIAL

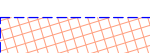
Nr. d/o	DENUMIRE	Existent		Propus	
		Aria, m.p.	Cota, %	Aria, m.p.	Cota, %
	Aria PUD, din care:	6120.0	100.0	6120.0	100.0
1	Suprafata construita	173.6	2.8	173.6	2.8
2	Suprafata spatiilor acvatice	1540.0	23.7	1540.0	23.7
3	Suprafata pavata	463.7	7.6	463.7	7.6
4	Spatii plantate	4032.5	65.9	4032.5	65.9

						43-2025-PUD		BENEFICIAR: DROSU MIHAIL				
						PLAN URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA UNEI PENSIUNI AGROTURISTICE PE TERENUL AGRICOL CU NUMERELE CADASTRALE [REDACTED] MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.						
schimb	Nr sect	plansa	Nr doc	semnat	data	PLANUL URBANISTIC DE DETALIU			Faza	Plansa	Planse	
									PUD	8	10	
Arh.princ.	S.Ciochina	[REDACTED]				REGLEMENTARI. ZONIFICARE. SC.1:1000			[REDACTED] Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău			
Urbanist	A.Trelea	[REDACTED]										

REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDILITARA. SC. 1:1000



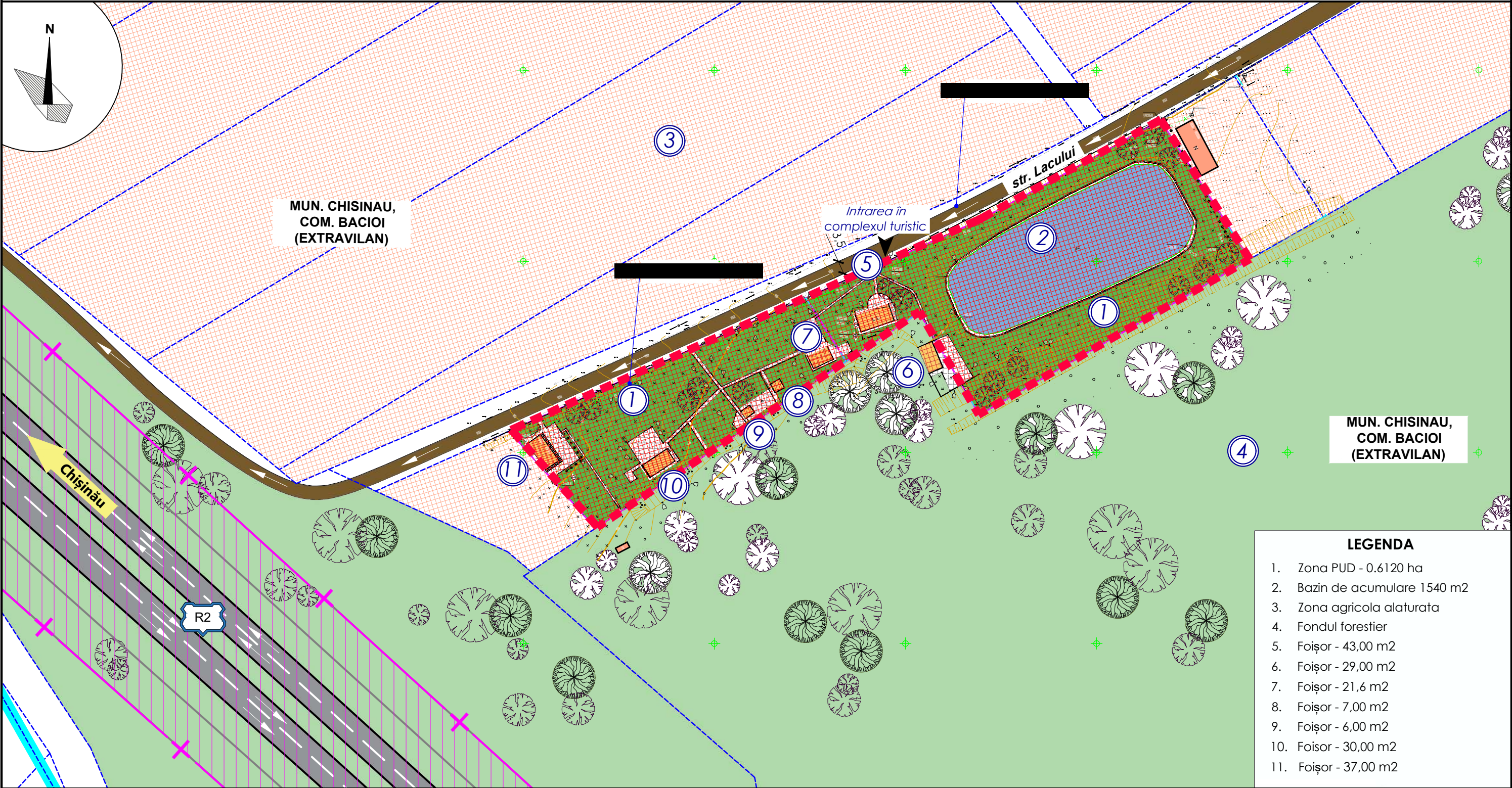
LEGENDA	
1.	Zona PUD - 0.6120 ha
2.	Bazin de acumulare - 1540 m2
3.	Zona agricola alaturata
4.	Fondul forestier
5.	Foișor - 43,00 m2
6.	Foișor - 29,00 m2
7.	Foișor - 21,6 m2
8.	Foișor - 7,00 m2
9.	Foișor - 6,00 m2
10.	Foișor - 30,00 m2
11.	Foișor - 37,00 m2

