

Aviz de verificare

Obiect nr. 04/2025.

Proiect: Plan urbanistic de detaliu (PUD), pentru amplasarea unui parc fotovoltaic pe terenul cu nr. cadastral [REDACTED] situat în com. Băcioi, mun. Chișinău.

Capitol, faza: PUD

Planșele: PUD (1-9).

1.Date generale:

Beneficiar: [REDACTED]

Proiectant: "MORPAZ PROIECT" SRL.

Arhitect șef proiect – Alexandr Pazîna – certificat de calificare Seria P-2020 nr.0684

Verificator atestat: Isac Vasile – certificat de calificare nr. 050 din 12.05.2021.

Documentația urbanistică a fost elaborată în baza Deciziei Consiliului comunei Băcioi nr.1/21 din 27.02 2025.

Prezentate suplimentar:

Acord de mediu nr.10/3278/2025 din 31.07.2025.

Avizul Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare nr. 04-07/0401 din 02.07.2025

Avizul Centrului de Sănătate Publică Chișinău nr.02-3/4/5899.

II. Soluții de proiect:

Documentația de proiect argumentează din punct de vedere urbanistic amplasarea parcului fotovoltaic pe terenul cu nr. cadastral [REDACTED], proprietatea beneficiarului, amplasat în extravilanul localității.

III. Obiecții și propuneri:

Obiectiile si neconformitatile, depistate în rezultatul verificarii documentatiei de proiect. au fost inlaturate prin introducerea în documentatia de proiect a modificarilor si completarilor respective.

IV. Concluzii:

Documentatia de proiect, supusa verificarii, corespunde actelor normative în vigoare, se propune spre aprobare. și eliberarea Certificatului de urbanism pentru proiectare.

Planșele sunt semnate și ștampilate.

Verificator de proiect [REDACTED]
Isac Vasile
Domeniile A.1,2,3,4
Nr. de înregistrare a avizului 127/III
Valabil de la 12.05.2021 până la 12.05.2026

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru amplasarea unui parc fotovoltaic pe terenul cu nr. cad. 5514101.303 situat în com. Băcioi, mun. Chișinău (extravilan)

Proiect nr.: 04 / 2025
Faza de proiectare: P.U.D.
Proiectant general: "MORPAZ PROIECT" S.R.L.
Beneficiar: [REDACTED]



Semnături



A.Ș.P. Alex. Pazîna

Certificat: AȘP Seria 2020-P № 0684 din 15.12.2020

Mun. Chișinău.

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE.....	
1. DATE GENERALE.....	2
Date de recunoaștere a documentației.....	2
Obiectul lucrării.....	2
2. DATE INIȚIALE.....	2
3. JUSTIFICAREA DETALIERII ZONEI.....	2
4. AMPLASAMENT. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL COM. BĂCIOI.....	3
5. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	3
5.1. Vecinătăți.....	3
5.2. Caracteristicile geofizice ale terenului.....	3
5.3. Regimul juridic, economic, tehnic și urbanistic-arhitectural.....	4
6. PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTĂRI.....	5
6.1. Utilizarea terenului.....	5
6.2. Condiții de conformare și amplasare a parcului fotovoltaic.....	5
6.3. Bilanț teritorial.....	5
6.4. Amenajări exterioare.....	5
6.5. Reglementări. Securitate la incendii.....	5
7. PROMOVAREA INVESTIȚIEI.....	6
B. PIESE DESENATE.....	
Date generale (început)	B.1
Date generale (continuare)	B.1.1
Date generale (sfârșit)	B.1.2
Incadrarea in localitate sc. 1: 10 000.....	B.2
Situatia existentă sc. 1:1000.....	B.3
Analiza geotehnica sc. 1:1000.....	B.4
Reglementari. Zonificare sc 1:1000.....	B.5
Reglementari. Infrastructura edilitara sc. 1:1000.....	B.6
Obiective de utilitate publica sc.1:1000.....	B.7
Fotofixari. Situatia existenta.....	B.8
Reglementari. Schita plan general sc.1:500.....	B.9
Vederi in perspectiva.....	B.9.1



DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE GENERALE

Denumirea proiectului: PUD pentru amplasarea unui parc fotovoltaic pe terenul cu nr. cad. 5514101.303 situat în com. Băcioi, mun. Chișinău

Inițiator (beneficiar): [REDACTED]

Elaborator (proiectant): "MORPAZ PROIECT" SRL [REDACTED]

A.Ș.P. Alex. Pazîna

Proiect nr. : 04 / 2025



2. DATE ÎNȚIALE

2.1. Planul urbanistic de detaliu are ca obiect amplasarea unui parc fotovoltaic pe terenul cu nr.cad. 5514101.303 amplasat in extravilanul com. Băcioi, mun. Chișinău, avînd la bază următoarele documentații:

- Decizie nr. 1/21;
- Ridicare topografică pentru zona de amplasament.

3. JUSTIFICAREA DETALIERII ZONEI



3.1. Planul urbanistic de detaliu se întocmește în conformitate cu condițiile impuse de Primăria com. Băcioi la inițiativa [REDACTED], în scopul amplasării unui parc fotovoltaic pe terenul privat amplasat în extravilanul com. Băcioi, mun. Chișinău.

3.2. Construcția va fi concepută după următoarele exigențe:

S totală = 0,9227 ha

H maxim propus = 3.2 m

3.3. Investitorul deține terenul necesar materializării intențiilor sale, așa că își permite satisfacerea exigențelor formulate la punctele 3.2.

4. AMPLASAMENT. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL COM. BĂCIOI.

4.1. Parcul fotovoltaic este amplasat pe terenul privat cu nr.cadastral [REDACTED] situat în extravilanul com. Băcioi. Terenul cu nr.cad. [REDACTED] are modul de folosință - agricol.

4.2. Reglementările aferente unității teritoriale de referință permit amplasarea unui asemenea obiectiv cu condiția aprobării în prealabil a Planului Urbanistic de Detaliu aferent obiectivului propus.

5. SITUAȚIA EXISTENTĂ

5.1. Vecinătăți.

În vecinătatea parcului fotovoltaic propus sunt situate următoarele terenuri cu nr.cad. [REDACTED] cu modul de folosință - Agricol, nr.cad. [REDACTED] cu modul de folosință – Agricol, nr.cad. [REDACTED] cu modul de folosință – Agricol, nr.cad. [REDACTED] cu modul de folosință – Agricol, nr.cad. [REDACTED] cu modul de folosință – Nedeterminat.

5.2. Caracteristicile geofizice ale terenului

- Zona climatica IIIB
- Temperatura de calcul a aerului exterior pe timp de iarnă - -16°C
- Masa stratului de zăpadă - 0.50 kPa
- Presiunea vântului - 0.35 kPa
- Adâncimea normată de îngheț a pământului – 0.8m
- Gradul de seismicitate al terenului de construcție – 7 grade
- Natura teren fundare - normal

Suprafața terenurilor este 2,8 ha și respectiv 9227 m² (pentru amenajare).



5.3. Pentru terenul de amplasament sunt impuse următoarele regimuri:

1. Regimul juridic:

Teren privat extravilan – 2.8 ha. Subzona terenuri agricole.

2. Regimul economic:

Folosința actuală a terenului – Agricol. În prezent, terenurile nu sunt exploatate la capacitate maximă. Prin PUD se propune utilizarea terenului pentru amplasarea unui parc fotovoltaic, în cadrul regimului economic existent, fără modificarea destinației. Această utilizare se va realiza conform reglementărilor legale în vigoare pentru proiectele de energie regenerabilă, contribuind la valorificarea eficientă a terenului, fără a afecta structura sa economică actuală

3. Regimul tehnic:

În cadrul proiectului de amplasare a parcului fotovoltaic, se vor implementa lucrări tehnice specifice, care includ instalarea panourilor fotovoltaice, a structurilor de susținere, a sistemelor de cablare electrică și a echipamentelor necesare pentru integrarea în rețeaua electrică națională. Se va asigura respectarea tuturor normelor tehnice și de siguranță în vigoare, precum și a reglementărilor privind protecția mediului și siguranța publică. În ceea ce privește accesul terenul este asigurat cu drum de acces din ambele hotare, precum și posibile intervenții pentru asigurarea legăturii cu rețelele de utilități necesare funcționării parcului fotovoltaic.

4. Regimul urbanistic-arhitectural:

Terenul, conform înscriirilor din registrul bunurilor imobile, are mod de folosință agricol. Suprafața totală a terenurilor este de 2,8000 ha.

6. PROPUNERI DE AMENAJARE / REGLEMENTĂRI

6.1. Utilizarea terenului:

Suprafața totală a terenurilor 2,8000 ha si parcul fotovoltaic amplasat pe 9135 m2.

6.2. Condiții de conformare și amplasare a parcului fotovoltaic.

6.2.1. Destinația stabilită prin PUD:

- amplasarea unui parc fotovoltaic.

6.2.2. Amplasament:



- amplasarea parcul fotovoltaic se va face pe o suprafață de 9227 m² cu

POT 33% și CUT 0.33

6.3. Bilanț teritorial

Bilanț teritorial propus				
Denumire	Suprafața		Ind. urban.	
	existent	propus	POT	CUT
Aria totala a terenurilor	2.8000 ha	0	33 %	0.33
Aria construită (pata panourilor fotovoltaice)	0	9227 m ²		
Acces, circulatie si intretinere pe amplasament	0	15212 m ²		
Alte spatii libere	-	3561 m ²		
Regim maximal pe înălțime propus	-	3.2 m		

Se solicită pe terenul privat cu nr. cad. [REDACTED] cu modul de folosință agricol, amplasarea unui parc fotovoltaic, stație de transformatoare/acumulare, platformă pentru deșeuri și accese necesare pentru deservirea parcului fotovoltaic. Pe perimetrul terenului se propunere instalare supravegherii video pentru securitatea terenurilor private și a bunurilor amplasate.

6.4. Amenajări exterioare.

Accesul pietonal și auto se execută din drumurile de acces cu un înveliș nesatisfăcător care au legătură directă cu sat. Brăila.

6.5. Reglementări. Securitate la incendii.

Sursele de alimentare cu apă pentru autospeciale de intervenție la incendiu se vor prevedea în conformitate cu normativul în construcții СНиП 2.04.02-84 "Водоснабжение наружные сети и сооружения". Accesul autospeciălelor de intervenție la incendiu să fie asigurat conform pct. 8.2 din NCM E. 03.02-2014 "Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor". Lățimea porților pentru intrarea auto-specialelor de intervenție la incendii trebuie să fie de cel puțin 4.50 m pct. 8.2 În conformitatea cu NCM B. 01.05-2019 "Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale" cu pct. 15.1, nota 3, amplasarea remizelor de pompieri în localități, se va prevedea ținând cont de raza maximă de deservire 3 km. Numărul remizelor de pompieri în localitate, suprafața construită a acestora precum și numărul automobilelor se va aplica conform normelor pentru proiectarea obiectelor de protecție împotriva incendiului.

Raza celor mai apropiate stații de pompierii depășește 3 km, pe teritoriul instalației sunt prevăzute rezervoare de incendiu (vezi planșa 8. Schița, Plan general).

Se admite asigurarea alimentării exterioare cu apă pentru stingerea incendiilor din rezervoare (bazine, iazuri), cu luarea în considerare p. 6.7 СНиП 2.10.05-85.



Totodată se impun spre respectare prevederile Hotărîrii Guvernului nr. 847/2022 pentru aprobarea Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova și anume: "Pct. 71. Parcurile cu turbine și panouri fotovoltaice amplasate în cîmpuri, în apropiere fondului forestier, se prevăd cu fișii de protecție cu lățimea de 3.0 m pe perimetrul acestora; Pct. 72. La parcurile cu turbine eoliene și parcurile cu panouri fotovoltaice pentru autospeciale de intervenție la incendii, se amenajează căi de acces, executate cu îmbrăcăminte dură; Pct. 73. Se interzice amplasarea pe teritoriul parcurilor cu turbine eoliene și al parcurilor cu panouri fotovoltaice a posturilor de transformare și a utilajului de convertizare la o distanță mai mică de 10.0 m de la elementele constructive cu clasa de pericol la incendiu K3" și Totodată se impune spre respectare prevederile Codului nr. 434/2023 Urbanismului și Construcțiilor, Legii nr. 267/1994 privind apărarea împotriva incendiilor și NCM B.01.02:2016 "Sistematizarea teritoriului și locaițărilor. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului".

7. PROMOVAREA INVESTIȚIEI.

7.1. Planul Urbanistic de Detaliu devine ca urmare a aprobărilor, acte de autoritate ale Administrației Publice Locale, pe baza cărora se poate actualiza regimul juridic, economic, tehnic și urbanistic-arhitectural al terenului.

7.2. Proiectul de execuție pentru obiectivul cuprins în PUD se va întocmi și se va prezenta la autorizare cu condiția respectării prevederilor legale:

- COD Nr.434 din 28.12.2023 "URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR"
- Legea Nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amanjării teritoriului;
- Legea Nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
- Legea Nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Legea Nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea Nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- Legea Nr. 107/2016 cu privire la energia electrică;
- Legea Nr. 10/2016 privind promovarea utilizării energiei din surse regenerabile;
- Legea Nr. 509/1995 drumurilor;
- Cod Nr. 22/2024 (CODUL FUNCİAR);
- Legea Nr. 267 din 09.11.1994 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Hotărîrea Guvernului Nr. 847 din 07.12.2022 cu privire la aprobarea Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova;
- Hotărîrea Guvernului Nr. 202 din 14.03.2023 cu privire la aprobarea Programului de consolidare a serviciului salvatori și pompieri în localități rurale ale Republicii Moldova;



- Regulamentului cu privire la protecția rețelelor electrice (H.G. Nr. 514/2002);
- NCM B.01.02-2016 "Sistematizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului".
- NCM B.01.05-2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;
- NCM E.03.02-2014 Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor.
- ПУЭ Правила устройства электроустановок;
- СНиП 2.04.02-84 Водоснабжения наружных сети и сооружения;

Semnături:



Arhitect-Şef de Proiect: Pazina Alex.

Certificat: Seria 2020-P № 0684 din 15.12.20

Verificator de proiecte 050
Isac Vasile
 Domeniile A.1,2,3,4
 Nr. de înregistrare a avizului 122/11-25
 Val. de la 12.05.2021 până la 12.05.2025



Obiect.nr. 04/2025

1000000



DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) pentru amplasarea unui parc fotovoltaic pe terenul cu nr.cad. [REDACTED] situat în com. Băcioi, mun. Chișinău (extravilan).

Localizare: Republica Moldova, com. Băcioi, mun. Chișinău.

Faza pe proiectare: P(PUD)

Număr obiect: 04/2025

Beneficiar: [REDACTED]

Proiectant general: S.R.L. "MORPAZ PROIECT"

Arhitect Șef. de Proiect: Alex. Paz Ța, certificat № 0684, ser. 2020-P din 15.12.20

Cadru legislativ-normativ

- COD Nr.434 din 28.12.2023 "URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR"
- Legea Nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea Nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
- Legea Nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Legea Nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea Nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- Legea Nr. 107/2016 cu privire la energia electrică;
- Legea Nr. 10/2016 privind promovarea utilizării energiei din surse regenerabile;
- Legea Nr. 509/1995 drumurilor;
- Cod Nr. 22/2024 (CODUL FUNCAR);
- Legea Nr. 267 din 09.11.1994 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Hotărârea Guvernului Nr. 847 din 07.12.2022 cu privire la aprobarea Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova;
- Hotărârea Guvernului Nr. 202 din 14.03.2023 cu privire la aprobarea Programului de consolidare a serviciului salvatori și pompieri în localități rurale ale Republicii Moldova;
- Regulamentului cu privire la protecția rețelelor electrice (H.G. Nr. 514/2002);
- NCM B.01.02-2016 "Sistematizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului".
- NCM B.01.05-2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;
- NCM E.03.02-2014 Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor.
- ПУЭ Правила устройства электроустановок;
- СНиП 2.04.02-84 Водоснабжения наружных сети и сооружения;

Verificator de proiecte
Isac Vasile
Domeniile A.1.2/3.4
Nr. de înregistrare a avizului 124/11-2
Val. de la 12.05.2021 până la 12.05.2025

DATE GENERALE:

Documentația este elaborată în baza Deciziilor Consiliului Comunal Băcioi, mun. Chișinău nr. 1/21 din 27.02.2025 "Cu privire la inițierea elaborării documentației urbanistice a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea parcului fotovoltaic pe terenul cu nr. cad. [REDACTED] din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan".

OBIECTUL LUCRĂRII:

Proiectul dat are drept scop prezentare Planului Urbanistic de Detaliu pentru asigurarea amplasării parcului fotovoltaic pe sectorul de teren cu nr-le cadastrale [REDACTED] amplasate în extravilanul com. Băcioi din mun. Chișinău, cu suprafața totală de 2,80 ha, la care proprietarii sunt: [REDACTED]

Pe terenul dat se propune amenajarea parcului fotovoltaic cu capacitatea de până la 2.0 MW în conformitate cu prevederile cadrului legislativ-normativ în vigoare.

PUD-ul are drept scop îndeplinirea următoarelor obiective:

- stabilirea destinației construcțiilor ce urmează a se realiza;
- stabilirea și delimitarea terenurilor pe care se pot amplasa construcțiile;
- relaționarea construcțiilor propuse cu construcțiile existente din vecinătate;
- specificarea deținătorilor de teren;
- domeniul public sau terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, potrivit legii;
- circulația terenurilor, pentru realizarea obiectivelor propuse;
- condiții de circulație și acces la noile obiective;
- condiții de rezolvare și racordare la rețelele edilitare;
- regimul de construire - alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor;
- coeficientul de utilizare a terenurilor;

A.Ș.P. Alex. Paz Ța, Certificat №0684, ser. 2020-P din 15.12.20

Beneficiar: [REDACTED]						Extras din Registrul de Stat, № 406541 din 14.03.19		
						04/2025-PUD		
Modif.	Sect.	Pl.	№ doc.	Semnat.	Data	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) pentru amplasarea unui parc fotovoltaic pe terenul cu nr.cad. [REDACTED] situat în com. Băcioi, mun. Chișinău (extravilan)		
						Propuneri de Dezvoltare Urbanistică		
						Faza	Planșa	Planșe
						P(PUD)	1	9
A.Ș.P.						Date generale (început).		
Elaborat						MORPAZ PROIECT S.R.L.		

- condiții privind spațiile plantate;

SURSE DE DOCUMENTARE:

1. Ridicarea topografică elaborată în anul 2025.
2. Extras din Registrul bunurilor imobile.
3. Aviz de racordare emis de către S.A. "Premier Energy Distribution".
4. Schema/schița de amplasare a panourilor.

ÎNCADRARE ÎN TERITORIULUI

Zona PUD studiată și propusă pentru amplasarea parcului fotovoltaic cu capacitate de 2,00 MW se află în zona centrală a Republicii Moldova, în mun. Chișinău, com. Băcioi. Zona PUD este amplasată la periferia satului, la o distanță de aproximativ 1580 m de la marginea intravilanului com. Băcioi, la o distanță de 5,28 km de la intravilanul mun. Chișinău, la 515 m de sat. Braila. Această zonă include terenuri cu o suprafață totală de 2,80 ha [redacted] și este delimitată astfel:

- la est - hotarul intravilanului com. Băcioi;
- la est - terenuri agricole ale com. Băcioi.

Principalul acces în zonă se face prin drumul regional (național) M 3 și drumul local.

CARACTERISTICA GENERALĂ A ZONEI

Zona PUD este situată la latitudinea 46,665 și longitudinea 28,314. Clima este temperat continentală. Iarna scurtă, blândă cu straturi de zăpezi neuniforme, veri călduroase de durată. Temperatura medie a aerului este de circa +11.0 C. Perioada cu cele mai joase temperaturi predomină în lunile ianuarie-februarie 4.2 C. În perioada de iarnă, condițiile meteo joase-temperate (de îngheț) reprezintă aproximativ 50%, iar cele temperate (fără de îngheț) constituie până la 25% din perioada iernii. Temperaturi joase de circa -25 C sunt prezente rar, de obicei în luna ianuarie. Stratul de zăpadă are grosimi mici și neuniform (de circa 10-17cm) poate fi prezent pe durata de 70 zile. Primăvara este aproximativ de 2,5 luni cu temperaturi medii de 16-17 C. În perioada verii temperatura variază între 21-35 C, în mediu este de circa +21 C. Către luna septembrie se urmărește cedări de temperaturi, iar în octombrie pot avea loc primele înghețuri. Toamna durează circa 2,5 luni, cu temperaturi în mediu de circa +16 C la început și temperaturi de circa 0 C spre sfârșit. Cantitatea medie de precipitații este de 490-500 mm. Pe perioada iernii sunt prezente precipitații mixte (lichide, solide). Adâncimea sezonieră de îngheț este de 0.80 m.

INTENSITATEA SEISMICĂ

Conform "Hărții de raionare seismică a teritoriului Republicii Moldova" elaborată de institutul de geologie și geofizică al Academiei De Științe a Moldovei, în anul 2006, zona menționată este de 7 grade după scara MSK-64 și luând în considerare condițiile geologice ale rocilor și a terenului de construcție (categoria II) gradul seismic al amplasamentului dat trebuie primit egal cu **7(șapte)** grade conform SNIP II-7-81 tabelul 1.

Având în vedere prezența apei subterane la adâncime redusă, la proiectarea construcțiilor permanente se recomandă considerarea unei intensități seismice majorate cu un grad, respectiv 8 grade MSK-64.

HIDROGEOLOGIA

Pânza apei freactice în intervalul forării 2.00 m nu a fost intersectată. Terenul cercetat se atribuie teritoriilor neinundate. Infiltrațiile precipitațiilor atmosferice, scurgerile din rețelele ingineresti, reducerea evaporării de sud a șternuturilor de asfalt și beton pot duce la ridicarea umidității și reducerea capacității portante a lor, ceea ce trebuie de luat în considerație la proiectare.

AMPLASAMENTUL TERITORIULUI

În com. Băcioi pe terenul cu nr. cad. [redacted] se află pe un teren agricol plat practic orizontal cu mici denivelări antropogene și erozionale de mica amploare, cu înclinarea generală de 1-2° spre sud-vest, cotele absolute variază în limita valorilor 98.30 - 96.00 m.

Conform prospecțiunilor geologice de suprafață, procese geologice periculoase așa ca alunecări de teren, prăbușiri și surpări de roci pe terenul destinat construcției planificate și în raza de 50 m nu se observă.

Terenul ales posedă un caracter **favorabil pentru efectuarea construcției planificate.**

Procese fizic-geologice periculoase care ar putea afecta construcția planificată, nu sunt prezente.

PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI

Luând în considerare politici naționale privind promovarea utilizării energiei din surse regenerabile, precum și prevederile Codului funciar referitor la terenurile cu destinație agricolă, se consideră oportună amplasarea Parcului fotovoltaic în zona PUD cu reglementările enumerate mai jos.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE

Zona pentru amplasarea și racordarea panourilor fotovoltaice la rețea este stabilită în funcție de condițiile tehnologice, restricții planimetrice impuse de LEA și constituie aproximativ 80 % din terenul planului urbanistic de detaliu (PUD). Panourile fotovoltaice vor fi amplasate pe un teren înierbat, care după amplasarea acestora, va rămâne liber în proporție de aproximativ 70 %.

A.Ș.P. Alex. Pazîna, Certificat №0684, ser. 2020-P din 15.12.20



04/2025-PUD					
Modif.	Sect.	Pl.	№ doc.	Semnat.	Data
PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) pentru amplasarea unui parc fotovoltaic pe terenul cu nr. cad. [redacted] situat în com. Băcioi, mun. Chișinău (extravilan)					
Propuneri de Dezvoltare Urbanistică					Faza
					Planșa
					Planșe
					P(PUD)
					1.1
					9
A.Ș.P. Elaborat					Pazîna
					Pazîna
					03.25
					03.25
Date generale (continuare).					[redacted]

INDICI TEHNICO-ECONOMICI (PROPUȘI):

1. Aria terenului (studie PUD)	- 2.8000 ha
2. Aria construită (pata panourilor fotovoltaice)	- 9227 m ²
3. Suprafața accese, circulație și întreținere pe amplasament	- 15212 m ²
4. Suprafața spație liberă	- 3561 m ²
5. Regim de înălțime	- P (parter tehnologic - 3.20 m)
6. POT	- 33 %
7. CUT	- 0.33

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

Construcții noi amplasate propuse urmează să fie amplasate cu retragere minimă de 3-5 m de la hotarul terenului pentru asigurarea acceselor carosabile și pietonale, circulației și întreținerii pe amplasament. A se vedea planșa 7. Reglementări Zonificare.

REGIM DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea maximă a construcțiilor (cu caracter tehnologic) va fi - (P) parter.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Aspectul construcțiilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii de parc fotovoltaic. Aceste construcții vor avea tip provizoriu și se vor ancora în sol cu ajutorul presiunii fără utilizarea betoanelor în scopul păstrării solurilor naturale și agricole. Pentru firme și afisajese va asigura vizibilitatea pe drumurile de exploatare existente în zonă, pe baza unor studii și avize suplimentare obținute conform prevederilor legale.

REGLEMENTĂRI. SECURITATE LA INCENDII

Sursele de alimentare cu apă pentru autospeciale de intervenție la incendiu se vor prevedea în conformitate cu normativul în construcții СНиП 2.04.02-84 "Водоснабжение наружные сети и сооружения". Accesul autospeciilor de intervenție la incendiu să fie asigurat conform pct. 8.2 din NCM E. 03.02-2014 "Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor". Lățimea porților pentru intrarea auto-specialelor de intervenție la incendii trebuie să fie de cel puțin 4.50 m pct. 8.2

În conformitatea cu NCM B. 01.05-2019 "Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale" cu pct. 15.1, nota 3, amplasarea remizelor de pompieri în localități, se va prevedea ținând cont de raza maximă de deservire 3 km. Numărul remizelor de pompieri în localitate, suprafața construită a acestora precum și numărul automobilelor se va aplica conform normelor pentru proiectarea obiectelor de protecție împotriva incendiului.

Raza celor mai apropiate stații de pompieri depășește 3 km, pe teritoriul instalației sunt prevăzute rezervoare de incendiu (vezi planșa 8. Schița. Plan general).

Se admite asigurarea alimentării exterioare cu apă pentru stingerea incendiilor din rezervoare (bazine, iazuri), cu luarea în considerare p. 6.7 СНиП 2.10.05-85.

Totodată se impun spre respectare prevederile Hotărârii Guvernului nr. 847/2022 pentru aprobarea Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova și anume: "Pct. 71. Parcurile cu turbine și panouri fotovoltaice amplasate în câmpuri, în apropiere fondului forestier, se prevăd cu fâșii de protecție cu lățimea de 3.0 m pe perimetrul acestora; Pct. 72. La parcurile cu turbine eoliene și parcurile cu panouri fotovoltaice pentru autospeciale de intervenție la incendii, se amenajează căi de acces, executate cu îmbrăcăminte dură; Pct. 73. Se interzice amplasarea pe teritoriul parcurilor cu turbine eoliene și al parcurilor cu panouri fotovoltaice a posturilor de transformare și a utilajului de convertizare la o distanță mai mică de 10.0 m de la elementele constructive cu clasa de pericol la incendiu K3" și Totodată se impune spre respectare prevederile Codului nr. 434/2023 Urbanismului și Construcțiilor, Legii nr. 267/1994 privind apărarea împotriva incendiilor și NCM B.01.02:2016 "Sistemizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului".

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Panourile fotovoltaice, invertoarele, posturile de transformare, stația de transformare și sistemele de stocare energie electrică nu sunt construcții civile și nu necesită echipare edilitară. Linii electrice în cablu urmează să fie realizate în șanțuri. Asigurarea supravegherii și comandării de la distanță, precum și schimbul de date, stabilite în Aviz de racordare eliberat de I.C.S. „Premier Energy Distribution” S.A. se vor efectua prin intermediul tehnologiei WiFi. Zona de protecție și de siguranță a instalațiilor electrice se vor stabili în conformitate cu baza normativ-legislativă în vigoare.

SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru buna funcționare a parcului fotovoltaic și pentru evitarea efectului de umbră se evita plantarea suplimentară în zona parcului fotovoltaic. În rest, vegetația va fi specifică zonei agricole.

ACCES. Acces în zonă urmează să fie betonat (în conformitate cu cerințele securității antiincendiară) cu respectarea cerințelor descrise pe planșa 8. Schița Plan general. Accese în încinta amplasamentului pentru circulația carosabilă, pietonală și deservirea echipamentului urmează să fie din pietriș.

A.Ș.P. Alex. Pazîna, Certificat №0684, ser. 2020-P din 15.12.20

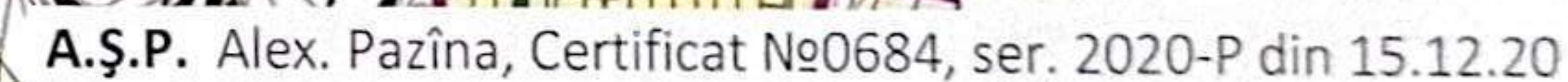
04/2025-PUD					
Modif.	Sect.	Pl.	№ doc.	Semnat.	Data
PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) pentru amplasarea unui parc fotovoltaic pe terenul cu nr.cad. [redacted] situat în com. Băcioi, mun. Chișinău (extravilan)					
Propuneri de Dezvoltare Urbanistică				Faza	Planșa
				P(PUD)	1.2
Date generale (sfârșit).				Planșe	9
A.Ș.P.	Pazîna				
Elaborat	Pazîna				



2



- NOTA: Schema de încadrare în localitate este elaborată pe baza Planului de Amenajare a teritoriului com. Bacioi

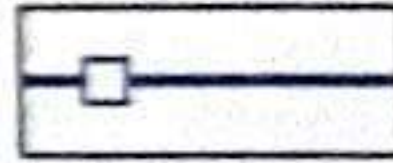


PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) pentru amplasarea unui parc fotovoltaic pe terenul cu nr.cad. S [redacted] situat în com. Băcioi, mun. Chișinău (extravilan)

Propuneri de Dezvoltare Urbanistică	Faza	Planșa	Planșe
	P(PUD)	2	9
Incadrarea in localitate sc. 1:10 000	[REDACTED]		

STR , 67 (



	Hotarul terenului examinat în PUD
	Parcele cadastrale
	Drumuri si accese (existente)
	Teren agricol
	Teren pomicol
	Terenuri nedeterminate
	LEA 110 KV
	LEA 35 KV

Verificator de identitate
Isac Vasile
Domeniile A.1.2.3.4
Nr. de înregistrare a sistemului 125/III-4
Val de la 12.05.2021 până la 12.05.2023



04/2025-PUD

						04/2025-PUD				
Modif.	Sect.	Pl.	No doc.	Semnat.	Data	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) pentru amplasarea unui parc fotovoltaic pe terenul cu nr.cad. [REDACTED] situat în com. Băcioi, mun. Chișinău (extravilan)				
						Propuneri de Dezvoltare Urbanistică		Faza	Planșa	Planșe
								P(PUD)	3	9
A.Ș.P. Pazîna A 8.25						Situația existență Sc. 1:1000 				
Elaborat Pazîna A 8.25										

ANALIZA GEOTEHNICA
SC. 1:1000

C

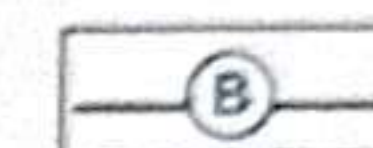
B



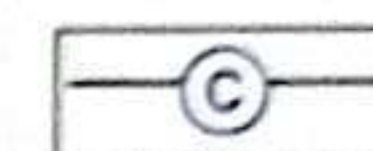
Semne convenționale



Hotarul terenului examinat în PUD



Zona condițional favorabilă pentru construcții. Zona terenurilor agricole, necesită cercetări ingineresti de detaliu pentru determinarea bonității solului.



Zona condițional favorabilă pentru construcții. Zona terenurilor agricole, vită de vie, necesită cercetări ingineresti de

Isac Vasile
Domeniile A.1.2.3.4
Nr. de înregistrare a avizului 127/11-13
Valabil de la 12.05.2021 până la 12.05.2029

Date generale:

- Zona climatică IIIB
- Temperatura de calcul a aerului exterior pe timp de iarnă - -16°C
- Masa stratului de zăpadă - 0.50 kPa
- Presiunea vântului - 0.35 kPa
- Adâncimea normată de îngheț a pământului - 0.8 m
- Gradul de seismicitate al terenului de construcție - 8 grade
- Natura teren fundare - normal



A.Ș.P. Alex. Pazîna, Certificat №0684, ser. 2020-P din 15.12.20

04/2025-PUD

						04/2025-PUD		
Modif.	Sect.	Pl.	№ doc.	Semnat.	Data	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) pentru amplasarea unui parc fotovoltaic pe terenul cu nr.cad. [REDACTED] situat în com. Băcioi, mun. Chișinău (extravilan)		
						Propuneri de Dezvoltare Urbanistică		
						Faza	Planșa	Planșe
						P(PUD)	4	9
A.Ș.P.		Pazîna A			03.25	Analiza geotehnica Sc. 1:1000		
Elaborat		Pazîna A			03.25			
								



A.Ș.P. Pazîna A
Elaborat Pazîna A

MORPAZ PROIECT S.R.L.

MUN. CHISINAU
COM.B & , 2 ,
EXTRAVILAN

or. Chisinau

R-nul laloveni

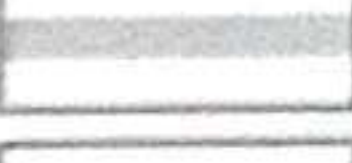
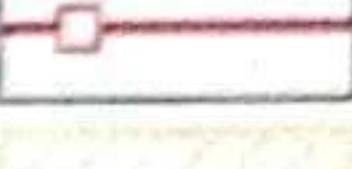
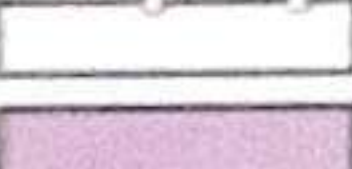
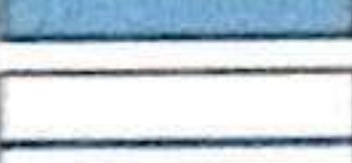
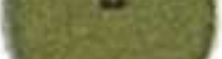
Intrare parco
fotovoltaico

Punctul de
racordare la
PDC-36
780 m

MUN. CHISINAU
COM.B & , 2 ,
EXTRAVILAN

SEMNE CONVENTIONALE



- | | |
|---|--|
|  | Hotarul terenului examinat în PUD |
|  | Utilaje propuse (panourile fotovoltaice) |
|  | Parcele cadastrale |
|  | Drumuri si accese existente |
|  | Acces betonat sau nivelare cu pietris (propus) |
|  | LEA 110 kV |
|  | Zona de protectie sanitara LEA 110 kV |
|  | Gard |
|  | Acces, circulatie si intretinere pe amplasament |
|  | Alte spatii libere |
|  | Linii electrice in cablu (propos) |
|  | Linii electrice subterane 35 kV (propos
pentru conectarea parcului fotovoltaic) |
|  | Statie de transformare si racordare
(cu zona de protectie 10 m) |

1. Panourile fotovoltaice, invertoarele, posturile de transformare nu sunt constructii civile si nu necesita echipare edilitara.
2. Linii electrice in cablu urmeaza sa fie elaborate in santuri.
3. Gardurile se vor realiza cu soclu sau fara, din beton armat, iar partea transparenta din panouri metalice sau din plasa bordurata sau similar.
4. Conectarea la retelele exterioare de energie electrica se va face in baza avizului de racordare Nr. G40302024100020_002 din 07.07.2025 emis de catre "6Premier Energy Distribution" SA.
5. Proiectul de conectare a parcului fotovoltaic la infrastructura necesara va fi realizat in baza unui proiect tehnic separat, elaborat distinct de prezentul PUD. Acesta va detalia traseele, solutiile tehnice si conditiile de racordare, in conformitate cu reglementarile in vigoare si avizele emise de autoritatile competente.

1. Teren (nr.cad.5 [redacted]) - 2.8000 ha (agricol)

- ### CONSTRUCȚII (UTILAJE) PROPUSE
1. Panouri fotovoltaice (pe suporturi metalice ușoare)
 2. Stația de transformatoare/acumulare
 3. Platforma deșeuri
 4. Rezervor pentru incendiu, $V=20\text{ m}^3$
 5. Invertor

A.S.P. Alex. Pazîna, Certificat №0684, ser. 2020-P din 15.12.20

						04/2025-PUD				
Modif.	Sect.	Pl.	No doc.	Semnat.	Data	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) pentru amplasarea unui parc fotovoltaic pe terenul cu nr.cad. [REDACTED] situat în com. Băcioi, mun. Chișinău (extravilan)				
						Propuneri de Dezvoltare Urbanistică		Faza	Planșa	Planșe
								P(PUD)	6	9
A.Ș.P.	Pazăna A				03.25	Reglementari. Infrastructura edilitara Sc. 1:1000				
Elaborat	Pazăna A				03.25					

Verificator de proiecte de
Isac Vasile
Domeniile A 1, 2, 3, 4
Nr. de înregistrare a proiectului 707/01
Data de la 12.05.2021 până la 12.09.2021



	Hotarul terenului examinat în PUD
	Parcele cadastrale
	Terenuri proprietate privată
	Terenuri nedeterminate
	Drumuri și accese (existență)
	Raza de deservire a Gimnaziului 102 "Braila" (750 m)
	Raza de deservire a grădiniței propuse în PAT com. Bacioi (500 m)
	LEA 110 kV

Poz.	Numar cadastral	Supr., ha	Tip de propr.	Mod de folosinta
1	5514101.303	2.8000	privat	Agricol

In zona de studiu (cca 2.8000 ha), teren proprietate privata constituie - 100 %

A.Ş.P. Alex. Pazîna, Certificat №0684, ser. 2020-P din 15.12.20



04/2025-PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) pentru amplasarea unui parc fotovoltaic pe terenul cu nr.cad. S [REDACTED] situat în com. Băcioi, mun. Chişinău (extravilan)

Propuneri de Dezvoltare Urbanistică

Obiective de utilitate publica Sc. 1:1000

Faza	Planşa	Planşe
P(PUD)	7	9
		

Format: A3/A70x297

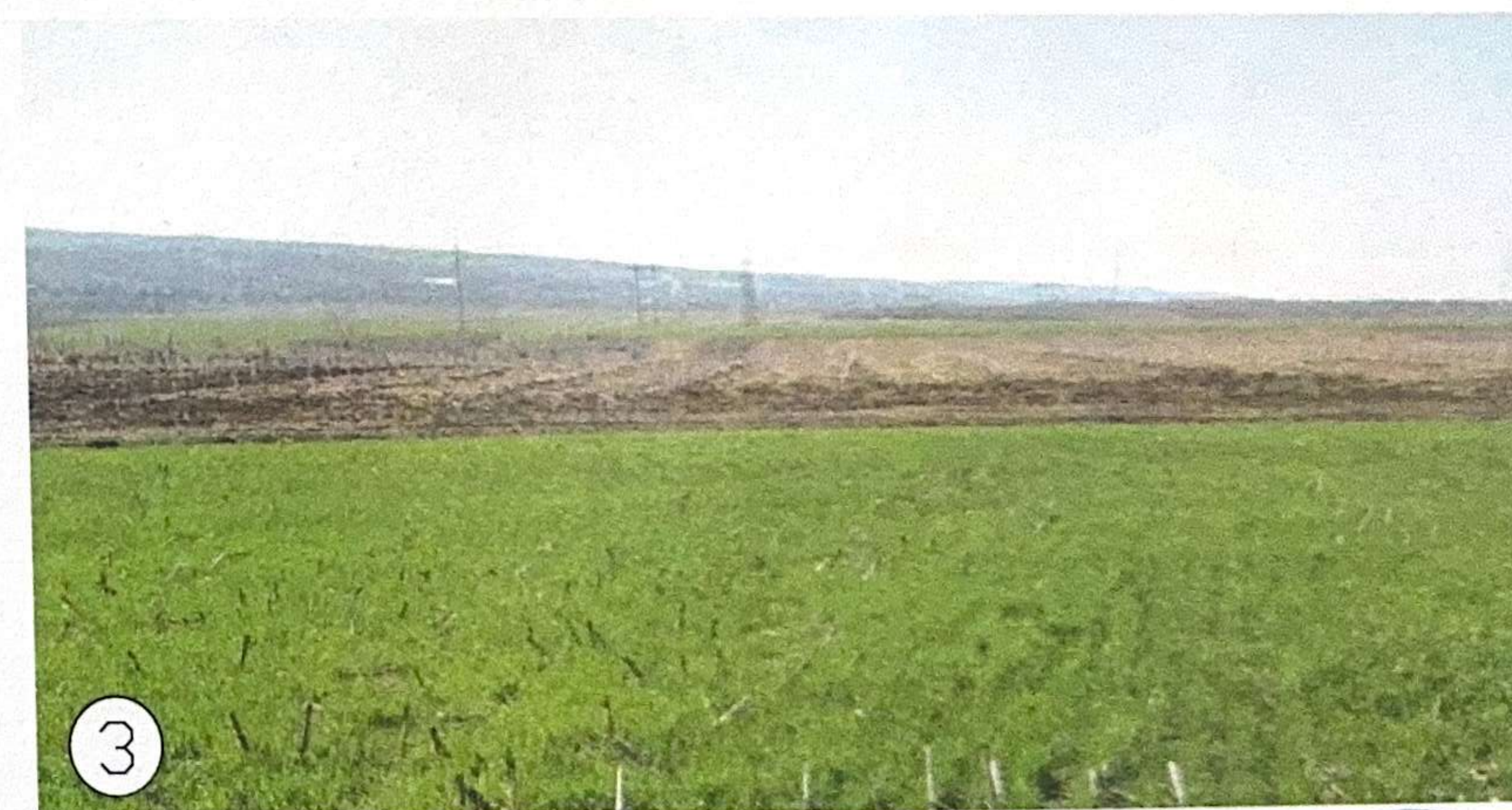
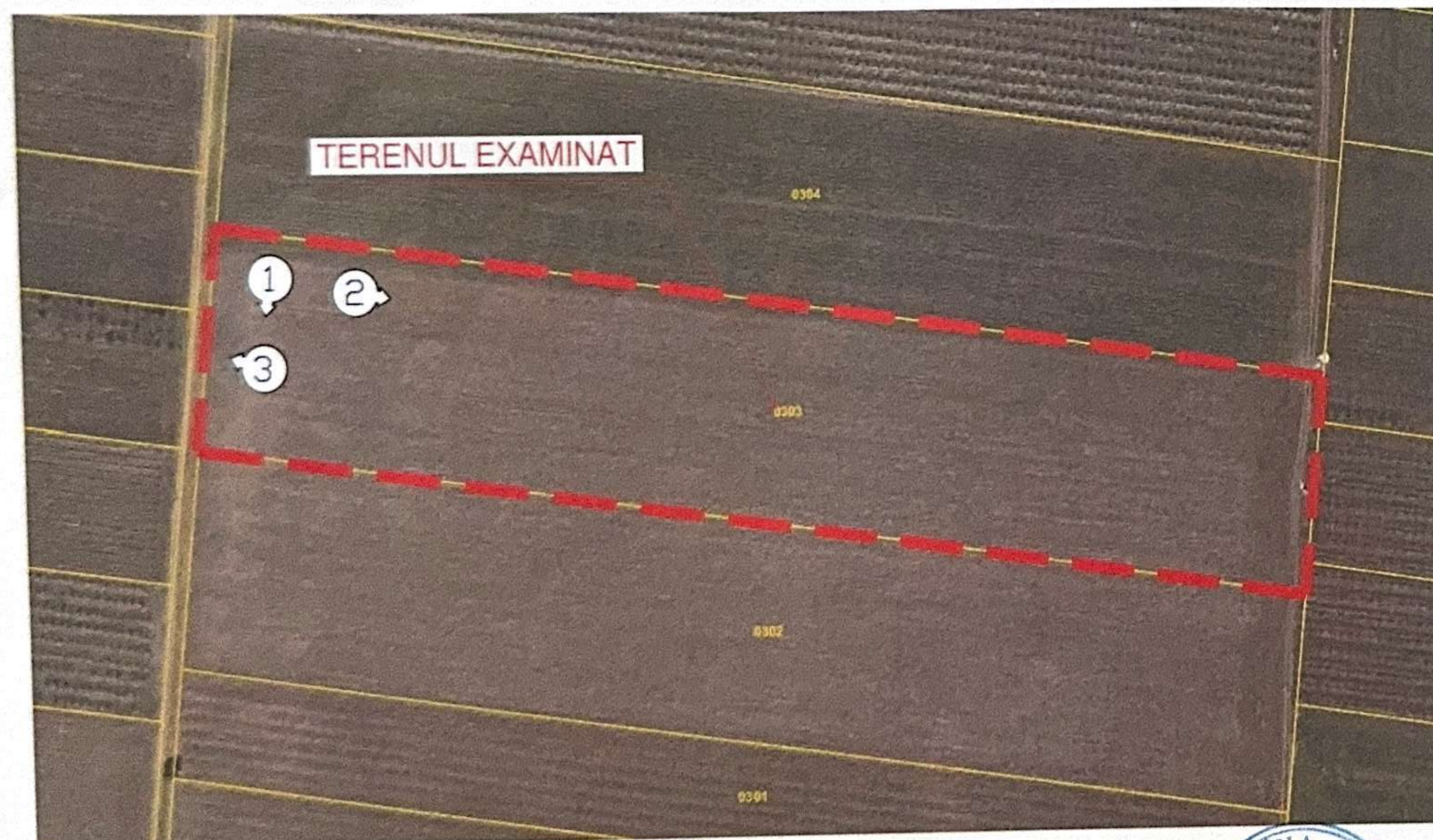
In loc. No

Semn. și data

No inven. auten.

FOTOFIXĂRI. SITUAȚIA EXISTENTĂ

8



A.Ș.P. Alex. Pazîna, Certificat №0684, ser. 2020-P din 15.12.20

04/2025-PUD

Modif.	Sect.	Pl.	№ doc.	Semn.	Data	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) pentru amplasarea unui parc fotovoltaic pe terenul cu nr.cad. [redacted] situat în com. Băclor, mun. Chișinău (extravilan)			
						Propuneri de Dezvoltare Urbanistică	Faza	Planșa	Planșe
							P(PUD)	8	9
A.Ș.P.		Pazîna A			03.25		Fotofixări. Situația existentă		
Elaborat		Pazîna A			03.25				



Hotarul terenului examinat in PUD

Verificator de proiecte 050
Isac Vasile
Domeniile A.1.2.3.4
Nr. de înregistrare a avizului
Val. val. de la 12.05.2021 până la 12.05.2025



MORPAZ
PROIECT S.R.L.

REGLEMENTARI. SCHIȚA PLAN GENERAL SC. 1:500

MUN. CHISINAU
COM.B & 2,
EXTRAVILAN



Zona de protecție sanitară
a stătei de transformare și
racordare (10 m)

Intrare parc
fotovoltaic

Acces propus
(beton sau pietris)

Acces, circulație și întreținere
pe amplasament

Alte spații libere

Gard

Acces propus
(beton sau pietris)

R-nul Ialoveni

SEMNE CONVENȚIONALE

- Hotarul terenului examinat în PUD
- Utilaje propuse (panouri fotovoltaice)
- Parcele cadastrale
- Drumuri și accese existente
- Acces betonat sau nivelare cu pietris (propus)
- LEA 110 kV
- Zona de protecție sanitară LEA 110 kV
- Gard
- Acces, circulație și întreținere pe amplasament
- Alte spații libere
- Stație de transformare și racordare (cu zona de protecție 10 m)

Zona capacității energetice - zona în care va fi amplasate construcțiile tip sistem panouri fotovoltaice pentru care POT maxim propus este de 33 %, iar CUT maxim propus este de 0.33

Funcțiuni admise în zona:

- Panouri fotovoltaice
- Invertoare
- Posturi de transformare
- Zona de depozitare deșeurilor
- Stații electrice de transformare JT/10kV/racordare
- Retea de cabluri electrice de curent continuu, joasă, medie și înaltă tensiune și fibra optică
- Sistem de stocare energie electrică
- Platforme montare-intervenții
- Drumuri acces
- Organizare de șantier
- Gard, sistem de iluminat, sistem monitorizare și acces
- Centru de operare și mentenanță, spații de depozitare
- Alte instalații necesare producerii de curent electric cu ajutorul panourilor fotovoltaice

Funcțiuni admise în zona unităților agricole:
desfășurarea activității în scopul obținerii de produse agricole

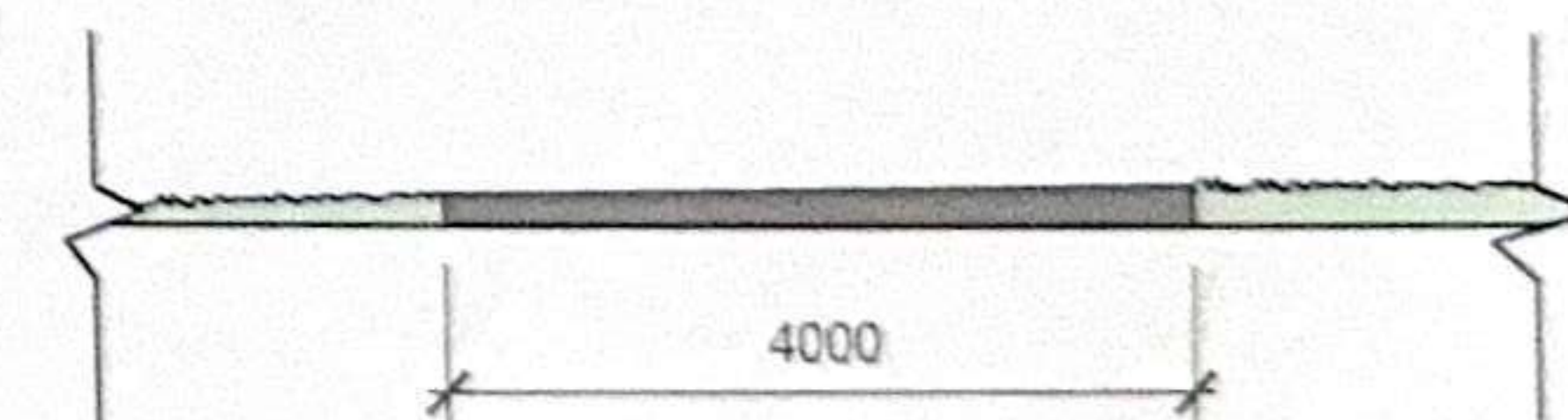
TERENURI

1. Teren (nr.cad. [redacted]) - 2.8000 ha (agricol)

CONSTRUCȚII (UTILAJE) PROPUSE

1. Panouri fotovoltaice (pe suporturi metalice ușoare)
2. Stația de transformare/acumulare
3. Platforma deșeurilor
4. Rezervor pentru incendiu, V=20 m³

Secțiunea 1-1 acces propus
(intrare-iesire de pe teritoriu)
V F

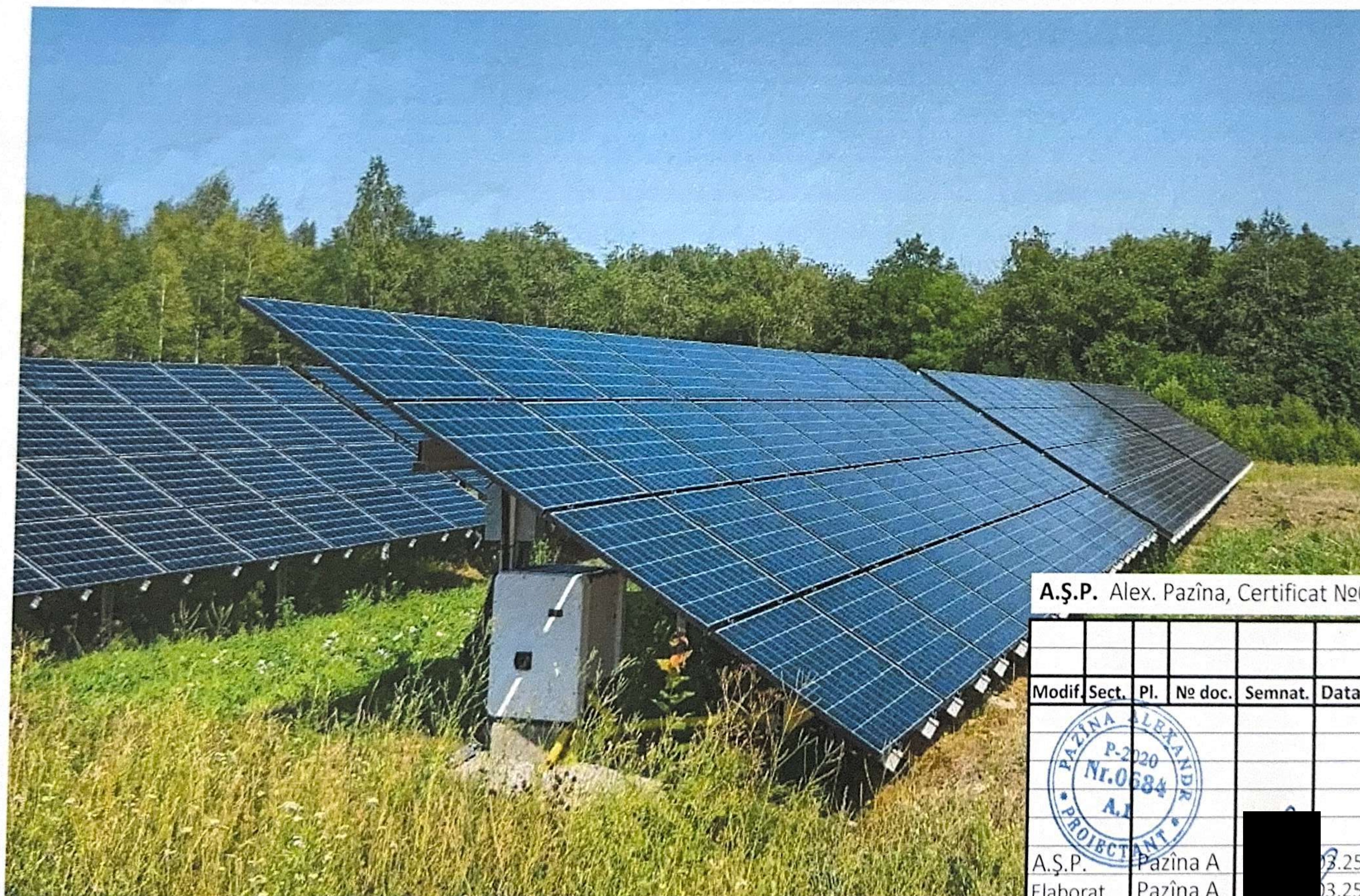


A.Ș.P. Alex. Pazîna, Certificat №0684, ser. 2020-P din 15.12.20

						04/2025-PUD			
Modif.	Sect.	Pl.	No doc.	Semnat.	Data	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD) pentru amplasarea unui parc fotovoltaic pe terenul cu nr.cad. [REDACTED] situat în com. Băcioi, mun. Chișinău (extravilan)			
						Propuneri de Dezvoltare Urbanistică	Faza	Planșa	Planșe
							P(PUD)	8	9
A.Ș.P.		Pazîna A			03.25	Reglementari. Schița plan general Sc.1:500	MORPAZ PROJECT S.R.L.		
Elaborat		Pazîna A			03.25				



MORPAZ
PROIECT S.R.L.



	Pazina A	03.25
A.S.P. Elaborat	Pazina A	03.25

Vederi in prospettiva

M_{OR}P_{AZ}
PROJECT S.R.L.