



REPUBLICA MOLDOVA
MUNICIPIUL CHIȘINĂU
PRIMĂRIA COMUNEI BĂCIOI

MD-6812, Republica Moldova municipiul Chișinău,
comuna Băcioi str. Independenței 125, tel: 022 383-525; fax: 022 381-846



DISPOZIȚIE

Nr. 22/1-7/89

Din 07.09.2026

„Cu privire la organizarea consultărilor publice referitor la proiectul Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru terenul cu nr. cadastral [REDACTED]”

Examinînd materialele prezentate de proiectantul SRL „MODULPROF”, referitor la organizarea consultărilor publice al proiectului Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru terenul cu nr. cadastral [REDACTED] proprietar [REDACTED] ținînd cont de prevederile Codului nr. 434 din 28.12.2023 „urbanismului și construcțiilor”, cu modificările și completările ulterioare, în temeiul art. 22, 32 din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006, „privind administrația publică locală” Primarul comunei Băcioi, -

DISPUNE:

1. Se pune în sarcina arhitectului Primăriei com. Băcioi (Gologan Evghenii) să organizeze în incinta Primăriei consultări publice referitor la proiectul Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru terenul cu nr. cadastral [REDACTED] privind proiectarea pensiunii agroturistice (structuri de primire turistică cu funcții de cazare).
2. Primăria com. Băcioi va stabili și va face publice data și ora desfășurării consultărilor menționate. Anunțul și proiectul nominalizat în pct. 1 al prezentei dispoziții va fi făcut public cu cel puțin 15 zile înainte de ziua desfășurării consultărilor publice.
3. Primarul com. Băcioi va organiza, în mod stabilit, participarea persoanelor interesate la consultările publice și va face publică prezenta dispoziție în termen de 5 zile, pe pagina web a Primăriei com. Băcioi cît și pe panourile de publicitate autorizate din localitate.
4. La consultarea publică cet. [REDACTED] va asigura prezența unui reprezentant din partea autorului de proiect.
5. Controlul executării prevederilor prezentei dispoziții mi-l asum.

Primarul comunei Băcioi

Ilie LEAHU

PRIMĂRIA com. BĂCIOI

REZOLUȚIA

PRIMARULUI

2026

vigoare

zile

Luat la Control: DA NU

Catre

Primaria com. Bacioi, mun. Chisinau

e-mail: primaria@bacioi.md

De la proiectantul:

"MODULPROF" SRL

Sediul: MD-2068, Mun.Chisinau,

bd. Moscova 8, of 30a

SOLICITARE

In temeiul art. 107 (alin.11), art. 32, art. 90-95, COD Nr. 434 din 28-12-2023 URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR, solicitam respectuos Primaria com. Bacioi, mun. Chisinau:

Expunerea la consultările publice documentatiei de Urbanism:

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNII AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTED] DIN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.

BENEFICIAR: [REDACTED]

Se anexeaza:

- 1) PUD.
- 2) Decizia Consiliului Local privind elaborarea PUD.
- 3) Decizia Consiliului Local privind schimbarea modului de folosinta PUD.

Digitally signed by Ciochină Serghei
Date: 2026.07.06 11:17:00 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

MOLDOVA EUROPEANĂ



Proiectant:

"MODULPROF" SRL

Adm. Ciochina Serghei.

+37369043583

e-mail: arhitect_sc@yahoo.com





REPUBLICA MOLDOVA
MUNICIPIUL CHIȘINĂU
CONSILIUL COMUNEI BĂCIOI

MD-6812, Republica Moldova municipiul Chișinău, comuna Băcioi str. Independenței 125,

✉ primaria@bacioi.md; primaria.bacioi@apl.gov.md

☎ 022 383-525; fax: 022 381-846



DECIZIA Nr. 5/67

17 decembrie 2025

„Cu privire la inițierea elaborării documentației urbanistice a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea pensiunii agroturistice pe terenul cu nr.cad. [redacted] cet. [redacted] din mun. Chișinău, com.Băcioi, sat. Băcioi”
Raportor : Stanilă D.- specialist RRF

În temeiul cererii depuse de cet. [redacted] cu privire la inițierea elaborării Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru terenul cu destinație agricolă cu nr. cadastral [redacted] a Deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 5/11 din 21.09.2023 „Cu privire la stabilirea hotarului intravilanului com. Băcioi, mun. Chișinău”, Deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 2/5 din 20.04.2023 ”Cu privire la aprobarea documentației de amenajare a teritoriului și documentației de urbanism, nr. 3324-SII, Planului de amenajare a Teritoriului administrativ cumulat cu Planul Urbanistic General al s. Băcioi, s. Frumușica, s. Străisteni, s. Brăila, mun. Chișinău”, în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului pentru satul Băcioi (Unități Teritoriale de Referință - UTR), în temeiul art. 14 din Legea nr. 436 - XVI din 28.12.2006 „privind administrația publică locală”, avizul pozitiv al Comisiei de specialitate, **Consiliul comunei Băcioi,**

DECIDE:

1. Se permite inițierea elaborării documentației urbanistice a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea pensiunii agroturistice (structuri de primire turistică cu funcții de cazare) pe terenul cu nr. cad. [redacted] suprafața de 0,10 ha, destinația „agricolă”, proprietar cet. [redacted] din mun. Chișinău, com. Băcioi, sat. Băcioi.
2. În calitate de investitor acționează cet. [redacted]
3. Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) va fi elaborat de persoane atestate în domeniu, în corespundere cu cadrul normativ.
4. Monitorizarea elaborării Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru terenul cu nr. cadastral [redacted] suprafața de 0,10 ha, precum și a terenurilor adiacente lor, din mun. Chișinău, com. Băcioi, sat. Băcioi, după cum urmează:
 - a) colectarea datelor inițiale, în conformitate cu prevederile NCM B.01.02.2016;
 - b) analiza situației existente pe specialități;
 - c) elaborarea viziunii de dezvoltare;
 - d) elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru terenul cu nr. cadastral [redacted] 359, suprafața de 0,10 ha, din mun. Chișinău, com. Băcioi, sat. Băcioi.
 - e) obținerea avizelor de la instituțiile publice competente pe domenii pentru documentația elaborată (NCM B.01.02.2016);
 - f) prezentarea spre aprobare a documentației elaborate Consiliului com. Băcioi în modul stabilit de lege, cu toate propunerile și recomandările enunțate anterior în urma ședințelor și avizelor autorităților competente precum și comisiilor de specialitate ale Consiliului com. Băcioi;
 - g) prezentarea avizelor cu privire la documentația urbanistică „Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea pensiunii agroturistice (structuri de primire turistică cu funcții de cazare) nr.cad. [redacted] suprafața de 0,10 ha, din mun. Chișinău, com. Băcioi, sat. Băcioi, de la: Agenția de Mediu, Agenția Națională pentru Sănătate Publică, Avizul Inspectoratului Național pentru Supraveghere



Tehnică, Avizul IMP "Chișinău proiect"; Avizul IP „Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcții și locuințe”.

h) prezentarea Raportului unic de verificare pentru documentația urbanistică elaborată conform domeniilor de competență vizate în PUD;

i) prealabil de identificat și de delimitat suprafața de teren necesară preconizată pentru asigurarea căilor de acces pe sectorul [REDACTED] conform PUD.

5. Prezenta decizie poate fi contestată în contencios administrativ, în termen de 30 de zile de la publicare în Registrul de Stat al Actelor Locale, la Judecătoria Rîșcani, or. Chișinău, str. Kiev 3, în condițiile legislației în vigoare.

6. Primarul comunei Băcioi dl Ilie Leahu, va asigura controlul executării îndeplinirii prevederilor prezentei decizii.

Președintele ședinței

[REDACTED]
Tudor GHECREA

Contrasemnat:

Secretara Consiliului comunei Băcioi

[REDACTED]
Natalia CHIOCHIU



Capitolul
Deschis

A,B
05.04.2018

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0 Bunul imobil Teren
Numărul cadastral
Adresa mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan
Destinația Agricol
Modul de folosință Nu este indicat
Suprafața 0.1 ha
Tipul hotarelor generale

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1 Bunul imobil
Cota parte 1.0
Proprietarul
Domiciliul / Sediul
Proprietarul
Domiciliul / Sediul
Temeiul înscrierii Contract de vânzare/cumpărare nr. 3580 din 27.05.2015 (0101/18/9101)
Contract de vânzare/cumpărare nr. 383 din 24.01.2017 (0101/18/9101)
Decizia privind formarea b i nr. f/n din 12.02.2018 (0101/18/9101)
Decizia privind formarea b i nr. f/n din 12.03.2018 (0101/18/9101)
Data înregistrării 27.03.2018

Stins

2.2 Bunul imobil
Cota parte 1.0
Proprietarul
Domiciliul / Sediul
Temeiul înscrierii Contract de donație nr. 91 din 18.04.2018 (0101/20/11017)
Data înregistrării 21.05.2020

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale

Partea I. Alte drepturi înregistrate.

Nu sunt înscrieri

Partea II. Notări.

Nu sunt înscrieri

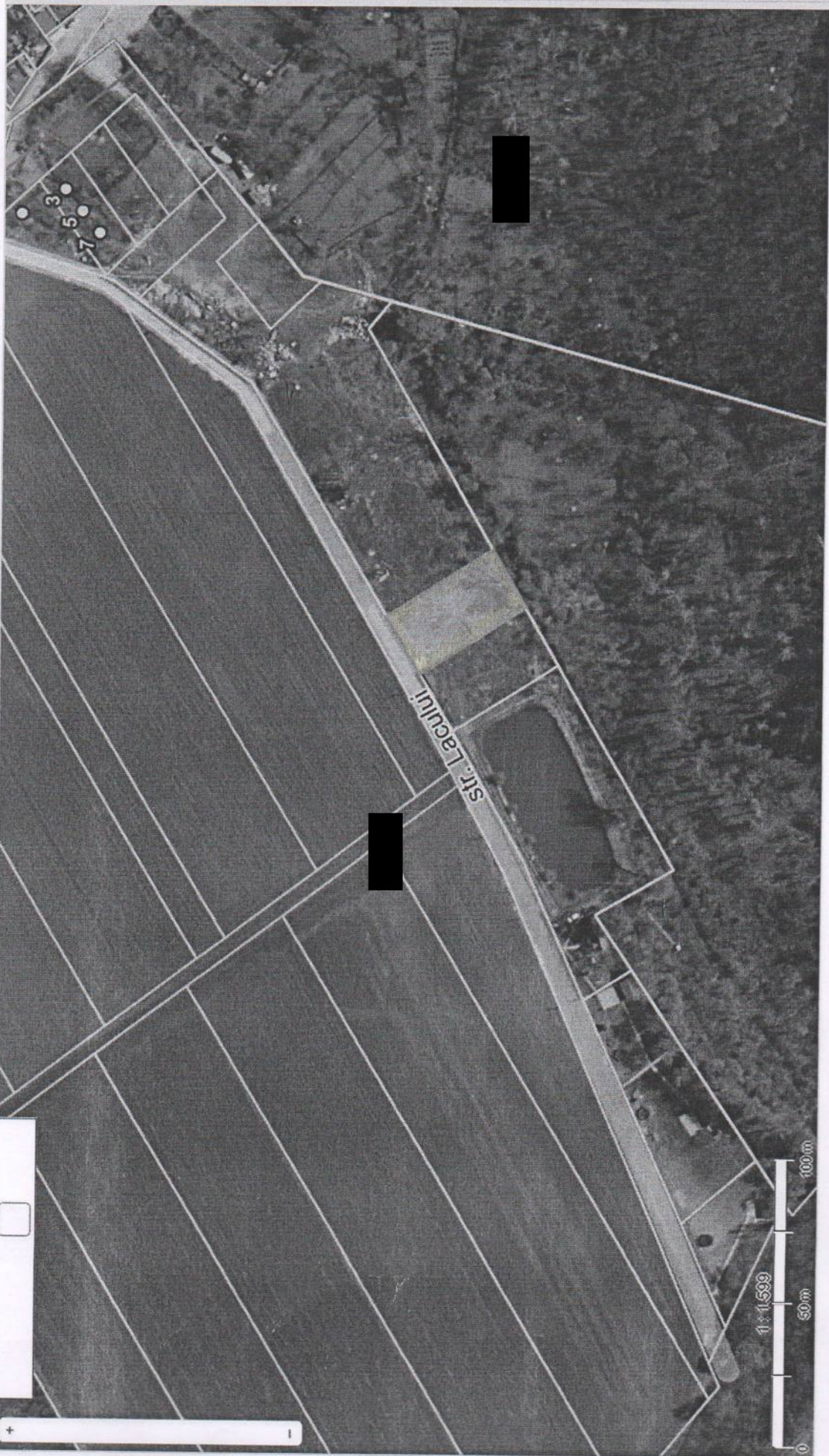
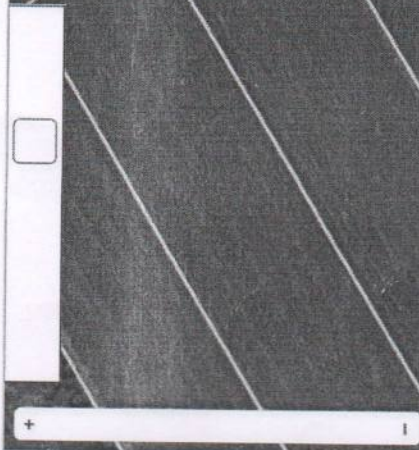
Interdicții.

