

PUD

MODULPROF SRL

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PLAN URBANSTIC DE DETALIU PENTRU PROIECTAREA PENSIUNII AGROTURISTICE PE TERENUL CU NR. CAD. [REDACTED] DIN
MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI (EXTRAVILAN).

NR. OBIECTIVULUI: 44-2026

BENEFICIAR: [REDACTED]

AUTORII PROIECTULUI:

Arhitect-sef: Ciocina Serghei

Urbanist: Yuliia Kulyk

CHISINAU 2026

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

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

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

BENEFICIAR: [REDACTED] II

PROIECTANT: "MODULPROF" SRL

Arhitect sef: CIOCHINA SERGHEI

Urbanist: TRELEA ADRIAN

BORDEROU PLANSELOR ELABORATE

PLANSA	DENUMIREA PLANSELOR	NOTA
1	Date de recunoastere a documentatiei. Borderoul planseelor elaborate. Date generale	
2	Memoriu justificativ (inceput)	
3	Memoriu justificativ (sfirsit)	
4	Incadrare in localitate sau zona Sc. 1:10 000	
5	Situatia existenta. Sc. 1:1000	
6	Analiza geotehnica (Situatia hidrogeologica). Sc. 1:1000	
7	Reglementari. Zonificare. Sc. 1:1000	
8	Reglementari. Infrastructura edilitara. Sc. 1:1000	
9	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;
- Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- LEGE Nr. 272 din 23-12-2011 apelor;
- 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 in Republica Moldova;
- Regulamentului cu privire la protecția rețelelor electrice (HG nr. 514/2002);
- NCM B.01.02:2016 "Sistematizarea teritoriului si localitatilor. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului";
- NCM B.01.05:2025 "Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane si rurale";
- NCM E.03.03-2026. "Protectia împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor".
- СНиП 2.04.02-84 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения".
- NCM G.03.02:2015 "Instalații și rețele de alimentare cu apă și canalizare. Rețele și instalații exterioare de canalizare".
- ПУЭ Правила устройства электроустановок.

DATE GENERALE

Documentatia urbanistica este elaborata in baza:

-Decizei nr.5/63 din 17 decembrie 2025, emise de catre consiliul Comunei Bacioi, mun. Chisinau: "Cu privire la initierea elaborarii documentatiei urbansitice a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea pensiunii agroturistice pe terenul cu numarul cadastral [REDACTED] cet. [REDACTED] din mun. Chisniâu, com. Bacioi, sat. Bacioi ".

-Decizei nr.1/46 din 27 februarie 2025, emise de catre consiliul Comunei Bacioi, mun. Chisinau: "Cu privire la modificarea modului de folosinta a terenului ".

Documentatia urbanistica are drept scop prezentarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru amplasarea unei pensiuni agroturistice pe terenul agricol cu numarul cadastral [REDACTED] din mun. Chisinau, com. Bacioi, sat. Bacioi. Cu suprafata totala - 0.1000 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 destinatiei constructiilor ce urmeaza a se realiza;
- stabilirea si delimitarea terenurilor pe care se pot amplasa constructiile;
- relationarea constructiilor propuse cu constructiile existente din vecinătate;
- specificarea detinătorilor de teren;
- domeniul public sau terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, potrivit legii;
- circulatia terenurilor, pentru realizarea obiectivelor propuse;
- conditii de circulatie si acces la noile obiective;
- conditii de rezolvare si racordare la retelele edilitare;
- regimul de construire - alinierea si înălțimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor;
- coeficientul de utilizare a terenurilor;
- conditii privind spatiile 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 informationale 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
Decizei Consiliului Comunei Bacioi,
mun. Chisinau nr.5/67 din 17.12. 2025

Arhit. princ.: Certificat pe numele Ciochina S. Certificat seria 2023-P Nr.1009 din 21.06.2023

						44-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]		
						PLANUL URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNII AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTED] DIN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.				
schimbare secti						PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse
								PUD	1	9
Arh.princ. Urbanist										
						DATE GENERALE		"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău		

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 terenului cu nr-rul cadastral [redacted] situate în comuna Bacioi, mun. Chisinau, extravilan. Zona face parte din masivul agricol [redacted] pe care sunt plantate arbori si tufisuri, care sunt actualmente neproductive si nicicum nu sunt valorificate. Unicul si principalul acces in zona este drumul de tara neamenajat, denumit strada Lacului. Suprafata terenului propus spre valorificare contine aria totala de 0.1000 ha. Documentatia elaborata reprezinta temeiul pentru aprobare, conform legislatiei in vigoare cu obtinerea ulterioara a actelor permise (certificatului de urbanism pentru proiectare si autorizatia de construire).

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 3.83km m de centrul administrativ al satului Bacioi si la o distanță de circa 2 km se află Aeroportul Internațional Chișinău.

La o distanță de 290 m spre Sud-Vest trece drumul republican R2 (Chișinău – Bender – Tiraspol – M5). Zona PUD cuprinde un teren cu o suprafață totală de 0,1000 ha și este delimitată de:

- La nord și la est, teritoriul se învecinează cu terenuri cu destinație agricolă.
- La sud — se afla fondul forestier.
- La sud-vest — teritoriul se învecinează cu terenul agricol cu nr.cad. [redacted] (obiect al PUD pensiunii agroturistice.

(A se vedea planșa 5. Situația existentă).

ZONIFICARE FUNCTIONALA A TERITORIULUI. FONDUL CONSTRUIT EXISTENT. OCUPAREA TERENURILOR

În urma examinării zonei de studiu PUD, inclusiv si terenului cu nr-ul cadastral [redacted] 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.
- Locatia se afla in apropierea fondului forestier deoarece este mai atractiva pentru valorificarea solicitata decat cea agricola.
- În 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).
- În 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).

