Ministerul Infrastructurii
și Dezvoltării Regionale
al Republicii Moldova

Inspectoratul Național
pentru Supraveghere
Tehnică

nr. 6143/25 din 05.11.2025
la f/nr. din 30.10.2025

SRL ”Arhipro”
e-mail: jpiliughina@gmail.com

pentru informare: **Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al Republicii Moldova**
e-mail: secretariat@midr.gov.md

IP Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe
MD-2043, mun.Chișinău, str.Independenței,6/1
e-mail: admin@oatucl.md

Primăria Vatra
e-mail: primaria.vatra@gmail.com

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 cu privire la emiterea avizului la Planul Urbanistic de Detaliu privind amplasarea complexului de agrement cu cafenea și căsuțe de vacanță pe terenurile cu nr.cadastral 0122103.052 și 0122103.002 din or.Vatra, mun.Chișinău (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 documentaţia de urbanism şi amenajare a teritoriului prezentată spre avizare a cerințelor normative pe domeniu, Inspectoratul constată corespunderea acesteia cu normele și regulile de apărare împotriva incendiilor.

Șeful Inspectoratului **Ion MORARU**

Digitally signed by Moraru Ion
Date: 2025.11.05 14:28:14 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova
MOLDOVA EUROPEANĂ

Executor:
Alexei Lavrinenco,
tel.022-22-31-46, mob.078800416,
e-mail: alexei.lavrinenco@inst.gov.md

DATE GENERALE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE:	OBIECT NR. 32-2025-PUD 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
BENEFICIAR:	APL or. VATRA
INVESTITOR:	"FIRMA MONDI-TUR" SRL
PROIECTANT:	"ARHIPRO" SRL
ARHITECT ȘEF:	SERGHEI CIOCHINA
URBANIST:	ADRIAN TRELEA
OBIECTUL REGLEMENTĂRII	Complexul de agrement cu piscine, cafenea si casuțe de vacanță
LOCALIZARE:	Extravilan, Malul stang al lacului Ghidighici, or. Vatra, mun. Chișinău
SUPRAFAȚA TERENULUI:	1.4 ha
TIP DE PROPRIETATE:	PUBLICĂ, Proprietar: APL
ARENDA:	"FIRMA MONDI-TUR" SRL
TEMEIUL:	Deciziile Consiliului orașenesc Vatra nr.nr. 1.9.2, 1.9.3 din 07.02.2025
SCOPUL DOCUMENTAȚIEI:	Stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a complexului de agrement cu piscine, cafenea si casuțe de vacanță, în vederea obținerii certificatului de urbanism pentru proiectare și a autorizației de construire.
DATA:	07.2025

BORDEROU PLANSELOR ELABORATE

PLANȘA	DENUMIREA PLANSELOR	NOTA
1	Date de recunoastere a documentatiei. Borderoul planselor elaborate. Date generale	
2.1 - 2.4	Memoriu justificativ	
3	Încadrare la nivel municipal	
4	Încadrare in localitate. Sc. 1:10 000	
5	Schema situatiei existente. Sc. 1:500	
6	Fotofixari. Vederi existente.	
7	Plan cadastral. Tip de proprietate asupra terenurilor. Sc. 1:500	
8	Analiza conditiilor geomorfologice. Sc. 1:1000	
9	Zonificarea teritoriului. Reglamentări (Extras din PUG or. Vatra) Sc. 1:5000	
10	Reglementari. Zonificare. Sc. 1:1000	
11	Plan general. Propunere de sistematizare. Sc. 1:500	
12	Reglementari. Circulatii Rutiere si pietonale. Sc. 1:500	
13	Reglementari. Infrastructura edilitară. Sc. 1:500	
14	Vederi volumetrice conceptuale	

CADRU LEGISLATIV ȘI NORMATIV

— COD Nr. 434 din 28-12-2023 URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR;
— COD Nr. 22 /2024 CODUL FUNCIAR
— Legea nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurator;
— Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
— Legea nr. 509/1995 drumurilor;
— LEGE Nr. 272/2011 apelor
— Legea nr. 107/2016 cu privire la energia electrică;
— Regulamentul cu privire la protecţia reţelelor electrice (HG nr. 514/2002);
— NCM B.01.02:2016 Instrucţiuni privind conţinutul, principiile metodologice de elaborare, avizare şi aprobare a documentaţiei de urbanism şi amenajare a teritoriului;
— NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea şi amenajarea localităţilor urban e si rurale;
— NCM E.03.03-2014. Protectia împotriva incendiilor a clădirilor și instal atiilor;
— Regulamentul cu privire la protecţia reţelelor electrice (HG nr. 514/2002);
— NCM E.03.03-2014. Protectia împotriva incendiilor a clădirilor și instalatiilor;
— NCM G.01.02:2015 - "Proiectarea și montarea instalațiilor electrice în clădirile locative și sociale";
— NCM G.02.03:2017-"Proiectarea rețelelor electrice orășănești";
— СНиП 2.04.02-84 “Водоснабжение. Наружные сети и сооружения”;
— NCM G.03.02:2015 “Retele si instalatii exterioare de canalizare”;
— NCM G.01.02:2015 - "Proiectarea și montarea instalațiilor electrice în clădirile locative și sociale";
— NCM G.02.03:2017-"Proiectarea rețelelor electrice orășănești");
— NCM G.04.04:2012/A3:2024 Alimentare cu căldură pe apartamente a blocurilor de locuit cu termo-generatoare pe combustibil gazos.

SURSE DOCUMENTARE

1. Ridicare topografica actualizata;
2. Extras din Registrul bunurilor imobile;
3. Planul urbanistic general or. Vatra.
4. Regulamentul local de urbanism or. Vatra.

Planul urbanistic de detaliu este elaborat in conformitate cu COD Nr. 434 din 28-12-2023 "URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR", Publicat : 30-01-2024 în Monitorul Oficial Nr. 41-44 art. 61 și corespunde cerintelor 1-8.

Elaborat:

Certificat de atestare tehnico-profesionala nr .1009 din 21.06.2023
Arhitect-sef Ciochina Serghei

PROIECTANTUL GENERAL: SRL "ARHIPRO"								Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 52 din 22.04.2025	
Arhit. princ.: Certificat pe numele Ciochina S. Certificat seria 2023-P Nr.1009 din 21.06.2023									
						32-2025-PUD		BENEFICIAR: APL OR. VATRA	
						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			
schimb.	№sect	plansa	№ doc	semnatura	data			Faza	Plansa	Planse
ASP		S. Ciochina			07.25	PLANUL URBANISTIC DE DETALIU		PUD	1	14
Urbanist		A. Trelea			07.25					
						DATE GENERALE		"ARHIPRO" SRL		

INTRODUCERE

Documentația urbanistică (PUD) în cauză are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare, configurare spațială și realizare a unui obiectiv de agreement cu piscine, cafenea si casute de vacanță, în vederea valorificării eficiente a terenurilor aflate în proprietatea orașului Vatra, identificate prin numerele cadastrale 0122103.052, 0122103.002, situate în or. Vatra, Extravilan, Malul stang al lacului Ghidighici, cu o suprafață totală de 1,4 ha.

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

Conform temei-program aprobate, obiectivele specifice ale investiției sunt urm ătoarele:

- realizarea unui obiectiv cu funcțiune de agreement cu piscine, cafenea si casute de vacanț ă;
- integrarea funcțională și morfologică a construcției propuse în contextul urban construit existent;
- utilizarea rațională a terenului, cu asigurarea cerințelor de accesibilitate, funcționalitate și racordare la rețelele tehnico-edilitare publice.

I. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

1.1. Incadrare in teritoriul

La scara municipiului Chișinău, terenul analizat este amplasat în zona de nord-vest, la o distanță de aproximativ 15-20 km față de principalele puncte de interes ale orașului, precum centrul civic, instituțiile administrative, nodurile de transport (gara feroviară, autogările și aeroportul internațional).

La nivel local, terenul supus intervenției urbanistice este situat în partea de nord a orașului Vatra, în extravilan, pe malul stâng al lacului de acumulare Ghidighici. La vest, în imediata vecinătate, se află traseul căii ferate. Terenul este localizat la o distanță de circa 700 m față de limita intravilanului orașului Vatra, la aproximativ 2,5 km de centrul orașului și la circa 6 km de hotarul administrativ al municipiului Chișinău.
A se vedea Planșa 3 - Incadrare în municipiul Chișinău, Planșa 4 - Incadrare în localitate.

1.2. Caracter general al zonei

Terenul analizat este amplasat într-o zonă periferică a orașului Vatra, în apropierea lacului de acumulare Ghidighici. Suprafața totală a amplasamentului este de aproximativ 1,4 ha, fiind constituită din două loturi învecinate, identificate prin numerele cadastrale 0122103.052 și 0122103.002. Zona este caracterizată printr-un cadru natural, cu vecinătăți libere de construcții - la nord, est și vest se învecinează cu terenuri acoperite de vegetație spontană. La sud, terenul are deschidere către lacul Ghidighici și fâșia riverană aferentă. Accesul auto se realizează dinspre sud, printr-un drum local existent.

1.3 Configurația geometrică a terenului

Terenul beneficiază de un front stradal generos de 203,6 m la drumul de acces, ceea ce oferă premise favorabile pentru organizarea funcțională a loturilor. Adâncimea aproximativă este de 110 m pentru terenul cu nr. cadastral 0122103.052 și de 44 m pentru terenul 0122103.002. Forma generală a amplasamentului este convențional regulată, aspect care susține posibilitatea unei valorificări eficiente din punct de vedere urbanistic și funcțional.

1.4. Starea fizică și gradul de ocupare

Din punct de vedere al stării actuale, terenul ce face obiectul Planului Urbanistic de Detaliu poate fi convențional divizat în două zone distincte:

- Terenul cu nr. cadastral 0122103.052 este liber de construcții și acoperit cu vegetație spontană, alcătuită din ierburi, arbuști și arbori, fără întreținere peisagistică sau utilizare funcțională clară. Suprafața se prezintă ca fiind neamenajată.
- Terenul cu nr. cadastral 0122103.002 este parțial acoperit cu o platformă asfaltată, pe care se află o construcție provizorie, fără caracter de construcție capitală.

Ambele terenuri sunt lipsite de construcții durabile și nu includ elemente de infrastructură urbană. În consecință, pot fi considerate nevalorificate din punct de vedere funcțional și urbanistic la momentul actual.

Indicatori tehnici si urbanistici existenți:

Suprafață totală a terenului:	14.000 m²	POT existent: 0%
Suprafață construită la sol:	0,0 m²	CUT existent: 0,0
Suprafață desfășurată:	4351,0 m²	
Suprafete inverzite:	7.350,0 m²	
Fasie riverana de protecție a apelor	1997,0 m²	

1.5. Limitări și constrângeri funcționale

Terenul este afectat parțial de fâșii riverane de protecție a apelor, stabilite în conformitate cu reglementările de mediu. În zona pârâului care traversează amplasamentul, se aplică o zonă de protecție de 5 metri de la limita albiei minore, pe fiecare parte, în care sunt permise doar utilizări compatibile cu protecția resurselor de apă. În ceea ce privește lacul Ghidighici, fâșia riverană aferentă a fost adoptată prin documentația de urbanism de nivel superior, iar prevederile acesteia urmează a fi respectate în cadrul intervențiilor propuse.

Aceste constrângeri sunt de natură moderată și nu afectează în mod semnificativ potențialul de valorificare funcțională a terenului, dar impun luarea în considerare a zonelor de protecție în procesul de proiectare.

1.6. Accesibilitate și rețea rutieră

Conexiunea terenului cu intravilanul localității se realizează prin intermediul unui drum local cu intensitate redusă a traficului, configurat cu două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens. Lățimea carosabilului în zona analizată este de 5,6 metri, asigurând un profil minim funcțional pentru circulația autovehiculelor.

Accesul către terenul supus documentației PUD se va face prin două accese directe din acest drum local. Infrastructura pietonală este inexistentă în zona studiată, nefiind amenajate trotuare sau trasee pietonale dedicate.

A se vedea Planșa 5 - Schema situatiei existente, Planșa 6 - Fotofixări. Situația existentă.

1.7. Regimul juridic asupra terenurilor

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este alcătuit din două loturi învecinate, identificate prin numerele cadastrale 0122103.052 și 0122103.002, cu o suprafață totală de aproximativ 1,4 ha. Amplasamentul este situat în extravilanul orașului Vatra, municipiul Chișinău, pe malul stâng al lacului de acumulare Ghidighici.

Potrivit extraselor din Registrul bunurilor imobile, ambele loturi se află în proprietatea administrației publice locale a orașului Vatra. Modul de folosință este specificat astfel:

- Terenul cu nr. cadastral 0122103.002 - cu destinație pentru construcții;
- Terenul cu nr. cadastral 0122103.052 - cu destinație specială.

Ambele terenuri sunt transmise în arendă către SRL „Mondi Tur", în baza următoarelor acte:

- Contract de arendă funciară la licitația cu strigare nr. 10.12 din 05.01.2006 (nr. 1427n/06);
- Acord adițional din 04.03.2014 (nr. 0101/14/11079) - aferent terenului 0122103.002;
- Contract de arendă nr. 02 din 26.10.2006 (nr. 0100/06/28089);
- Acord adițional din 04.03.2014 (nr. 0101/14/11078) - aferent terenului 0122103.052.

Din punct de vedere al vecinătăților:

- La sud și nord, terenurile adiacente nu dispun de formă definitivă și nu sunt înregistrate cu informații cadastrale complete;
- La est, se învecinează cu terenul aflat în proprietatea administrației publice locale Vatra;
- La vest, terenurile adiacente aparțin, de asemenea, administrației publice loca le și se află în arendă.

A se vedea Planșa 7 - Plan cadastral. Regim de proprietate asupra terenurilor.

1.8. Elemente ale cadrului natural. Analiza geomorfologica.

Terenul analizat este amplasat pe malul stâng al lacului de acumulare Ghidighici (or. Vatra, mun. Chișinău), la o distanță de aproximativ 50 m față de oglinda apei. Relieful prezintă o pantă ușoară, cu o cădere generală de la nord spre sud, în direcția lacului, diferența de nivel fiind de aproximativ 2,0-4,5 m. Cota maximă înregistrată pe teren este de 60,0 m, iar cota medie se situează în jurul valorii de 57,14 m.

CIOCHINĂ SERGHEI P-2023 Nr.1009 2,3a,b PROIECTANT

						32-2025-PUD	BENEFICIAR: APL OR. VATRA	
						PLAN URBANISTIC DE DETALIU PRIVIND AMPLASAREA COMPLEXULUI DE AGREMENT CU CAFENEA SI CĂSU ȚE DE VACANȚĂ PE TERENURILE 0122103.052, 0122103.002 DIN OR. VATRA, EXTRAVILAN, MALUL STÂNG AL LACULUI GHIDIGHICI		
schimb.	Nesect	plansa	Nr doc	semnatura	data			
						PLANUL URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Plansa / Planse
ASP		S. Ciochina			07.25		PUD	2.1 / 14
Urbanist		A. Trelea			07.25			
						MEMORIU JUSTIFICATIV	"ARHIPRO" SRL	

Suprafața terenului este intersectată de un pârâu, iar zona de contact cu lacul este parțial umedă și mlăștinoasă. Aceste condiții geomorfologice pot influența negativ stabilitatea construcțiilor, fiind necesare măsuri de drenaj și consolidare.

În concluzie, terenul poate fi considerat condițional favorabil pentru construcții, cu respectarea recomandărilor tehnice rezultate din studiile geotehnice detaliate.

Nu au fost identificate procese sau fenomene fizico-geologice vizibile care ar putea afecta negativ construcția sau exploatarea clădirilor pe terenul analizat ori în zona imediat adiacentă.

Adâncime apelor freatice estimativă: 1,0 - 3,0 metri de la suprafața terenului, cu posibilă variație sezonieră.

Adâncimea sezonieră de îngheț este de 0,80 m.

Intensitatea seismică, conform „Hărții de raionare seismică a teritoriului Republicii Moldova" (Institutul de Geologie și Geofizică al AȘM, 2006), este de 7 grade pe scara MSK-64. Ținând cont de nivelul apelor subterane și de stratificarea solului, pentru calcul se adoptă o intensitate de 8 grade MSK-64.

Vegetația existentă este spontană, fără intervenții peisagistice; nu au fost identificate specii rare, seculare sau protejate conform legislației de mediu.

A se vedea Planșa 8 - Analiza conditiilor geomorfologice.

1.9. Infrastructura edilitară

Terenul examinat, fiind amplasat în extravilan, dar în proximitatea mediului construit, beneficiază de posibilitatea racordării la rețelele publice de electricitate, alimentare cu apă și canalizare menajeră.

Conform informațiilor furnizate de Premier Energy Distribution SA (scrisoarea nr. 0705/117694-20250624 din 24.06.2025), în imediata vecinătate a amplasamentului se află linia electrică aeriană de medie tensiune LEA 10 kV F14 PDC37 Vatra 110/35/10, care constituie principala opțiune de racordare la rețeaua de energie electrică.

Totodată, ca opțiune alternativă, a fost identificată linia LEA 10 kV F30 PDC20 Ghidighici 110/10, situată în apropierea postului de transformare PT7178. În acest caz, racordarea presupune o distanță de aproximativ 1,4 km până la amplasament și implică traversarea râului Bîc și a unei porțiuni de cale ferată, ceea ce poate determina dificultăți tehnico-economice suplimentare.

În ceea ce privește rețelele edilitare de apă și canalizare:

- Rețeaua publică de alimentare cu apă, cu diametrul de Ø110 mm, este amplasată de-a lungul străzii Lacului, oferind posibilitatea extinderii pentru conectarea la obiectiv;
- Rețeaua publică de canalizare gravitațională, cu diametrul de Ø160 mm, este, de asemenea, amplasată de-a lungul aceleiași străzi.

1.10. Documentatia de urbanism

Conform Planului Urbanistic General (PUG) în vigoare al orașului Vatra, terenul analizat este situat în extravilan și nu are atribuită o funcțiune urbanistică specifică.

Totuși, având în vedere că PUG-ul orașului Vatra se află în proces de actualizare -- documentație aflată în prezent în etapa de avizare și aprobare --, terenurile în cauză sunt incluse în limita zonei de recreere aferente bazinului acvatic Ghidighici și sunt propuse pentru atribuirea unei funcțiuni aferente obiectivelor de interes public.

A se vedea Planșa 9 -- Extras din PUG orașul Vatra. Zonificarea teritoriului. Reglementări.

II. REGLEMENTĂRI

2.1. Destinație funcțională. Indici tehnico-economici de bază

Prin prezenta propunere urbanistică se urmărește valorificarea potențialului turistic și recreativ al zonei prin realizarea unui complex sezonier de agrement, care contribuie la diversificarea funcțională a extravilanului orașului Vatra. Proiectul promovează turismul local și municipal, cu utilizări specifice sezonului cald și activități complementare cu funcționare anuală (servicii de alimentație publică și cazare temporară).

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.
  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.
- Grupuri sanitare și dușuri separate pentru vizitatorii zonei de piscine.
- Foișoare (3 unități × 50 m²) pentru activități recreative exterioare.
- 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 DE BAZĂ			
Nr.	**Indice**	**Valoare**	**Unitate de masura**
1	SUPRAFATA TERENULUI	14000.0	m.p.
2	SUPRAFATA CONSTRUITA	1300	m.p.
3	SUPRAFATA DESFAȘURATA	1300	m.p.
4	POT (procent ocupare teren)	9.3	%
5	CUT (coeficent utilizare teren)	0.1	coef.
6	REGIM DE INALTIME	P	
7	PARCARI	32	locuri
8	OGLINDA APEI	600	m.p.

2.2. Regimul de amplasare și condiții de retragere

Aria construibilă se determină cu respectarea următoarelor retrageri minime, în conformitate cu limitele de proprietate și reglementările aferente zonelor de protecție:

- La sud - retragerea construcțiilor se stabilește în funcție de limita fâșiei riverane de protecție a lacului, adoptată prin documentația de urbanism de nivel superior;
- În zona pârâului - se instituie o zonă de protecție de 5,0 m de la limita albiei minore, în care nu este permisă amplasarea de construcții;
- La nord, est și vest - retragerea minimă față de limitele parcelei va fi de 3,0 metri;
- Între cele două parcele - construcțiile pot fi amplasate pe linia mediană comună, tratându-se ca un singur amplasament;

Amplasarea construcțiilor se va face în perimetrul delimitat pe *Planșa 10 - Reglementări. Zonificare*, cu respectarea retragerilor menționate și a limitărilor impuse de infrastructura tehnico-edilitară și elementele cadrului natural.

2.3. Regim de construire și bilanț teritorial propus

Proiectul propune, pe lângă amplasarea construcțiilor principale, realizarea unor amenajări exterioare destinate funcționării sezoniere a complexului recreativ. În zona bazinelor sunt prevăzute piscine pentru adulți și copii, dotate cu infrastructură ușoară demontabilă: bar în aer liber, punct de trecere, zone amenajate cu șezlonguri și umbrele, grupuri sanitare și dușuri dedicate vizitatorilor.

Căsuțele de vacanță vor beneficia de câte un loc de parcare individual, realizat pe dale înierbate (7 locuri în total). De asemenea, sunt planificate accese carosabile pavate, alei pietonale și amenajarea suprafețelor libere de construcții prin spații verzi decorative și vegetație peisagistică.

						32-2025-PUD	BENEFICIAR: APL OR. VATRA	
						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		
schimb.	№sect	plansa	№ doc	semnatura	data			
						PLANUL URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Plansa / Planse
ASP		S. Ciochina			07.25		PUD	2.2 / 14
Urbanist		A. Trelea			07.25			
						MEMORIU JUSTIFICATIV	"ARHIPRO" SRL	

CIOCHINA SERGHEI P-2023 Nr.1009 2,3a,b PROIECTANT

"ARHIPRO" SRL RĂSPUNDERE LIMITATĂ REPUBLICA MOLDOVA

Situația utilizării terenului în varianta propusă este reflectată în tabelul de mai jos:

BILANTUL TERITORIAL			
Nr. d/o	DENUMIRE	Propus	
		Aria, m.p.	Cota, %
	Aria PUD, din care:	14000.0	100.0
1	Suprafata construita	1300.0	9.3
2	Suprafața amenajată înverzită, inclusiv:	7527.0	53.8
	Fișia riverană	1997.0	14.3
3	Suprafete pavate (carosabil, pietonala)	5083,0	36.3
4	Parcari cu dale inierbate	90.0	0.6

Construcțiile noi propuse respectă prevederile din reglementările PUG și RLU aprobate de organele administrației publice locale, precum și dispozițiile Codului civil.

Prin prezentul PUD se stabilesc următoarele reglementări urbanistice:

POT maxim: 10%;

CUT maxim: 0,1;

Retragere față de limita laterală: H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m:

Retragere față de limita posterioară: minim 3,00 m;

Retragere față de aliniament: minim 3,00 m;

Distanța între clădiri va fi de minimum 3,00 m.

Spațiu verde: minim 25% din suprafața totală a terenului.

2.4. Aspectul exterior al constructiilor

Clădirile noi vor fi armonizate cu specificul general al zonei în care se înscriu. Amenajarea va reflecta o expresivitate arhitecturală adecvată contextului local și funcțiunii propuse, menținând un echilibru compozițional și utilizând finisaje de calitate superioară.

2.5. Circulații rutiere și pietonale. Accese. Parcări

Accesul auto și pietonal pe amplasament se va realiza liber din drumul local existent. Se propune realizarea unui profil de drum cu ampriză de 6,00 m.

Sunt prevăzute două accese din drumul local: unul către zona căsuțelor de vacanță și altul către zona restaurantului și a piscinelor. Accesul este dimensionat pentru a permite circulația autospecialelor și a altor mijloace de transport necesare deservirii și întreținerii obiectivelor.

Pentru a asigura accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, între toate construcțiile principale din interiorul parcelei se va respecta o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte construcții, dar nu mai mică de 3,00 m.

Pentru staționarea autovehiculelor vizitatorilor restaurantului și piscinei, se propune amenajarea a 32 de locuri de parcare la sol, pe un sector de teren fără statut definitivat, situat între drumul public și limita terenului obiect al PUD. Parcările publice urmează a fi delimitate de drum printr-o zonă verde cu lățimea de minimum 3,00 m.

Se va realiza un trotuar pe partea obiectivului propus, cu lățimea minimă de 1,50 m.

Traseele pietonale din incintă vor avea un gabarit minim de 1,50 m. Sunt prevăzute accese principale pavate, cu lățimea de 6,00 m, destinate atât accesului autospecialelor, cât și circulației pietonale zilnice. Pentru îmbunătățirea conectivității interne se propune amenajarea a două punți pietonale între zona căsuțelor de vacanță și zona de agrement cu piscine, către râul existent.

Fiecare căsuță va fi dotată cu un loc de parcare individual, amenajat în incintă, la nivelul solului, pe dale înierbate.

A se vedea Planșa 11 - Reglementări. Circulații rutiere și pietonale.

2.6. Accesibilitate

În vederea asigurării unui grad adecvat de accesibilitate în cadrul obiectivului propus - zonă de agrement cu funcțiuni de recreere, alimentație publică și cazare temporară - documentația PUD prevede respectarea cerințelor generale stabilite prin normativele CP C.01.13:2018 și CP C.01.02:2018 privind accesul persoanelor cu dizabilități și mobilitate redusă la infrastructura urbană și construcții.

Astfel, vor fi implementate următoarele măsuri:

- Amenajarea căilor pietonale cu lățime utilă de minimum 1,50 m, pante reduse (transversal max. 2%) și finisaje antiderapante, corespunzătoare normelor de mobilitate urbană;
- Integrarea de rampe de acces cu pantă maximă de 8%, platforme de trecere, balustrade de protecție **și** marcaje tactile, în zonele de acces la clădiri, platforme de agrement și puncte de interes public;
- Asigurarea accesului facil la parcarea obiectivului și în zona de staționare temporară, inclusiv pentru persoanele care utilizează scaune rulante;
- Prevederea de locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități, cu dimensiuni conforme (minim 3,70 × 5,50 m), amplasate în imediata proximitate a căilor de acces pietonal către zonele funcționale principale (cafenea, spații de cazare, vestiare);
- Instalarea de sisteme de semnalizare vizuală și tactilă, precum și dispozitive acustice, acolo unde este necesar pentru orientare și siguranță (ex. treceri pietonale, zone de intersecție);
- Eliminarea obstacolelor fizice (elemente de mobilier urban, denivelări, borduri) și asigurarea continuității traseelor pietonale accesibile, inclusiv în zonele verzi amenajate sau pe platformele adiacente bazinelor.

Măsurile propuse vor fi detaliate și implementate în etapa de proiectare tehnică, în conformitate cu cerințele legale și cu avizele emise de instituțiile abilitate.

2.7. Deseuri

Pentru etapa de funcționare a complexului este obligatorie amenajarea de platforme

impermeabilizate, colectatrea selectiva a tuturor categoriilor de deșeuri, conform LP 209/2016 privind deșeurile.

2.8. Echipare tehnico-edilitara

Amplasarea finală a obiectelor de infrastructură tehnico-edilitară, precum și parametrii geometrici ai acestora, vor fi stabiliți în etapa de proiectare ulterioară - Proiectul de Execuție (PE). Racordarea la rețelele publice existente se va realiza în baza condițiilor tehnice emise de instituțiile abilitate.

Din perspectivă urbanistică, în cadrul etapei PUD au fost analizate și prevăzute posibilitățile de conectare la rețelele de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică. Alimentarea cu căldură va fi asigurată prin sisteme de climatizare individuale, alimentate din sursă electrică.

Soluțiile preliminare privind echiparea tehnico-edilitară a amplasamentului au fost fundamentate pe estimarea capacității maxime prognozate a obiectivului de recreere. Acestea includ racordarea la rețelele publice de utilități (apă, canalizare, energie electrică), cu dimensionări orientative ale sarcinilor, corespunzătoare funcțiunilor propuse (piscine, cafenea, unități de cazare temporară). Valorile prezentate urmează a fi detaliate și corelate cu soluțiile tehnice definitive în cadrul Proiectului de Execuție, în baza avizelor și condițiilor de racordare emise de operatorii de rețea.

CIOCHINĂ SERGHEI * PROIECTANT * P 2023 Nr.1009 2.3a,b

						32-2025-PUD	BENEFICIAR: APL OR. VATRA
schimb.	№sect	plansa	№ doc	semnatura	data	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	
							Faza / Plansa / Planse
ASP		S. Ciochina			07.25	PLANUL URBANISTIC DE DETALIU	PUD 2.3 14
Urbanist		A. Trelea			07.25		
						MEMORIU JUSTIFICATIV	"ARHIPRO" SRL

"ARHIPRO" IDNO 1019600025151 mun. CHIȘINĂU

2.8.1. Alimentare cu energia electrica 10 kV

Consumatorii de energie electrică a unui obiectiv de recreere și agrement pe terenul cu nr. cadastrale 0122103.052, 0122103.002 situat extravilanul oraș ului Vatra pe malul stâng al lacului Ghidighici sunt:

- Oficii (40 m.p);
- Bazin (oglinda apei 620 m.p);
- Bar (50 locuri);
- Pizzerie (200 locuri);
- Căsuța de vacanță (7 unități);
- Foișoare (5 unități);
- Sarcini comunale, rețelele de iluminat exterior.

Consumatorilor se atribuie la categoria III de fiabilitate a alimentării cu energie electrică.

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor din acest teritoriu va fi utilizat un post de transformare 10/0,4 kV proiectat, cu puterea instalată a transformatoarelor 1x630kVA încărcate la 70% .

Sursa de alimentare a postului de transformare 10/0,4 kV este LEA 10kV F30 PDC20 Ghidighici 110/10, situată on preajma PT7178. (vezi scrisoare 0705/117694-20250624 ICS "Premier Energy" SA).

Liniile electrice de alimentare 10 kV sunt executate, conform schemelor tip "radial" pozate subteran.

Calculele sarcinilor electrice în sectorul sistematizat, pentru construcţia obiectivelor noi cu destinaţie comunal-locativă sunt efectuate în baza:

- normativelor în construcţii (NCM G.01.02:2025 "Instalații electrice. Proiectarea si montarea instaiatiilor electrice in cladirile rezidențiale şi nerezidențiale ", NCM G.02.03:2017"Proiectarea rețelelor electrice orașenești";
- datelor planului general;
- altor date iniţiale, luate din proiectele elaborate anterior şi documentaţia normativă.

Calculul sarcinilor clădirilor publice este întocmit conform sarcinilor specifice generalizate (kW/loc, kW/m 2 de suprafaţă ş.a.).

Calcul sarcinii electrice:

1. Oficii (40 m.p)
P 1 =40x0,071=3kW
2. Bazin (oglinda apei 620 m.p)
P 2 =150kW(aplicabil)
3. Bar (50 locuri)
P 3 =50x1,04=42kW
4. Pizzerie (200 locuri)
P 4 =200x1,04=208kW
5. Căsuța de odihnă (7 unități)
P 5 =7x2,1x1,1=16kW
6. Foișor de tip închis (5 unități)
P 6 =5x1,5=7,5kW
7. Rețele de iluminat exterior
P 7 =3kW

Puterea Calculată:

Pcalc.= [P 4 +0,8xP 1 +0,8xP 2 +0,8xP 3 +0,4xP 5 +0,4xP 6 +P]x1,05(neprevăzute)=
=[208+0,8x3+0,8x150+0,8x42+0,4x16+0,4x7,5+3]x1,05= **395kW**

Pentru acoperirea sarcinilor calculate şi asigurarea categoriei de fiabilitate a alimentării cu energie electrică a tuturor consumatorilor este necesară construcţia:

- liniei de alimentare în cablu 10 kV - 1,4 km;
- unui post de transformare (1x630kVA);
- rețelelor de iluminat exterior.

A se vedea - Planșa 12 - Reglementari. Infrastructura edilitară. Schema alimentarecu energia electrică

2.7.2. Retele exterioare de alimentarea cu apă și de canalizare

Alimentare cu apă:

Soluția propusă prevede realizarea unui branșament la conducta publică de alimentare cu apă, cu montarea unui cămine de branșament la limita de proprietate, precum și a unui cămine de apometru conform cerințelor operatorului rețelei. Distribuția apei în cadrul amplasamentului se va realiza printr-o rețea interioară până la punctele de consum (clădiri, grupuri sanitare, vestiare, bucătărie etc.). În cazul în care presiunea furnizată de rețea este insuficientă, se va prevedea instalarea unei stații de pompare sau a unui rezervor tampon pentru asigurarea debitului necesar.

Evacuarea apelor uzate (canalizare):

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza etapizat, în funcție de dezvoltarea infrastructurii edilitare publice prevăzute în Planul Urbanistic General (PUG) al orașului Vatra, aflat în proces de avizare și aprobare.

- Etapa I (provizorie):
  Până la realizarea rețelei publice de canalizare menajeră prevăzute în PUG, evacuarea apelor uzate va fi asigurată printr-un sistem autonom de tip fosă septică, amplasat pe terenul obiectivului. Acesta va fi dimensionat corespunzător debitului estimat, în conformitate cu normele sanitare și de mediu în vigoare, și va fi întreținut periodic conform cerințelor operatorului autorizat.
- Etapa a II-a (definitivă):
  Ulterior dezvoltării infrastructurii edilitare publice, se prevede racordarea amplasamentului la rețeaua publică de canalizare menajeră, prin intermediul unei rețele de canalizare propuse, în regim gravitațional. Această rețea va prelua apele uzate transportate inițial sub presiune, printr-un sistem de pompare, până la un cămin de deversare conectat la rețeaua gravitațională.

În cadrul amplasamentului se va instala o stație de pompare a apelor uzate (SPC), dimensionată în funcție de debitul total și înălțimea de refulare necesară, care va evacua apele uzate menajere printr-o conductă sub presiune. La capătul acestei conducte se va amplasa un cămin de deversare prevăzut cu clapetă antiretur, pentru protecție împotriva refulărilor în caz de avarie.

Rețeaua interioară de canalizare, de la punctele de colectare (clădiri), va fi realizată în regim gravitațional, cu direcționare către rezervorul tampon al stației de pompare.

Pe traseul rețelelor de canalizare se vor amplasa cămine de vizitare și control la toate schimbările de direcție, intersecții și racorduri, conform normativelor tehnice aplicabile.

Evacuarea apelor pluviale:

Evacuarea apelor pluviale de pe platformele exterioare, alei și acoperișuri va fi realizată prin intermediul unui sistem de colectare pluvială locală, dimensionat corespunzător cantităților de precipitații specifice zonei. Apele vor fi dirijate prin rigole, jgheaburi și conducte către gropi de infiltrație, rigole perimetrale cu drenaj, sau, acolo unde este posibil, către un emisariu natural (cu respectarea prevederilor legale privind protecția apelor).

Soluțiile de evacuare pluvială vor fi concepute astfel încât să prevină acumulările și stagnările de apă pe amplasament, să nu afecteze stabilitatea construcțiilor sau vecinătățile, și să asigure infiltrarea controlată în sol sau dispersia graduală a debitelor în lipsa unei rețele publice de canalizare pluvială în zonă.

Sistemul va fi adaptat la morfologia terenului și va include elemente de protecție împotriva colmatării (grătare, decantoare, filtre de reținere a particulelor grosiere).

2.8 Măsuri antiincendiu

Având în vedere amplasarea obiectivului la o distanță mai mare de 5 km față de cea mai apropiată remiză de pompieri, se impune aplicarea unor măsuri suplimentare de protecție împotriva incendiilor, în conformitate cu NCM E.03.02:2014 și normele tehnice în vigoare.

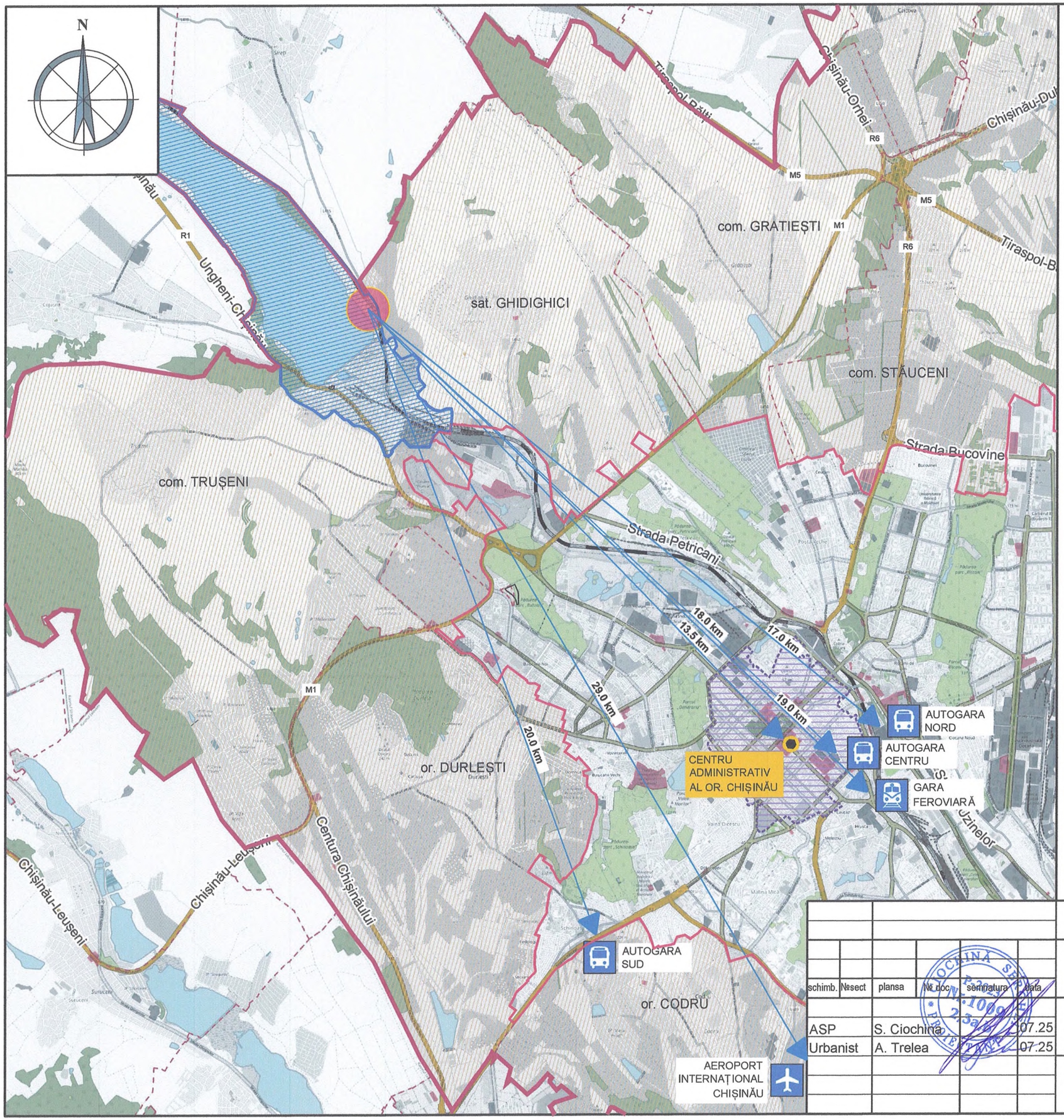
Se va prevedea un rezervor suprateran/subteran de apă pentru stingere, cu capacitate dimensionată în funcție de riscul și suprafața construită, dotat cu racorduri standard (cuple tip Storz) și platformă de manevră, accesibil permanent autospecialelor. Rețeaua de drumuri de incintă va permite accesul operativ la toate construcțiile.

În funcție de funcțiunea clădirilor (restaurant, cazare, spații tehnice), se vor asigura: instalații de detecție și alarmare, extinctoare portabile, finisaje cu performanță la foc corespunzătoare (minim D-s2,d0), compartimentări rezistente la foc (REI 60) și iluminat de securitate cu planuri de evacuare vizibile.

Toate măsurile vor fi detaliate în proiectul tehnic, cu respectarea cerințelor legale și avizarea de către autoritățile competente.

CIOCHINĂ SERGHEI P-2023 Nr.1009 2,3a,b PROIECTANT

						32-2025-PUD	BENEFICIAR: APL OR. VATRA
						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	
schimb.	№sect	plansa	№ doc	semnatura	data		
							Faza / Plansa / Planse
ASP		S. Ciochina			07.25	PLANUL URBANISTIC DE DETALIU	PUD / 2.4 / 14
Urbanist		A. Trelea			07.25		
						MEMORIU JUSTIFICATIV	"ARHIPRO" SRL



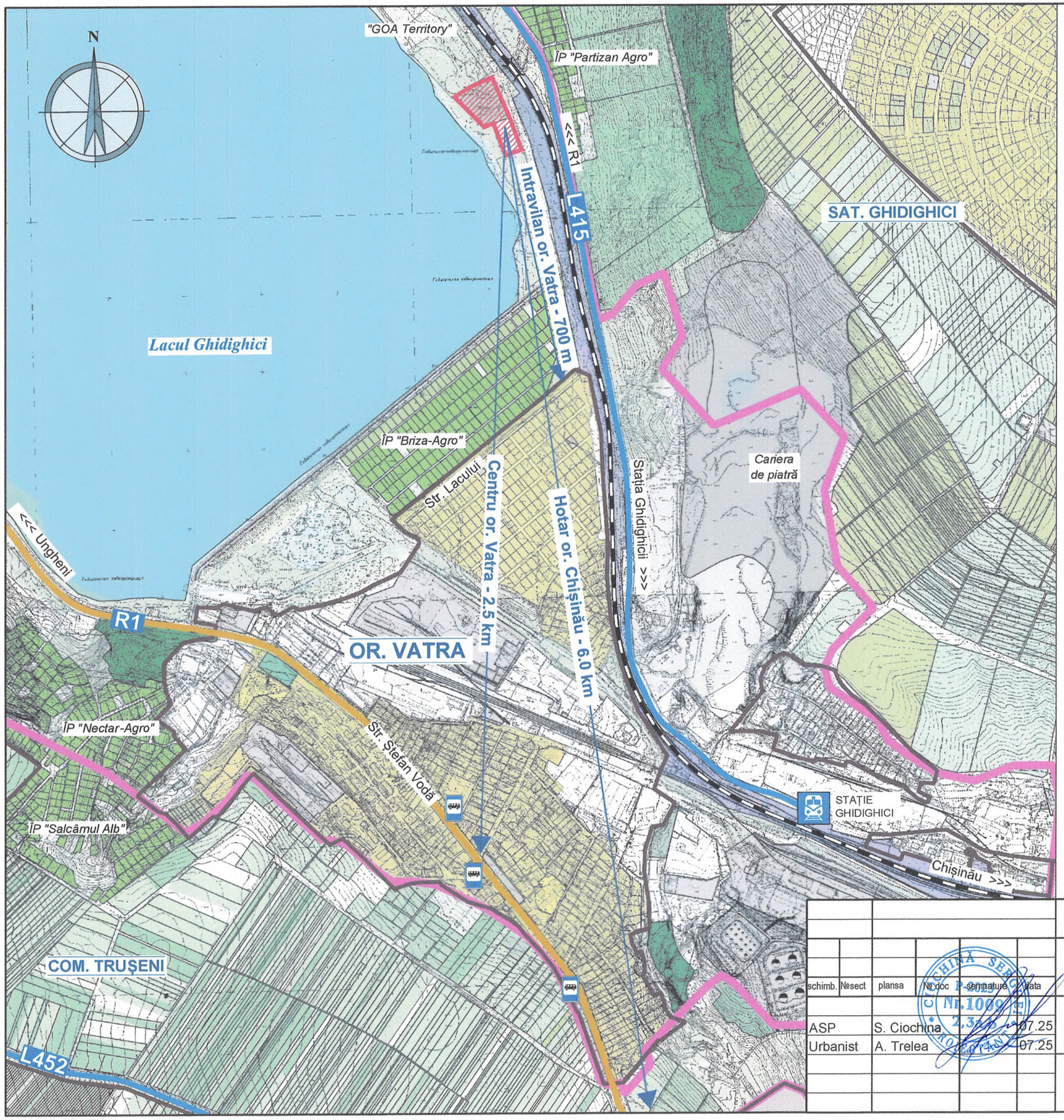
ÎNCADRARE LA NIVEL MUNICIPAL

SEMNE CONVENȚIONALE

- LIMITA ADMINISTRATIVĂ A OR. CHIȘINĂU
- LIMITA ADMINISTRATIVĂ A OR. VATRA
- LIMITA ADMINISTRATIVĂ A MUN. CHIȘINĂU
- LIMITA ADMINISTRATIVĂ A LOCALITĂȚILOR MUN. CHIȘINĂU
- DRUMURI PRINCIPALE
- DRUMURI SECUNDARE
- CALEA FERATĂ
- NUCLEUL ISTORIC AL OR. CHIȘINĂU
- LOCALITĂȚILE MUN. CHIȘINĂU
- TERITORIUL ADMINISTRATIV OR. VATRA
- ZONA REZIDENȚIALĂ EXISTENTĂ
- ZONA INDUSTRIALĂ
- ZONA COMERCIALĂ
- SPAȚII PLANTATE
- FONDUL FORESTIER
- CORPURI DE APĂ
- ZONA DE STUDIU

NOTA:
Distanțele menționate vizează poziționarea obiectivului studiat față de principalele repere urbane ale municipiului Chișinău și au fost calculate în baza lungimii drumurilor publice, corespunzător rutelor optime de acces.

						32-2025-PUD	BENEFICIAR: APL OR. VATRA
						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	
schimb.	Nesect	plansa	Nr.doc	semnatura	data		
ASP		S. Ciochina			07.25	PLANUL URBANISTIC DE DETALIU	Faza: PUD; Plansa: 3; Planse: 14
Urbanist		A. Trelea			07.25		
						ÎNCADRARE LA NIVEL MUNICIPAL	"ARHIPRO" SRL

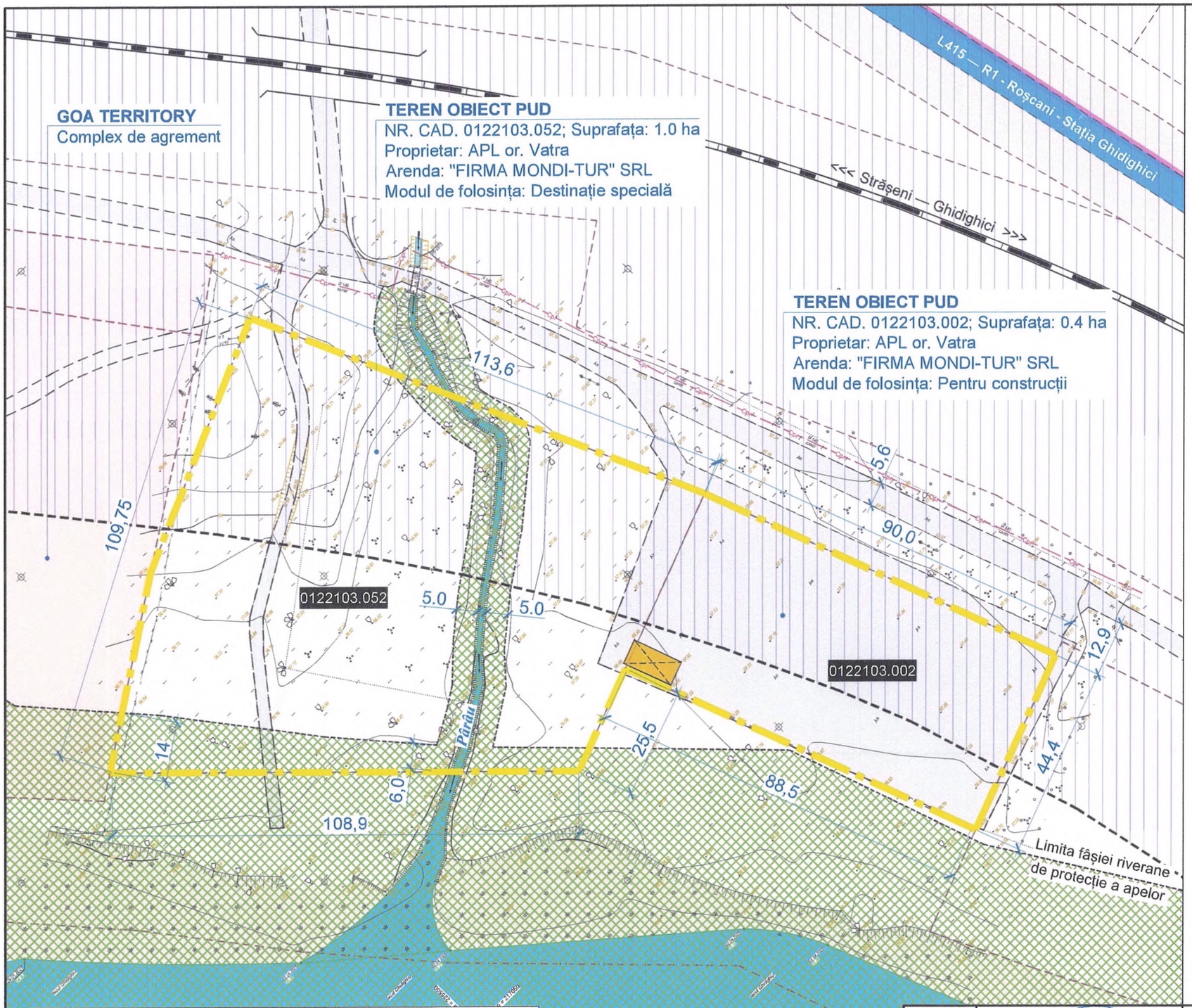


ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
SC.1:10 000

SEMNE CONVENTIONALE

- AMPLASAMENTUL STUDIAT
- LIMITA ADMINISTRATIVĂ A OR. VATRA
- LIMITA INTRAVILAN
- ZONE REZIDENȚIALE
- ZONE INDUCTRIALE, SPECIALE ȘI NEPRODUCTIVE
- TERENURI AGRICOLE
- GRĂDINI
- INTOVĂRĂȘIRI POMICOLE
- FONDUL FORESTIER
- SUPRAFEȚE INVERZITE
- ALTE TERITORII
- CALE FERATĂ
- R1 — DRUM NAȚIONAL
- L415 — DRUM LOCAL
- STAȚIE DE AȘTEPTARE A TRANSPORTULUI PUBLIC

							32-2025-PUD
							BENEFICIAR: APL OR. VATRA
							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
schimb.	Nesect	plansa	Nr.doc	semnatura	data		
ASP		S. Ciochina			07.25	PLANUL URBANISTIC DE DETALIU	Faza: PUD; Plansa: 4; Planse: 14
Urbanist		A. Trelea			07.25		
						INCADRARE IN LOCALITATE SC. 1:10 000	"ARHIPRO" SRL



SCHEMA SITUAȚIEI EXISTENTE
SC.1:1000

- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUD
- LIMITA ADMINISTRATIVA OR. VATRA
- LIMITA PROPRIETĂȚILOR
- OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC
- SUPRAFEȚE ÎNVERZITE
- SUPRAFETE INMLAȘTINITE
- CĂI, ACCESE, PLATFORME CAROSABILE
- DRUM LOCAL CU TERENUL AFERENT
- TERENUL AFERENT CAII FERATE
- CALE FERATĂ
- ZONA DE PROTECTIE SANITARĂ DE LA CALE FERATĂ
- CORPURI DE APA
- FÎȘIE RIVERANĂ DE PROTECȚIE A APELOR
- CONSTRUCȚII METALICE PROVIZORII

INDICI TEHNICO-ECONOMICI (SITUATIA EXISTENTA)

ARIA PUD:	14 000 m.p.
SUPRAFATA CONSTRUITA:	0 m.p.
SUPRAFATA DESFASURATA:	0 m.p.
POT:	0 %
CUT:	0
Regim maxim de înălțime:	0

BILANȚ TERITORIAL (situația existentă)

Nr. poz.	Denumirea	Suprafața, m.p.	Procent, %
1	Teren obiect PUD, din care:	14000	100
2	Suprafata construita	0	0.0
3	Circulații și accese	302	2.2
4	Platforma pavată	4351	31.1
5	Suprafețe înverzite	7350	52.5
6	Fâșie riverană de protecție a apelor	1997	14.3

schimb.	Nsect	plansa	Nr.doc	semnatura	data	
ASP		S. Ciochina			07.25	
Urbanist		A. Trelea			07.25	

CIOCHINA SERGHEI P-2023 Nr.1009 2.3a.b PROIECTANT

32-2025-PUD	BENEFICIAR: APL OR. VATRA	
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		
PLANUL URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Plansa / Planse
	PUD	5 / 14
SCHEMA SITUATIEI EXISTENTE SC. 1:1000	"ARHIPRO" SRL	

"ARHIPRO" S.R.L. IDNO 1003600026519 REPUBLICA MOLDOVA MUN. CHIȘINĂU