Nu sunt înscrieri

14.07.2026 10:43:25

Date cu caracter personal

Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile



Informa

Teren

Tipul doc

Datele c
personal

Adresa:

Numarul

Constru

☐

1:10,400
0 250m 500m

Informa
Teren
Tipul doc
Datele c
personal
Adresa:
Numarul
Constru

Stanila W.
pl. exminare
com. Bacioi

Catre

Primaria com. Bacioi, mun. Chisinau

e-mail: primaria@bacioi.md

De la proiectantul:

"MODULPROF" SRL

Sediul: MD-2068, Mun.Chisinau,

bd. Moscova 8, of 30a

SOLICITARE

In temeiul art. 107 (alin.11), art. 32, art. 90-95, COD Nr. 434 din 28-12-2023 URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR, solicitam respectuos Primaria com. Bacioi, mun. Chisinau:

Expunerea la consultările publice documentatiei de Urbanism:

PLANUL URBANSTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNII AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTED] DIN MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.

BENEFICIAR: [REDACTED]

Se anexeaza:

- 1) PUD.
- 2) Decizia Consiliului Local privind elaborarea PUD.
- 3) Decizia Consiliului Local privind schimbarea modului de folosinta PUD.

Proiectant:

"MODULPROF" SRL

Digitally signed by Ciochină Serghei
Date: 2026.08.24 09:56:29 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova
MOLDOVA EUROPEANĂ



Adm. Ciochina Serghei.

+37369043583

e-mail: arhitect_sc@yahoo.com



Registrul bunurilor imobile

Capitolul

A,B

Deschis

05.04.2018

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0

Bunul imobil Teren

Numărul cadastral

Adresa mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan

Destinația Agricol

Modul de folosință Nu este indicat

Suprafața 0.1 ha

Tipul hotarelor generale

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.2

Bunul imobil

Cota parte 1.0

Proprietarul

Domiciliul / Sediul

Temeiul înscrierii Contract de donație nr. 91 din 18.04.2018 (0101/20/11017)

Data înregistrării 21.05.2020

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale

Partea I. Alte drepturi înregistrate.

Nu sunt înscrieri

Partea II. Notări.

Nu sunt înscrieri

Interdicții.

Nu sunt înscrieri

Date cu caracter personal

Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile



REPUBLICA MOLDOVA
MUNICIPIUL CHIȘINĂU
CONSILIUL COMUNEI BĂCIOI

MD-6812, Republica Moldova municipiul Chișinău, comuna Băcioi str. Independenței 125,

✉ primaria@bacioi.md ; primaria.bacioi@apl.gov.md

☎ 022 383-525; fax: 022 381-846



DECIZIA Nr. 5/67

17 decembrie 2025

„Cu privire la inițierea elaborării documentației urbanistice a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea pensiunii agroturistice pe terenul cu nr.cad. [REDACTED] cet. [REDACTED] din mun. Chișinău, com.Băcioi, sat. Băcioi”

Raportor : Stanilă D.- specialist RRF

În temeiul cererii depuse de cet. [REDACTED] [REDACTED] cu privire la inițierea elaborării Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru terenul cu destinație agricolă cu nr. cadastral [REDACTED] a Deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 5/11 din 21.09.2023 „Cu privire la stabilirea hotarului intravilanului com. Băcioi, mun. Chișinău”, Deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 2/5 din 20.04.2023 ”Cu privire la aprobarea documentației de amenajare a teritoriului și documentației de urbanism, nr. 3324-SII, Planului de amenajare a Teritoriului administrativ cumulat cu Planul Urbanistic General al s. Băcioi, s. Frumușica, s. Străisteni, s. Brăila, mun. Chișinău”, în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului pentru satul Băcioi (Unități Teritoriale de Referință - UTR), în temeiul art. 14 din Legea nr. 436 - XVI din 28.12.2006 „privind administrația publică locală”, avizul pozitiv al Comisiei de specialitate, **Consiliul comunei Băcioi**,

DECIDE:

1. Se permite inițierea elaborării documentației urbanistice a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea pensiunii agroturistice (structuri de primire turistică cu funcții de cazare) pe terenul cu nr. cad. [REDACTED] suprafața de 0,10 ha, destinația „agricolă”, proprietar cet. [REDACTED] [REDACTED] din mun. Chișinău, com. Băcioi, sat. Băcioi.
2. În calitate de investitor acționează [REDACTED] [REDACTED]
3. Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) va fi elaborat de persoane atestate în domeniu, în corespundere cu cadrul normativ.
4. Monitorizarea elaborării Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru terenul cu nr. cadastral [REDACTED] suprafața de 0,10 ha, precum și a terenurilor adiacente lor, din mun. Chișinău, com. Băcioi, sat. Băcioi, după cum urmează:
 - a) colectarea datelor inițiale, în conformitate cu prevederile NCM B.01.02.2016;
 - b) analiza situației existente pe specialități;
 - c) elaborarea viziunii de dezvoltare;
 - d) elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru terenul cu nr. cadastral [REDACTED] suprafața de 0,10 ha, din mun. Chișinău, com. Băcioi, sat. Băcioi.
 - e) obținerea avizelor de la instituțiile publice competente pe domenii pentru documentația elaborată (NCM B.01.02.2016);
 - f) prezentarea spre aprobare a documentației elaborate Consiliului com. Băcioi în modul stabilit de lege, cu toate propunerile și recomandările enunțate anterior în urma ședințelor și avizelor autorităților competente precum și comisiilor de specialitate ale Consiliului com. Băcioi;
 - g) prezentarea avizelor cu privire la documentația urbanistică „Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea pensiunii agroturistice (structuri de primire turistică cu funcții de cazare) nr.cad. [REDACTED] suprafața de 0,10 ha, din mun. Chișinău, com. Băcioi, sat. Băcioi, de la: Agenția de Mediu, Agenția Națională pentru Sănătate Publică, Avizul Inspectoratului Național pentru Supraveghere



Tehnică, Avizul IMP "Chișinău proiect"; Avizul IP „Oficiul amenajarea teritoriului, urbanism, construcții și locuințe”.

h) prezentarea Raportului unic de verificare pentru documentația urbanistică elaborată conform domeniilor de competență vizate în PUD;

i) prealabil de identificat și de delimitat suprafața de teren necesară preconizată pentru asigurarea căilor de acces pe sectorul [REDACTED] conform PUD.

5. Prezenta decizie poate fi contestată în contencios administrativ, în termen de 30 de zile de la publicare în Registrul de Stat al Actelor Locale, la Judecătoria Rîșcani, or. Chișinău, str. Kiev 3, în condițiile legislației în vigoare.

6. Primarul comunei Băcioi dl Ilie Leahu, va asigura controlul executării îndeplinirii prevederilor prezentei decizii.

Președintele ședinței

[REDACTED] Tudor GHECREA

Contrasemnat:
Secretara Consiliului comunei Băcioi

[REDACTED] Natalia CHIOCHIU



PUD

PLAN URBANISTIC

**PENTRU PROECTAREA PENSIUNII
DIN MUN. CHISINAU, COM. BACI**

MODUL PROF SRL

NR. OBIECTIVULUI: 43-2026

BENEFICIAR: ER

AUTORII PROIECTULUI:

Arhitect-sef: Ciochina Serghei

Urbanist: Yuliia Kulyk

CHISINAU 2026

AGRICOL DE DETALIU

AGRICOL AGROTURISTICE PE TERENUL CU NR. CAD. [REDACTED],
BACIOI, SAT. BACIOI (EXTRAVILAN).

SURSE DE DOCUMENTARE

1. Planul cadastral al terenului din anul 2005 de carte "GEOCAR" SA.
2. Extras din regulamentul local de ordine.
3. Datele din cartea de proprietate a terenului din anul 2015 privind construcția actuală și starea acesteia.
4. Planul de amenajare, General și Regulamentul local de amenajare a terenului, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Bacioi.
5. Planul de amenajare a terenului din anul 2015 de carte "GEOCAR" SA.

[REDACTED]



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII AL REPUBLICII MOLDOVA
AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU SĂNĂTATE PUBLICĂ
CENTRUL DE SANATATE PUBLICĂ CHIȘINĂU



MD 2001, mun. Chișinău str. Al.Hijdeu 49, Tel. +373 22 574 300, Fax. +373 22 574 30
<http://www.ansp.md>; e-mail csp.chisinau@ansp.gov.md; IDNO 1018601000021

Data aplicării

semnăturii electronice Nr. 02-3/4/4562

La nr. ____ f/n ____ din 28.05.2026

SRL "MODULPROF"

e-mail: arhitect_sc@yahoo.com

Centrul de Sănătate Publică Chișinău, în temeiul art. 32 alin. (4) din Legea nr. 10/2009 privind supravegherea de stat a sănătății publice, a examinat solicitarea Dumneavoastră, înregistrată cu nr. 4807 din 28.05.2026, materialele anexate (Decizia Consiliului local al comunei Băcioi nr. 5/67 din 17.12.2025 și Planul Urbanistic de Detaliu nr. 43-2026), și a constatat următoarele:

Conform documentației prezentate, se prevede proiectarea și construirea unei pensiuni agroturistice pe terenul agricol cu nr. cadastral [REDACTED] situat în extravilanul comunei Băcioi, municipiul Chișinău.

Suprafața terenului care au generat prin PUD – 0.10 ha, inclusiv: suprafața construită propusă – 82,5 m², suprafața pavată – 180 m² și suprafața spațiilor verzi – 737,5 m². Indicatorii urbanistici propuși sunt: POT – 8,25% și CUT – 0,165. Pensiune agroturistică va include o clădire cu regim de înălțime P+M.

Vecinătăți: la nord și la est, teritoriul se învecinează cu terenuri cu destinație agricolă; la sud – fondul forestier; la vest — teritoriul se învecinează cu terenurile pensiunii agroturistice. Distanța până la cea mai apropiată zonă locativă cca 200 m, până la Aeroportul Internațional Chișinău – cca 2 km. Accesul la teren este prevăzut din strada Lacului.

Dotarea cu rețele edilitare: aprovizionarea cu apă, energia electrică – de la rețelele locale existente; canalizarea – hazna impermeabilă.