- În raza de 270 m trece strada Bacioi Noi.
- Distanța de la drumul republican R2 circa 290 m.
- În raza de 300m nu exista careva situri arheologice.

CARACTERISTICA GENERALA A ZONEI

Zona studiată – sat. Bacioi - este situată la latitudinea 46°56'57" N și longitudinea, 28°55'11"E. 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.

În 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 variază in limita valorilor 55 -60 m. Conform prospecțiunilor geologice de suprafața, 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 planficata, 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 conformitate cu cadrul legislativ-normativ.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

În urma analizei zonei după relieful și poziționarea 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 %.
- În 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. [redacted] 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 cosnstructie si pe sectoarele invecinate lipsesc. Procese fizico-geologice periculoase care ar putea afecta construcția planficata, nu sunt prezente. În 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 suprafața.

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 deservește 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.

În 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 în domeniul agriculturii.

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

Capitolul III. Secțiune 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 ȘI CONSTRUCȚIILOR"

Articolul 44. Planul urbanistic de detaliu.

Alin. (31) Planficarea 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 alimentare 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.

						44-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]			
						PLANUL URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNII AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTED] DIN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.					
schimb în sec						PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse	
Arh.princ.								PUD	2	9	
Urbanist											
						MEMORIU JUSTIFICATIV (INCEPUT)		"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău			

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 in considerare regimul juridic al terenurilor, gradul lor de utilizare, nivelul general de dezvoltare al zonei adiacente si 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. Avand in vedere amplasarea terenului obiect PUD in zona cu functiuni agricole, precum si posibilitatea conectării la rețelele tehnico-edilitare, amplasarea pensiunii agroturistice se considera oportuna si nu intra in contradicție cu caracterul funcțional general al zonei.

Regimul de amplasare a construcțiilor. Aria construibilă se determina in functia de limita zonei private si cu respectarea retragerii minime de 3 m de la hotarul juridic a terenului obiect PUD (conform NCM B.01.05:2025). Amplasarea construcțiilor urmeaza sa fie efectuata in functia de necesitățile procesului tehnologic cu respectarea cerințelor securității antiincendiere si sanitare prevazute in baza normativa in vigoare.

INDICI TEHNICO-ECONOMICI:

Aria PUD	=	0.1000 ha
Aria teren destinat curtii, circulatiei si intretinerii	=	86.00 m.p.
Zona inverzita	=	794,00 m.p
Aria construita la sol	=	120,00 m.p.
Aria construita desfasurata	=	120,00 m.p.
Regim de inaltime	=	P (parter)

INDICI URBANISTICI:

POT max = 30%	POT proiect = 12.0%
CUT max = 0.50	CUT proiect = 0.12

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 rețelelor 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: tencuiă 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.

În vederea păstrării solurilor agricole și prevenirii degradării acestora, lucrările de construcție se vor desfășura pe suprafețe strict necesare, cu decopertarea controlată a stratului fertil, depozitarea temporară în condiții corespunzătoare și reutilizarea acestuia la refacerea terenului și amenajarea spațiilor verzi, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Spații verzi și spații plantate. Spațiile verzi și spațiile plantate aferente pensiunii agroturistice vor fi amenajate astfel încât să asigure un cadru natural, relaxant și atractiv pentru turiști, integrat armonios în peisajul agricol și rural al zonei. Amenajarea vegetală se va realiza preponderent cu specii autohtone, adaptate condițiilor climatice locale, contribuind la păstrarea caracterului rural și la integrarea estetică a obiectivului în mediul înconjurător.

Suprafețele verzi vor include gazon, plantații decorative, arbori și arbuști ornamentali, precum și zone de recreere și odihnă pentru vizitatori. Organizarea spațiilor plantate va contribui la îmbunătățirea microclimatului local, reducerea impactului vizual al construcțiilor și creșterea confortului ambiental al utilizatorilor.

Deseuri. Pentru etapa de funcționare a obiectivului este obligatorie amenajarea de platforme impermeabilizate, colectarea selectivă a tuturor categoriilor de deșeuri, conform LP 209/2016 privind deșeurile.

Reglementari. Echipare tehnico-edilitara.

Pentru functionarea pensiunii agroturistice se prevede asigurarea echiparii tehnico-edilitare conform cerintelor urbanistice si tehnice in vigoare. Aceasta include racordarea la rețelele de apa, canalizare, energie electrica (a se vedea plansa 08 - Reglementari. Infrastructura edilitara).

Racordarea la energie electrica. Aceasta deja exista pentru terenul dat. In cazul proiectarii rețelelor de energie electrica pe teren se va tine cont de urmatoarele: linii electrice in cablu urmeaza sa fie realizate in santuri. Zone de protectie si de siguranta a instalatiilor electrice se vor stabili in conformitate cu baza normativ-legislativa in vigoare.

Asigurarea cu apeduct. Racordarea la apeduct deja exista pe teren. Normele de consum vor fi adoptate conform NCM G.03.02:2015 "Rețele de instalatii de apa si canalizare".

Asigurarea cu canalizare. Apele uzate se vor indrepta prin rețeaua de canalizare locala într-o statie de epurare, situata la distanta sanitara de la edificii. Apele pluviale de pe suprafata se vor indrepta pe relief in zonele verzi.