SEMNE CONVENTIONALE				RETELE EXTERNE DE ALIMENTARE CU APA					
	ZONA PUD		ZONA AGRICOLA		ACCESSE PIETONALE (EXISTENT)		REȚEA DE APĂ EXISTENTE		LEA EXISTENTE
	LIMITA PARCELELOR CADASTRALE		CLADIRE EXISTENTA		PARTEA CAROSABILA A STRAZII (ASFALT)		REȚEA DE APĂ PROPUȘA		RETELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA (PROPUȘE)
	NUMARUL CADASTRAL AL TERENULUI		CLADIRE EXISTENTA		PARTEA CAROSABILA A STRAZII		REȚELE DE CANALIZARE MENAJERĂ PROIECTATE		
	SUPRAFETE ACVATICE		FONDUL FORESTIER				CANALIZARE REZERVOR SUBTERAN DE 30 M³ cu fosa septica		

NOTA:

- 1) Racordarea la rețele de canalizare, rețele electrice, alimentare cu gaze naturale (dupa caz) si rețele de telecomunicatii se vor face in baza condițiilor tehnice solicitate de la furnizori de resort.
- 2) Rețele ingineresti urmeaza sa fie amplasate referitor la fundatiile construcțiilor in conformitate cu prevederile normativelor in vigoare.
- 3) Rețele de alimentare cu apa urmeaza sa fie stramutate din teritoriul preconizat pentru constructii usor demontabile in baza proiectului de executie cu respectarea cadrului normativ.
- 4) Schema stramutarii rețelei de alimentare cu apa este destinată ilustrării posibilelor variante, nu este definitivă si nu obligă la urmarea planului prezentat în etapele ulterioare ale dezvoltării proiectului.

						43-2025-PUD		BENEFICIAR: DROSU MIHAIL				
						PLAN URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA UNEI PENSIUNI AGROTURISTICE PE TERENUL AGRICOL CU NUMERELE CADASTRALE [REDACTED] I MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.						
schimb	Nr sect	plansa	Nr doc	semnat	data	PLANUL URBANISTIC DE DETALIU			Faza	Plansa	Planse	
									PUD	09	10	
Arh.princ. S.Ciochina Urbanist A.Trelea [REDACTED]						REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDILITARA. SC.1:1000			[REDACTED] Licenta seria A MMIL Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău			



LEGENDA

- 1. Zona PUD - 0.6120 ha
- 2. Bazin de acumulare 1540 m2
- 3. Zona agricola alaturata
- 4. Fondul forestier
- 5. Foișor - 43,00 m2
- 6. Foișor - 29,00 m2
- 7. Foișor - 21,6 m2
- 8. Foișor - 7,00 m2
- 9. Foișor - 6,00 m2
- 10. Foișor - 30,00 m2
- 11. Foișor - 37,00 m2

SEMNE CONVENTIONALE

- ZONA PUD
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- NUMARUL CADASTRAL AL TERENULUI
- CLADIRILE PROPUSE
- CLADIRELE EXISTENTE
- PARTEA CAROSABILA A STRAZII (ASFALT)
- DRUMUL REPUBLICAN R2 (Chișinău – Bender – Tiraspol – M5)
- ACCESSE PIETONALE
- SUPRAFETE ACVATICE
- TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR PROPRIETATE PRIVATA (AGRICOL)
- TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR PROPRIETATE PRIVATA
- (CIRCULATIA MODULUI DE FOLOSINTA DIN AGRICOL IN CONSTRUCTIE DE INFRASTRUCTURA AGRICOLA)

NOTĂ :

Pe terenul de proiectare obiectele existente constituie obiecte de uz public.
Din obiective de utilitate publică sunt careva cai de acces comune.

						43-2025-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]	
						PLAN URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA UNEI PENSIUNI AGROTURISTICE PE TERENUL AGRICOL CU NUMERELE CADASTRALE [REDACTED] DIN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.			
schimb	Nr. sect	planşa	Nr. doc.	semnat	data				
						PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Planşa
Arh.princ.	S.Ciochina							PUD	10
Urbanist	A.Trelea								10
						OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA. SC. 1:1000		[REDACTED] Licența seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chișinău	