În contextul celor menționate, CSP Chișinău coordonează Planul Urbanistic de Detaliu nr. 43-2026 pentru proiectarea pensiunii agroturistice pe terenul cu nr. [REDACTED] situat în extravilanul com. Băcioi, mun. Chișinău.

În scopul excluderii acțiunilor nocive asupra sănătății populației, CSP Chișinău Vă recomandă următoarele:

1. Respectarea zonelor de protecție sanitară între obiectivul proiectat și cele învecinate, reglementate de actele normative și de PUG-ul localității;
2. Respectarea cerințelor regulamentelor sanitare și ale altor acte normative aplicabile privind condițiile de muncă, trai și odihnă ale populației;
3. Asigurarea aprovizionării cu apă potabilă din surse sigure și monitorizarea periodică a calității acesteia, în conformitate cu cerințele legislației în vigoare;
4. Organizarea și implementarea unui sistem eficient de colectare, stocare, evacuare și neutralizare a deșeurilor lichide și solide generate în cadrul activității, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
5. Asigurarea întreținerii corespunzătoare a sistemelor de sanitație (hazna impermeabilă), inclusiv vidanjarea periodică și transportarea apelor uzate către stații de epurare autorizate;
6. Amenajarea și menținerea spațiilor verzi prevăzute în documentația urbanistică, în vederea reducerii impactului asupra mediului și asigurării unui climat favorabil pentru utilizatori.

Șef adjunct interimar,

Inspector Sanitar de Stat

Digitally signed by Spătaru Ion
Date: 2026.06.05 14:36:36 EEST
Reason: MoldSign Signature

Inspector Sanitar de Stat

Direcție CSP Chișinău



Ion SPĂTARU

MINISTERUL
AGRICULTURII
ȘI INDUSTRIEI ALIMENTARE
AL REPUBLICII MOLDOVA

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE
ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare



MINISTRY
OF AGRICULTURE
AND FOOD INDUSTRY OF THE
REPUBLIC OF MOLDOVA

NATIONAL AGENCY OF
LAND IMPROVEMENTS

MD-2012, Chișinău, str. Grenoble 193, et. 2, 022820827 E-mail: cancelaria@anif.gov.md
WEB: www.anif.gov.md

Nr. 04-07/0440 din 08 iunie 2026
La nr. f/n din 28 mai 2026

S.R.L. "MODULPROF"

arhitect_sc@yahoo.com

Prin prezenta, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare a examinat materialele prezentate de către Dumneavoastră Planul Urbanistic de Detaliu din comuna Băcioi și vă comunică următoarele:

Terenul propus pentru edificarea unei pensiuni agroturistice face parte din categoria terenurilor cu destinație agricolă, iar modul de folosință al acestuia nu este stabilit în prezent.

La etapa implementării Planului Urbanistic de Detaliu, care prevede amplasarea pensiunii agroturistice pe terenul cu numărul cadastral [REDACTED] urmează a fi respectate prevederile art. 23 alin. (3) și art. 32 alin. (2) din Codul funciar nr. 22/2024.

În temeiul competențelor funcționale ale Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare, materialele prezentate se avizează pozitiv, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare.

Director adjunct

Digitally signed by Belii Eugeniu
Date: 2026.06.08 16:05:22 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

MOLDOVA EUROPEANĂ



Eugeniu BELÎI

Ex: Cristina Popovici (022 820827)
email – cristina.popovici@anif.gov.md

MINISTERUL CULTURII
AL REPUBLICII MOLDOVA

AGENȚIA NAȚIONALĂ
ARHEOLOGICĂ

MD 2065, or. Chișinău, str. Mihai Eminescu, 50
tel./fax (37322) 227792



MINISTRY OF CULTURE OF THE
REPUBLIC OF MOLDOVA

NATIONAL AGENCY
FOR ARCHAEOLOGY

MD 2065, Chisinau, 50, Mihai Eminescu str.
tel./fax (37322) 227792

Nr. 228 din 04 iunie 2026

Avizul expertizei arheologice

MODULPROF SRL

Cu privire la executarea proiectului „Plan urbanistic de detaliu, pe terenul cu nr. cad. [redacted] satul Bacioi, mun. Chișinău”

În temeiul prevederii art. 6 al Legii privind protejarea patrimoniului arheologic (nr. 218 din 17 septembrie 2010, Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 235-240, din 3 decembrie 2010, art. 738, cu modificările operate prin Legea nr. 153 din 30 iulie 2015 pentru modificarea și completarea unor acte legislative, Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 223, din 14 august 2015, art. 443), Agenția Națională Arheologică a examinat proiectul „Plan urbanistic de detaliu, pe terenul cu nr. cad. [redacted] satul Bacioi, mun. Chișinău”, efectuând un control preventiv în ceea ce privește prezența/lipsa vestigiilor arheologice pe terenul respectiv.

În rezultatul expertizei arheologice de teren s-a constatat lipsa vestigiilor arheologice în zona prospectată. Agenția Națională Arheologică **avizează pozitiv** proiectul nominalizat. Totodată, atenționăm că, în cazul descoperirii unor vestigii arheologice în timpul lucrărilor de excavație (construcții subterane, morminte, fragmente ceramice etc.), executantul lucrărilor este obligat, potrivit prevederii Legii nr. 218, să anunțe autoritățile administrației publice locale și Agenția Națională Arheologică.



Vlad Vornic,
Director general

Exec.: VI. Chitic, tel. 068159722



Ministerul Infrastructurii
și Dezvoltării Regionale
al Republicii Moldova

Inspectoratul Național
pentru Supraveghere
Tehnică

Nr. 3878/26 din 10.06.2026
la f/nr. din 21.05.2026

SRL "MODULPROF"

MD-2068, mun. Chișinău, bd. Moscova, nr. 8, of. 30a

pentru informare: **IP Oficiul Amenajarea Teritoriului,**

Urbanism, Construcții și Locuințe

MD-2043, mun. Chișinău, str. Independenței, 6/1

e-mail: admin@oatucl.md

Primăria com. Băcioi

e-mail: primaria@bacioi.md

Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, împuternicit cu misiunea de a asigura implementarea politicii statului în domeniul supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor stabilit de Hotărârea Guvernului nr. 391/2023, a examinat cererea Dvs., înregistrată în cadrul Inspectoratului cu nr. 7284/26 din 21.05.2026 cu privire la avizarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru proiectarea pensiunii agroturistice, amplasat pe terenul situat în com. Băcioi, mun. Chișinău, obiect nr. 40-2025, extravilan și în temeiul prevederilor lit. b) și f) ale alin.(1) al art.1 și lit.b) a art.23 din Legea nr. 267/1994 privind apărarea împotriva incendiilor, comunică următoarele.

Urmare a includerii în documentația de urbanism și amenajare a teritoriului prezentată spre avizare a cerințelor prevăzute de legislație, Inspectoratul constată corespunderea acesteia cu normele și regulile de apărare împotriva incendiilor.

Șef adjunct Inspectorat

Digitally signed by Zaporojan Mihail
Date: 2026.06.11 08:33:39 MSK
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

MOLDOVA EUROPEANĂ



Mihail ZAPOROJAN

Executor:
Pavel Zagorodniuc
tel.022-22-31-46
e-mail: pavel.agorodniuc@inst.gov.md



MINISTERUL MEDIULUI AL REPUBLICII MOLDOVA
MINISTRY OF ENVIRONMENT OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA

AGENȚIA PENTRU GEOLOGIE ȘI RESURSE MINERALE

AGENCY OF GEOLOGY AND MINERAL RESOURCES

str. Alecu Russo, 1, MD-2068, Chișinău • Tel.: (+373 22) 750 656 • e-mail: agrm@agrm.gov.md

28.05.2026. Nr. 705/04. 7

La nr. f/n din 28.05.2026

**Societate
cu Răspundere Limitată
„Modulprof”**

7

Agenția a examinat solicitarea Societății cu Răspundere Limitată „Modulprof” referitoare la eliberarea avizului privind lipsa sau existența substanțelor minerale utile în limitele terenului cu numărul cadastral [REDACTED] din extravilanul com. Băcioi, mun. Chișinău, și comunică.

Conform datelor stocate în Fondul de Stat de informații privind subsolul din cadrul Agenției, în limitele terenului cu numărul cadastral [REDACTED] din extravilanul com. Băcioi, mun. Chișinău, nu sunt zăcăminte de substanțe minerale utile evaluate calitativ și cantitativ, cu rezervele aprobate în modul stabilit și incluse în balanțele de stat a rezervelor de substanțe minerale utile.

În partea ce ține de avizarea documentației de urbanism pentru proiectarea unei pensiuni agroturistice pe terenul susmenționat, comunicăm că acțiunea respectivă depășește competențele și atribuțiile Agenției stabilite de prevederile Codului subsolului nr.3/2009 și prevederile Regulamentului aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.485/2009, prin urmare Agenția nu coordonează materialele prezentate.

Director

[REDACTED] Igor LUNGU

Tonu Mihai
(022) 75 06 36

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

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

OBIECT NR: 43 2026-PUD

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

BENEFICIAR: [REDACTED]

PROIECTANT: "MODULPROF" SRL

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	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 publica 1:1000	

CADRU LEGISLATIV-NORMATIV

- COD Nr. 434 din 28-12-2023 "URBANISMULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR".
- Legea nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurator;
- 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 FUNCAR);
- Legea nr. 267/1994 privind apararea impotriva incendiilor;
- Hotarirea Guvernului nr. 847/2022 cu privire la aprobarea Regulilor generale de aparare impotriva 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. Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor.
- СНиП 2.04.02-84 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения".
- NCM G.03.02:2015 "Instalatiile și rețele de alimentare cu apă și canalizare. Rețele și instalații exterioare de canalizare".
- ТУГ Трассы водопровода и канализации.

CATE GENERALE

Documentația urbanistică este elaborată în baza:

Decizia nr.5/67 din 17 decembrie 2025, emise de catre consiliul Comunei Bacioi, mun. Chisinau: "Cu privire la
inerea elaborarii documentatiei urbaneitice a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea
pensunii agroturistice pe terenul cu numarul cadastral [REDACTED] din mun. Chisinau, com. Bacioi, sat.
Bacioi".

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 actului legislativ-normativ in vigoare.

5. D-JI are drept scop indeplinirea urmatoarelor obiective:

- stabilirea destinației construcțiilor ce urmează a se realiza;
- stabilirea și delimitarea terenurilor pe care se pot amplasa construcțiile;
- relaționarea construcțiilor propuse cu construcțiile existente din vecinătate;
- specificarea deținătorilor 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. Răscare topografică elaborată în anul 2025 de către "GEOGRIM" SRL.
2. Extras din Registrul bunurilor imobile.
3. Datele din raportul geologic, emis în anul 2015 (în scopul construcției bazinului de acumulare).
4. Planul Urbanistic General și Regulamentul local de urbanism com. Băcioi. Elaborat de către IP "Crisinau-proiect". Aprobat prin Decizia consiliului local.
5. Datele din sursele informaționale GEODATA; CADASTRU, MD

Planul urbanistic de detaliu este elaborat în conformitate cu COD Nr. 434 din 28-12-2023 "URBANISMULUI ȘI CONSTRUCTIILOR", Publicat : 30-01-2024 în Monitorul Oficial al României nr. 1-44 art. 61 și corespunde cerințelor 1-8.