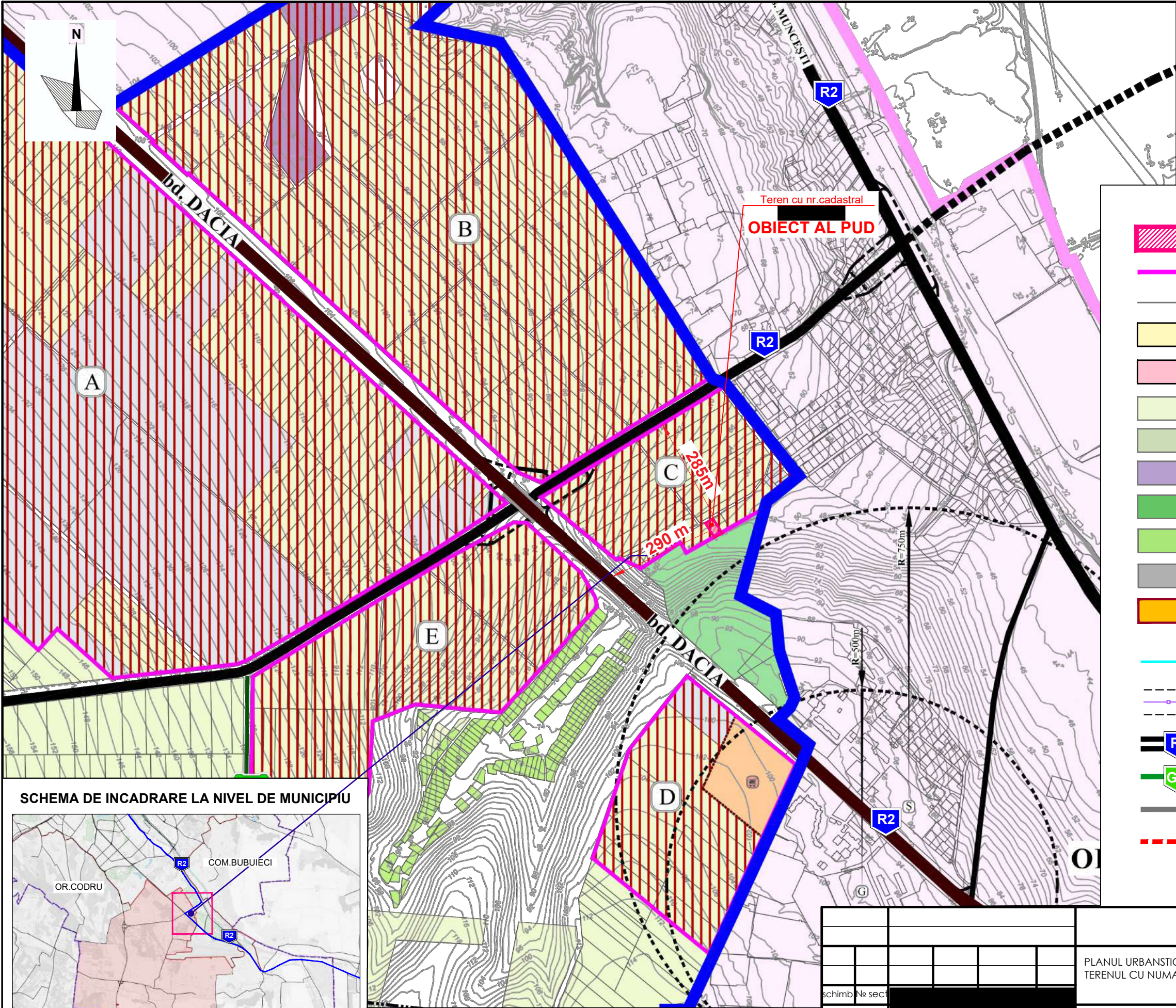
-Asigurarea cu energie termica. Toate constructiile sunt planificate pentru desfasurarea activitatii pe timp de vara, deaceea încălzirea încăperilor în perioada rece a anului nu este necesara.

Reglementari. Masuri de securitate la incendiu și protecție civila.

- Conform extrasului din PAT al comunei Bacioi (vezi pl.4) este stipulat ca raza deservirii a remizei de pompieri proiectate (3000m) nu acopera zona de studiu.
- Conform NCM B.01.05:2025"Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale", în care este stipulat precum: Amplasarea remizelor de pompieri în localitati se va prevedea finind cont de raza maxima de deservire 3km.
- Accesul autospecialelor de interventie la incendiu sa fie asigurat conform Regulilor generale de aparare împotriva incendiilor în Republica Moldova si NCM E. 03.02-2026 "Protectia împotriva incendiilor a cladirilor si instalatiilor".
- Sursele de alimentare cu apă pentru autospeciale de interventie la incendiu în conformitate cu prevederile normativului în constructii ЧНП 2.04.02-84.
- Spatiile de siguranta la foc - conform NCM B.01.05:2025.
- Totodata se impune spre respectarea prevederilor Codului nr.434/2023 Urbanismului si Construcțiilor, Legii nr.267/1994 privind apararea împotriva incendiilor, Legii nr.1515 din 16.06.1993 privind protectie mediului inconjurator, Legii nr. 1422/1998 privind protectia aerului atmosferic, inclusiv obtinerea autorizatiei de emisie a poluantilor în atmosfera si respectarea limitelor de emisii la punerea în functiune si NCM B.01.02:2016 "Instrucțiuni privind continutul, principiile metodologice de elaborare, avizare si aprobare a documentatiei de urbanism si amenajare a teritoruiului ".

