

ELABORATOR: "ARHIPRO" SRL
BENEFICIAR: APL or. VATRA



OBIECTUL: Nr. 32-2025-PUD
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PRIVIND AMPLASAREA COMPLEXULUI
DE AGREMENT CU CAFENEA SI CĂSUȚE DE VACANȚĂ PE TERENURILE
0122103.052, 0122103.002 DIN OR. VATRA, EXTRAVILAN,
MALUL STÂNG AL LACULUI GHIDIGHICI

AȘP:



CIOCHINA SERGHEI

CHIȘINĂU 2025

ELABORATOR: "ARHIPRO" SRL
BENEFICIAR: APL or. VATRA



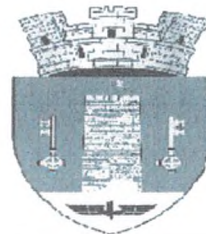
OBIECTUL: Nr. 32-2025-PUD
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PRIVIND AMPLASAREA COMPLEXULUI
DE AGREMENT CU CAFENEA SI CĂSUȚE DE VACANȚĂ PE TERENURILE
0122103.052, 0122103.002 DIN OR. VATRA, EXTRAVILAN,
MALUL STÂNG AL LACULUI GHIDIGHICI

CHIȘINĂU 2025



REPUBLICA MOLDOVA
MUNICIPIUL CHIȘINĂU
CONSILIUL ORĂȘENESC VATRA
DECIZIE



nr. 1.9.2

07.02.2025

"Cu privire la inițierea elaborării planului urbanistic de detaliu (PUD) pentru terenul cu nr.cadastral 0122103.002 din or.Vatra, extravilan, malul stâng al lacului Ghidighici"

Având ca temei, cererea SRL "Mondi Tur"(nr. înregistrare 21 din 13.01.2025) privind inițierea elaborării PUD-lui pentru sectorul de teren cu nr.cadastral 0122103.002 din or.Vatra, malul stâng al Lacului Ghidighici, conform Deciziei nr.3.9 din 20.09.2020 "Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic General (PUG) al or.Vatra", având avizul pozitiv al IP"ChișinăuProiect" din 24.01.2025, art.16 din Legea nr.835/1996, privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, Codul urbanismului și construcțiilor nr.434/2023, în temeiul art.14 alin.(2), lit.b) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, **Consiliul or. Vatra**

DECIDE:

1. Se inițiază elaborarea planului urbanistic de detaliu (PUD) pentru sectorul de teren cu nr.cadastral **0122103.002** din or.Vatra,extravilan malul stâng al lacului Ghidighici..
2. Planul urbanistic de detaliu (PUD) se elaborează de persoane atestate, în condițiile legii, pentru elaborarea documentației de amenajare a teritoriului și de urbanism.
3. Monitorizarea elaborării planului urbanistic de detaliu (PUD) pentru) pentru sectorul de teren cu nr.cadastral 0122103.002 din or.Vatra, extravilan,malul stâng al lacului Ghidighici după cum urmează:
 - 1) Colectarea datelor inițiale, în conformitate cu prevederile NCM B.01.02.2016;
 - 2) Analiza situației existente pe specialități;
 - 3) Obținerea avizelor de la instituțiile publice competente pe domenii pentru documentația elaborată (NCM B.01.02.2016);
 - 4) Prezentarea spre aprobare a documentației elaborate Consiliului or.Vatra în modul stabilit de lege, cu toate propunerile și recomandările enunțate anterior în urma ședințelor și avizelor autorităților competente precum și comisiei de specialitate ale Consiliului or.Vatra;
 - 5) Prezentarea avizelor publice competente pe domenii pentru documentația elaborată.
4. Controlul executării prezentei decizii se pune pe seama Primarului or. Vatra dl, Denis Danila.

AU VOTAT: PRO- 8, CONTRA- 0, S-AU ABȚINUT- 1(dl Bobeica)

Președinte de sedință
Contrasemnează:
Secretara Consiliului



Victor Pogor

Tatiana Grossu-Bruma



REPUBLICA MOLDOVA
MUNICIPIUL CHIȘINĂU
CONSILIUL ORĂȘENESC VATRA
DECIZIE



nr. 1.9.3

07.02.2025

"Cu privire la inițierea elaborării planului urbanistic de detaliu (PUD) pentru terenul cu nr.cadastral 0122103.052 din or.Vatra, extravilan, malul stâng al lacului Ghidighici"

Având ca temei, cererea SRL "Mondi Tur"(nr. înregistrare 21 din 13.01.2025) privind inițierea elaborării PUD-lui pentru sectorul de teren cu nr.cadastral 0122103.052 din or.Vatra, malul stâng al Lacului Ghidighici, conform Deciziei nr.3.9 din 20.09.2020 "Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic General (PUG) al or.Vatra", având avizul pozitiv al IP"ChișinăuProiect" din 24.01.2025, art.16 din Legea nr.835/1996, privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, Legii nr.163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, Codul urbanismului și construcțiilor nr.434/2023, în temeiul art.14 alin.(2), lit.b) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, **Consiliul or. Vatra**

DECIDE:

1. Se inițiază elaborarea planului urbanistic de detaliu (PUD) pentru sectorul de teren cu nr.cadastral **0122103.052** din or.Vatra,extravilan malul stâng al lacului Ghidighici.
2. Planul urbanistic de detaliu (PUD) se elaborează de persoane atestate, în condițiile legii, pentru elaborarea documentației de amenajare a teritoriului și de urbanism.
3. Monitorizarea elaborării planului urbanistic de detaliu (PUD) pentru) pentru sectorul de teren cu nr.cadastral 0122103.052 din or.Vatra, extravilan,malul stâng al lacului Ghidighici după cum urmează:
 - 1) Colectarea datelor inițiale, în conformitate cu prevederile NCM B.01.02.2016;
 - 2) Analiza situației existente pe specialități;
 - 3) Obținerea avizelor de la instituțiile publice competente pe domenii pentru documentația elaborată (NCM B.01.02.2016);
 - 4) Prezentarea spre aprobare a documentației elaborate Consiliului or.Vatra în modul stabilit de lege, cu toate propunerile și recomandările enunțate anterior în urma ședințelor și avizelor autorităților competente precum și comisiei de specialitate ale Consiliului or.Vatra;
 - 5) Prezentarea avizelor publice competente pe domenii pentru documentația elaborată.
4. Controlul executării prezentei decizii se pune pe seama Primarului or. Vatra dl, Denis Danila.

AU VOTAT: PRO-8, CONTRA-0, S-AU ABȚINUT-1(dl Bobeica I)

Președinte de sedință
Contrasemnează:
Secretara Consiliului



Victor Pogor

Tatiana Grossu-Bruma

TEMA-PROGRAM

1. Identificarea terenului

Terenul situat în localitatea Vatra, mun. Chişinău, pe strada "Mihail Ghibu", nr. 120, are suprafaţa de 0122103.052, 0122103.002 m².

Terenul este în posesia persoanei fizice, care îl foloseşte ca teren de construcţie.

2. Identificarea stărilor de fapt

Starea de fapt este următoarea: "ARCEPROM" S.R.L.

Starea de fapt este următoarea: "ARCEPROM" S.R.L., nr. 120, are suprafaţa de 0122103.052, 0122103.002 m².

Starea de fapt este următoarea: "ARCEPROM" S.R.L.

Starea de fapt este următoarea: "ARCEPROM" S.R.L., nr. 120, are suprafaţa de 0122103.052, 0122103.002 m².

3. Concluzii

TEMA-PROGRAM

PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU (PUD),
PRIVIND AMPLASAREA COMPLEXULUI DE AGREMENT CU CAFENEA
SI CĂSUȚE DE VACANȚĂ PE TERENURILE 0122103.052, 0122103.002
DIN OR. VATRA, EXTRAVILAN, MALUL STÂNG AL LACULUI GHIDIGHICI

APROBAT:

Primarul or. Vatra,
mun. Chişinău



Denis DANILA

TEMA-PROGRAM

1. Denumirea lucrării

“Planul urbanistic de detaliu (PUD), privind amplasarea complexului de agrement cu cafenea și căsuțe de vacanță pe terenurile 0122103.052, 0122103.002 din or. Vatra, extravilan, malul stâng al lacului Ghidighici”.

Elaborarea temei-program este fundamentată prin Deciziile Consiliului orașenesc Vatra nr.nr. 1.9.2, 1.9.3 din 07.02.2025.

2. Elaboratori și colaboratori

PROIECTANT GENERAL “ARCHIPRO” S.R.L.

mun. Chișinău, sec. Rîșcani, str. Moscova bd., 8, ap.(of.) 150; mobil: +373 (69) 043 583

E-mail: arhitect_sc@yahoo.com

După necesitate, la realizarea obiectivului pot participa și alte persoane fizice și juridice în baza contractelor de muncă și subantrepriză încheiate cu antreprenorul general.

3. Beneficiar

Primăria or. Vatra

MD-2055, or. Vatra, mun. Chișinău, str. Iurii Gagarin, 26, tel: (022) 416 382

E-mail: primaria.vatra@gmail.com

4. Sursele de finanțare

Finanțarea elaborării documentației, proceselor de avizare și expertizare a documentației și consultare a populației vor fi suportate de "FIRMA MONDI-TUR" SRL,
Cod fiscal 1002600042960), Strășeni, Sireți

5. Necesitatea lucrării

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) este necesară în vederea valorificării eficiente a terenurilor aflate în proprietatea orașului Vatra, identificate prin numerele cadastrale 0122103.052 și 0122103.002, situate în extravilanul orașului Vatra, pe malul stâng al lacului Ghidighici, având o suprafață totală de aproximativ 1,4 ha.

Terenurile analizate nu sunt acoperite de reglementările urbanistice ale Planului Urbanistic General (PUG) în vigoare, iar documentația de actualizare a PUG, aflată în prezent în proces de avizare și aprobare, prevede includerea acestora în zona de recreere aferentă bazinului acvatic Ghidighici, cu funcțiuni propuse pentru obiective de interes public. În lipsa unor reglementări detaliate, construcțiile nu pot fi autorizate conform legislației în vigoare.

Deși nevalorificate la acest moment, terenurile beneficiază de amplasare favorabilă în proximitatea intravilanului (la o distanță de aproximativ 900 m), dispun de acces direct din drum public local asfaltat și de posibilitatea de racordare la rețelele tehnico-edilitare existente. În acest context, elaborarea PUD-ului se impune pentru a crea un cadru urbanistic reglementat, care să permită integrarea funcțională a noii investiții în contextul teritorial și natural al zonei.

6. Scopul lucrării, conținutul, etapele și termenele de realizare

Scopul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu constă în stabilirea reglementărilor urbanistice necesare pentru amplasarea, configurarea spațială și realizarea unui complex de agrement în zona studiată, în conformitate cu potențialul natural al amplasamentului și cu direcțiile de dezvoltare propuse în documentațiile de urbanism superioare.

Obiectivele specifice ale lucrării sunt:

- realizarea unui ansamblu turistic de agrement, compus din piscine, cafenea și căsuțe de vacanță;

- integrarea funcțională și morfologică a construcțiilor în contextul natural și construit din vecinătate;
- utilizarea rațională a terenului, prin asigurarea cerințelor de accesibilitate, funcționalitate și racordare la rețelele publice de utilități.

Prevederile Planului Urbanistic de Detaliu elaborat vor constitui temei pentru întocmirea documentației necesare obținerii certificatului de urbanism pentru proiectare și, ulterior, a autorizației de construire, în conformitate cu Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 și cu cerințele din NCM B.01.02:2016.

Componenta documentației PUZ:

Documentația PUD va cuprinde următoarele elemente obligatorii:

- Piese scrise, în special memoriul justificativ, care va detalia soluțiile tehnice de implementare a PUD și va argumenta din punct de vedere urbanistic amplasarea obiectivului propus;
- Piese desenate, elaborate în conformitate cu punctul 10.3 din NCM B.01.02:2016, care vor include analiza situației existente, reglementări propuse privind zonificarea funcțională, accesele, infrastructura tehnico-edilărită și amplasarea obiectivelor de utilitate publică.

Memoriul justificativ și planșele aferente vor trebui să justifice modul de amplasare a obiectivului sau a grupului de obiective, precum și condițiile de realizare, raportându-se la analiza situației existente din punct de vedere urbanistic. Acestea vor conține soluții de integrare teritorială și funcțională, în conformitate cu cerințele normative specifice obiectivului propus și cu principiile dezvoltării durabile.

Propunerea va ține seama de caracteristicile vecinătăților, în vederea realizării relațiilor estetice și funcționale și se va respecta caracterul general al zonei mai extinse din care face parte amplasamentul.

Soluțiile urbanistice vor fi corelate cu documentația de urbanism aprobată, actele normative și legislația în domeniul urbanismului.

Documentația va fi elaborată în volum deplin, conform recomandărilor NCM B.01.02:2016 „Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”.

Proiectantul va avea în vedere predarea documentației, analizarea și aprobarea acesteia de către Consiliul orașenesc Vatra.

Etape de elaborare:

Etapă I (1,5 luni)

- Actualizarea studiilor de fundamentare;
- Elaborarea propunerilor de PUD în urma consultării cu beneficiarul;
- Elaborarea documentației pentru obținerea avizelor/acordurilor. (Taxele pentru obținerea avizelor/acordurilor vor fi suportate de către beneficiar/investitor)
- Prezentarea și susținerea documentației la dezbateri publice și avizatori.

Etapă II (1,5 luni)

- Elaborarea versiunii finale și transmiterea documentației în volum deplin beneficiarului.
- Fazele pot începe și derula concomitent cu condiția respectării etapizării/consultării/ avizării/aprobării documentelor strategice și cu condiția respectării termenului general.
- Proiectul se elaborează pe suport topografic în scările 1:1000, 1:500, prezentat de beneficiar, redactat de către proiectant.

7. Pregătirea datelor inițiale

Beneficiarul prezintă proiectantului datele inițiale, necesare pentru elaborarea proiectului, în conformitate cu anexa C din NCM B.01.02:2016, inclusiv sarcina sanitară eliberată de către Agenția Națională pentru Sănătate Publică.

Datele inițiale prezentate de către beneficiar proiectantului:

- informația privind studiile efectuate pentru obiectul sistematizării (prezența materialelor de prospecțiune la diferite scări și destinație, din arhive, surselor istorico-literare și altele), lista lucrărilor de cercetări științifice, proiectele de sistematizare și altele, elaborate anterior, de care trebuie să se țină cont în procesul de elaborare;

- suportul topografo-geodezic și de prospecțiuni geotehnice;
- informația privind utilizarea existentă a teritoriului (în formă de scheme de utilizare funciară și alte materiale grafice), cât și terenurile pentru care s-au emis certificate de urbanism pentru construcții, autorizații de construire/desființare, alte activități urbanistice;
- datele cercetărilor și prognozele condițiilor sanitaro-igienice și situației ecologice;
- datele privind caracteristicile construcțiilor locuibile, publice, industriale, ale gospodăriei comunale, rețelei de transport ale ramurii construcțiilor (după caz);
- datele privind obiectele cu risc sporit;
- datele privind rezultatele prospectărilor și cercetărilor arheologice;
- materialele prognozelor economice și de dezvoltări ramurale;
- materialele directive privind teritoriul obiectului de proiectat, care se referă la dezvoltarea lui, hotărârile, deciziile și alte documente ale organelor administrației publice centrale și locale, altor instituții publice și economice.

În procesul de elaborare a documentației proiectantul utilizează datele analitice și statistice actualizate, preluate din baze de date și hărți oficiale și istorice, utilizează informația și reglementările din cadrul documentației de urbanism aprobate, ține cont de prevederile actelor normative și legislația în vigoare.

8. Modul de elaborare a lucrării

Procesul de informare generală și consultare a populației, solicitarea/obținerea avizelor organismelor de specialitate și expertizare a documentației este organizat de către beneficiar. Proiectantul susține și argumentează soluțiile de proiect în procesul de consultări și dezbateri cu publicul.

Lista organismelor teritoriale emitente de avize:

- Agenția Națională pentru Sănătate Publică;
- Agenția de Mediu;
- IMP "Chișinăuproiect"

9. Alte date și cerințe

La prima etapă a elaborării proiectului este necesară analiza situației existente cu evidențierea disfuncționalităților și priorităților ecologice, hidrologice, geologice, urbanistice, formarea concluziilor desfășurate și elaborarea măsurilor concrete privind amplasarea obiectivului propus.

În procesul elaborării documentației va fi studiată practica internațională și recomandările studiilor de specialitate privind amplasarea obiectivelor sportive, sistematizarea, organizarea și amenajarea teritoriului.

Se va avea în vedere respectarea următoarelor prevederi legale și normative:

- COD Nr. 434/2023 - URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR
- COD Nr. 22 /2024 - CODUL FUNCJAR
- Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală;
- Legea nr. 136/2016 privind statutul municipiului Chișinău;
- Legea nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr.11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- Legea nr. 509/1995 drumurilor;
- Legea nr. 267/1994 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea nr. 271/1994 cu privire la protecția civilă;
- Hotărârea Guvernului nr. 847/2022 cu privire la aprobarea Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova;
- Hotărârea Guvernului nr. 1170/2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmite, schimbare a destinației și schimb de terenuri;
- Hotărârea Guvernului nr. 967/2016 cu privire la mecanismul de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional;

- NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;
- NCM E.03.03-2014. Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor;
- Regulamentului privind zonele de protecție a rețelelor electrice (HG nr. 852/2024)
- ПУЭ. Правила устройства электроустановок

Documentația va include piese scrise și desenate și va fi predată în trei (2) exemplare pe suport de hârtie și un (1) exemplar în format PDF, transmis prin poșta electronică.

10. Valorificarea lucrării

“Planul urbanistic de detaliu (PUD), privind amplasarea complexului de agrement cu cafenea și căsuțe de vacanță pe terenurile 0122103.052, 0122103.002 din or. Vatra, extravilan, malul stâng al lacului Ghidighici” va deveni aplicabil după aprobare de către Consiliul orașenesc Vatra și va fi valabil până la aprobarea unei noi documentații de urbanism pentru teritoriul obiect al PUD. Reglementările Planului Urbanistic de Detaliu aprobat vor fi incluse în documentația PUG or. Vatra.

Documentația de urbanism aprobată conform legislației în vigoare va constitui un instrument tehnic esențial al Consiliului orașenesc Vatra, utilizat pentru stabilirea condițiilor și parametrilor de dezvoltare ai teritoriului analizat. Totodată, aceasta poate servi ca suport juridic în soluționarea litigiilor, care pot apărea între persoane fizice și administrația locală, între persoane fizice și juridice sau în alte situații reglementate legal.

Documentația aprobată va putea fi utilizată pentru:

- eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire sau desființare a construcțiilor și amenajărilor;
- respingerea solicitărilor de construire care nu se conformează prevederilor documentației aprobate;
- fundamentarea cererilor de finanțare din fonduri publice, fonduri structurale sau programe internaționale specializate, în vederea realizării lucrărilor de utilitate publică;
- declanșarea procedurilor de declarare a utilității publice pentru obiective care presupun exproprieri;
- desfășurarea altor activități ale serviciilor de specialitate din cadrul administrației publice locale.

Proiectantul general va conlucra permanent cu proprietarii, administratorii și gestionarii imobilelor din zona de studiu a PUD, pe întreg parcursul elaborării, consultării și, după caz, modificării proiectului.

Exemplarul de control (originalul) al documentației de urbanism și amenajare a teritoriului, în set complet, va fi păstrat în arhiva proiectantului general, conform prevederilor legale și reglementărilor tehnice aplicabile.

11. Avizarea, expertizarea și aprobarea

La etapa I de elaborare, propunerile preliminare vor fi consultate cu beneficiarul și investitorul. Beneficiarul înaintează versiunea PUD pentru avizare către organismele teritoriale conform listei, organizează examinarea în cadrul dezbaterilor/consultărilor publice.

La etapa II proiectantul/elaboratorul pregătește tot setul de documente și transmite beneficiarului proiectul pe suport de hârtie și în format electronic. Beneficiarul înaintează versiunea finală a PUD pentru avizare comisiei ramurale în domeniul construcțiilor, arhitecturii și relațiilor funciare a Consiliului orașenesc Vatra și spre aprobare Consiliului orașenesc Vatra.

Proiectantul va proceda la întocmirea tuturor documentațiilor, inclusiv susținerea acestora în fața organelor avizatoare, conform listei, prezentarea la dezbateri publice și va prelua în documentații toate cerințele sau modificările solicitate, inclusiv în fază finală a PUD.

12. Termenele de realizare și costul lucrării

Durata de elaborare a întregii documentații este de 3 luni de la data încheierii contractului de prestare a serviciilor de proiectare PUD, cu obligativitatea consultării pe parcurs.

Costul lucrării se stabilește în baza contractului privind prestarea serviciilor de proiectare încheiat între proiectantul general și investitor/finanțator.

Finanțarea procedurilor de avizare și expertizare a documentației și consultare a populației va fi efectuată din sursele investitorului.

Beneficiar:

PRIMARIA or. VATRA



Proiectant general:

"ARHIPRO" S.R.L.



Investitor:

"FIRMA MONDI-TUR" S.R.L.





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. 02-3/4/8772

S.R.L. "ARHIPRO"
e-mail: altecinvest@gmail.com

La nr. f/n din 02.10.2025

Centrul de Sănătate Publică Chișinău, în temeiul art. 32(4) din Legea nr.10 din 03.02.2009 "Privind supravegherea de stat a sănătății publice", a examinat solicitarea Dvs, înregistrată cu nr. 10543 din 02.10.2025, materialele anexate – deciziile consiliului Primăriei or.Vatra nr.1.9.2/3 din 07.02.2025, Planul Urbanistic de Detaliu nr.32-2025-PUD, compartimentul Protecția Mediului și a constatat:

Conform documentației prezentate se prevede amplasarea complexului de agrement cu cafenea și căsuțe de vacanță pe terenurile cu nr. cad. 0122103.052, 0122103.002 din or. Vatra (extravilan) malul stâng al lacului Ghidighici.

Suprafața terenurilor care au generat PUD – 1.40 ha, inclusiv: suprafața construită – 1300 mp, accesele auto și pietonale – 5083 mp, spațiile verzi – 7527 mp. POT – 9.3%, CUT – 0.1.

Complexul va include: clădirea administrativă; un bloc de alimentație publică; construcții auxiliare; barul; piscine; 7 căsuțe de odihnă; 3 foisoare; zona verde; parcare auto. Toate construcțiile și infrastructura va fi amplasată în zona destinată activităților recreative, înafara zonei riverane a Lacului Ghidighici și zonei de protecție a pârăului învecinat.

Dotarea cu rețele edilitare: Aprovizionarea cu apă, canalizarea, energia electrică – de la rețelele urbane existente. Căi de acces – din strada locală.

În contextul celor menționate, CSP Chișinău *coordonează* Planul Urbanistic de Detaliu nr.32-2025-PUD pentru amplasarea complexului de agrement cu cafenea și căsuțe de vacanță pe terenurile cu nr. cad. 0122103.052, 0122103.002 din or. Vatra.

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

1. Respectarea zonelor riverane și de protecție sanitară între obiectivul proiectat bazinele de apă, reglementate de PUG-ul localității;

2. Respectarea cerințelor prevăzute de regulamentele sanitare și alte acte normative față de mediul de muncă, trai și odihnă, care trebuie să dispună de condiții sigure pentru sănătatea și viața oamenilor;
3. Efectuarea măsurilor de prevenire a poluării râurilor și bazinelor de apă, coordonate cu autoritățile abilitate în gestiunea resurselor naturale și protecția mediului înconjurător;
4. Organizarea măsurilor de gestionarea deșeurilor lichide și solide în rezultatul activității specifice;

Șefa direcției CSP Chișinău

Victoria STAVENSCHI

Digitally signed by Stavenschi Victoria
Date: 2025.10.09 11:12:21 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

MOLDOVA EUROPEANĂ





MD-2005 mun.Chișinău, str. Albișoara 38, Tel. (022) 820-770, E-mail: am@am.gov.md, Web: http://am.gov.md

S.R.L. "ARHIPRO"

**Nr. 10/3765/2025 din 24.10.2025
La nr. _ din 10.10.2025**

**S.R.L. "Firma Mondi Tur"
(pentru informare)**

**Primăria or. Vatra
(pentru informare)**

Decizia privind evaluarea prealabilă

Urmare a examinării solicitării, înregistrată cu nr. 7622/1-85823 din 10.10.2025 privind evaluarea prealabilă asupra documentației Plan Urbanistic de Detaliu privind amplasarea complexului de agrement cu cafenea și căsuțe de vacanță pe terenurile 0122103.052, 0122103.002 din or. Vatra (extravilan) malul stâng al lacului Ghidighici, în vederea operării modificărilor în Planul Urbanistic General al orașului Vatra, în baza:

- Legii nr. 11 din 02.03.2017 privind evaluarea strategică de mediu (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr.109-118, art.155);

- Hotărârii Guvernului nr. 549 din 13.06.2018 cu privire la constituirea, organizarea și funcționarea Agenției de Mediu, Vă comunicăm rezultatele desfășurării procedurii de evaluare prealabilă.

În urma analizării și verificării documentelor prezentate, având în vedere informația privind determinarea necesității efectuării evaluării strategice de mediu din documentația Plan Urbanistic de Detaliu privind amplasarea complexului de agrement cu cafenea și căsuțe de vacanță pe terenurile 0122103.052, 0122103.002 din or. Vatra (extravilan) malul stâng al lacului Ghidighici, s-a dovedit că domeniul de aplicare a proiectelor planurilor cad sub incidența art. 3 alin. (2) din Legea nr. 11/2017 cu privire la evaluarea strategică de mediu.

Obiectivul general al proiectului prevede stabilirea reglementarilor pentru amplasarea unei zone de recreere (cu bloc administrativ, căsuțe, foișoare, piscină, teren sportiv, cafenea, parcare și construcții accesorii) pe terenurile din extravilanul or. Vatra, pe malul stâng al lacului Ghidighici.

Documentația a fost elaborată în baza Deciziei nr. 1.9.2 din 07.02.2025 "Cu privire la inițierea elaborării planului urbanistic de detaliu (PUD) pentru terenul cu nr. cadastral 0122103.002 din or. Vatra, extravilan, malul stâng al lacului Ghidighici" și Deciziei nr. 1.9.3 din 07.02.2025 "Cu privire la inițierea elaborării planului urbanistic de detaliu (PUD) pentru terenul cu nr. cadastral 0122103.052 din or. Vatra, extravilan, malul stâng al lacului Ghidighici", emisă de Primăria orașului Vatra.

Scopul principal al proiectului este de a oferi o viziune clară, reglementată și sustenabilă asupra dezvoltării zonei de recreere din extravilanul orașului Vatra, iar necesitatea elaborării acesteia este dictată atât de cerințele legale, cât și de dorința de a transforma acest spațiu într-o zonă de agrement și relaxare pentru comunitate și vizitatori, în deplină armonie cu mediul natural existent.

Obiectivele activității: Prezentul plan urbanistic de detaliu este realizat pentru a reglementa dezvoltarea unei zone de agrement.

Documentația urbanistică PUD are drept scop îndeplinirea următoarelor 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;
- 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 (POT);
- coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT);
- condiții privind spațiile plantate.

Documentația elaborată are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare, configurare spațială și realizare a unui obiectiv de agrement cu piscine, cafenea și căsuțe de vacanță, în vederea valorificării eficiente a terenurilor a identificate prin numerele cadastrale 0122103.052, 0122103.002, situate în or. Vatra, extravilan, malul stâng al lacului Ghidighici, cu o suprafață totală de 1,4 ha.

Amplasarea terenurilor PUD. Terenul se află pe malul stâng al lacului Ghidighici, fiind amplasat integral în zona de protecție a lacului. Din suprafața totală a terenului PUD de 14000 m², aproximativ 2000 m² se află în limitele fâșiei riverane a lacului. Aceste suprafețe vor fi amenajate exclusiv ca spații verzi.

Obiectivul propus este un complex recreativ cu funcțiune sezonieră (mai-octombrie), amplasat într-o zonă extraurbană, care include următoarele componente funcționale:

- Zonă cu bazine și terasă cu suprafață totală de cca 1.500 m², dintre care oglinda apei reprezintă cca 620 m². Grupuri sanitare și dușuri separate pentru vizitatorii zonei de piscine.

Bazinele sunt proiectate cu adâncimi diferențiate:

- 0,4-0,6 m pentru zona copiilor (30% din suprafața oglinzii apei);
- 1,2-1,4 m pentru zona adulților (70% din suprafața oglinzii apei);

Destinația bazinelor este exclusiv pentru înot recreativ și relaxare.

- Unitate de alimentație publică (pizzerie), cu capacitate de 200 locuri, dotată cu spații tehnice, grupuri sanitare și spații administrative (cca 40 m²).

- 7 căsuțe de vacanță cu suprafață construită de cca 70 m²/fiecare, amplasate pe fundații ușoare (șuruburi metalice sau piloți), fiecare dotată cu grup sanitar, duș, climatizator și frigider.

- Foișoare (3 unități x 50 m²) pentru activități recreative.

- Numărul estimativ de utilizatori în sezonul de vârf:

- până la 250 persoane/zi în zona piscinelor și teraselor;
- până la 200 persoane/zi în zona pizzeriei;
- până la 28 persoane cazate simultan în căsuțe;
- trafic zilnic total estimat: cca 300-350 persoane/zi.

Indici tehnico-economici:

- Suprafața terenurilor cumulativ - 1,40 ha;
- Suprafața construită, obiective propuse - 1300m²;
- Suprafața acceselor auto și pietonale - 5083 m²;
- Suprafața parări auto - 90 m²;
- Suprafața spațiilor verzi - 7527 m²;
- Oglinda apei - 600 m²;
- Procent de ocupare a terenului (POT) - 9,3 %;
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - 0,1;
- Parcare auto - 32 locuri.

Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată prin conectarea la rețeaua publică, cu punctul de racordare situat pe str. Lacului (conductă D-110 mm), în baza avizului emis de S.A. „Apă-Canal

Chișinău” și va fi utilizată exclusiv în scopuri igienice-sanitare.

Apa din piscine va fi utilizată într-un circuit închis, fiind recirculată și supusă unui sistem modern de filtrare, dezinfecție și tratare, care asigură menținerea calității corespunzătoare a apei și eliminarea necesității de evacuare frecventă în rețeaua de canalizare.

Sistemul de canalizare a apelor menajere va funcționa gravitațional până într-un cămin de colectare dotat cu stație de pompare, de unde apele reziduale vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare, prin racordarea la conducta D-160 mm de pe str. Lacului, conform avizului emis de S.A. ”Apă-Canal Chișinău”.

Bucătăria obiectivului de alimentație publică va fi dotată cu un separator de grăsimi montat pe rețeaua de evacuare a apelor uzate tehnologice, în vederea reținerii și colectării grăsimilor și a substanțelor uleioase înainte de deversarea în sistemul de canalizare. Această măsură asigură protecția conductelor împotriva colmatării, îmbunătățește eficiența procesului de epurare a apelor uzate și contribuie la respectarea normelor sanitare și de mediu în vigoare.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă, conform avizului emis de Î.C.S. „Premier Energy” S.R.L. Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor din teritoriul va fi utilizat un post de transformare 10/0,4 kV proiectat, cu puterea instalată 1x630 kVA, încărcat la 70%. Sursa de alimentare a postului de transformare a postului de transformare este linia electrică aeriană LEA 10 kV F30 PDC20 Ghidighici 110/10, situată în apropierea PT7178 (conform scrisorii Î.C.S. ”Premier Energy” S.A. nr. 0705/117694-20250624 din 24.06.2025). Puterea calculate – 395 kw.

Pentru acoperirea sarcinilor calculate și asigurarea categoriei de fiabilitate a alimentării cu energie electrică a tuturor consumatorilor este necesară construcția: unei linii de alimentare în cablu 10 kV (1,4 km); unui post de transformare (1x630 kVA); rețelelor de iluminat exterior.

Terenurile destinate amplasării obiectivului se află în limita zonei de odihnă „Vatra”, inclusă în „Lista zonelor de recreere aferente bazinelor acvatice de importanță națională”, aprobată prin H.G. nr. 737/2002 privind reglementarea funcționării zonelor de recreere aferente bazinelor acvatice.

Zona studiului este amplasată în afara zonelor de protecție a ariilor naturale protejate de stat desemnate de Legea nr. 1538/1998 privind fondul ariilor naturale protejate de stat, în afara zonelor-nucleu de importanță locală a Rețelei Ecologice a RM, dar în zona de protecție a lacului de acumulare ”Ghidighici” (distanța fiind de cca 50 m până la oglinda apei).

Aplicând criteriile de determinare a necesității efectuării evaluării strategice de mediu pentru planuri și programe conform anexei nr. 1 la Legea nr. 11/2017, utilizând „tipurile de întrebări” din anexa nr. 4 la Ghidul cu privire la efectuarea procedurilor privind evaluarea strategică de mediu pentru a determina necesitatea evaluării strategice de mediu (Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare a Consiliului municipal Chișinău s-a adresat separat pentru avizarea documentației către Agenția Națională de Sănătate Publică, Aviz nr. 02-3/4/8772 din 09.10.2025), s-a stabilit că planul se încadrează în Anexa nr. 2 Lista activităților planificate pentru care trebuie stabilită necesitatea efectuării evaluării impactului asupra mediului, pct. 10 Infrastructura, b)” la Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului și Autoritatea competentă pentru protecția mediului, Agenția de Mediu, **DECIDE:** Plan Urbanistic de Detaliu privind amplasarea complexului de agrement cu cafenea și căsuțe de vacanță pe terenurile 0122103.052, 0122103.002 din or. Vatra (extravilan) malul stâng al lacului Ghidighici, elaborat în vederea operării modificărilor în Planul Urbanistic General al localității, nu are efecte semnificative asupra mediului și nu urmează a fi supus evaluării strategice de mediu.

Decizia de evaluare prealabilă se emite cu următoarele condiții:

1. Prezenta decizie nu va servi temei pentru elaborarea și eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare și autorizației de construire.

2. În mod obligatoriu, inițiatorul activității planificate, la etapa de proiectare, va prezenta obligatoriu la Agenția de Mediu, cererea privind emiterea acordului de mediu, în

conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1) al Legii nr. 86 din 29.05.2014 privind evaluarea impactului asupra mediului, art. 105 alin. (1) lit. c), art. 148 al Codului Urbanismului și Construcțiilor nr. 434 din 28.12.2023.

Prezenta decizie este valabilă de la data emiterii, pe toată perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic de Detaliu privind amplasarea complexului de agrement cu cafenea și căsuțe de vacanță pe terenurile 0122103.052, 0122103.002 din or. Vatra (extravilan) malul stâng al lacului Ghidighici, în vederea operării modificărilor în planul de urbanism general al localității, dacă nu intervin modificări ale acestuia.

Prezenta decizie face obiectul procedurii de contencios administrativ. Exercițarea căilor de atac poate fi efectuată în ordinea procedurală de contestare a actelor administrative stabilită în Codul administrativ al Republicii Moldova nr. 116 din 19.07.2018 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 309-320).

Director

Digitally signed by Poverjuc Dorin
Date: 2025.10.24 16:22:21 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

MOLDOVA EUROPEANĂ



Dorin Poverjuc