Certificat de atestare tehnico-profesionala nr.1009 din 21.06.2023

Elaborat:

Arhitect-sef Ciochina Serghei

PROIECTANTUL GENERAL:

MODULPROF SRL

Conform
Deciziei Consiliului Comunei Baciul,
mun. Chisinau nr.5/67 din 17.12. 2025

Amplasat, printat: Certificat pe numele Giochina S. Certificat seria 2023-P Nr.1009 din 21.06.2023

						43-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]		
						PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNILOR AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTED] UN. CHIȘINĂU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.				
Schema	Nr. sect.	planșă	Nr. doc.	Semnăt.	Data			Faza	Planșa	Planșe
Arh.princ.	S.Ciochina	[REDACTED]	.26			PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		PUD	1	9
Jurbanist	A.Trelea	[REDACTED]	.26							
						DATE GENERALE		"MODULPROF" SRL Licența seria A MMLI Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chișinău		

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

are ca scop stabilirea condițiilor de amplasare și dezvoltare a zonei pentru amplasarea unităților din cadrul "infrastructurii" agricole cu accent pe valorificarea terenului cu nr-ul cadastral [REDACTED] situate în comuna Băcioi, mun. Chișinău, extravilan. Zona face parte din masivul agricol [REDACTED] pe care sunt plantate arbori și tufisuri, care sunt actualmente neproductive și nicicum nu sunt valorificate. Unicul și principalu acces în zona este un drum de țară amenajat și denumit strada Lacului. Suprafața terenului propus spre valorificare conține aria totală de 0,1000 ha. Documentația elaborată reprezintă temeiul pentru aprobarea ulterioară, conform legislației în vigoare, cu obținerea ulterioară a actelor permisiive (certificatului de urbanism pentru proiectare și autorizatia de construire).

INCADRARE ÎN TERITORIUL

Zona studiată a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) se află în partea centrală a Republicii Moldova, în comuna Băcioi, mun. Chișinău. Terenul este situat în extravilan, la o distanță de aproximativ 3,83 km m de centrul administrativ al satului Băcioi și la o distanță de circa 2 km se află Aeroportul Internațional Chișinău.

La o distanță de 310 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 – teritoriul este liber de construcții, fiind spații verzi/plantații.
- La vest — teritoriul se învecinează cu terenurile pensiunii agroturistice.

(A se vedea planșa 5. Situația existentă).

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ A TERITORIULUI. FONDUL CONSTRUIT EXISTENT. OCUPAREA TERENURILOR

În urma examinării zonei de studiu PUD, inclusiv și terenului cu nr-ul cadastral [REDACTED] se constată următoarele aspecte:

- În mare parte, zona adiacentă terenului obiect PUD este alcătuită din terenuri agricole, libere de construcții cu vegetația ierboasă și arbori cu tufis. Vizavi de terenul obiect PUD, sunt situate terenuri libere de construcții cu destinație agricolă.
- Locația se află în apropierea fondului forestier deoarece este mai atractivă pentru valorificarea solicitată decât cea agricolă.
- În partea de Nord-Est la distanța cca 0,26 km de la hotarul terenurilor private se află o zonă rezidențială cu regim mic de înălțime (sect. Botanica al or. Chișinău).
- În partea de Est la distanța cca 0,27 km de la hotarul terenurilor private se află o altă zonă rezidențială (Cartierul Aeroportului din sect. Botanica al or. Chișinău).

- În raza de 270 m trece strada Băcioi Noi.
- Distanța de la drumul republican R2 circa 310 m.
- În raza de 300m nu există careva situri arheologice.

CARACTERISTICA GENERALĂ A ZONEI

Zona studiată – sat. Băcioi – este situată la latitudinea 46°56'57" N și longitudinea 28°55'13" E. Clima este moderat-continentală. Predomină vânturile din direcțiile de nord și 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 sezonieră 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 raționare seismică a teritoriului Republicii Moldova" elaborată de institutul de geologie și geofizică al Academiei de Științe a Moldovei, în anul 2006, este de 7 grade după scara MSK-64.

Loturile destinate construcției obiectivului (PENSIUNE AGROTURISTICĂ) se află pe un teren înclinat spre sud-est cu panta de 2° spre sud-est, cotele absolute variază în limita valorilor 56 -60 m. Conform prospecțiunilor geologice pe 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 planificată, nu sunt prezente. Terenul ales posedă un caracter favorabil pentru efectuarea construcției planificate. Sub fiecare obiectiv nou amplasat urmează să fie efectuate prospecțiuni geologice ingineresti în conformitate cu cadrul legislativ-normativ.

DATE ALE CADRULUI NATURAL

La analiza zonei după relieful și poziționarea geografică se determină următoarele aspecte:

Suprafața terenului PUD reprezintă o platformă înclinată cu cotele de la 60.0 până la 58.40 a altitudinea.

Declivitatea de teren scade din partea vest spre partea estică și are panta până la 2.0 %.

În partea sud-vestică a terenului trece un canal natural pentru scurgerea apelor pluviale de circa 2.0 m adâncime.

INTENSITATEA SEISMICĂ, conform RAPORTULUI GEOTEHNIC, alcătuit în anul 2015 de către G. Gujapidze în scopul proiectării bazinului de acumulare a apei pe terenul cu nr. cad. [REDACTAT]. Din punct de vedere al condițiilor geologice și hidrogeologice (Evaluarea favorabilității terenului pentru construcții) se caracterizează prin terenuri favorabile pentru construcții (a se vedea planșa 7-8 prezentul PUD). Apele freatice nu au fost depistate până la adâncimea de 5.0 m. Procesele fizico-geologice nefavorabile (alunecări de teren, ripii, tasări de teren) pe terenuri de construcție și pe sectoarele învecinate lipsesc. Procese fizico-geologice periculoase care ar putea afecta construcția planificată, nu sunt prezente. În caz de proiectare și amplasare construcțiilor noi este necesar de a exclude sau de a reduce influența negativă a riscurilor sporite parvenite de la apele freatice și posibilităților de inundare cu scurgere torențiale de suprafață.

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

UTILITĂȚI ÎN ZONĂ. Artera de circulație principală în zonă - drumul de țară (str. Lacuții) care deservește terenurile agricole și racordează la distanța de 0.27km, cu strada Bacioli Noi și bd. Dacia.

STAREA EXISTENTĂ

Prezent, zona Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) reprezintă un teren cu nr. cad. [REDACTAT] liber de construcții.

INDICII URBANISTICI EXISTENȚI:

POT existent - 0%,

CUT existent - 0.00

REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Planul PUD nu este dotat cu rețele tehnico-edilitare existente. În proximitatea amplasamentului, de-a lungul șoselei adiacente, este prezentă rețeaua electrică aeriană, cu posibilitatea racordării ulterioare a obiectivului planificat conform condițiilor tehnice emise de operatorii de utilități.

DOCUMENTAȚIA DE URBANISM

Conformitate cu Planul de amenajare a teritoriului comunei Bacioli, terenul obiect PUD, precum și terenurile învecinate fac parte din extravilanul localității și sunt prevăzute pentru desfășurarea activităților în domeniul agriculturii.

Conformitate cu COD Nr. 22 din 15-02-2024 CODUL FUNCİAR.

Capitolul III, Secțiune 1.

Articolul 23. Moduri de folosință a terenurilor cu destinație agricolă

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).

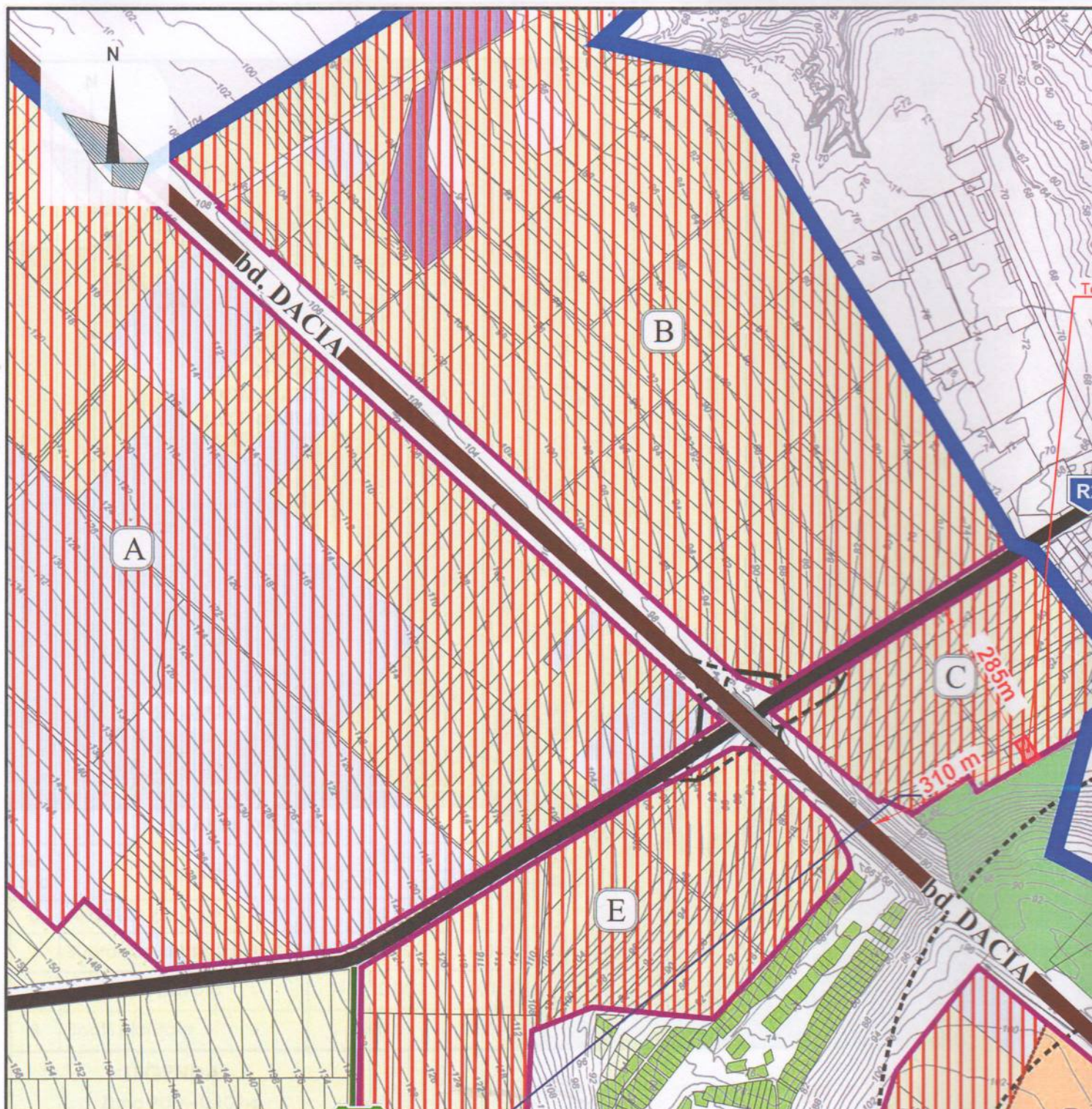
Terenurile cu destinație agricolă au următoarele moduri de folosință:

Terenuri pentru amplasarea pensiunilor agroturistice.