						44-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]		
						PLANUL URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNII AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTED] DIN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.				
schimb. Ne sect.		[REDACTED]				PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse
Arh.princ.								PUD	3	9
Urbanist						MEMORIU JUSTIFICATIV (SFIRSIT)		"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău		

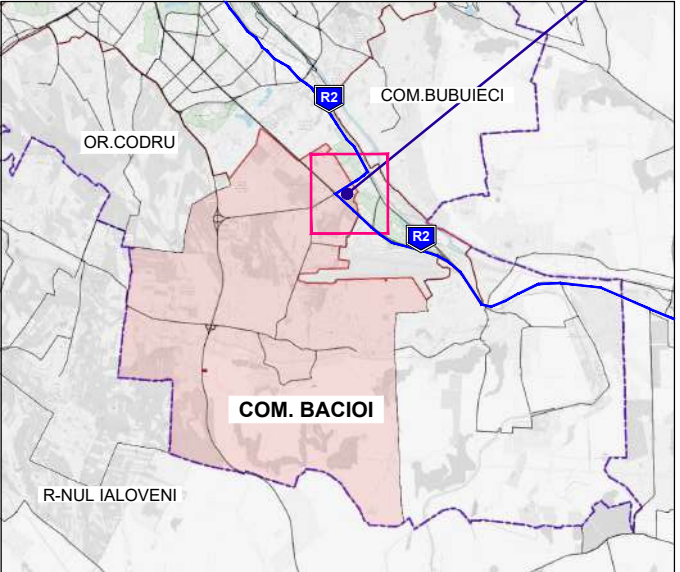
INCADRAREA IN LOCALITATE SAU ZONĂ
SC 1:10 000



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 (CHISINAU-BENDER-TIRASPOL-M5)
- 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

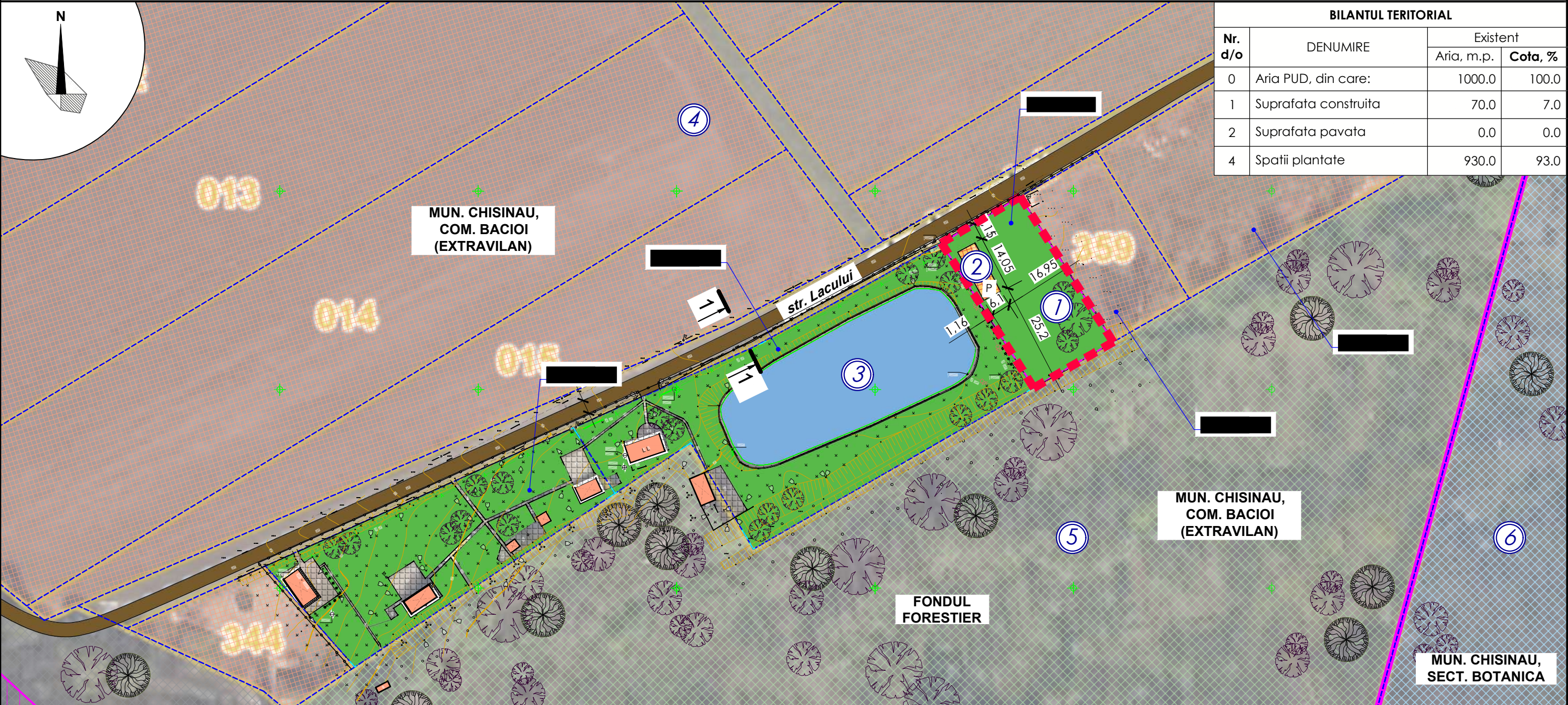


NOTĂ:

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

						44-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]		
						PLANUL URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNII AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTED] DIN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.				
schimb. Nr. sect.		[REDACTED]				PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse
Arh.princ.								PUD	3	9
Urbanist						INCADRAREA IN LOCALITATE SAU ZONĂ SC 1:10 000		"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău		

SITUATIA EXISTENTA. SC. 1:1000



BILANTUL TERITORIAL			
Nr. d/o	DENUMIRE	Existent	
		Aria, m.p.	Cota, %
0	Aria PUD, din care:	1000.0	100.0
1	Suprafata construita	70.0	7.0
2	Suprafata pavata	0.0	0.0
4	Spatii plantate	930.0	93.0

