S.R.L. "PLANPROJECT SB"

OBIECT NR. 48

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU

pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice
și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cad. **8022304.134, .132, .133**
din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni

BENEFICIAR

FILAT DAVID

CHIŞINĂU 2026

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA: **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU**

pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cad. **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni

LOCALIZAREA: Republica Moldova, r-nul Strășeni, com. Lozova, sat. Stejăreni

BENEFICIAR: persoană fizică - FILAT DAVID

PROIECTANT: Societate cu Răspundere Limitată "PlanProject SB"

COLECTIV DE ELABORARE:

Botnaru Silvia (AȘP, seria: 2025-P nr. 0009 (34.1.1) din 10.02.2025), Chiosa Natalia (sp. principal)

Gulco Natalia (Inginer REE, seria 2024-P nr. 1372 (7a, b) din 12.12.2024, Gulco Tatiana (inginer REE)

Sergiu Slivinschi (Inginer REAC, seria 2024-P nr. 1142 (5a, b) din 26.04.2024

BORDEROUL PLANȘELOR ELABORATE

PLANȘA	CONȚINUTUL	SCARA
1	Date de recunoaștere a documentației. Cadru legislativ-normativ. Borderoul planșelor elaborate. Memoriul explicativ. Soluții urbanistice	
2	Schema încadrării în teritoriul comunei Lozova	sc. 1:10000
3	Situaţia existentă. Analiza terenurilor după modul de folosință	sc. 1:1000
4	Situaţia existentă. Analiza terenurilor după formele de proprietate	sc. 1:1000
5	Situaţia existentă. Infrastructura de transport	sc. 1:1000
6	Situaţia existentă. Fotofixarea terenului alocat	
7	Reglementări. Zonificarea funcțională (propunere de amplasare a construcțiilor)	sc. 1:1000
8	Reglementări. Infrastructura de transport	sc. 1:1000
	Plan traseu M1. Km 54+150 (Extras din proiectul de execuție privind reparația drumului M1)	
9	Obiective de utilitate publică	sc. 1:1000
10	Reglementări. Infrastructura tehnico-edilitară. Alimentarea cu energie electrică	sc. 1:1000
11	Reglementări. Infrastructura tehnico-edilitară. Alimentarea cu apă și canalizare	sc. 1:1000

CADRUL LEGISLATIV-NORMATIV

Proiectul a fost elaborat în baza următoarelor documente și acte legislative și normative:

- Cod Nr. 434 din 28.12.2023 Urbanismului și Construcțiilor;
- Codului Funciar Nr. 22/2024;
- Legea nr.1515/1993 privind protecţia mediului înconjurator;
- Legea drumurilor nr. 509 din 22.06.1995;
- Legea nr. 267/1994 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea nr. 271/1994 cu privire la protecția civilă;
- HG nr. 643 din 27.05.2003 cu privire la aprobarea Normelor metodologice şi criteriilor de clasificare structurilor de primire turistică cu funcțiuni de cazare şi de servire a mesei
- HG nr. 553 din 30.07.2024 Regulamentului cu privire la schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioră;
- HG nr. 847/2022 cu privire la aprobarea Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova;
- HG nr. 1012/2023 cu privire la aprobarea Regulamentului privind exploatarea construcţiilor de protecţie;
- NCM B.01.02-2016 Sistematizarea teritoriilor si localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2025 Sistematizarea teritoriului și a localităților Urbanism. Sistematizarea și regimul de construire a localităților urbane și rurale;
- NCM E.03.02-2014. Protecția împotriva incendiilor a clădirilor şi instalațiilor;
- NCM D.02.01:2024 Drumuri și poduri. Proiectarea drumurilor publice;
- NCM G.02.03:2017 Proiectarea rețelelor electrice orășănești;
- NCM G.01.02:2025 "Instalații electrice. Proiectarea și montarea instaiațiilor electrice în clădirile rezidențiale şi nerezidențiale";
- СНиП 2.04.02-84 “Водоснабжение. Наружные сети и сооружения”;
- СНиП II -11-77* Защитные сооружения гражданской обороны (în vigoare).

ANEXE:

1. Decizia consiliului comunal Lozova nr. 6/6 din 21.11.2025;
2. Decizia consiliului comunal Lozova nr. 3/7 din 14.08.2026;
3. Tema-Program pentru elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cad. 8022304.134, .132, .133 din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni;
4. Scrisoarea/raspuns de la ÎCS „Premier Energy Distribution” SA nr. 0706/229089-20251120;
5. Scrisoarea/raspuns de la Agenția pentru Geologie și Resurse Minerale nr. 1147/07 din 18.11.2025;
6. Scrisoarea/raspuns de la SA „Administrația Națională a Drumurilor” nr. 13/02-06/1285 din 18.03.2026, inclusiv 2 coli cu extrase din proiectul de execuție privind reparația drumului M1.

BENEFICIAR: FILAT DAVID

OBIECT NR. 48

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni

Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
AȘP		S. BOTNARU			08.26
SP. PRIN.		N. CHIOSA			08.26

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Planșa	Planșe
	PUD	1.1	

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
BORDEROUL PLANȘELOR ELABORATE
CADRU LEGISLATIV-NORMATIV

PlanProject SB

MEMORIUL JUSTIFICATIV

DATE GENERALE

Proiectul "**Planul Urbanistic de Detaliu** pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu numerele cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni" a fost elaborat în conformitate cu legislația și normativele în vigoare, inclusiv în baza Deciziilor consiliului comunal Lozova nr. **6/6** din **21.11.2025**, nr. **3/7** din **14.08.2026** și încheiat între **Beneficiar - FILAT DAVID** și **Proiectant - S.R.L. "PlanProject SB"**.

Amplasarea terenurilor alocate, accesul la drumul M1 și racordarea la rețelele edilitare, permit dezvoltarea optimă a zonei, respectând reglementările urbanistice. Studiile investigațiilor geotehnice și pedologice, demonstrează absența riscurilor fizico-geologice și calitatea corespunzătoare a solului pentru construcții.

Sarcina principală a proiectului este propunerea amplasării unei pensiuni agroturistice împreună cu infrastructura corespunzătoare, precum și stabilirea condițiilor de amplasare și execuție a acestora.

Principalele obiective ale proiectului sunt:

- analiza situatiei existente;
- aprecierea zonelor adiacente;
- organizarea arhitectural-urbanistică a teritoriului prin stabilirea amplasării construcțiilor noi;
- asigurarea accesibilității spre construcțiile proiectate;
- condiţii de rezolvare și racordare la rețelele edilitare;
- modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT)

Implementarea Planului Urbanistic de Detaliu va asigura o dezvoltare coerentă și durabilă a zonei pentru dezvoltarea turismului rural, respectând cadrul normativ și principiile protecției mediului și siguranței populației.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona de studiu, având circa 7,0 ha se află în sectorul cadastral **8022304**, în extravilanul satului Stejăreni, comuna Lozova, r-nul Strășeni, lângă drumul M1 (frontiera cu Romania - Leușeni - Chișinău - Dubăsari - frontiera cu Ucraina). Suprafața teritoriului care a generat PUD este de 3,5355 ha, dintre care: terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133**, conform datelor din Registrul bunurilor imobile, au o suprafață totală de **3,3962 ha** - proprietate privată, modul de folosință - teren pentru grădini, destinația - agricol, iar 0,1393 ha este proprietate APL. Construcții pe terenurile din limita PUD, nu sunt.

BILANȚ TERITORIAL în limita terenurilor care au generat PUD

Nr.	Denumirea	Suprafața ha	%
	Suprafaţa teritoriului care a generat PUD, inclusiv:	**3.5355**	**100**
1	- terenul cu nr. cadastral **8022304.134**	1.1703	33
2	- terenul cu nr. cadastral **8022304.132**	1.0084	29
3	- terenul cu nr. cadastral **8022304.133**	1.2175	34
	- alte terenuri	0.1393	4

Seismicitatea în conformitate cu harta microraionării după condiţiile seismice constituie 7 grade conform scării MSK-64. Pentru terenurile alocate a fost elaborat în anul 2026 un raport tehnic de către S.R.L. "STRATIGRAF". Pentru a asigura cea mai fiabilă funcționare a construcțiilor din zona alocată, este necesară implementarea unui set de măsuri menționate în raportul dat. Amplasamentul este situat pe o pantă cu un unghi de înclinare de 2° - 4°.

Bonitatea medie a terenurilor alocate este de 44.4 puncte, conform Studiului Pedologic în scopul aprecierii notei de bonitate a solurilor, elaborat de către Întreprinderea de Stat "Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului" în anul 2026.

