

Institutul Municipal de Proiectări

"CHIȘINĂU PROIECT"

MD 2068, or. Chișinău, str. M. Costin, 17/2
tel 49-31-00, fax 44-73-81, c/f1003600098931



BENEFICIAR: PRIMĂRIA comuna BĂCIOI

OBIECT Nr. 3769

ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL
PENTRU SAT. BĂCIOI ȘI SAT. FRUMUȘICA
COM. BĂCIOI, MUN. CHIȘINĂU

MEMORIUL JUSTIFICATIV

CHIȘINĂU 2025

Institutul Municipal de Proiectări

”CHIȘINĂU PROIECT”

MD 2068, or. Chișinău, str. M. Costin, 17/2

tel 49-31-00, fax 44-73-81, c/f1003600098931

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comuna BĂCIOI

OBIECT Nr. 3769

ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL
PENTRU SAT. BĂCIOI ȘI SAT. FRUMUȘICA
COM. BĂCIOI, MUN. CHIȘINĂU

MEMORIUL JUSTIFICATIV

Administrator interimar

A. IZBÎNDA

Arh. Șef

ÎNȚEPRINDEREA MUNICIPALĂ
INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
”CHIȘINĂU PROIECT”

V. MUNTEANU

CHIȘINĂU 2025

CONȚINUTUL PROIECTULUI

MEMORIUL JUSTICATIV

(piese scrise)

1. Introducere
2. Termeni de referință
3. Reglementări. Zonificarea funcțională a teritoriului satul Băcioi
4. Reglementări. Zonificarea funcțională a teritoriului satul Frumușica

ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL PENTRU SAT. BĂCIOI ȘI SAT. FRUMUȘICA

(piese desenate)

1. Reglementări. Zonificarea funcțională a teritoriului sat. Băcioi (Partea I)
2. Reglementări. Zonificarea funcțională a teritoriului sat. Băcioi (Partea II)
3. Reglementări. Zonificarea funcțională a teritoriului sat. Frumușica

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUG SAT. BĂCIOI ȘI SAT. FRUMUȘICA

(piese scrise, piese desenate)

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL
PENTRU SAT. BĂCIOI ȘI SAT. FRUMUȘICA
COM. BĂCIOI, MUN. CHIȘINĂU**

Beneficiarul lucrării: **PRIMĂRIA COMUNA BĂCIOI**

Proiectantul general: **IMP "CHIȘINĂU PROIECT"**

Data elaborării: **anul 2025**

COLECTIVUL DE ELABORARE IMP "CHIȘINĂU PROIECT"

DENUMIREA COMPARTIMENTULUI	NUME, PRENUME	FUNCȚIA
Plan general	Chiosa N.	AȘP
	Botnaru S.	Specialist principal



SURSE DOCUMENTARE

- Cod Nr. 434 din 28.12.2023 Urbanismului și Construcțiilor;
- Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală;
- 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.

1. ÎNTRDUCERE

Proiectul ”Actualizarea Planului Urbanistic General pentru sat. Băcioi și sat.

Frumușica, com. Băcioi, mun. Chișinău” este fundamentată în baza Deciziei consiliului com. Băcioi nr. 2/48 din 05.05.2025 „Cu privire la actualizarea documentației de urbanism a com. **Băcioi**” și tema - program privind actualizarea Planului Urbanistic General pentru sat. Băcioi și sat. Frumușica, com. Băcioi, mun. Chișinău.

Scopul lucrării:

- actualizarea / modificarea documentației de urbanism cu menținerea conceptului inițial al Planului Urbanistic General al sat. Băcioi și sat. Frumușica pentru a fi adaptată noilor condiții sociale, economice și tehnice;
- introducerea documentațiilor de urbanism (PUD, PUZ), inițiate și aprobate după aprobarea Planului Urbanistic General pentru sat. Băcioi și sat. Frumușica;
- concretizarea zonificării funcționale a teritoriilor sat. Băcioi și sat. Frumușica.

În prezent, teritoriul administrativ al comunei Băcioi este reglementat de Planul de Amenajare a Teritoriului administrativ cumulat cu Planul Urbanistic General pentru sat. Băcioi, sat. Brăila, sat. Străisteni, sat. Frumușica, com. Băcioi, mun. Chișinău cu perioada de valabilitate 2022-2037, aprobat prin deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 2/5 din 20.04.2023 "Cu privire la aprobarea documentației de amenajare a teritoriului” și limita hotarului intravilului ale localităților com. Băcioi, stabilită conform Decizia Consiliului com. Băcioi nr. 5/11 din 21.09.2023 „Cu privire la stabilirea hotarului intravilanului com. Băcioi, mun. Chișinău”.

2. TERMENI DE REFERINȚĂ

Elaborarea proiectului ” **Actualizarea Planului Urbanistic General pentru sat. Băcioi și sat. Frumușica, com. Băcioi, mun. Chișinău**” va fi asigurat în conformitate cu prevederile Codului Nr. 434 din 28.12.2023 Urbanismului și Construcțiilor, art.46. Actualizarea / modificarea documentației de urbanism:

(1) La inițiativa autorităților administrației publice locale, documentația de urbanism poate fi reexaminată periodic, cel mult o dată pe an, și poate fi actualizată/modificată, însă fără schimbarea conceptului inițial, pentru a fi adaptată noilor condiții sociale, economice și tehnice, inclusiv pentru a asigura accesibilitatea persoanelor cu dizabilități și persoanelor cu mobilitate redusă la infrastructura socială. Actualizarea/modificarea documentației de urbanism se efectuează prin decizia autorității administrației publice locale de nivelul întâi sau de nivelul al doilea, conform competențelor.

(2) Documentația de urbanism se actualizează/modifică fără a fi schimbată concepția generală de dezvoltare a localității și fără a fi supusă avizării repetate.

Procesul de elaborare a proiectului ” **Actualizarea Planului Urbanistic General pentru s. Băcioi și s. Frumușica, com. Băcioi, mun. Chișinău**” include etape și activități distincte ghidate de prevederile documentelor metodologice naționale în domeniul construcțiilor, urbanismului și amenajării teritoriului și temei-program.

Astfel, metodologia de elaborare a proiectului ”**Actualizarea Planului Urbanistic General pentru s. Băcioi și s. Frumușica, com. Băcioi, mun. Chișinău**” include următoarele etape:

Etapa 1: Examinarea datelor și materialelor primite.

Etapa 2: Actualizarea / modificarea documentatiei de urbanism conform prevederilor legislatiei în mod stabilit.

Etapa 3: Înaintarea spre aprobare de către Consiliul local.

3. Reglementări. Zonificarea funcțională a teritoriului satului Băcioi

Limita hotarului intravilului sat. Băcioi, a fost stabilită conform Deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 5/11 din 21.09.2023 „Cu privire la stabilirea hotarului intravilanului com. Băcioi, mun. Chișinău” și este de **1280 ha**.

În conformitate cu prevederile Codului Nr. 434 din 28.12.2023 Urbanismului și Construcțiilor, art.46. Actualizarea / modificarea documentației de urbanism, la inițiativa autorităților administrației publice locale, documentația de urbanism poate fi reexaminată periodic, cel mult o dată pe an, și poate fi actualizată / modificată, însă fără schimbarea conceptului inițial.

În satul Băcioi se actualizează / modifică următoarele zone:

Zona – I (UTR 1, 2), cu o suprafață de **56.1 ha**, din care **5.7 ha** din teritoriu este preconizat pentru zona de dezvoltare cu funcțiuni comerciale, deoarece se află în limita sanitară a drumului M3, iar **50,4 ha** este propus pentru funcțiuni rezidențiale comerciale și socio-culturale. Conform RLU aferent PUG pentru s. Băcioi această zonă este reglementată cu codului D. Pentru terenurile delimitate cu codul D va fi elaborată documentația de urbanism (PUZ).

Zona – II, cu o suprafață de **10.0 ha** și **zona -III (UTR 20)**, cu o suprafață de **11.3 ha** sunt preconizate pentru locuințe cu regim jos de înălțime. Conform RLU aferent PUG pentru s. Băcioi această zonă este reglementată cu codului **R2***. Zona cu codul **R2*** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

Sectoarele cu nr. cadastrale 5511201 și 5511202 (UTR 3, 9) sunt preconizate pentru locuințe cu regim jos de înălțime și reglementate cu codului **R2** (Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii), iar terenurile cu nr. cadastrale **5511202.151 și 5511202.541** sunt preconizate pentru zona serviciilor publice, comerciale și administrative și reglementate cu codul **C5** (Zona cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică).

Terenurile cu nr. cadastrale 5511214.014 din str. Schinoasa și 5511214.783 din str. Chișinău (UTR 4) sunt preconizate pentru locuințe cu case colective și reglementate cu cod **R5*** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

Terenul cu nr. cadastral 5511214.238 din str. Independenței (UTR 4) este preconizat pentru zona serviciilor publice, comerciale și administrative și reglementat cu codul **C5** (Zona cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică).

Terenul cu nr. cadastral 5511214.338 din str. Independenței (UTR 5) este preconizat pentru zona serviciilor publice, comerciale și administrative și reglementat cu codul **C5** (Zona cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică).

Terenurile cu nr. cadastrale 5511214.910, .911, .912, .913, .706, .396, .296, .201, .813, .814, .895, .896, .906 din str. Independenței (UTR 5) sunt preconizate pentru zona serviciilor

publice, comerciale și administrative și reglementate cu codul **C5** (Zona cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică).

Terenul cu nr. cadastral. 5511214.259 din str. Independenței (UTR 5) este preconizat pentru zona serviciilor publice, comerciale și administrative și reglementat cu codul **C3** (Zona cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare).

Terenurile cu nr. cadastrale 5511211.483 și 5511211.546 din str. Independenței (UTR 6) sunt preconizate pentru zona rezidențială cu blocuri locative și reglementate cu codul **R6** (Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise locuințe colective cu înălțime maximă P+8E).

Zona de lângă Liceul Teoretic “Grigore Vieru”, cu o suprafață de 2.9 ha (UTR 6) este preconizat pentru zona rezidențială cu blocuri locative și reglementat cu codul **R6***. Zona reglementată cu cod **R6*** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

Terenul cu nr. cadastral 5511211.273 din str. Ștefan cel Mare și Sfânt (UTR 6) este preconizat pentru zona serviciilor publice, comerciale și administrative și reglementat cu codul **C3** (Zona cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare).

Terenul cu nr. cadastral 5511211.541 din str. Independenței (UTR 6) este preconizat pentru zona rezidențială cu case colective și reglementat cu codul **R5** (Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale. Sunt permise locuințe colective cu înălțime maximă P+3E).

Terenurile cu nr. cadastrale 5511211.253, .254, .255, .256, .257, .258 din str-le Independenței, Mircea cel Bătrîn, Andrei Doga (UTR 6) sunt preconizate pentru locuințe cu regim jos de înălțime și reglementate cu codul **R1** (Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale. Sunt permise locuințe particulare sau colective mici).

Terenul cu nr. cadastral 5511211.290 din str. Ștefan cel Mare și Sfânt (UTR 6) este preconizat pentru zona serviciilor publice, comerciale și administrative și reglementat cu codul **C1** (Zona cuprinde funcțiuni care asigură comerțul cu amănuntul sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat).

Terenurile cu nr. cadastrale 5511209.236, .235, .230, .231, .223, .1042, .1017, .1025, .216 din str. Uzinei (UTR 11) sunt preconizate pentru locuințe cu regim jos de înălțime și reglementat cu codul **R1** (Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale. Sunt permise locuințe particulare sau colective mici).

Terenul cu nr. cadastral 5511209.212 din str. Ștefan cel Mare și Sfânt (UTR 11) este preconizat pentru zona serviciilor publice, comerciale și administrative și reglementat cu codul **C1** (Zona cuprinde funcțiuni care asigură comerțul cu amănuntul sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat).

Terenurile cu nr. cadastrale 5511209.1021, .1022, .238, .069, din str. Uzinei (UTR 11) sunt preconizate pentru zona industrială, însă obiectivele de producere nepoluantă și depozitele, cu retragere minim **50.0** metri de la clădirile locative. Aceste terenuri sunt reglementate cu codul **I1**

(Zona de industrie ușoară, cuprind funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluante. Pot fi compatibile cu zonele comerciale și rezidențiale cu condiția respectării cerințelor și normativelor în vigoare).

Terenul cu nr. cadastral 5511209.254 din str. Uzinei (UTR 11) este preconizat pentru zona serviciilor publice, comerciale și administrative și reglementat cu codul **C3** (Zona cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare).

Terenurile cu nr. cadastrale 5511210.427 și 5511210.428 din str. Ștefan cel Mare și Sfânt (UTR 12) sunt preconizate pentru zona rezidențială cu case colective și reglementate cu codul **R5** (Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale. Sunt permise locuințe colective cu înălțime maximă P+3E).

Zona din str. Izvoarelor, cu o suprafață de 2.0 ha (UTR 14) este preconizat pentru zona locuințe cu regim jos de înălțime și reglementat cu codului **R2** (Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii).

Terenul cu nr. cadastra. 5511210.366 din str. Izvoarelor (UTR 14) este preconizat pentru zona serviciilor publice, comerciale și administrative și reglementat cu codul **C5** (Zona cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică).

Teritoriul lângă terenul cadastral cu nr. 5511210.366 din str. Izvoarelor cu suprafața 3.1 ha (UTR 14) este preconizat pentru zona comunală și reglementat cu codul **S** (Această zona este acceptat pentru un tip de folosire a terenului a cărei caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale, ori industriale).

Terenurile cu nr. cadastrale 5511212.198, .1050, .199 din str. Îșnovăț (UTR 15) sunt preconizate pentru zona serviciilor publice, comerciale și administrative și reglementate cu codul **C5** (Zona cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică).

Terenurile cu nr. cadastrale 5511212.396, .415, .271, .395, .394, .393, .392, .391, .390, .389, .366, .365 din str. Îșnovăț (UTR 15) sunt preconizate pentru locuințe cu regim jos de înălțime și reglementate cu codului **R2** (Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii).

Terenurile cu nr. cadastrale 5511208.477 și 5511208.021 din str. Independenței (UTR 15) sunt preconizate pentru zona serviciilor publice, comerciale și administrative și reglementate cu codul **C3** (Zona cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare).

Terenurile cu nr. cadastrale 5511208.308, .270, .269, .268, .370, .371, .372, .373, .496 (UTR 15) sunt preconizate pentru locuințe cu regim jos de înălțime și reglementate cu codului **R2** (Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii).

Sectorul cadastral cu numărul 5511207 (UTR 22, 23) este preconizat pentru locuințe cu regim jos de înălțime și reglementat cu codului **R2** (Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii).

Zona A

Terenurile cu nr. cadastrale 5511105.016, .017, .018, .019, .027, .519, .043, .044, .499, .486, .057, .058, .517, .789 din bd. Dacia (UTR A) sunt preconizate pentru zona serviciilor publice, comerciale și administrative și reglementate cu codul **C5** (Zona cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică).

Terenurile cu nr. cadastrale 5511105.014, .052, .513 din bd. Dacia (UTR A) sunt preconizate pentru zona serviciilor publice, comerciale și administrative și reglementat cu codul **C3** (Zona cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare).

Terenurile cu nr. cadastrale 5511105.531, .821, .819, .625, .624, .530, .823 (UTR A) sunt preconizate pentru zona rezidențială cu blocuri locative și reglementat cu codul (Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise locuințe colective cu înălțime maximă P+8E).

Zona B

Terenul cu nr. cadastral 5511105.278 (UTR B) este preconizat pentru zona serviciilor publice, comerciale și administrativă și reglementat cu codul **C5** (Zona cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică).

Terenul cu nr. cadastral 5511105.827 din str. Băcioii Noi (UTR B) este preconizat pentru zona de ocrotire a sănătății și reglementat cu codul **S** (Această zona este acceptat pentru un tip de folosire a terenului a cărei caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale, ori industriale).

Terenul cu nr. cadastral 5511105.830 din str. Băcioii Noi (UTR B) este preconizat pentru zona comercială și reglementat cu codul **C7-d** (subzona este constituită din terenuri destinate depozitelor pentru produse alimentare, frigorifice).

Zona D

Terenurile cu nr. cadastrale 5511108.337, .336 .334 (UTR D) sunt preconizate pentru locuințe cu regim jos de înălțime și reglementate cu codului **R3** (Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, cu densitate mai mare decât în zona R2. Sunt permise locuințe individuale, cuplate sau înșiruite).

Zona E

Terenul cu nr. cadastral 5511108.372 (UTR E) sunt preconizate pentru zona rezidențială cu blocuri locative și reglementat cu codul **R7** (Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate înaltă. Sunt permise locuințe colective cu înălțime maximă P+9E și înalt).

Zona F

Terenurile cu nr. cadastrale 5511103.142, .143, .144, .146, .113, .149 (UTR F) sunt preconizate pentru zona rezidențială cu blocuri locative și reglementat cu codul **R7** (Zona cuprinde

funcțiuni rezidențiale cu densitate înaltă. Sunt permise locuințe colective cu înălțime maximă P+9E și mai înalt).

Terenul cu nr. cadastral 5511103.132 pe strada **pe str. Băcioii Noi (UTR F)** sunt preconizate pentru zona rezidențiale cu blocuri locative și reglementat cu codul **R6** (Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale cu densitate medie. Sunt permise locuințe colective cu înălțime maximă P+8E).

BILANȚ TERITORIAL

Nr.	Zone funcționale	Suprafața, ha	%
1	Zona de locuit	491,2	38
2	Zona de interes public (serviciilor publice, comerciale și administrative, de învățământ, de cult, de ocrotire a sănătății)	19,3	2
3	Zona industrială	7,7	0,7
4	Zona de parcuri, recreere și sport	9,5	0,7
5	Zona comunală	3,2	0,3
6	Cimitir	3,5	0,3
7	Căi de comunicație rutiere și alte teritorii	92,4	7
8	Zona de dezvoltare a localității	180,2	13
9	Zona A	236,9	18
10	Zona B	101,0	8
11	Zona C	35,7	3
12	Zona D	15,5	1
13	Zona E	21,1	2
14	Zona F	20,8	2
15	Zona G	10,5	1
16	Zona H	31,7	3
	Total teritoriul intravilan	1279,9	100

4. Reglementări. Zonificarea funcțională a teritoriului satului Frumușica

Limita hotarului intravilului sat. Frumușica, stabilită conform Decizia Consiliului com. Băcioi nr. 5/11 din 21.09.2023 „Cu privire la stabilirea hotarului intravilanului com. Băcioi, mun. Chișinău” și este de **84,2 ha**.

În conformitate cu prevederile Codului Nr. 434 din 28.12.2023 Urbanismului și Construcțiilor, art.46. Actualizarea/modificarea documentației de urbanism, la inițiativa autorităților administrației publice locale, documentația de urbanism poate fi reexaminată periodic, cel mult o dată pe an, și poate fi actualizată/modificată, însă fără schimbarea conceptului inițial.

În satul Frumușica se actualizează / modifică următoarele zone:

Zona – I, cu o suprafață de **3.1 ha (UTR 8)**, **zona – II**, cu o suprafață de **7.5 ha (UTR 5)**, **zona – III**, cu o suprafață de **16.6 ha (UTR 6)** și **zona – IV**, cu o suprafață de **5.2 ha (UTR 1)** sunt preconizate pentru locuințe cu regim jos de înălțime și reglementată cu codului **R2*** (conform codul **R2** - Zona cuprinde funcțiuni rezidențiale, liniștite, cu densitate redusă. Sunt permise locuințe particulare sau cuplate pentru două familii). Zona cu codul **R2*** este aprobată de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUD) elaborat pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

BILANȚ TERITORIAL

Nr.	Zone funcționale	Suprafața, ha	%
1	Zona de locuit	43,6	52
2	Zona comercială	0,1	-
3	Căi de comunicație rutiere, alte terenuri	8,1	9
4	Zona de dezvoltare a localității	32,4	39
	Total teritoriul intravilan	84,2	100