LEGENDA

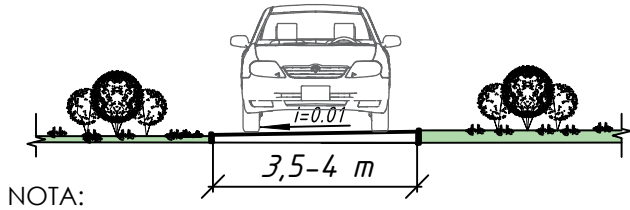
- Zona PUD - 0.10 ha
- Constructia provizorie existenta - 70,0 m2
- Bazin de acumulare existent
- Zona agricola
- Fondul forestier (terenul cu nr. cad. [redacted])
- Terenul cu nr. cad. [redacted] (mun. Chisinau, sect. Botanica, intravilan)

INDICI TEHNICO-ECONOMICI (SITUATIA EXISTENTA)

ARIA PUD:	0.10 ha
SUPRAFATA CONSTRUITA :	70,0 m.p.
SUPRAFATA DESFASURATA:	70,0 m.p.
POT	7,0 %
CUT	0,07

- ZONA PUD (TEREN CU NR. CAD. [redacted])
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- NUMARUL CADASTRAL AL TERENULUI
- LIMITA EXTRAVILAN

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



SEMNE CONVENTIONALE

- SUPRAFETE ACVATICE
- CONSTRUCTII PROVIZORII EXISTENTE
- FONDUL FORESTIER
- LIPSESTE INFORMATIA
- AMENAJAT
- ZONA AGRICOLA
- DRUMURI LOCALE
- PARTEA CAROSABILA A STRAZII
- ACCESSE PIETONALE (EXISTENTE)

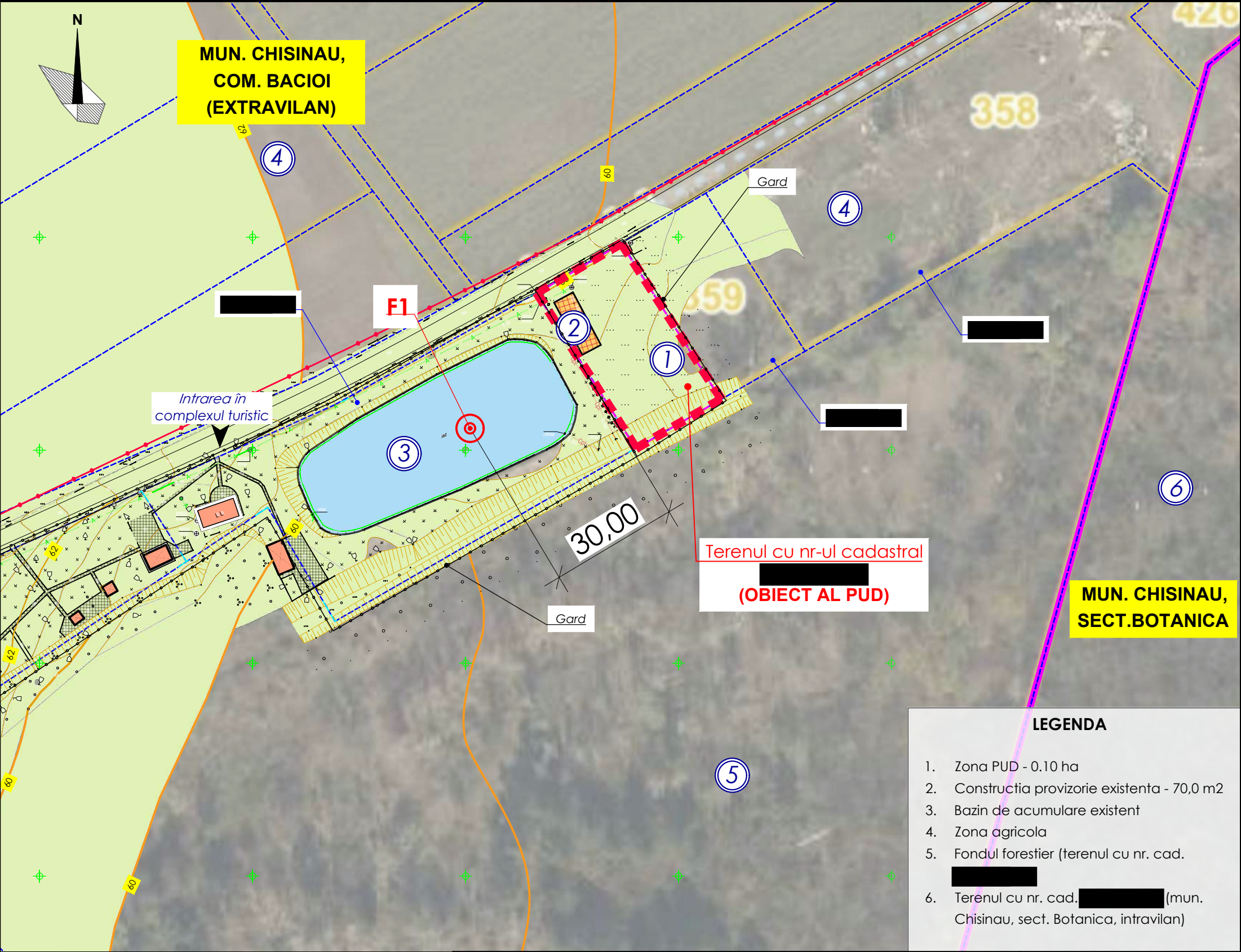
						44-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]		
						PLANUL URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNII AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTED] DIN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.				
schimb. Ne sect		[REDACTED]				PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse
								PUD	5	9
Arh.princ. Urbanist										SITUATIA EXISTENTA. SC. 1:1000

ANALIZA GEOTEHNICA. SITUATIA HIDROGEOLOGICA SC1:1000

Conform raportului Geologic alcătuit în anul 2015 de către G. Gudjabidze în scopul proiectării bazinului de acumulare a apei pe terenul cu nr. cad. [REDACTED]. A fost forată o sonda de cercetare cu adâncimea de 5.0m. Lucrările de investigare inginero-geologice pe terenul 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 vilceava 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 plastice. 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.