REGLEMENTĂRI

În urma analizei efectuate se propune amplasarea unue pensiuni agroturistice, formată dintr-un hotel cu 2 nivele, o clădire pentru cazare cu 2 nivele - 32 camere, o sală sportivă, 18 căsuțe A-frame și o capelă. Teritoriul va fi amenajat și plantat cu arbori și arbuști, totodată va fi construit un amfiteatru, un teren de joacă pentru copii și foișoare. Pe teritoriul pensiunii va fi amplasată și casa paznicului. Acces spre pensiunea agroturistică va fi din drumul M1, conform documentației de proiect pentru reparația drumului M1, în baza raspunsului nr. 13/02-06/1285 din 18.03.2026 de la SA "Administrația Națională a Drumurilor". Infrastructura de transport este bine realizată prin faptul că, drumul principal existent cât și cele secundare, vor fi lărgite și proiectate conform normelor în vigoare, inclusiv asigurând acces și pentru autospeciale de intervenție la incendiu (vezi planșa 8), unde sunt redate atât accesele carosabile și cele pietonale, direcțiile de deplasare și secțiunile transversale ale acestora. Sunt propuse și parcări la sol. La perspectivă se preconizează organizarea unei zone sportive cu teren de fotbal , vestiare cu grup sanitar și un bazin în aer liber.

BILANȚ TERITORIAL în limita zonei care a generat PUD

NR	DENUMIREA	Suprafaţa, ha	%
	Zona care a generat PUD, inclusiv:	**3.5355**	**100**
1	- zona de recreere, inclusiv spații amenajate	**3.0875**	**87**
2	- zona acceselor carosabile	**0.4480**	**13**

INDICI TEHNICO-ECONOMICI

NR	INDICATORI	Suprafața
	Suprafața zonei care a generat PUD, inclusiv:	**3.5355 ha**
1	- suprafața construită la sol, inclusiv:	0.3285 ha
	• hotel (2 nivele)	600 m.p.
	• sală sportiv	800 m.p.
	• capelă	60 m.p.
	• căsuțe A-frame	1080 m.p.
	• clădire pentru cazare (2 nivele)	480 m.p.
	• casa paznicului	35 m.p.
	• bazin cu vestiare și grup sanitar	230 m.p.
2	- suprafața spațiilor înverzite	2.0940 ha
3	- suprafața spațiilor pietonale	0.6650 ha
4	- suprafața spațiilor carosabile	0.4480 ha
	POT	10 %
	CUT	0.15

BENEFICIAR: FILAT DAVID

OBIECT NR. 48

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni

Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
AȘP		S. BOTNARU			08.26
SP. PRIN.		N. CHIOSA			08.26

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Planșa	Planșe
	PUD	1.2	
MEMORIUL JUSTIFICATIV			

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Postul de pompieri comuna Lozova este amplasat în satul Lozova, str. Posadov, la o distanță de 4,5 km de zona examinată, cu acces direct la drumul magistral M1 și la accesul existent spre pensiunea agroturistică propusă, pentru a asigura intervenții rapide în situații de urgență.

În cadrul analizei terenurilor care intră în circulație, suprafața totală este de 3,5355 ha, din care 96% reprezintă proprietate privată, iar 4% proprietate APL (Administrația Publică Locală). Zona de recreere ocupă cea mai mare suprafață, aproximativ 3,0875 ha, fiind destinată dezvoltării zonei agroturistice, iar 0,4480 ha, destinate căilor de transport *(vezi planșa 9)*.

DENUMIREA	Proprietate publică, ha	Proprietate privată, ha	TOTAL, ha
ZONA DE RECREERE	-	3.0875	3.0875
ZONA ACCESELOR CAROSABILE	0.1393	0.3087	0.4480
TOTAL	0.1393 (4%)	3.3962 (96%)	**3.5355 (100%)**

REȚELELE TEHNICO - EDILITARE

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ 6 KV. REGLEMENTĂRI

Consumatorii de energie electrică a terenurilor cu nr. cadastrale 8022304.134, .132, .133, amplasate în sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni, sunt:

- pensiunile agroturistice (hotel-12 camere, clădiri pentru cazare -32 camere, casuțe A-frame, foișor, sala sportivă, bazin, amfiteatru, scena, capelă);
- obiectivele de infrastructură agricolă;
- sarcinile comunale, rețelele de iluminat exterior.

Puterea instalată - 200 kW. Consumatorii conform categoriei de fiabilitate a alimentării cu energie electrică se referă la categoria III.

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor din teritoriul, va fi utilizat un post de transformare 10/0,4 kV proiectat cu puterea instalată a transformatoarelor 1x250 kVA - încărcate la 88% .

Sursa de alimentare a postului de transformare 10/0,4 kV este LEA-10 kV, PDC-152 Lozova 35\10 kV, Fid.-5, sect de Pil. 308, spre PT-234ST (vezi AR P20902025110005 din 20.11.2025 ICS "Premier Energy" SA).

Linia electrică de alimentare 10 kV pozată 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 și montarea instaiatiilor electrice în cladirile rezidențiale şi nerezidențiale ", NCM G.02.03:2017-"Proiectarea rețelelor electrice orășănești");
- datelor planului general;
- altor date iniţiale şi documentaţia normativă.

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

- linia de alimentare în cablu 10 kV - 0,42 km;
- unui post de transformare 1x250 kVA.

Plan - schema 10 kV alimentarea cu energie electrică pentru terenurile cu nr. cadastrale 8022304.134, .132, .133 din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni, planșa 10.

ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE MENAJERĂ

Proiectul rețelelor de apeduct si canalizare menajeră penru proiectul "**Planul Urbanistic de Detaliu** pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni" este elaborat în baza:

- temei-program;
- Deciziei consiliului comunal Lozova nr. 6/6 din 21.11.2025;
- Deciziei consiliului comunal Lozova nr. 3/7 din 14.08.2026;
- Scrisorii de la Agenția pentru Geologie și Resurse Minerale nr. 1147/07 din 18.11.2025;
- СНиП 2.04.02-84 “Водоснабжение. Наружные сети и сооружения”;
- NCM G.03.02:2015 “Retele si instalatii exterioare de canalizare”;
- NCM G.03.03:2015 “Retele interioare de alimentare cu apă și canalizare”;

Alimentarea cu apă. Sursa de alimentare cu apă a pensiunii va servi sonda de apă și turnul de apă cu volumul V=50m^3, amplasate pe teritoriul beneficiarului. Pentru stingerea exterioară a incendiului sunt propuse 2 rezervoare cu volumul V=50m^3 fiecare (se vor proiecta la etapa proiectului de execuție).

Evacuarea apelor uzate. Evacuarea apelor uzate se propune haznele de acumulare, amplasate pe teritoriul beneficiarului. Preventiv, apele uzate vor fi epurate prin stații locale de epurare (4 unități) cu capacitatea de 7.0 m^3/zi și 9.0 m^3/zi.

La etapa data schemele de amplasare a rețelelor de apă și canalizare, precum și diametrele țevilor au un caracter analitico-informativ, acestea urmând a fi ajustate la etapa elaborării proiectelor de execuție.

Debitul total pe zi a apelor reci potabile și menajere constituie - 22.23 м³/zi.
Debitul total pe zi a apei calde constituie - 11.10 м³/zi.
Debitul total pe oră maxim a apelor reci potabile și menajere constituie - 2.67 м³/h.
Debitul total pe oră maxim a apei calde constituie - 1.71 м³/h.
Debitul total pe secundă a apei reci potabile constituie - 1.43 l/s.
Debitul total pe secundă a apei calde constituie - 0.96 l/s.
Debitul total pe secundă a apelor menajere - 3.03 l/s

BENEFICIAR: FILAT DAVID					
Modif.	Cant.	Planşa	№ doc.	Semnătura	Data
AȘP		S. BOTNARU			08.26
SP. PRIN.		N. CHIOSA			08.26
Ing.		N. GULCO			08.26
Ing.		T. GULCO			08.26
Ing.		S. Slivinschi			08.26

OBIECT NR. 48

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni

	Faza	Planşa	Planşe
PLANUL URBANISTIC DE DETALIU	**PUD**	1.3	
MEMORIUL JUSTIFICATIV			

PROTECTIA IMPOTRIVA INCENDIILOR

Compartimentul dat a fost elaborat în conformitate cu:

- NCM B.01.05:2025 "Sistematizarea teritoriului și a localităților. Urbanism. Sistematizarea și regimul de construire a localităților urbane și rurale", p. 15
- NCM E.03.02-2014 "Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor", p. 8.2
- СНиП 2.04.02-84 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", p.2.13; 2.14
- Legea nr. 267/1994 privind apărarea împotriva incendiilor
- Legea nr. 271/1994 cu privire la protecția civilă
- HG nr. 847/2022 cu privire la aprobarea Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova
- HG nr. 1012/2023 cu privire la aprobarea Regulamentului privind exploatarea construcţiilor de protecție
- СНиП II -11-77* "Защитные сооружения гражданской обороны" (în vigoare).

Asigurarea protecției împotriva incendiilor se realizează prin elaborarea măsurilor constructive, de sistematizare spațială, tehnico-inginerești și organizatorice:

- amenajarea căilor de acces și de circulație pentru autospeciale de intervenție la incendiu, speciale sau comune cu căile de acces și de circulaţie functionale;
- stingerea incendiului exterior se realizează de la hidrantele de incendiu, amplasate pe rețelele exterioare proiectate;
- la sistemele de alimentare cu apă pentru stingerea incendiilor a clădirilor trebuie sa fie asigurat accesul permanent a unităților de pompieri și echipamentul acestora;
- protecția antifum a căilor de acces a pompierilor în interiorul clădirii;
- utilizarea clădirii în corespundere cu prevederile documentelor normative, cu mijloace individuale si colective de salvare a persoanelor;
- hidranții de incendiu exteriori, de regulă, trebuie adoptați de tip suprateran, amplasați de-a lungul căilor de acces pentru autospeciale, la distanța de maxim 2,5 m de la carosabil, dar nu mai aproape de 5 m de la clădiri. Se permite instalarea hidranților de incendiu exteriori de tip subteran nemijlocit pe carosabil. Structura hidranților de incendiu exteriori trebuie sa permită debitarea volumului normativ de apă necesar pentru stingerea incendiilor.

La etapa ulterioara a documentatiei de proiect se vor prevedea posibilitățile de implementare a măsurilor de protecție civilă în conformitate cu cerințele documentelor normative speciale în vigoare СНиП II-11-77* "Защитные сооружения гражданской обороны" și СНиП 2.01.51-90 "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны".

Amplasarea remizei de pompieri *(vezi planșa 2)*

Denumirea	Nr. cadastral	Adresa	Raza de deservire
POST DE POMPIERI comuna Lozova	8022309.006	r-nul Strășeni, com. Lozova, sat. Lozova str. Posadov	**3.0 km**

Prevederele obligatorii prevăzute în Planul Urbanistic de Detaliu

Planul Urbanistic de Detaliu va conține următoarele prevederi obligatorii, privind:

- amplasarea și asigurarea remizei de pompieri, conform NCM B.01.05:2025 "Sistematizarea teritoriului și a localităților Urbanism. Sistematizarea și regimul de construire a localităților urbane și rurale";
- asigurarea surselor de alimentare cu apă pentru autospecialele de intervenție, conform СНиП 2.04.02-84 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения";
- respectarea spațiilor de siguranță la foc, conform NCM B.01.05:2025;
- asigurarea accesului autospecialelor de intervenție la incendiu, conform NCM E.03.02-2014;
- prevederea adăposturilor de protecție, conform HG nr. 1012/2023 și a Normativului tehnic СНиП II-11-77* "Защитные сооружения гражданской обороны" (în vigoare).

CORELAREA ACTIVITĂȚII DE CAZARE CU ACTIVITATEA AGRICOLĂ

În conformitate cu prevederile art. 31² din Codul funciar nr. 22/2024 și ale pct. 7 din Hotărârea Guvernului Nr. 643/2003, prezenta documentație demonstrează corelarea directă și obligatorie dintre structura de primire turistică propusă și destinația agricolă a terenurilor, prin integrarea activităților de producție primară și procesare tradițională. Activitatea agroturistică a pensiunii se va fundamenta direct pe exploatarea potențialului agricol existent pe terenurile vizate, după cum urmează:

1. Activitatea pomicolă (Livada de prune):

- Pe terenul cu suprafața de aproximativ 0,4 ha cu destinație agricolă este amplasată o livadă de prune în rod. Aceasta va asigura materia primă necesară pentru deservirea turiștilor și pentru desfășurarea activității de producător casnic;
- Fructele recoltate vor fi utilizate în cadrul structurii de alimentație a pensiunii (preparea de bucate tradiționale, gemuri, compoturi, fructe deshidratate/uscate);
- Din punct de vedere turistic, livada va fi integrată în circuitele de agroturism recreativ (de exemplu: participarea activă a turiștilor la culesul fructelor, ateliere de preparare a produselor locale).

2. Activitatea apicolă (Prisacă):

- Pe amplasament este există o prisacă formată din 132 familii de albine, dispusă pe o suprafață de circa 0,2 ha, într-o zonă optimă care respectă normele de siguranță și exploatare;
- Producția de miere și produse apicole derivate va fi valorificată integral ca activitate de producător casnic, asigurând un element de autenticitate pentru micul dejun și gastronomia oferită oaspeților;
- Prisaca va servi, de asemenea, ca punct de atracție agroturistică (de exemplu: demonstrații de extragere a mierii, apiterapie, degustări).

BENEFICIAR: FILAT DAVID

OBIECT NR. 48

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni

Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
AȘP		S. BOTNARU			08.26
SP. PRIN.		N. CHIOSA			08.26

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Planșa	Planșe
	PUD	1.4	
MEMORIUL JUSTIFICATIV			

Pentru asigurarea bunei desfășurări a acestor activități agricole și de procesare casnică, în Planul Urbanistic de Detaliu au fost clar identificate și delimitate:

- Zona livezii existente de prune și zona prisăcii (zona de amplasare a stupilor);
- Amenajările și construcțiile auxiliare gospodărești minime necesare, unde va fi atât spațiu pentru depozitarea uneltelor agricole/apicole, cât și zona destinată extragerii mierii și sortării/păstrării fructelor, care au rolul de a deservi direct producția agricolă și activitatea de producător casnic, în deplină concordanță cu legislația funciară în vigoare.

Prin urmare, proiectul nu reprezintă o simplă structură de cazare, ci un complex agroturistic integrat, unde activitatea de turism este secundară și direct dependentă de exploatarea agricolă a terenului.

CONCLUZIE

Planul Urbanistic de Detaliu pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni este fundamentat pe legislația și normele urbanistice și de construcții în vigoare, inclusiv Codul Urbanismului și Construcțiilor Nr. 434/2023, Codul Funciar Nr. 22/2024 (art. 31²), Normativele de Construcții și Amenajare a Teritoriului (NCM B.01.02-2016 și B.01.05-2025), Hotărârea Guvernului Nr. 643/2003 și Decizia Consiliului comunal Lozova.

Analiza situației existente arată că terenurile vizate, cu o suprafață totală de **3,3962 ha**, sunt proprietate privată, având acces direct spre drumul M1. Zona analizată se află în extravilanul satului Stejăreni, ceea ce permite dezvoltarea funcțiunilor propuse fără a afecta siguranța, sănătatea și confortul locuitorilor din proximitate. Caracteristicile solului și plantațiile existente (livadă de prune în rod), alături de amplasarea unei stupine apicole, oferă condiții optime pentru desfășurarea unor activități agricole de profil, asigurând baza materială necesară pentru activitatea de producător casnic. În același timp, amplasamentul terenurilor oferă posibilități optime de conectare la infrastructura existentă, respectând reglementările urbanistice și normele de protecție a mediului. Condițiile geotehnice sunt favorabile, fără riscuri fizico-geologice, iar înclinația terenurilor permite realizarea construcțiilor propuse.

Propunerile PUD prevăd amplasarea structurilor de primire turistică cu funcții de cazare și alimentație, integrate organic cu infrastructura agricolă auxiliară (spații pentru inventar, sortare și procesare primară a fructelor și produselor apicole), precum și amenajarea unor obiective de odihnă, recreere, inclusiv terenuri de joacă și distracție, respectând indicatorii urbanistici și regimurile de înălțime corespunzătoare. Terenurile vor fi amenajate astfel încât să asigure spații verzi, accese și parcaje, respectând procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare este asigurată prin alimentarea cu energie electrică de la LEA-10 kV, PDC-152 Lozova 35\10 kV, Fid.-5, sect de Pil. 308, proiectarea unei sonde și a 2 rezervoare pentru stingerea exterioară a incendiilor, precum și prin construirea rețelelor de canalizare menajeră și a celor 4 stații de epurare individuale aferente structurilor de primire turistică. Întreaga zonă va fi amenajată cu acces pentru autospeciale și respectarea prevederilor privind protecția civilă și protecția împotriva incendiilor.

În concluzie, implementarea PUD va conduce la valorificarea eficientă a unui teritoriu favorabil dezvoltării prin crearea unui complex agroturistic integrat, modern și funcțional, ce corelează perfect activitatea de cazare cu producția și procesarea agricolă tradițională. Implementarea acestei propuneri va contribui la dezvoltarea economică și a turismului rural, la promovarea produselor locale obținute de producătorii casnici, la crearea de noi locuri de muncă și la îmbunătățirea infrastructurii locale.

BENEFICIAR: FILAT DAVID					
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
AȘP		S. BOTNARU			08.26
SP. PRIN.		N. CHIOSA			08.26

OBIECT NR. 48

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Planșa	Planșe
	PUD	1.5	
MEMORIUL JUSTIFICATIV			

SCHEMA ÎNCADRĂRII ÎN TERITORIUL com. LOZOVA

scara 1:10000

PRIMĂRIA

LOZOVA

VORNICENI

CĂPRIANA

E581 M1

CHIȘINĂU

POST DE POMPIERI
comuna Lozova

oc. silv.

oc. silv.

oc. silv.

377.2

ZONA EXAMINATĂ

STEJĂRENI

L450

LEUȘENI

LOZOVA

R44

N

W

E

S

SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Lozova
- Limita administrativă a localităților învecinate
- Limita intravilanului sat. Stejăreni
- Limita **PUD** (Planul Urbanistic de Detaliu)
- Raza de deservire a postului de pompieri - **3000 m**
- Teren agricol
- Fond forestier

BENEFICIAR: FILAT DAVID					
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
AȘP		S. BOTNARU			08.26
SP. PRIN.		N. CHIOSA			08.26

OBIECT NR. 48

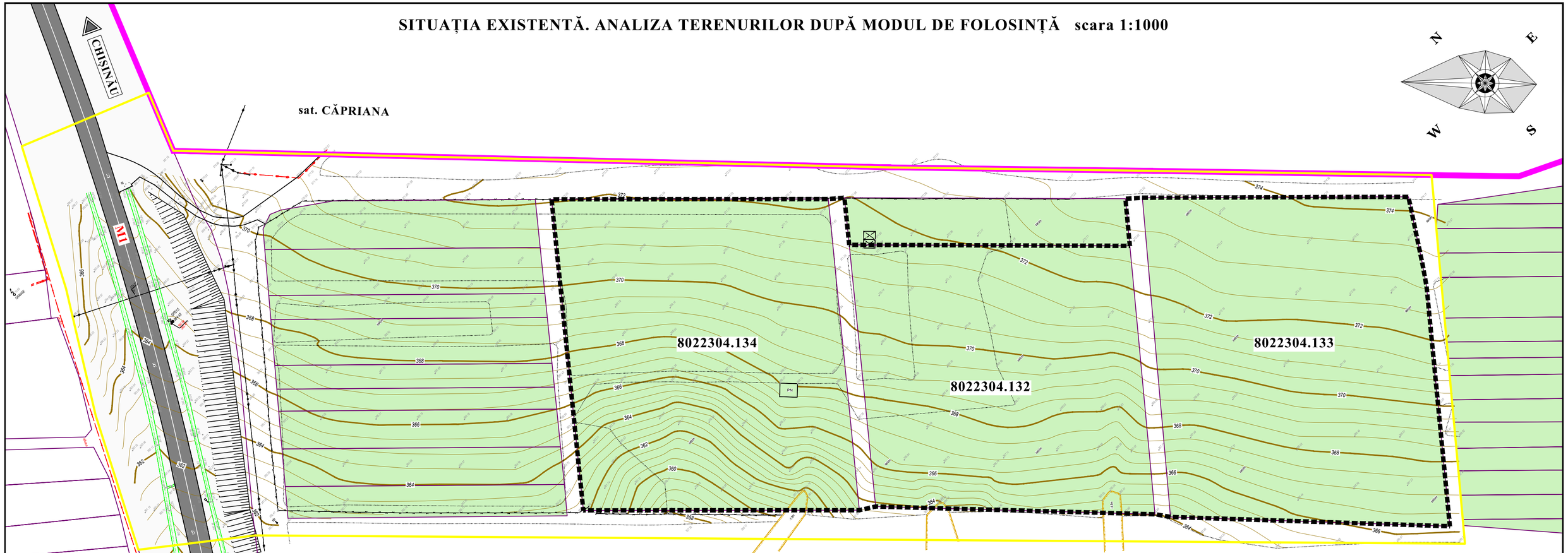
PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni

PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Planșa	Planșe
	PUD	2	

SCHEMA ÎNCADRĂRII
ÎN TERITORIUL comunei LOZOVA
scara 1:10000

PlanProject

SITUAȚIA EXISTENTĂ. ANALIZA TERENURILOR DUPĂ MODUL DE FOLOSINȚĂ scara 1:1000



BILANȚ TERITORIAL în limita terenurilor care au generat PUD

Nr.	Denumirea	Suprafața ha	%
	Suprafața teritoriului care a generat PUD, inclusiv:	**3.5355**	**100**
1	- terenul cu nr. cadastral **8022304.134**	1.1703	33
2	- terenul cu nr. cadastral **8022304.132**	1.0084	29
3	- terenul cu nr. cadastral **8022304.133**	1.2175	34
	- alte terenuri	0.1393	4

SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Lozova
- Limita **PUD** (Planul Urbanistic de Detaliu)
- Limita terenurilor care au generat PUD
- Parcele cadastrale
- Teren pentru grădini
- Cale de comunicație

BENEFICIAR: FILAT DAVID

OBIECT NR. 48

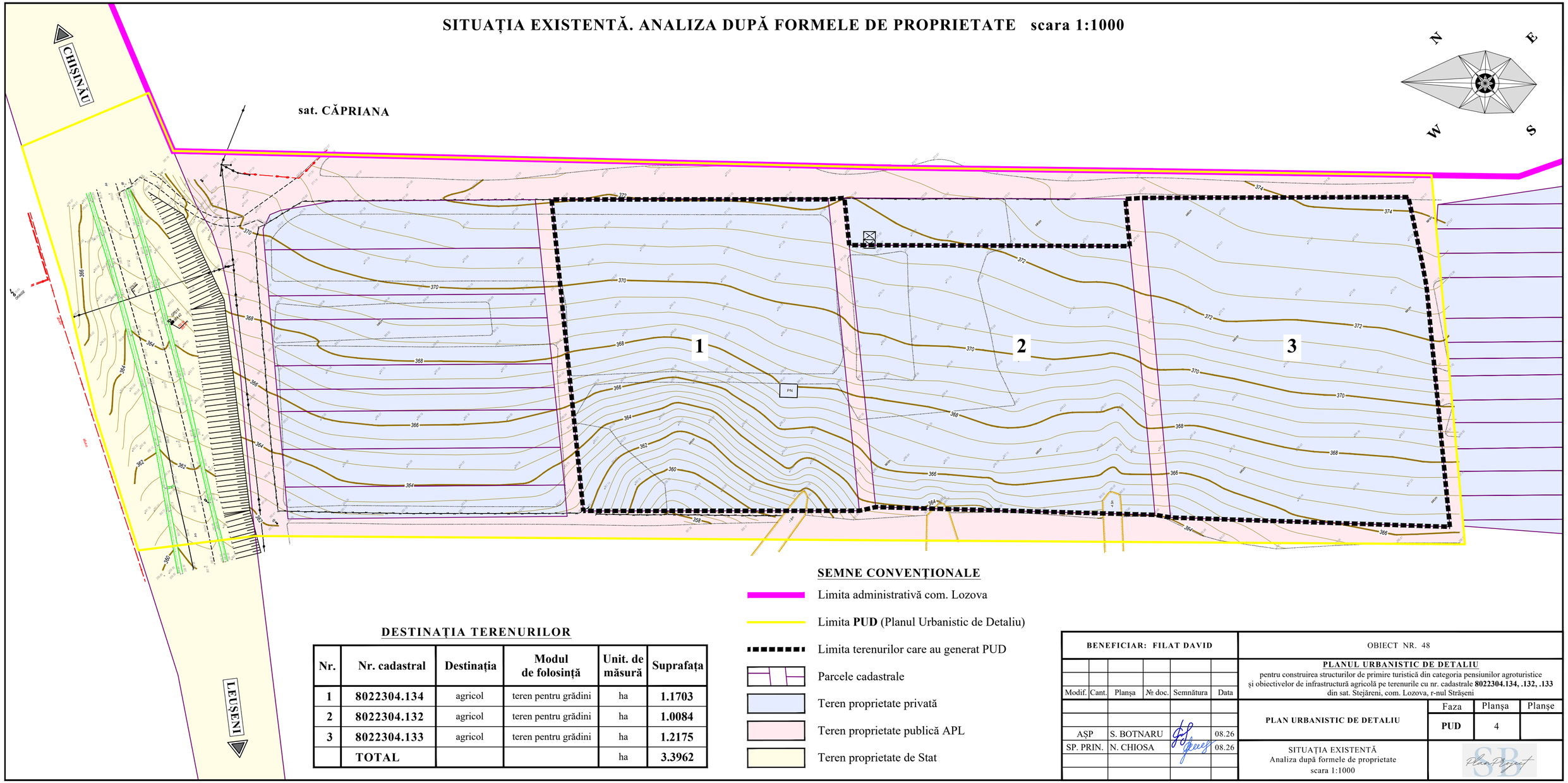
PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni

Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
AȘP		S. BOTNARU			08.26
SP. PRIN.		N. CHIOSA			08.26

PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Planșa	Planșe
	PUD	3	

SITUAȚIA EXISTENTĂ
Analiza după modul de folosință
scara 1:1000

SITUAȚIA EXISTENTĂ. ANALIZA DUPĂ FORMELE DE PROPRIETATE scara 1:1000



DESTINAȚIA TERENURILOR

Nr.	Nr. cadastral	Destinația	Modul de folosință	Unit. de măsură	Suprafața
1	8022304.134	agricol	teren pentru grădini	ha	1.1703
2	8022304.132	agricol	teren pentru grădini	ha	1.0084
3	8022304.133	agricol	teren pentru grădini	ha	1.2175
	TOTAL			ha	3.3962

SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Lozova
- Limita **PUD** (Planul Urbanistic de Detaliu)
- Limita terenurilor care au generat PUD
- Parcele cadastrale
- Teren proprietate privată
- Teren proprietate publică APL
- Teren proprietate de Stat

BENEFICIAR: FILAT DAVID

OBIECT NR. 48

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni

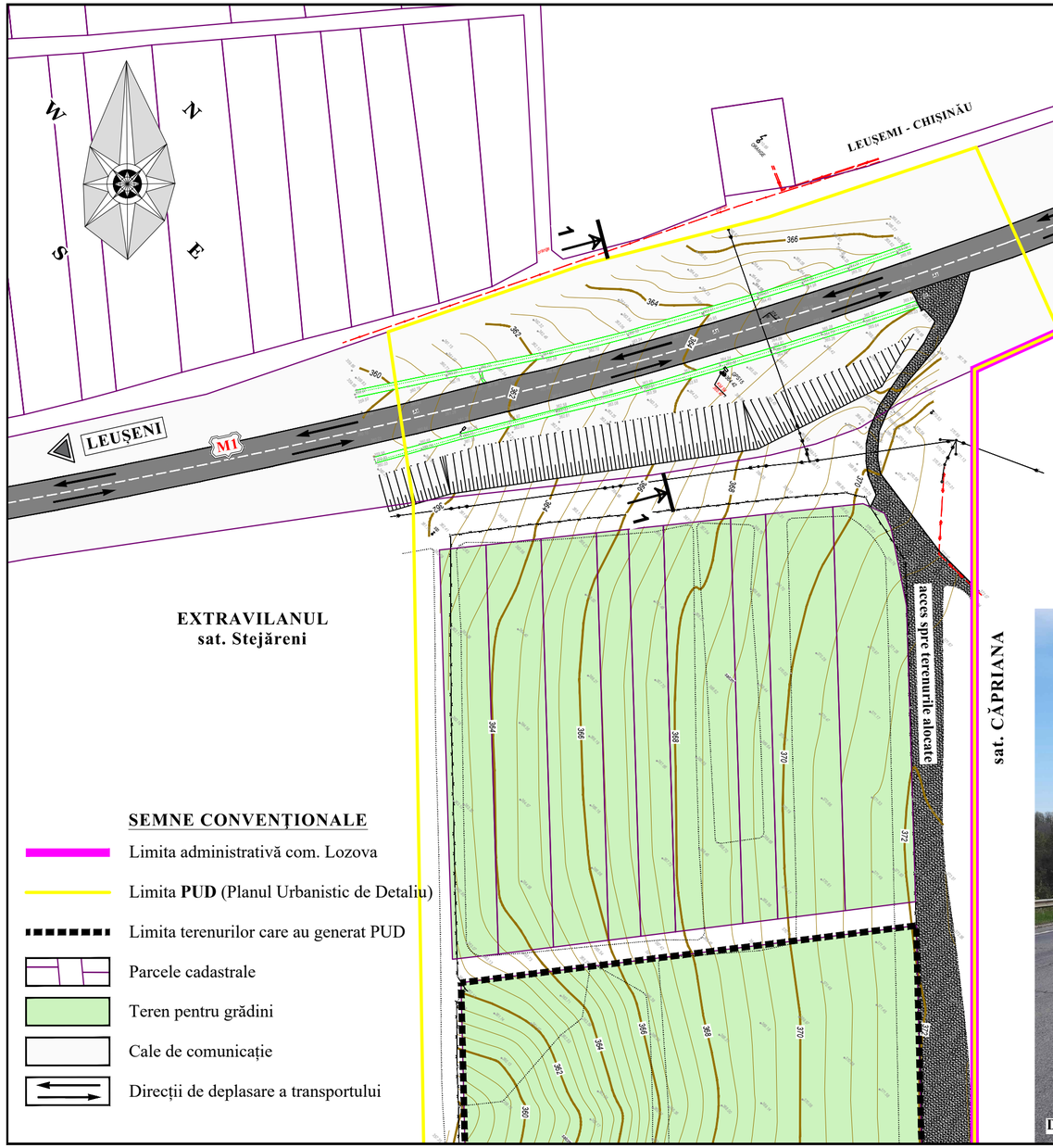
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
AȘP		S. BOTNARU			08.26
SP. PRIN.		N. CHIOSA			08.26

PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Planșa	Planșe
	PUD	4	

SITUAȚIA EXISTENTĂ
Analiza după formele de proprietate
scara 1:1000

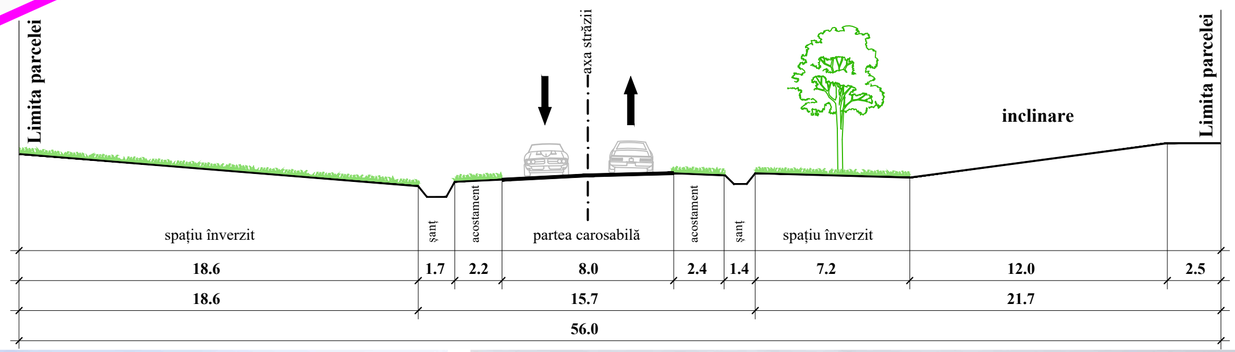
SITUAȚIA EXISTENTĂ
INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT

scara 1:1000

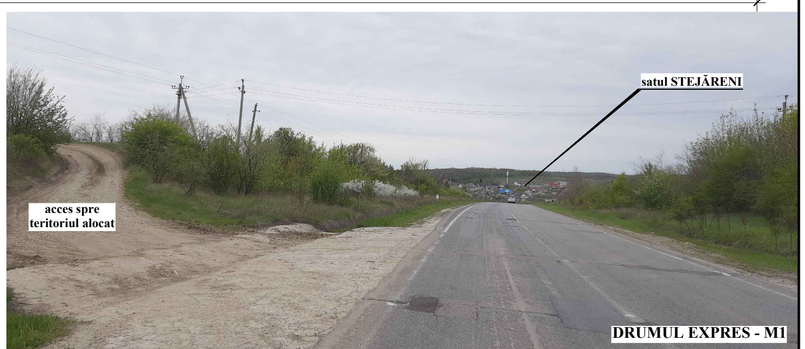


PROFIL TRANSVERSAL

(Secțiunea 1-1) scara 1:200







SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Lozova
- Limita **PUD** (Planul Urbanistic de Detaliu)
- Limita terenurilor care au generat PUD
- Parcele cadastrale
- Teren pentru grădini
- Cale de comunicație
- Direcții de deplasare a transportului

BENEFICIAR: FILAT DAVID

OBIECT NR. 48

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU

pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni

Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
AȘP		S. BOTNARU			08.26
SP. PRIN.		N. CHIOSA			08.26

PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Planșa	Planșe
	PUD	5	

SITUAȚIA EXISTENTĂ
Infrastructura de transport
scara 1:1000

FOTOFIXAREA TERITORIULUI ALOCAT
SITUAȚIA EXISTENTĂ





BENEFICIAR: FILAT DAVID					
Modif.	Cant.	Planşa	№ doc.	Semnătura	Data
AŞP		S. BOTNARU			08.26
SP. PRIN.		N. CHIOSA			08.26

OBIECT NR. 48

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU

pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni

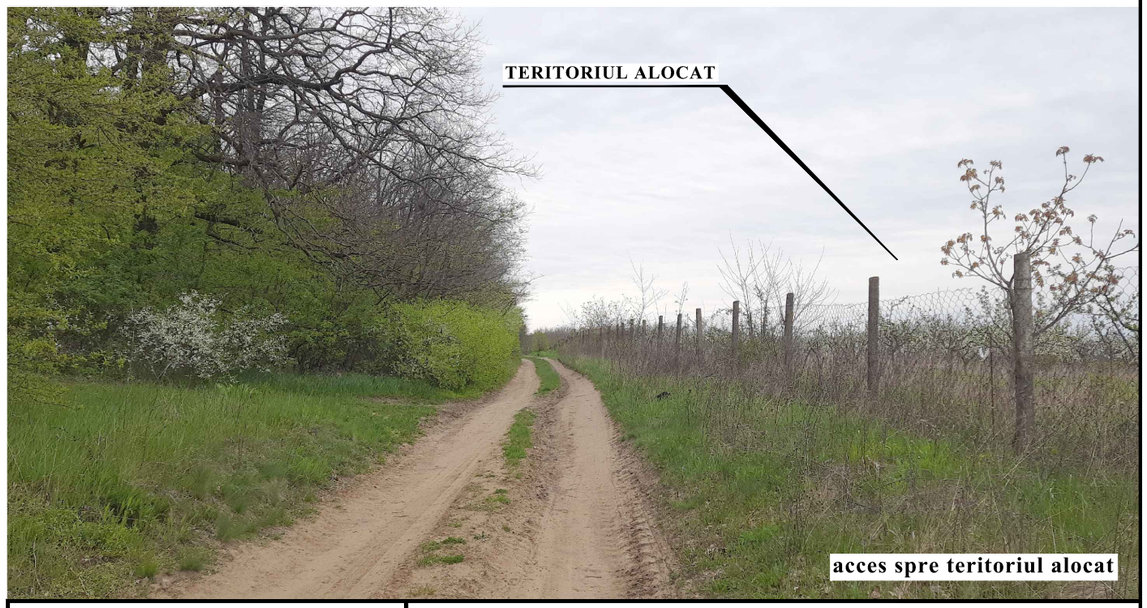
PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Planşa	Planşe
	PUD	6.1	
FOTOFIXAREA TERITORIULUI ALOCAT SITUAȚIA EXISTENTĂ			



vedere spre **TERITORIUL ALOCAT** din drumul expres **M1**



acces spre drumul expres M1



acces spre teritoriul alocat

BENEFICIAR: FILAT DAVID

OBIECT NR. 48

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU

pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni

Modif.	Cant.	Planşa	№ doc.	Semnătura	Data
AŞP		S. BOTNARU			08.26
SP. PRIN.		N. CHIOSA			08.26

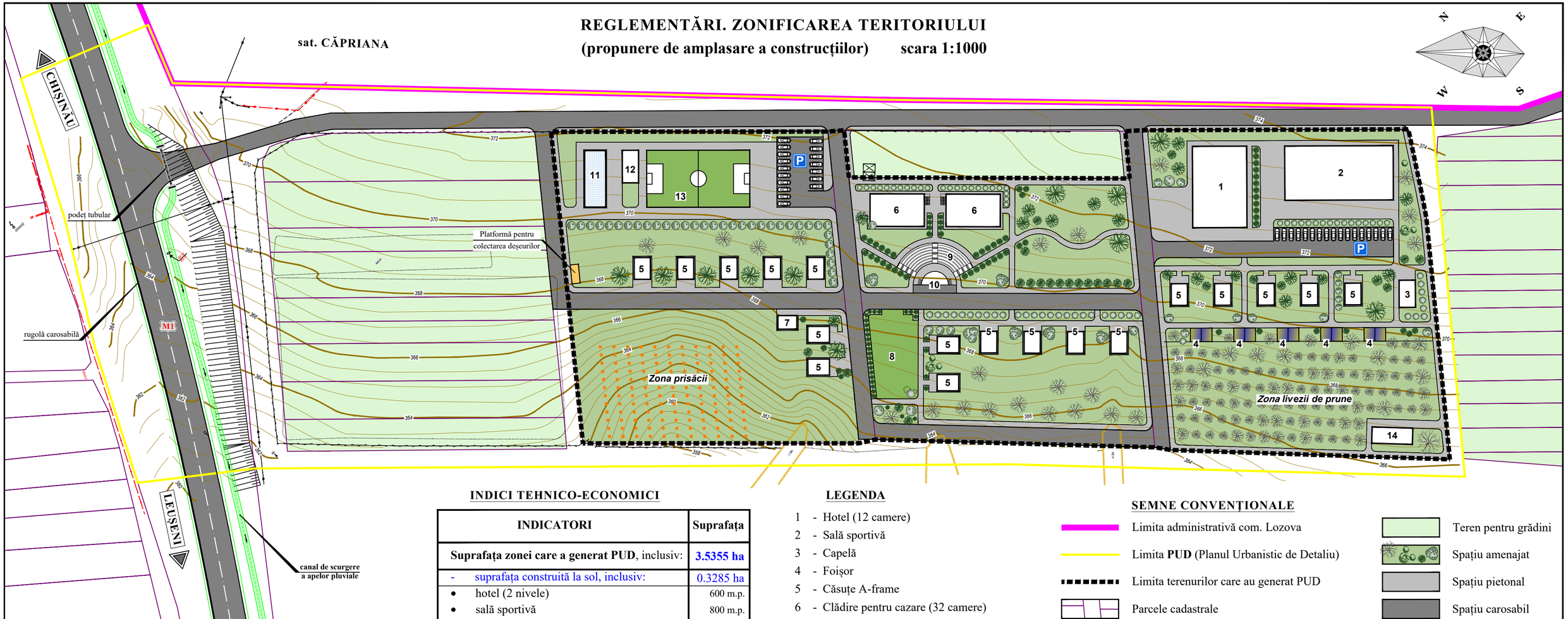
PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Planşa	Planşe
	PUD	6.2	

FOTOFIXAREA TERITORIULUI ALOCAT
SITUAȚIA EXISTENTĂ

PlanProject

REGLEMENTĂRI. ZONIFICAREA TERITORIULUI
(propunere de amplasare a construcțiilor) scara 1:1000

sat. CĂPRIANA



INDICI TEHNICO-ECONOMICI

INDICATORI	Suprafața
Suprafața zonei care a generat PUD, inclusiv:	**3.5355 ha**
- suprafața construită la sol, inclusiv:	0.3285 ha
• hotel (2 nivele)	600 m.p.
• sală sportivă	800 m.p.
• capelă	60 m.p.
• căsuțe A-frame	1080 m.p.
• clădire pentru cazare (2 nivele)	480 m.p.
• casa paznicului	35 m.p.
• bazin cu vestiare și grup sanitar	230 m.p.
- suprafața spațiilor înverzite	2.0940 ha
- suprafața spațiilor pietonale	0.6650 ha
- suprafața spațiilor carosabile	0.4480 ha
POT	10 %
CUT	0.15

LEGENDA

1 - Hotel (12 camere)
2 - Sală sportivă
3 - Capelă
4 - Foișor
5 - Căsuțe A-frame
6 - Clădire pentru cazare (32 camere)
7 - Casa paznicului
8 - Teren de joacă
9 - Amfiteatru
10 - Scena
11 - Bazin
12 - Vestiare. Grup sanitar
13 - Teren de fotbal
14 - Construcție gospodărească și apicolă
P - Parcare

SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Lozova
- Limita **PUD** (Planul Urbanistic de Detaliu)
- Limita terenurilor care au generat PUD
- Parcele cadastrale
- Teren pentru grădini
- Spațiu amenajat
- Spațiu pietonal
- Spațiu carosabil

BILANȚ TERITORIAL în limita zonei care a generat PUD

NR	DENUMIREA	Suprafața ha	%
	Zona care a generat PUD, inclusiv:	**3.5355**	**100**
1	- zona de recreere, inclusiv spații amenajate	**3.0875**	**87**
2	- zona acceselor carosabile	**0.4480**	**13**

BENEFICIAR: FILAT DAVID

OBIECT NR. 48

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni

Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
AȘP		S. BOTNARU			08.26
ȘP. PRIN.		N. CHIOSA			08.26

BOTNARU SILVIA 2025-P Nr.0009 34.1.1 PROIECTANT

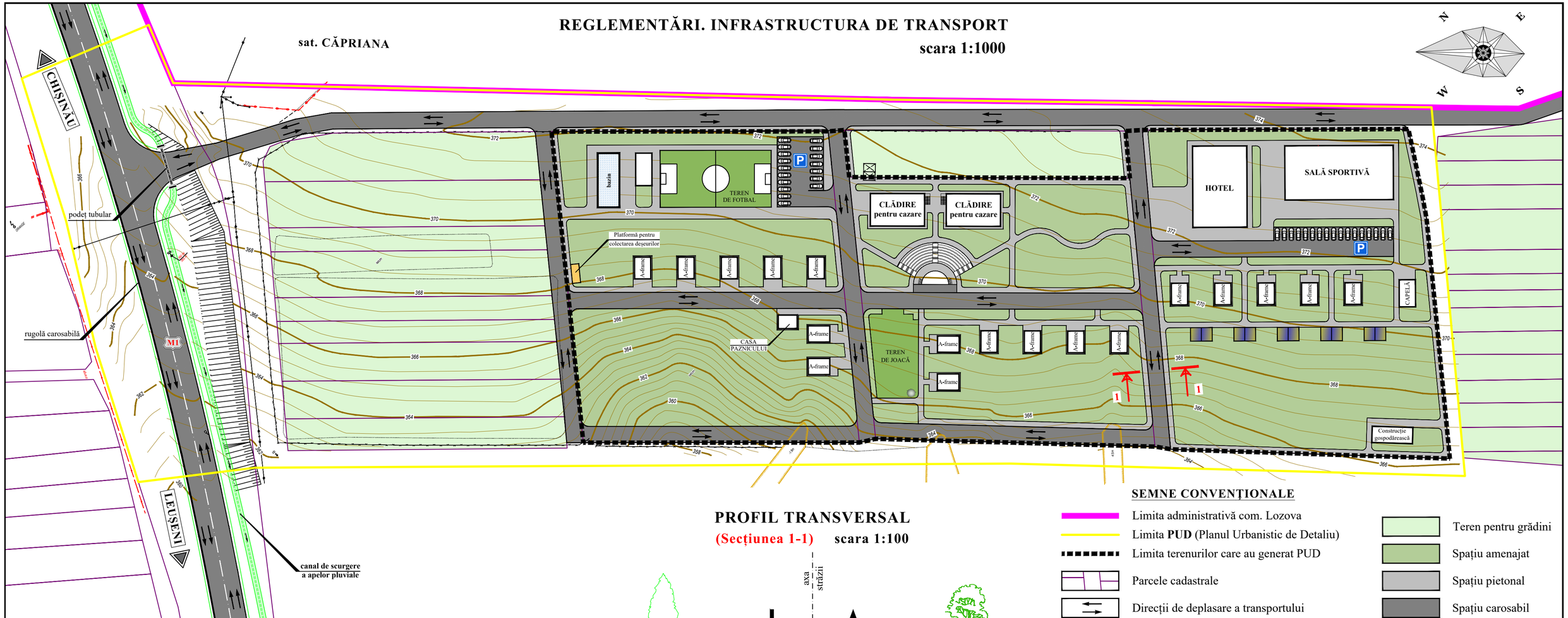
PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Planșa	Planșe
	PUD	7	

REGLEMENTĂRI. ZONIFICAREA TERITORIULUI
Propunere de amplasarea a construcțiilor
scara 1:1000

SB Plan Project

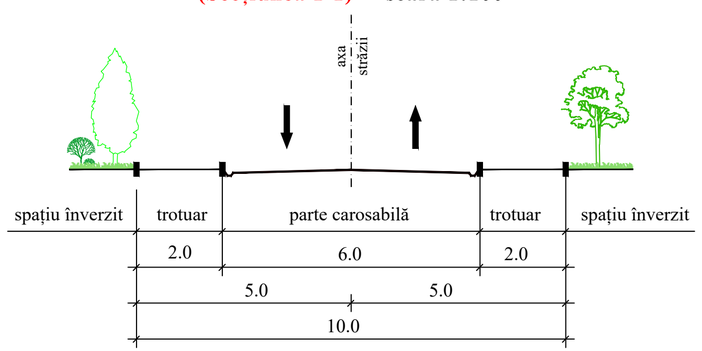
REGLEMENTĂRI. INFRASTRUCTURA DE TRANSPORT

scara 1:1000



PROFIL TRANSVERSAL

(Secțiunea 1-1) **scara 1:100**

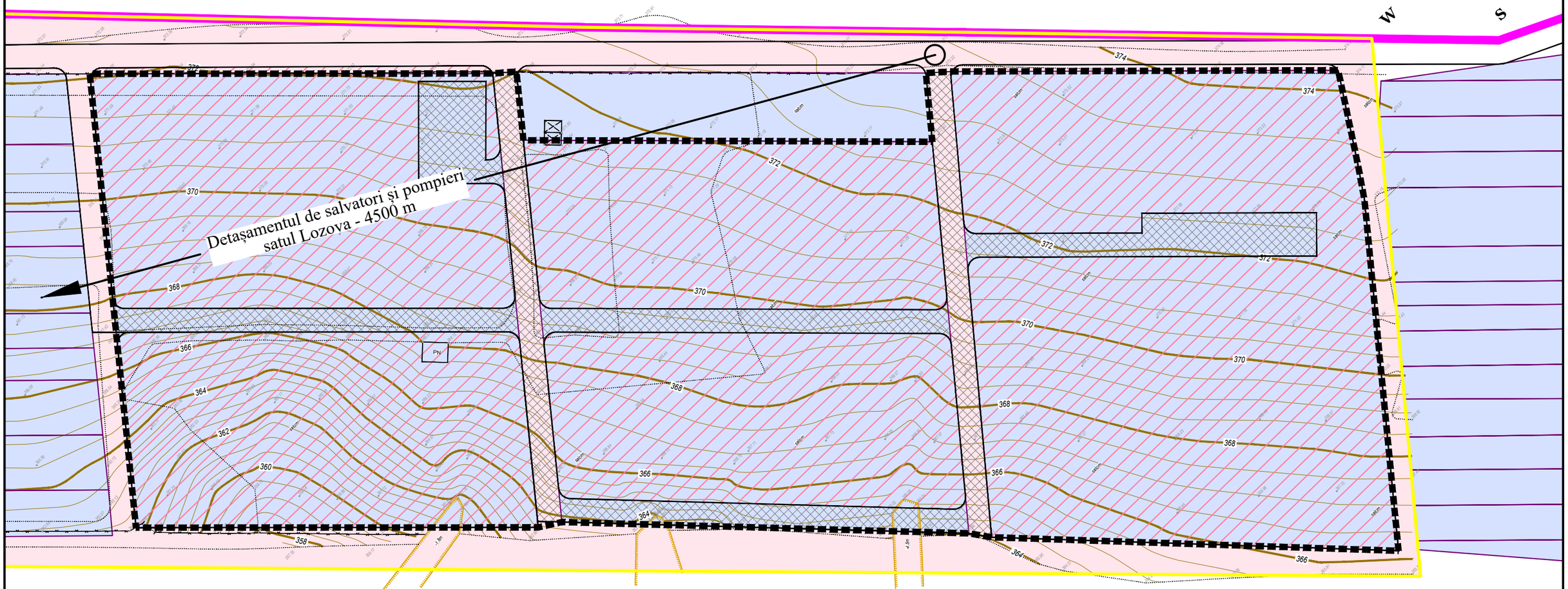


SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Lozova
- Limita **PUD** (Planul Urbanistic de Detaliu)
- Limita terenurilor care au generat PUD
- Parcele cadastrale
- Direcții de deplasare a transportului
- Teren pentru grădini
- Spațiu amenajat
- Spațiu pietonal
- Spațiu carosabil

BENEFICIAR: FILAT DAVID					OBIECT NR. 48
					PLANUL URBANISTIC DE DETALIU pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
AȘP		S. BOTNARU			08.26
SP. PRIN.		N. CHIOSA			08.26
PLAN URBANISTIC DE DETALIU				Faza: **PUD**	Planșa: 8
REGLEMENTĂRI Infrastructura de transport scara 1:1000					

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ scara 1:1000



OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Denumirea	Nr. cadastral	Adresa	Raza de deservire
Post de pompieri comuna Lozova	8022309.006	r-nul Strășeni, com. Lozova, sat. Lozova str. Posadov	**3000 m**

TERENURI CARE INTRĂ ÎN CIRCULAȚIE

Semn convențional	DENUMIREA	Proprietate publică, ha	Proprietate privată, ha	TOTAL, ha
	Zona de recreere	-	3.0255	3.0255
	Zona acceselor carosabile	0.1393	0.3087	0.4480
	TOTAL	0.1393 (4%)	3.3962 (96%)	**3.5355 (100%)**

SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Lozova
- Limita **PUD** (Planul Urbanistic de Detaliu)
- Limita terenurilor care au generat PUD
- Parcele cadastrale
- Teren proprietate privată
- Teren proprietate publică APL
- Teren domeniul privat
- Teren domeniul public

NOTĂ: Amplasarea detașamentului de salvatori și pompieri com. Lozova - vezi planșa1

BENEFICIAR: FILAT DAVID

OBIECT NR. 48

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni

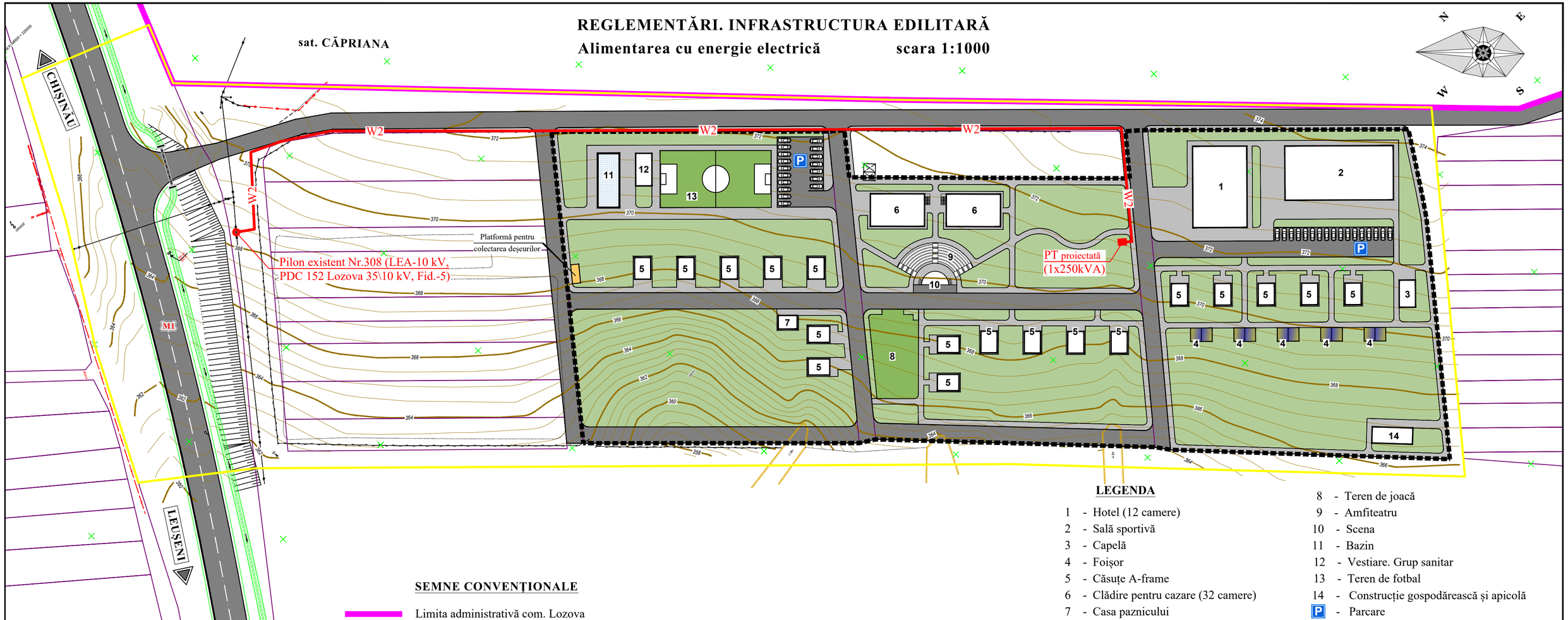
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
AȘP		S. BOTNARU			08.26
SP. PRIN.		N. CHIOSA			08.26

PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Planșa	Planșe
	PUD	9	

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
scara 1:1000

REGLEMENTĂRI. INFRASTRUCTURA EDILITARĂ

Alimentarea cu energie electrică scara 1:1000



SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Lozova
- Limita **PUD** (Planul Urbanistic de Detaliu)
- Limita terenurilor care au generat PUD
- W2 — Linie electrica în cablu 10 kV
- Stație de transformare proiectată PT-10/0,4 kV/1x250, 1x250 - numărul și puterea de instalare a transformotoarelor
- Parcele cadastrale
- Spațiu amenajat
- Spațiu pietonal
- Spațiu carosabil

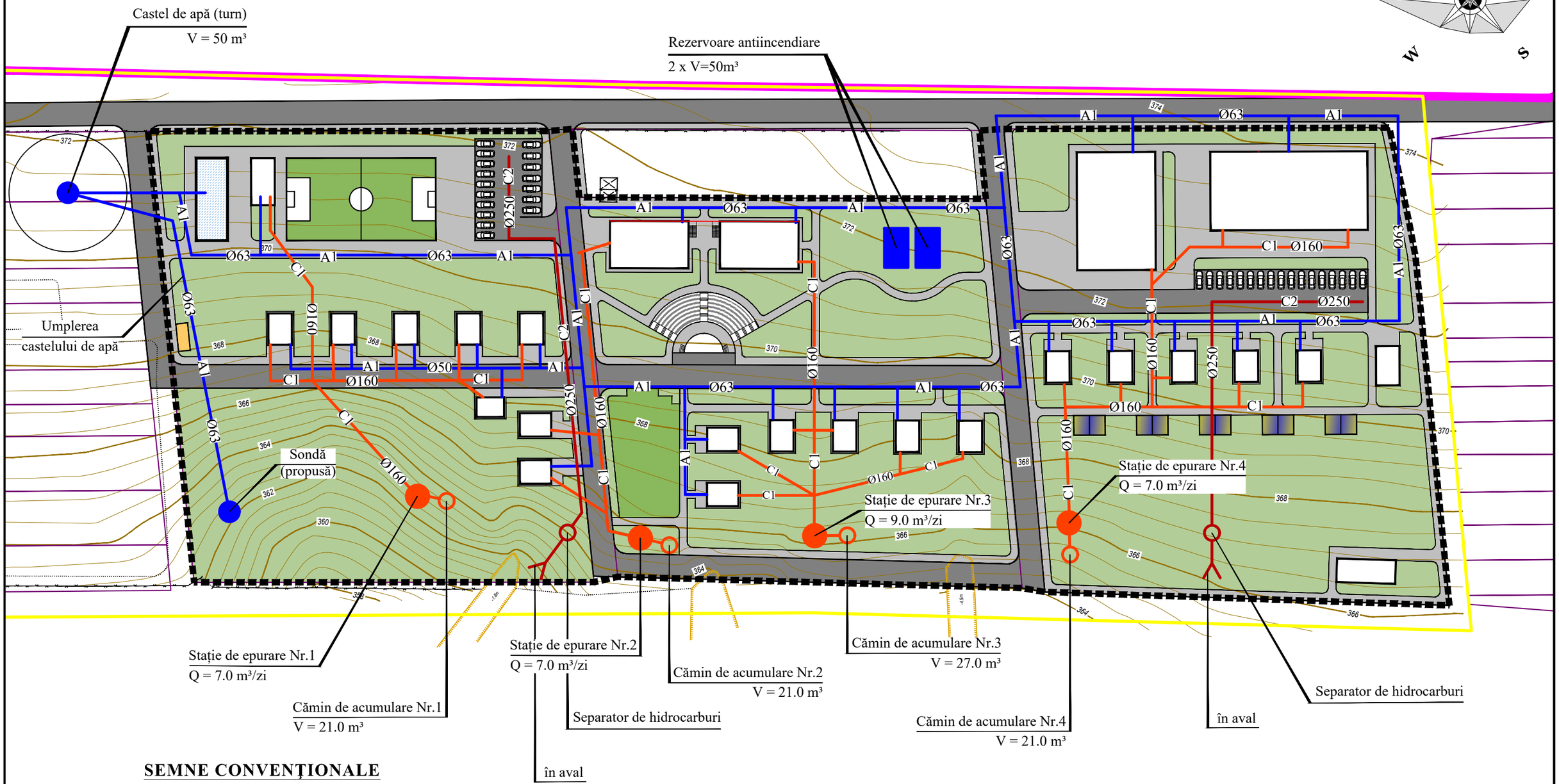
LEGENDA

1 - Hotel (12 camere)
2 - Sală sportivă
3 - Capelă
4 - Foișor
5 - Căsuțe A-frame
6 - Clădire pentru cazare (32 camere)
7 - Casa paznicului
8 - Teren de joacă
9 - Amfiteatru
10 - Scena
11 - Bazin
12 - Vestiare. Grup sanitar
13 - Teren de fotbal
14 - Construcție gospodărească și apicolă
P - Parcare

BENEFICIAR: FILAT DAVID						OBIECT NR. 48			
						PLANUL URBANISTIC DE DETALIU pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni			
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data				
						PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Planșa	Planșe
AȘP	S. BOTNARU				08.26		PUD	10	
ING.	N. GULCO				08.26	REGLEMENTĂRI. INFRASTRUCTURA EDILITARĂ Alimentarea cu energie electrică scara 1:1000			
ING.	T. GULCO				08.26				

REGLEMENTĂRI. INFRASTRUCTURA EDILITARĂ

Alimentarea cu apă și canalizare scara 1:1000



SEMNE CONVENŢIONALE

- Limita administrativă com. Lozova
- Limita **PUD** (Planul Urbanistic de Detaliu)
- Limita terenurilor care au generat PUD
- **A1** Rețea de apă proiectată
- **C1** Rețea de canalizare m/f proiectată
- **C2** Rețea de canalizare pluviala proiectată (parcari)
- Parcele cadastrale
- Spațiu amenajat
- Spațiu pietonal
- Spațiu carosabil

BENEFICIAR: FILAT DAVID					
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
AȘP		S. BOTNARU			08.26
ING.		S. Slivinschi			08.26

OBIECT NR. 48

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU
pentru construirea structurilor de primire turistică din categoria pensiunilor agroturistice și obiectivelor de infrastructură agricolă pe terenurile cu nr. cadastrale **8022304.134, .132, .133** din sat. Stejăreni, com. Lozova, r-nul Strășeni

PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Planșa	Planșe
	PUD	11	

REGLEMENTĂRI. INFRASTRUCTURA EDILITARĂ
Alimentarea cu apă si canalizare scara 1:1000

PlanProject