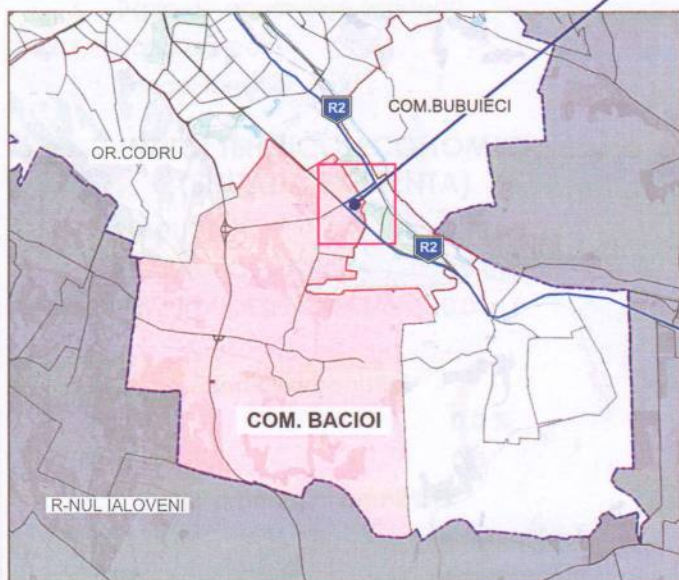
				43-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTAT]		
				PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNILOR AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTAT] COMUNA BACIOLI, SAT BACIOLI.				
				PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Planșa	Planșe
						PUD	2	9
				MEMORIU JUSTIFICATIV (INCEPUT)		"MODULPROF" SRL Licența seria A MAM Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chișinău		



no	Na sec	planșa	Na doc	semnat	data
in, princ.	S. Ciocina				26
panist	A. Trelea				26



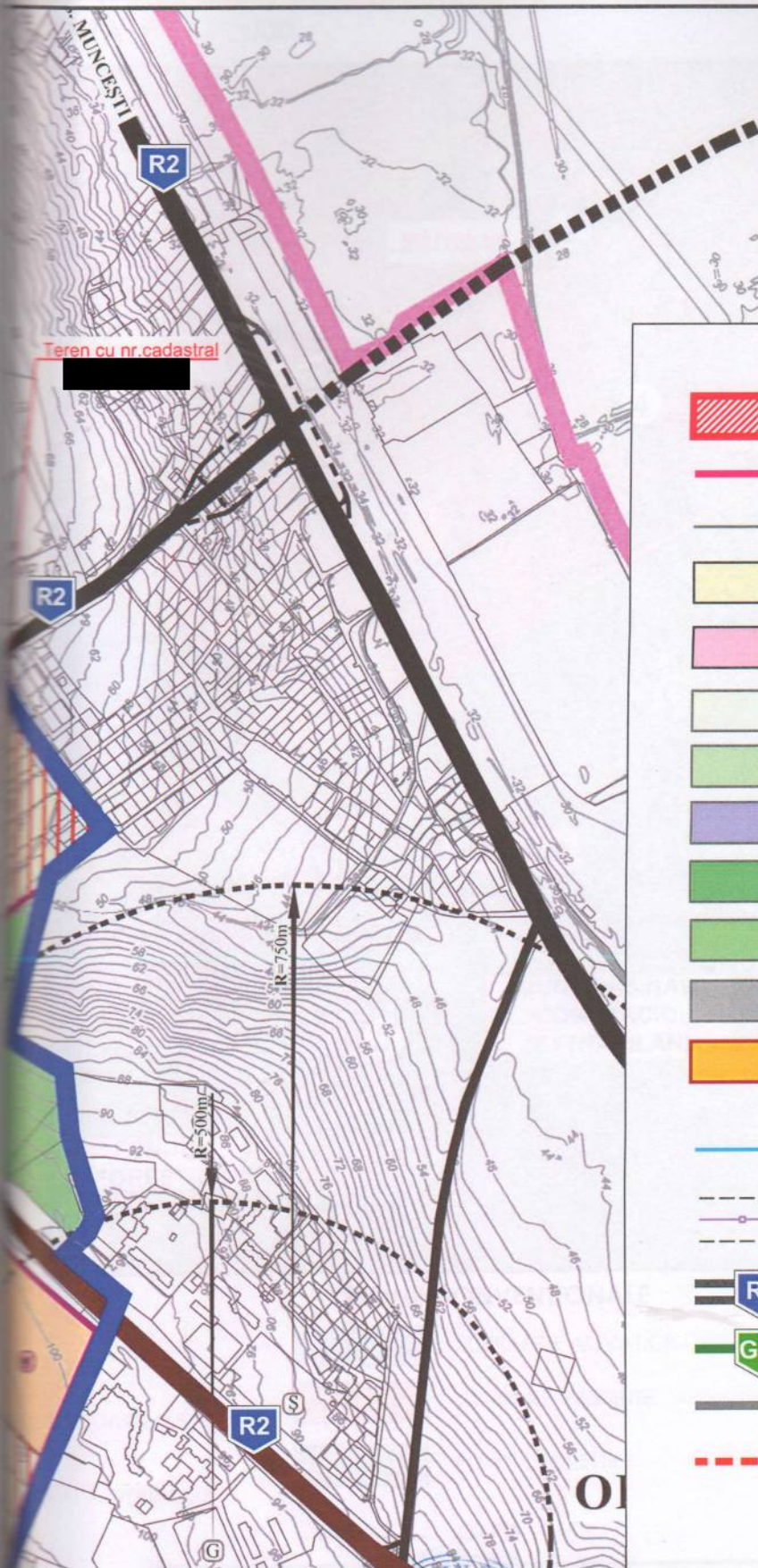
SCHEMA DE INCADRARE LA NIVEL DE MUNICIPIU



NOTĂ:

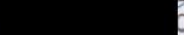
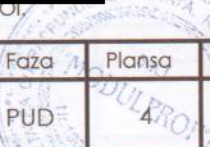
Schema este elaborata pe suportul Planului de amenajare a teritoriului com. Băcioi.

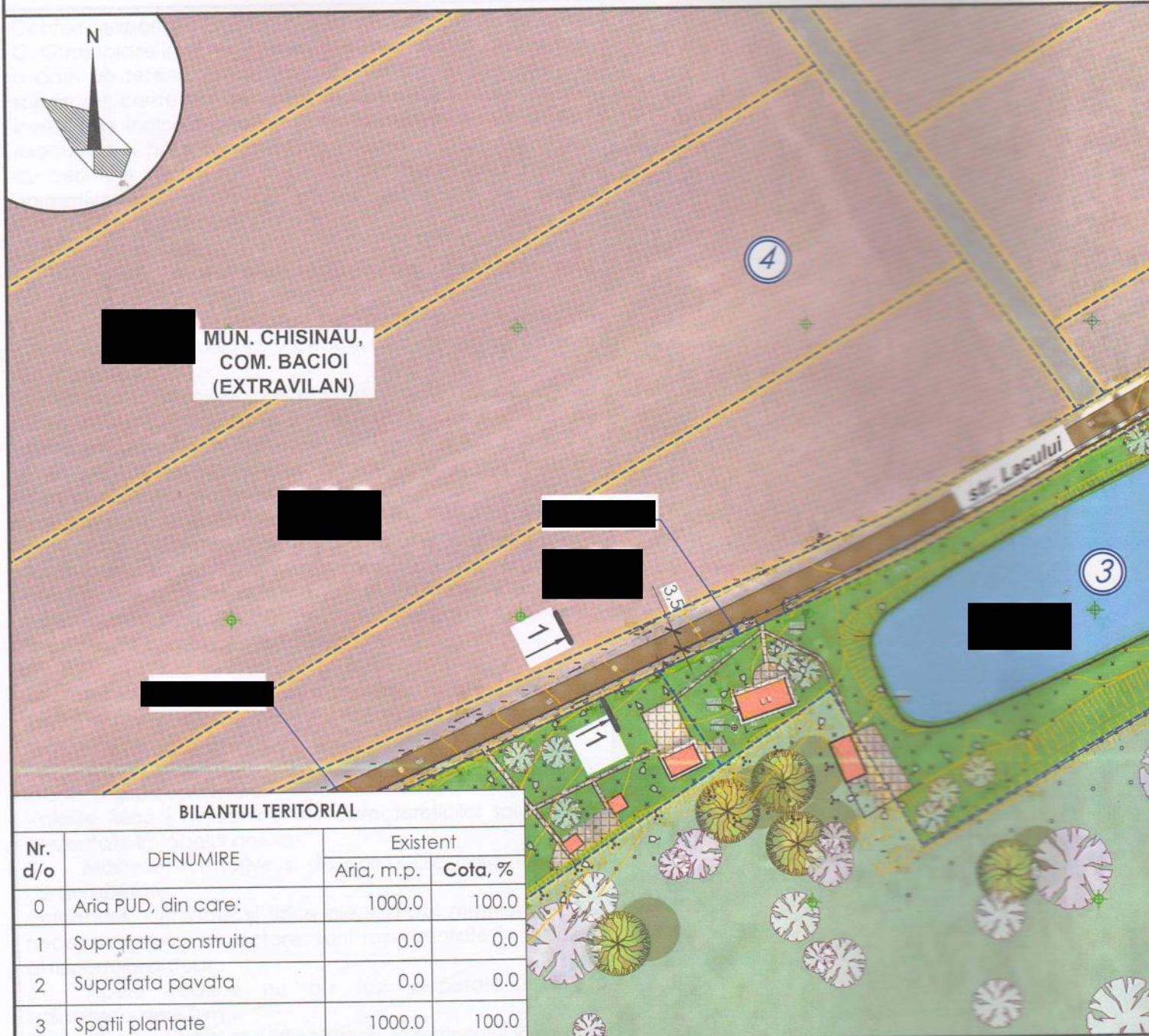
INCADRAREA IN LOCALITATE SAU ZONĂ SC 1:10 000



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 EXTINDERE A INTRAVILANULUI (IN URMA ELABORARII DOCUMENTATIEI DE URBANISM)
- LIMITA ZONEI INUNDABILE
- LINIA ELECTRICA CU TENSIUNEA INALTA - 110KV CU ZONA DE PROTECȚIE
- DRUM EXPRES R2 (CHISINAU-BENDER-TIRASPOL-M5)
- DRUM LOCAL DE INTERES RAIONAL
- STRĂZI ȘI ACCESE IN LOCALITATE
- RAZA DESERVIREI DE LA REMIZA DE POMPIERI PROIECTATA (3000 M)

						43-2026-PUD		BENEFICIAR: 			
						PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNII AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL  MUN: CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI					
schimb		Ne sect		plansa		Ne doa		semnat		data	
											
Arh.princ.		S.Ciochi				01.26		PLANUL URBANISTIC DE DETALIU			
Urbanist		Y.Kulik				01.26		Faza		Plansa	
								PUD		4	
										9	
						INCADRAREA IN LOCALITATE SAU ZONĂ SC 1:10 000					
						 "MODULPROF" SRL Licență seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chișinău					

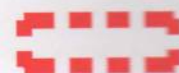


BILANTUL TERITORIAL

Nr. d/o	DENUMIRE	Existent	
		Aria, m.p.	Cota, %
0	Aria PUD, din care:	1000.0	100.0
1	Suprafata construita	0.0	0.0
2	Suprafata pavata	0.0	0.0
3	Spatii plantate	1000.0	100.0

LEGENDA

1. Zona PUD - 0.10 ha
2. Drum de acces (str. Lacului)
3. Bazin de acumulare (existent)
4. Zona agricola
5. Fondul forestier



ZONA PUD



LIMITA PARCELELOR



NUMARUL CADASTRU

INDICI TEHNICO-ECONOMICI
(SITUATIA EXISTENTA)

ARIA PUD: 0.10 ha
 SUPRAFATA CONSTRUITA : 0.0 m.p.
 SUPRAFATA DESFASURATA: 0.0 m.p.

Indicii urbanistici

POT 0,0 %
 CUT 0,0

Indicii urbanistici admisibili:

POT nedeterminat
 CUT nedeterminat

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 lăţimea variabila de până la 4 m.

	SUPRAFETE ACVATICE
	CLADIRILE EXISTENTE
	FONDUL FORESTIER

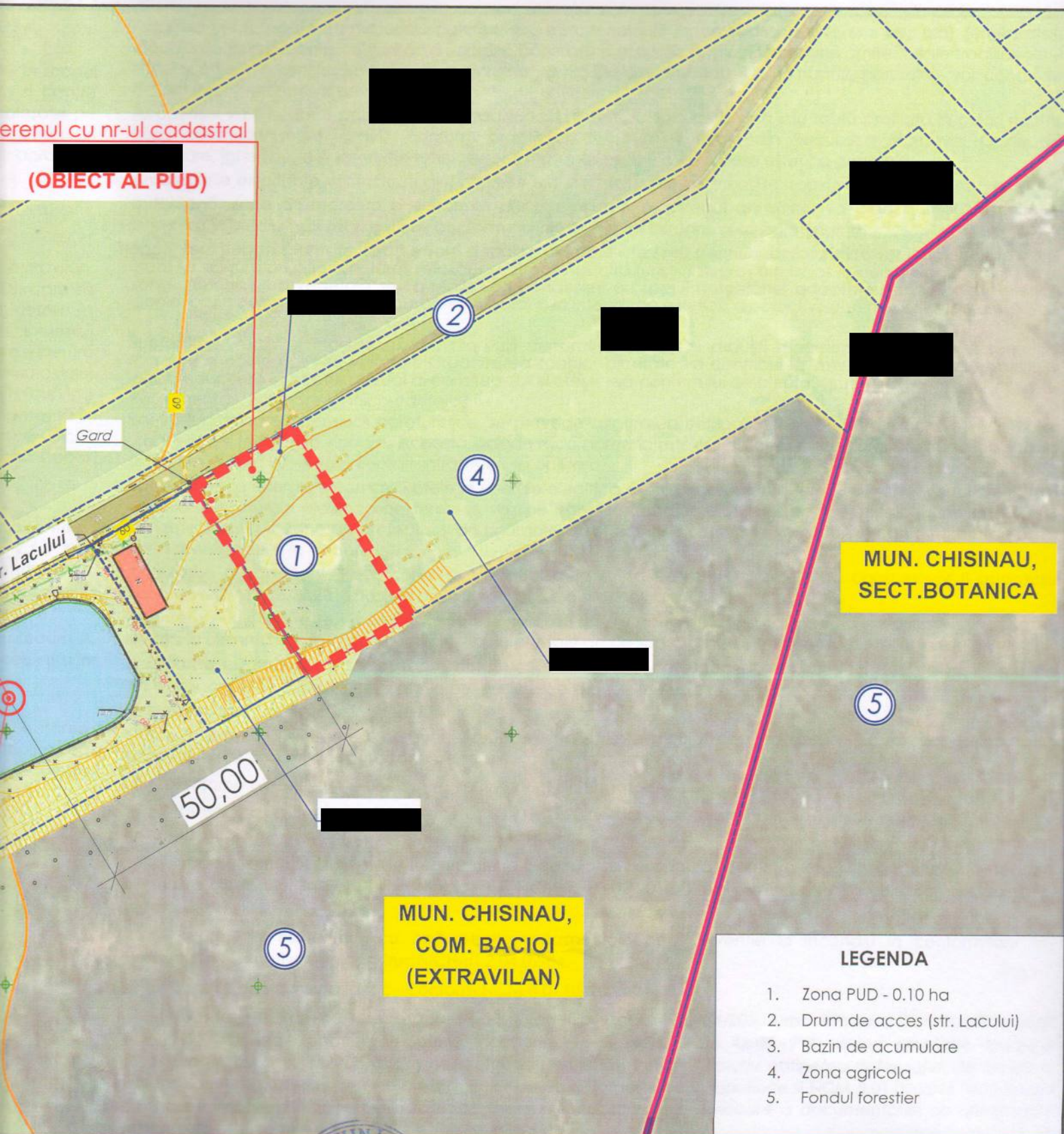
STRAL AL TERENULUI



—•—•—•—•—•—•— GARD

				43-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED] NI	
				PLAN URBANISTIC DE DETALIU [REDACTED] PROIECTAREA PENSIUNILOR AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTED] JUDETUL CHIŞINĂU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.			
schimb		Nr. sect.		planşa		Nr. doc.	
				semnat		data	
				PLANUL URBANISTIC DE DETALIU [REDACTED]			
Arh.princ.		S.Ciochina		[REDACTED]		Faşa PUD	
Urbanist		A.Trelea		[REDACTED]		Planşa 5	
						Planse 9	
				SITUATIA EXISTENTA. SC. 1:1000		"MODULPROF" SRL Licenţa seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău	

terenul cu nr-ul cadastral
(OBIECT AL PUD)



LEGENDA

1. Zona PUD - 0.10 ha
2. Drum de acces (str. Lacului)
3. Bazin de acumulare
4. Zona agricola
5. Fondul forestier

				43-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]		
				PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU [REDACTED] A PENSUNI AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTED] MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.				
				PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Planşa	Planşe
						PUD	6	9
				ANALIZA GEOTEHNICA (SITUATIA HIDROGEOLOGICA) SC1:1000		"MODULPROF" SRL Licenţa seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău		

Conform COD Nr. 434 din 28-12-2023 "URBANISMUL ȘI CONSTRUCȚIILOR"

Articolul 44. Planul urbanistic de detaliu.

Alin. (31) Planificarea și desfășurarea operațiunilor de urbanism pe terenurile din teritoriul urban se efectuează în scopul emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare pentru obiectivele infrastructurii de transport, precum și pentru unitățile de comerț, unitățile de alimentație publică și stațiile de deservire tehnică a veniturilor, amenajarea și amenajarea lațurilor terenurilor adiacente drumurilor publice, se realizează în baza planului urbanistic de detaliu și a memoriei explicative aferente care includ reglementări în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, aprobate și aprobate conform prevederilor legislației.

DOCUMENTAȚIA DE URBANISM.

Totodată 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 servească drept temelie pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare. Planul urbanistic de detaliu, cauză, elaborat și verificat de specialiști atestați în construcții, se avizează de către autoritatea competentă în domeniul sănătății publice, de autoritatea responsabilă de implementarea poliției statului în domeniul relațiilor funciare - pentru obiectivele de infrastructură a agriculturii, de organul central de specialitate responsabil de patrimoniul 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 autoritatea publică Oficiul de Amenajare a Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe, după care se aprobă de consiliul local respectiv în modul stabilit de legislație.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE.

Luând în considerare regimul juridic al terenurilor, gradul lor de utilizare, nivelul general de dezvoltare a zonei adiacente, prevederile documentației de urbanism a com. Băcioi, mun. Chișinău se propune amplasarea obiectivului "Infrastructura agricolă (pensiune agroturistică)", destinat desfășurării activităților economice în domeniul turismului, asigurării sectorului turistic cu facilități specifice.

Destinație funcțională. Având în vedere amplasarea terenului, obiect al PUD, în zona cu funcțiune agricolă, precum și posibilitatea conectării la rețelele tehnico-edilitare, amplasarea pensiunii agroturistice se consideră corectă și nu intră în contradicție cu caracterul funcțional și 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 al terenului obiect PUD (conform NCM 3.07.05:2019). Amplasarea construcțiilor urmează să fie efectuată în funcția de necesitățile funcționale cu respectarea cerințelor securității antincendiară și sanitare prevăzute de baza normativă în vigoare.

INDICI TEHNICO-ECONOMICI:

Aria PUD	=	0.1000 ha
Aria teren destinat curții, circulației și întreținerii	=	180,00 m.p.
Zona înverzită	=	737,50 m.p.
Aria construită la sol	=	82,50 m.p.
Aria construită desfășurată	=	165,00 m.p.
Regim de înălțime	=	P+M (parter+mansardă)

INDICI URBANISTICI:

POT max = 30%	POT proiect = 8.25%
CUT max = 0.50	CUT proiect = 0.165

Regim de înălțime admisibil = P+E (parter+etaj)

Circulații și accese. Zona amplasării pensiunii agroturistice (obiect al PUD) deja este racordată la drumul de țară din zonă (sub denumire str. Lacului), care se racordează cu str. Băcioi Noi, din extravilanul comunei Băcioi, mun. Chișinău. Din perspectiva se propune organizarea accesului cu acoperiri dure pentru deservirea corespunzătoare a obiectivului și pentru cazurile 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 deținut în proprietate. Toate amenajările, accesul, parcarul și 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 com. Băcioi. Volumetria construcțiilor va avea un caracter redus și prietenos cu mediul, cu regim de înălțime redus (P+M) pentru a evita impactul vizual asupra terenurilor agricole și locuințelor din apropiere.

MODUL JUSTIFICATIV

Fațadele vor fi finisate cu materiale naturale sau eco: tencuială în tonuri deschise (crem, bej, alb), lemn tratat, plăci de piatră locală, asigurând o imagine coerentă și autentic rurală. Elementele arhitecturale tradiționale – stâlpi și grinzi din lemn, prispă deschisă, 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, țigheburile 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 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.

Reglementări, Echipare tehnico-edilitară.

Pentru funcționarea pensiunii agroturistice, 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 08 - Reglementări, Infrastructura edilitară).

Racordarea la energie electrică. Rețele la energie electrică există în apropierea terenului dat. În cazul proiectării rețelelor 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 edificii. 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, deaceia încălzirea încăperilor în perioada rece a anului nu este necesară.

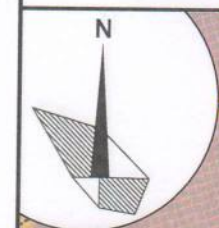
Reglementări, Securitate la incendii.

Conform extrasului din PAT al comunei Băcioi (vezi pl.4) este stipulat că raza deservirii a remizei de pompieri proiectate (3000m) nu acopera zona de studiu.

La proiectarea obiectivului planificat se va ține cont de următoarele prevederi:

- Remiza de pompieri - Conform NCM B.01.05:2025 "Urbanism. Sistematizarea și amenajarea locațiilor urbane și rurale".
- Accesul autospecialelor de intervenție la incendiu să fie asigurat conform Regulilor generale de luptă 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 СНП 2.04.02-84.
- Spațiile de siguranță la foc - conform NCM B.01.05:2025.
- Totodată se impune spre respectarea prevederilor Coadului nr.434/2023 Urbanismului și Construcțiilor, Legii nr.267/1994 privind lupta 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 emisii de poluanți în atmosferă și respectarea limitelor de emisii la punerea în funcțiune și NCM B.01.02:2016 "Instrucțiuni privind aplicarea principiilor metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare pe teritoriul".

			43-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTAT]		
			PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU [REDACTAT] A PENSIUNI-AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTAT] UN. CHIȘINĂU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.				
			PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planșe
					PUD	3	9
			MEMORIU JUSTIFICATIV (SFIRSIT)		"MODULPROF" SRL Licența seria A MMH Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chișinău		



MUN. CHISINAU,
COM. BACIOI
(EXTRAVILAN)

str. Lacului

Intro
pensiun

SEMNE CONVENTIONALE



ZONA PUD

LIMITA PARCELELOR CADASTRALE

8.359

NUMARUL CADASTRAL AL TERENULUI



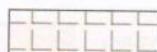
ACCES RUTIER IN ZONA PUD



SUPRAFETE ACVATICE



OBIECTIVUL PROPUȘ



ACCESE PIETONALE (EXISTENT)



FONDUL FORESTIER

LEGENDA

1. Zona PUD - 0.10 ha
2. Clădirea pensiunii agroturistice propuse - 82.50 m2
3. Bazin de acumulare (existent)
4. Zona agricolă (cimp)
5. Fondul forestier

INDICI TEHNICO-ECONOMICI (SITUATIA PROPUISA)

ARIA PUD:	0.1000 ha
SUPRAFATA COSTRUITA :	82.50 m.p.
SUPRAFATA DESFASURATA:	165.0 m.p.

INDICI URBANISTICI PROIECT:

POT proiect	8,25 %
-------------	--------

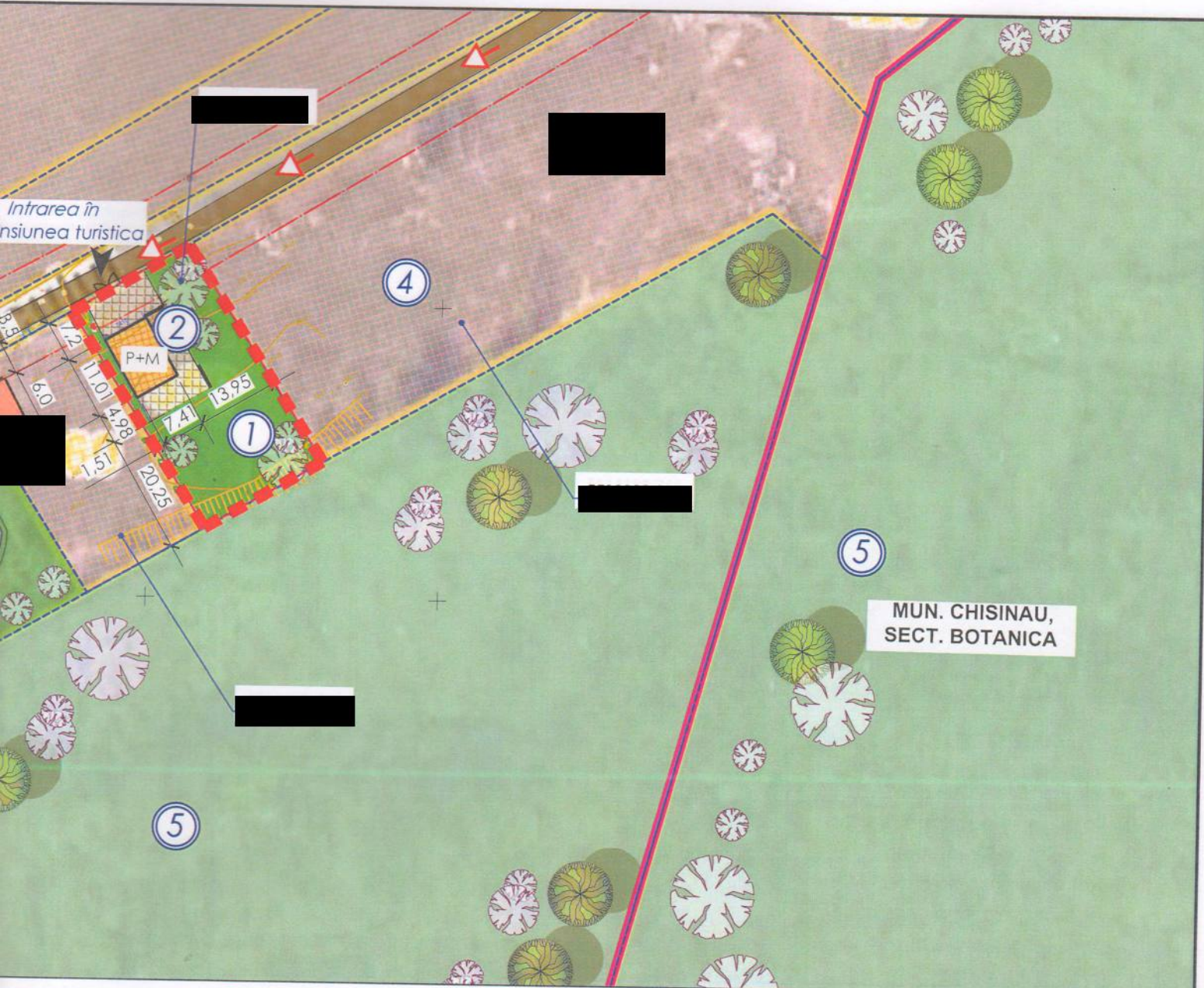
CUT proiect	0,165
-------------	-------

REGIM DE INALTIME: P+M

INDICI URBANISTICI AMMISSIBILI:

POT max = 30%

CUT max = 0.50

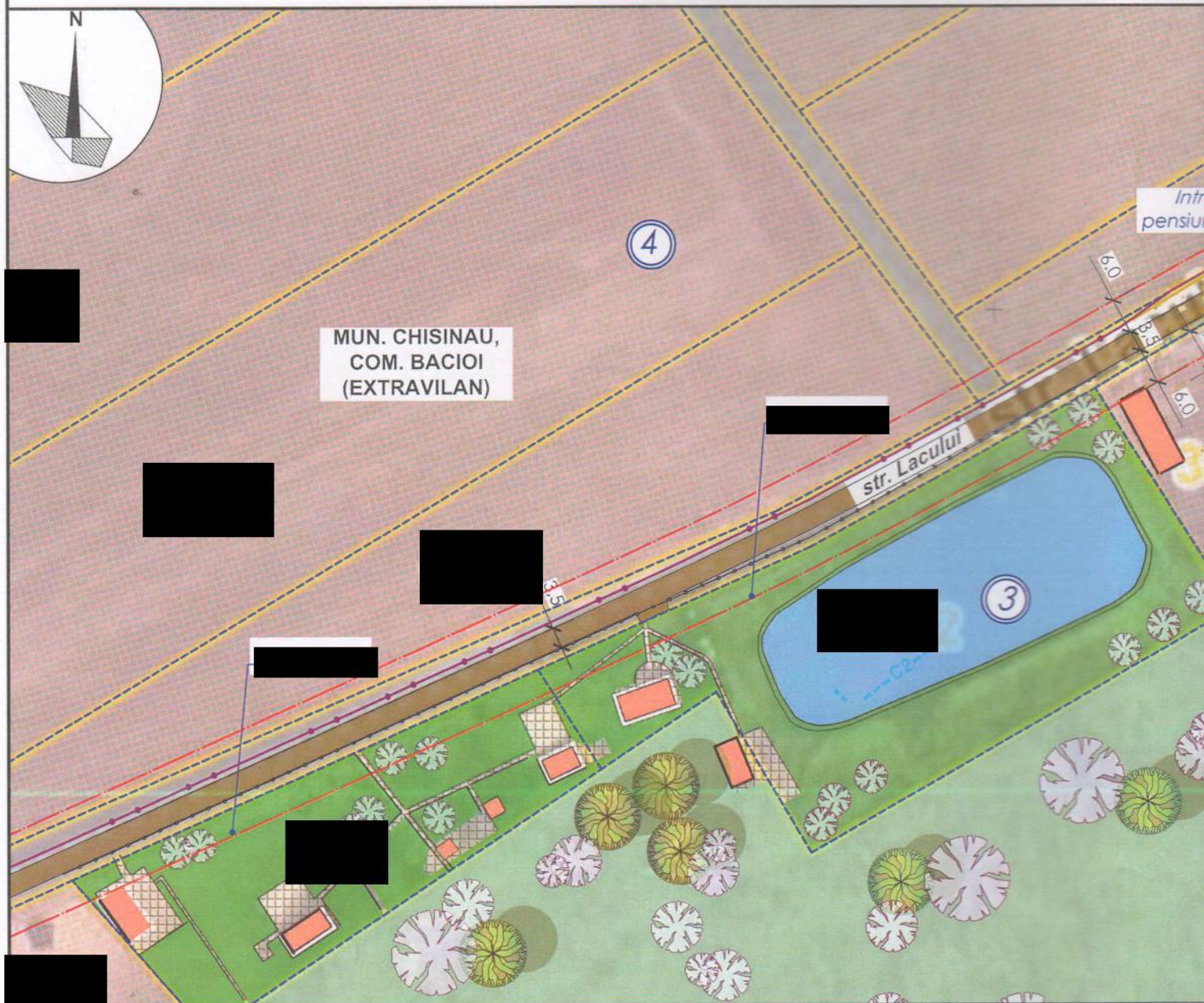


- ZONA AGRICOLA
 CLADIRILE EXISTENTE
 PARTEA CAROSABILA A STRAZII
 LINII ROSII PROPUSE

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	0.0	0.0	82.5	8.25
2	Suprafata pavata	0.0	0.0	180.0	18.0
3	Spatii plantate	1000.0	100.0	737.50	73.7

43-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]	
PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNELOR AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTED] MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI.			
PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Planşa
REGLEMENTARI. ZONIFICARE. SC. 1:1000		PUD	9
Arh.princ. S.Ciochina Urbanist A.Trelea		"MODULPROF" SRL Licenţa seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chisinau	



SEMNE CONVENTIONALE



ZONA PUD



LIMITA PARCELELOR CADASTRALE



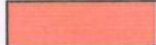
NUMARUL CADASTRAL AL TERENULUI



SUPRAFETE ACVATICE



ZONA AGRICOLA



CLADIRILE EXISTENTE



OBIECTIVUL PROPU



FONDUL FORE



ACCES PIETO

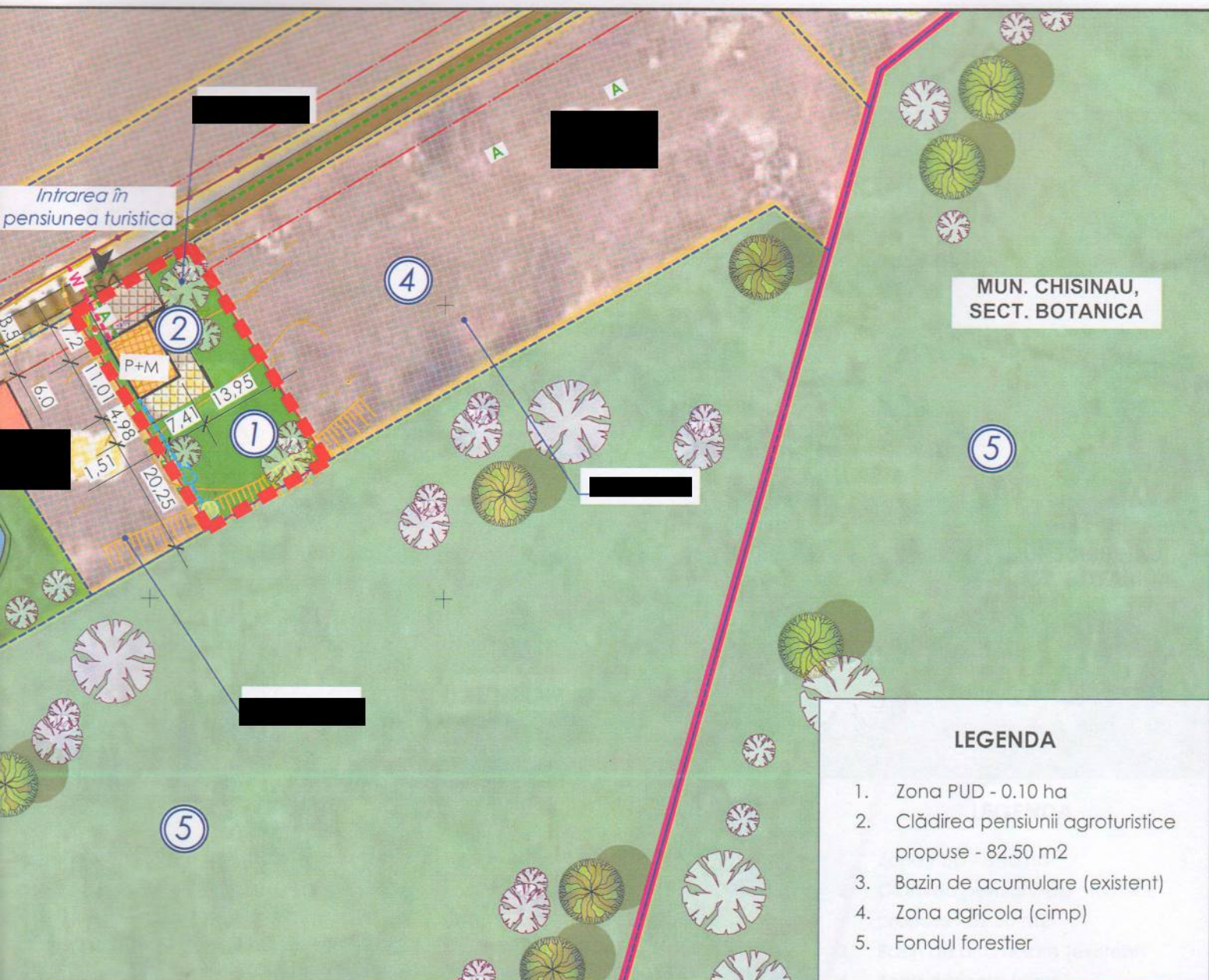


PARTEA CAR

NOTA INFORMATIVA PRIVIND ASIGURAREA CU INFRASTRUCTURA EDILITARA.

- 1) Racordarea la rețele de canalizare, rețele electrice și rețele de telecomunicații se vor face în baza condițiilor te solicitate de la furnizori de resort.
- 2) Alimentarea cu apă se va efectua de la rețea de apeduct din sectorul rezidențial aflat la distanța de cca 230m Nord-Est.
- 3) Asigurarea cu canalizare se va realiza prin intermediul unei haznale etanșe, amplasată și exploatată în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vigoare.
- 4) Alimentarea cu energie electrică se va face de la linia electrică aflată pe strada lacului. Racordarea se va face în baza avizului de racordare emis de către "Premier Energy Distribution".
- 5) Rețele ingineresti urmează să fie amplasate referitor la fundațiile construcțiilor în conformitate cu prevederile normelor în vigoare.

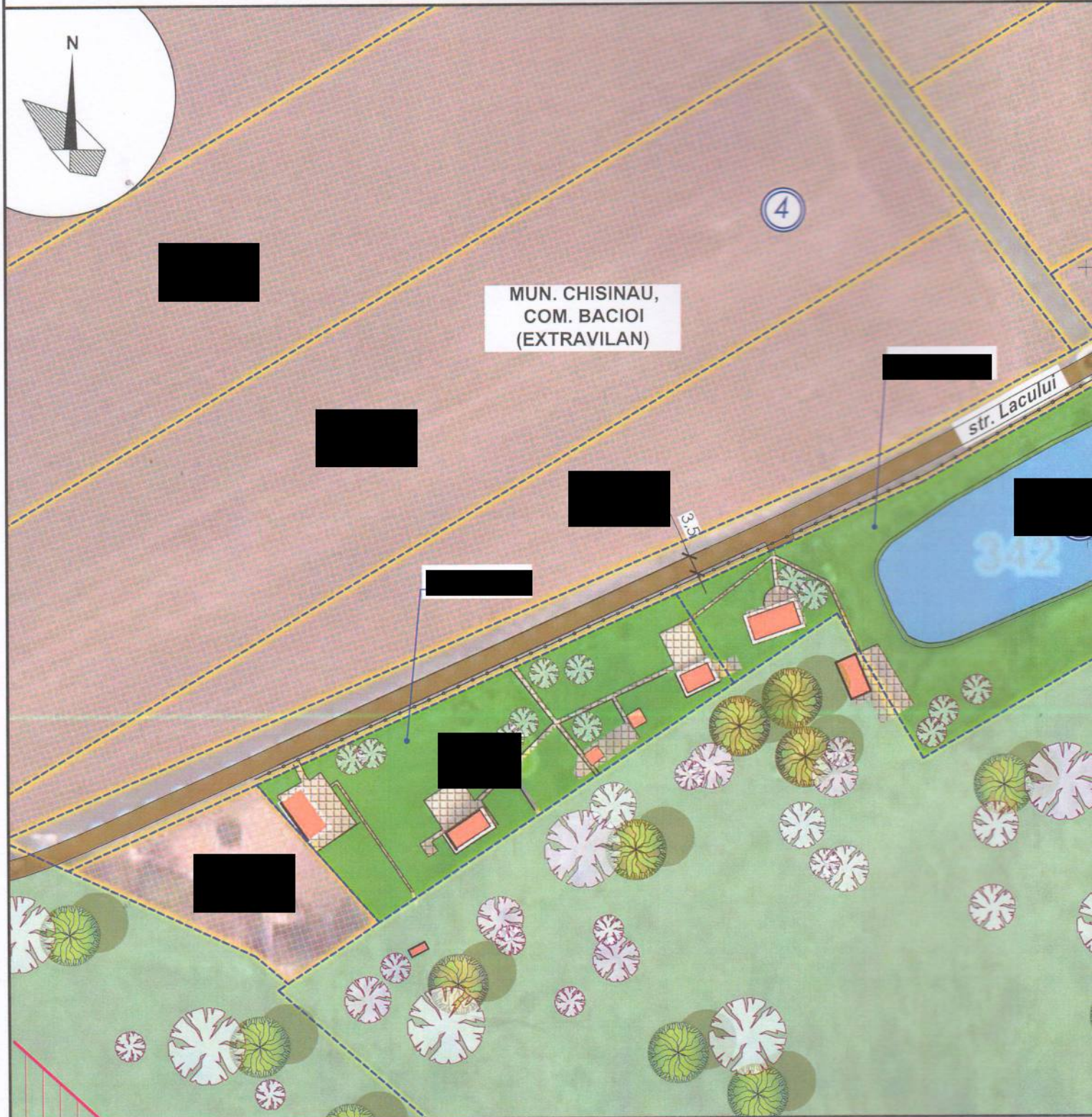
INFRASTRUCTURA EDILITARA. SC. 1:1000



RETELE EDILITARE

REȚEA DE RACORDARE LA APEDUCT (PROPUNERE)	REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA EXISTENTA
REȚELE DE CANALIZARE MENAJERĂ PROIECTATE	REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA (PROPUNE)
HAZNA IMPERMEABILA DE CANALIZARE (REZERVOR SUBTERAN DE 30 M ³)	

				43-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]	
				PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNII AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTED] MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI			
schimb		Nr. sec		planşa		Nr. doc	
				semnat		data	
Arh.princ.		S.Ciochin		[REDACTED]		PLANUL URBANISTIC DE DETALIU	
Urbanist		A.Trelea		[REDACTED]		Faza 1 Planşa Planşe PUD 8 9	
						"MODULPROF" SRL	
				REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDILITARA. SC.1:1000		Licenţa seria A-MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chişinău	



SEMNE CONVENTIONALE



ZONA PUD



LIMITA PARCELELOR CADASTRALE



NUMARUL CADASTRAL AL TERENULUI



CLADIRILE PROIECTATE



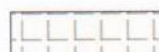
CLADIRILE EXISTENTE



ZONA AGRICOLA



FONDUL FORESTIER



ACCESSE PIETONALE



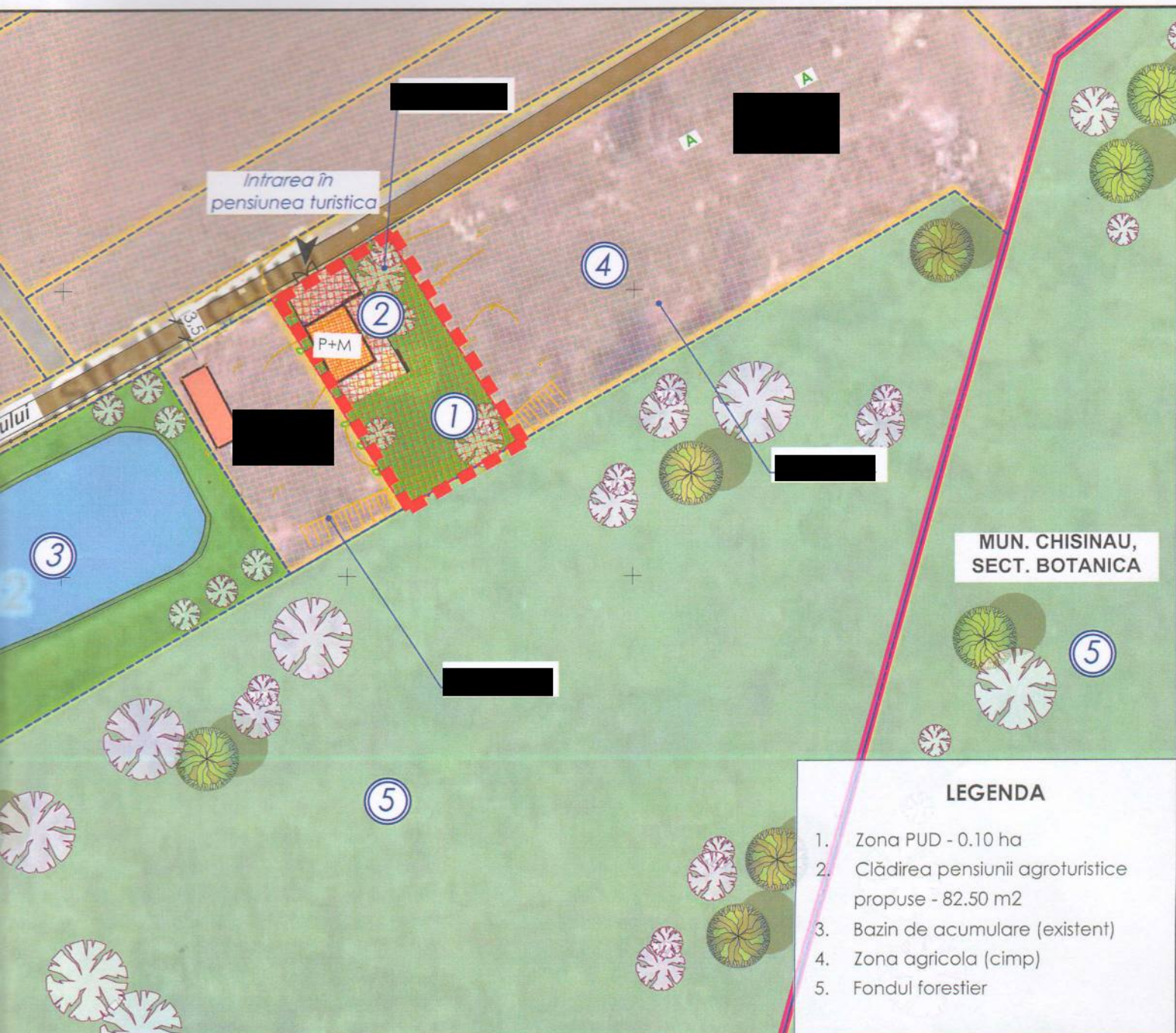
SUPRAFETE ACVATICE



TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
PROPRIETATE PRIVATA (AGRICOLA)



TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
PROPRIETATE PRIVATA (CIRCULATIA MODULUI D
FOLOSINTA DIN AGRICOL IN CONSTRUCTIE
DE INFRASTRUCTURA AGRICOLA)



LEGENDA

1. Zona PUD - 0.10 ha
2. Clădirea pensiunii agroturistice propuse - 82.50 m2
3. Bazin de acumulare (existent)
4. Zona agricola (cimp)
5. Fondul forestier

BORDEROU PARCELE CADASTRALE

Nr. poz.	Nr. cad. al parcelei	Aria, ha	Tip de proprietate	Modul de folosinta	Proprietar
1	[REDACTED]	0.1	PRIVATA	Agricol	[REDACTED]

NOTĂ :

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

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

				43-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED]					
				PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) PENTRU PROIECTAREA PENSIUNII AGROTURISTICE PE TERENUL CU NUMARUL CADASTRAL [REDACTED] MUN. CHISINAU, COM. BACIOI, SAT. BACIOI							
schimb		Ne sect		plansa		Ne doc		Semnat		data	
						[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
Arh.princ.		S.Ciochina		[REDACTED]		1.26		PLANUL URBANISTIC DE DETALIU			
Urbanist		A.Trelea		[REDACTED]		1.26		[REDACTED]			
								OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA. SC. 1:1000			
								"MODULPROF" SRL Licența seria A MMII Nr.035137 din 03.08.2010 or. Chișinău			