LEGENDA

1. Zona PUD - 0.10 ha
2. Construcția provizorie existentă - 70,0 m²
3. Bazin de acumulare existent
4. Zona agricolă
5. Fondul forestier (terenul cu nr. cad. [REDACTED])
6. Terenul cu nr. cad. [REDACTED] (mun. Chisinau, sect. Botanica, intravilan)

SEMNE CONVENTIONALE



ZONA PUD (TEREN CU NR. CAD. [REDACTED])



LIMITA PARCELELOR CADASTRALE



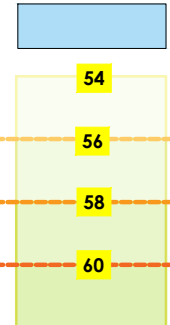
NUMARUL CADASTRAL AL TERENULUI



STALP LEA



PARTEA CAROSABILA A STRAZII



SUPRAFETE ACVATICE

DIFERENTA DE RELIEF
55-60 m

LOCUL APROXIMATIV DE
AMPLASARE A FORAJULUI
GEOLOGIC

				44-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]		
						PLANUL URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNII AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTED] DIN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.		
schimb. Ne sect		[REDACTED]		PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse
Arh.princ.						PUD	6	9
Urbanist								
				ANALIZA GEOTEHNICA. SITUATIA HIDROGEOLOGICA SC1:1000		"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău		



- SEMNE CONVENTIONALE**
- ZONA PUD (TEREN CU NR. CAD. [redacted])
 - LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
 - NUMARUL CADASTRAL AL TERENULUI
 - ACCES RUTIER IN ZONA PUD
 - SPATII VERZI
 - AMENAJAT

LEGENDA

- 1. Zona PUD - 0,10 ha
- 2. Constructia provizorie existenta - 70,0 m2
- 3. Constructia planificata - 50,0 m2
- 4. Bazin de acumulare existent
- 5. Zona agricola
- 6. Fondul forestier (terenul cu nr. cad. [redacted])
- 7. Terenul cu nr. cad. [redacted] (mun. Chisinau, sect. Botanica, intravilan)

- SUPRAFETE ACVATICE
- CLADIRI PROPUSE
- ACCESE PIETONALE (EXISTENT)
- FONDUL FORESTIER
- ZONA AGRICOLA
- CONSTRUCTII PROVIZORII EXISTENTE
- PARTEA CAROSABILA A STRAZII
- LIMITA EXTRAVILAN

INDICI TEHNICO-ECONOMICI (SITUATIA PROPUISA)

ARIA PUD: 0.1000 ha
SUPRAFATA CONSTRUITA : 120.00 m.p.
SUPRAFATA DESFASURATA: 120.0 m.p.

INDICI URBANISTICI PROIECT:

POT proiect 12.0 %
CUT proiect 0,12
REGIM DE INALTIME: P

INDICI URBANISTICI ADMISIBILI:

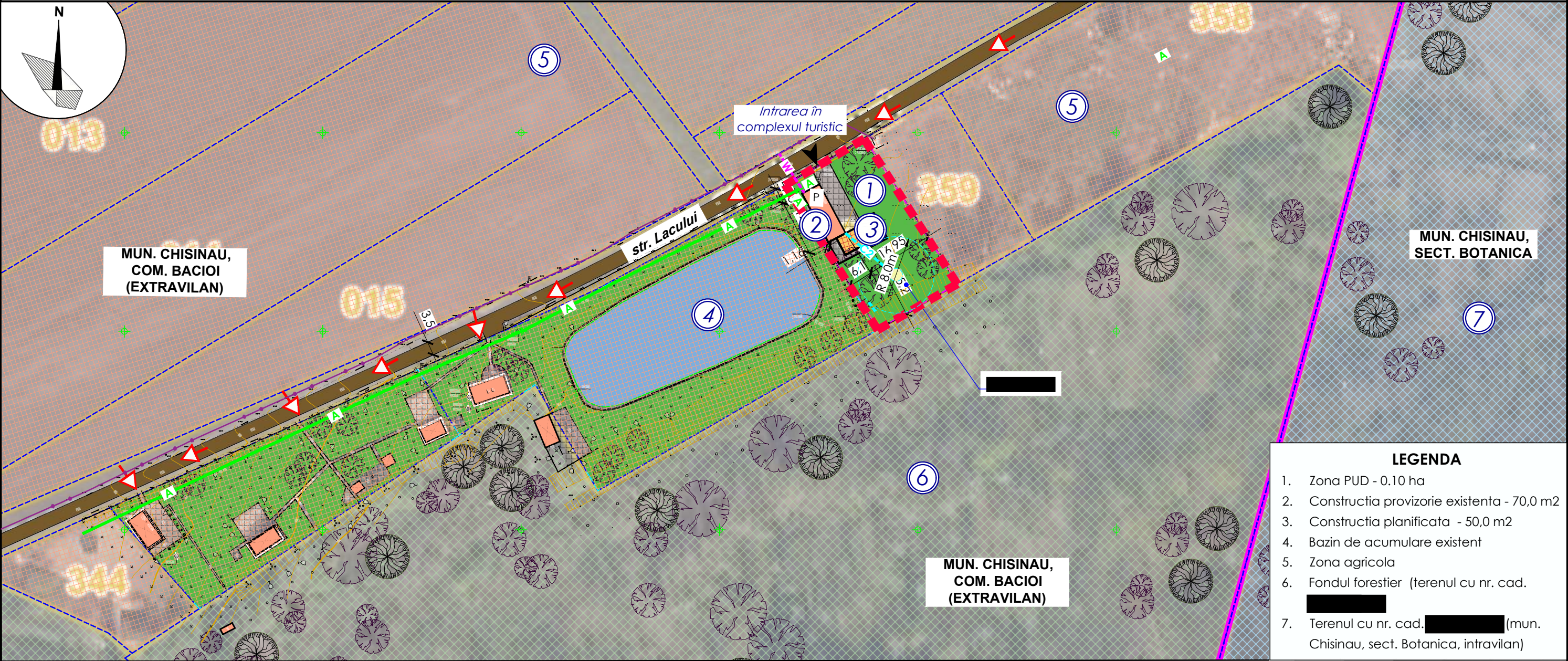
POT max = 30% CUT max = 0.50

BILANTUL TERITORIAL

Nr. d/o	DENUMIRE	Existent		Propus	
		Aria, m.p.	Cota, %	Aria, m.p.	Cota, %
0	Aria PUD, din care:	1000.0	100.0	1000.0	100.0
1	Suprafata construita	70.0	7.0	120.0	12.0
2	Suprafata pavata	0.0	0.0	86	8.6
4	Spatii plantate	930.0	93.0	794.0	79.4

						44-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]		
						PLANUL URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNII AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTED] DIN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.				
schimb. Ne sect.						PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse
								PUD	7	9
Arh.princ. Urbanist										REGLEMENTARI. ZONIFICARE. SC.1:1000

REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDILITARA. SC. 1:1000



LEGENDA

1. Zona PUD - 0.10 ha
2. Constructia provizorie existenta - 70,0 m2
3. Constructia planificata - 50,0 m2
4. Bazin de acumulare existent
5. Zona agricola
6. Fondul forestier (terenul cu nr. cad. [redacted])
7. Terenul cu nr. cad. [redacted] (mun. Chisinau, sect. Botanica, intravilan)

SEMNE CONVENTIONALE

- | | | | | | |
|--|---|--|----------------------------------|--|-------------------------------|
| | ZONA PUD (TEREN CU NR. CAD. [redacted]) | | ZONA AGRICOLA | | FONDUL FORESTIER |
| | LIMITA PARCELELOR CADASTRALE | | CONSTRUCTII PROVIZORII EXISTENTE | | ACCESSE PIETONALE (EXISTENTE) |
| | NUMARUL CADASTRAL AL TERENULUI | | CLADIRE PROPUSA | | PARTEA CAROSABILA A STRAZII |
| | SUPRAFETE ACVATICE | | SPATII VERZI | | LIMITA EXTRAVILAN |

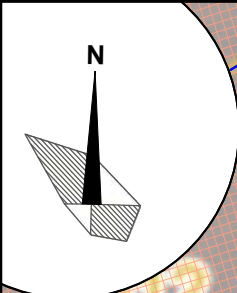
INFRASTRUCTURA EDILITARA

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | REȚEA DE APĂ EXISTENTA | | LEA EXISTENTA |
| | REȚEA DE APĂ PROPUSA | | REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA (PROPUSE) |
| | REȚELE DE CANALIZARE MENAJERĂ PROIECTATE | | |
| | CANALIZARE REZERVOR SUBTERAN - 30 M³ | | |

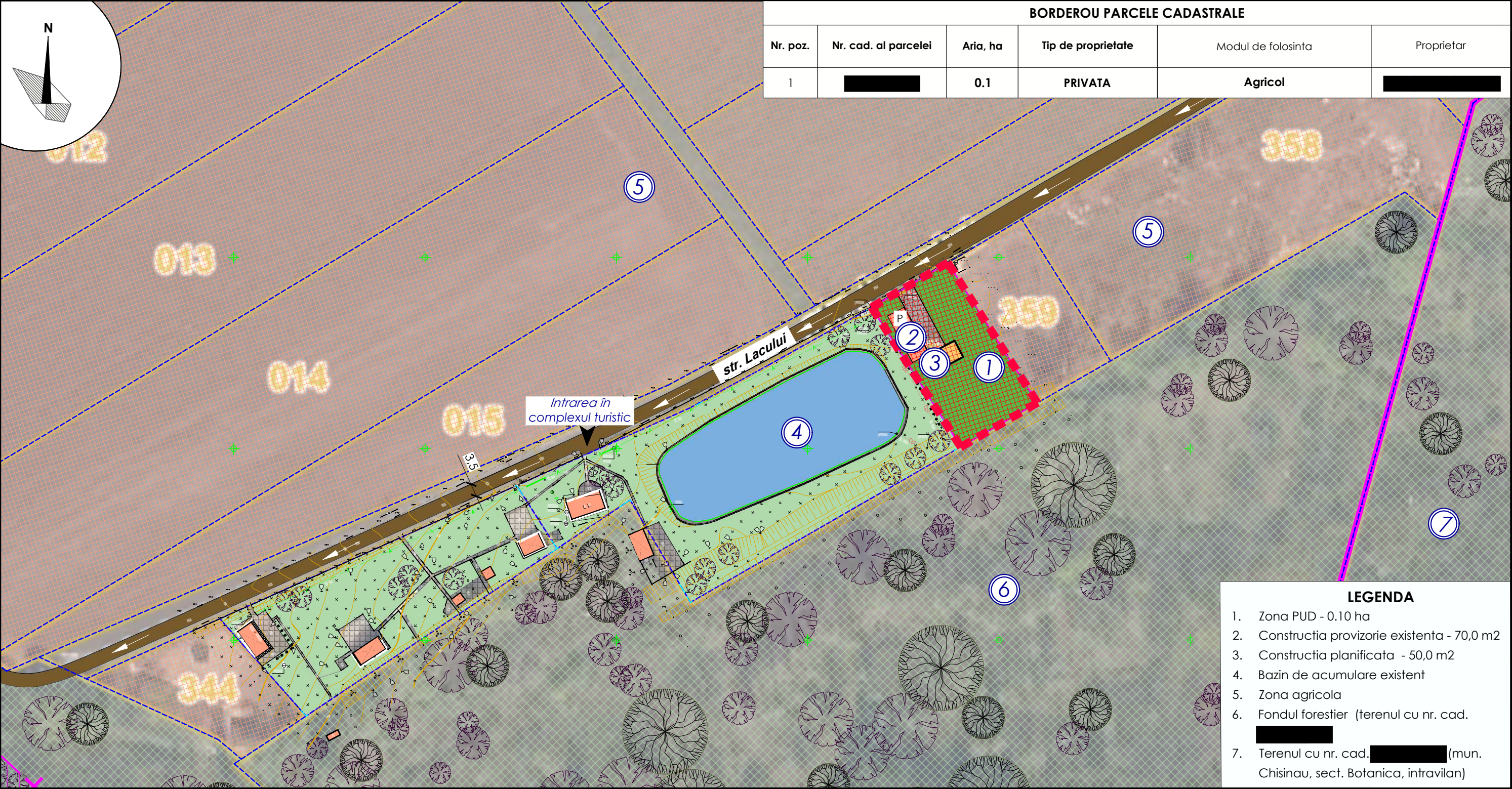
NOTA INFORMATIVA PRIVIND ASIGURAREA CU INFRASTRUCTURA EDILITARA.

- 1) Racordarea obiectivului la rețelele de canalizare, energie electrică și telecomunicații se va realiza în baza condițiilor tehnice (avizelor de racordare) emise de furnizorii/operatorii de rețele competenți, cu respectarea cerințelor tehnice și a prevederilor legislației în vigoare.
- 2) Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua publică centralizată de alimentare cu apă, amplasată în sectorul rezidențial situat la o distanță de aproximativ 230 m spre nord-est de terenul aferent obiectivului, în baza avizului de racordare emis de operatorul serviciului de alimentare cu apă.
- 3) Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul unei haznale etanșe, proiectată, amplasată și exploatată în conformitate cu prevederile normativelor sanitare și tehnice în vigoare. Vidanajarea și transportarea apelor uzate vor fi efectuate periodic de către un operator economic autorizat pentru prestarea acestor servicii.
- 4) Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua electrică existentă amplasată pe strada Lacului, în baza avizului de racordare emis de către operatorul de distribuție „Premier Energy Distribution” și în conformitate cu condițiile tehnice stabilite de acesta.
- 5) Rețelele ingineresti proiectate vor fi amplasate în raport cu fundațiile construcțiilor și celelalte elemente ale infrastructurii, cu respectarea distanțelor minime de siguranță și a cerințelor prevăzute de normativele tehnice și de construcții în vigoare.

				44-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]				
						PLANUL URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNII AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTED] DIN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.				
schimb. Ne secti		[REDACTED]				PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse
Arh.princ.						PUD		8	9	
Urbanist										
						REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDILITARA. SC.1:1000		"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău		



BORDEROU PARCELE CADASTRALE					
Nr. poz.	Nr. cad. al parcelei	Aria, ha	Tip de proprietate	Modul de folosinta	Proprietar
1		0.1	PRIVATA	Agricol	



LEGENDA	
1.	Zona PUD - 0.10 ha
2.	Constructia provizorie existenta - 70,0 m2
3.	Constructia planificata - 50,0 m2
4.	Bazin de acumulare existent
5.	Zona agricola
6.	Fondul forestier (terenul cu nr. cad.)
7.	Terenul cu nr. cad. (mun. Chisinau, sect. Botanica, intravilan)

SEMNE CONVENTIONALE		TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
	LIMITA PARCELELOR CADASTRALE		PROPRIETATE PRIVATA
	NUMARUL CADASTRAL AL TERENULUI		PROPRIETATE PUBLICA
	CLADIRILE PROIECTATE		LIPSESTE INFORMATIA
	CONSTRUCTII PROVIZORII EXISTENTE		ZONA PUD (TEREN CU NR. CAD.) (MODUL DE FOLOSINTA IN PREZENT NU ESTE INDICAT! PRIN CIRCULATIE SE PROPOUNE INSTITUIREA MODULUI DE FOLOSINTA IN TEREN: PENTRU INFRASTRUCTURA AGRICOLA)
	ACCESSE PIETONALE		
	SUPRAFETE ACVATICE		
	LIMITA EXTRAVILAN		

NOTĂ :

Pe terenul de proiectare obiectele existente constituie obiecte de uz public.

Din obiective de utilitate publică sunt careva cai de acces comune.

					44-2026-PUD	BENEFICIAR:		
						PLANUL URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNII AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL DIN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.		
schimb	Ne sect							
					PLANUL URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Plansa	Planse
Arh.princ.						PUD	9	9
Urbanist								
					OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA. SC. 1:1000	"MODULPROF" SRL Licenta seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău		