

**PUD**

**ARCHITIME** SRL

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**Pentru proiectarea depozitului pentru pastrarea produselor agricole pe terenul cu nr. Cad. [REDACTED] din mun. Chisinau, com. Bacioi, extravilan.**

**NR. OBIECTIVULUI: 14-2026**

**BENEFICIAR: [REDACTED]**

### **AUTORII PROIECTULUI:**

**Arhitect-sef: Ciochina Serghei**

**Urbanist: Trelea Adrian**

**CHISINAU 2026**

**DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**NR DE OBIECT:** OBIECT NR. 14-2026 PUD  
**DENUMIRE:** Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea depozitiului pentru pastrarea produselor agricole pe terenul cu nr. cad. [REDACTAT], din mun. Chisinau, com. Bacioi, extravilan.  
**LOCALIZARE:** mun. Chişinău, com. Băcioi, extravilan.  
**BENEFICIAR:** [REDACTAT]  
**PROIECTANT:** "ARCHI TIME" SRL  
**Arhitect sef:** CIOCHINA SERGHEI  
**Urbanist:** TRELEA ADRIAN

**BORDEROU PLANSELOR ELABORATE**

PLANSA	DENUMIREA	NOTE
01	DATE GENERALE	
02	MEMORIU JUSTIFICATIV	
03	MEMORIU JUSTIFICATIV	
04	ÎNCADRAREA IN LOCALITATE SC.1:10000	
05	SITUATIA EXISTENTĂ. SC. 1:1000	
06	ANALIZA GEOTEHNICA. SITUATIA HIDROGEOLOGICA. SC. 1:1000	
07	REGLEMENTARI. ZONIFICARE. SC. 1:1000	
08	REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDILITARA. SC 1:1000	
09	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA. SC. 1:1000	

**CADRU LEGISLATIV-NORMATIV**

— COD Nr. 434 din 28-12-2023 "URBANISMULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR"  
 — 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 FUNCJAR);  
 — Legea nr. 267/1994 privind apararea impotriva incendiilor;  
 — Hotarirea Guvernului nr. 847/2022 cu privire la aprobarea Regulilor generale de aparare impotriva incendiilor in Republica Moldova;  
 — Regulamentului cu privire la protecția rețelelor electrice (HG nr. 514/2002);  
 — NCM B.01.02:2016 "Sistematizarea teritoriului si localitatilor. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului".  
 — NCM B.01.05:2025 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane si rurale;  
 — NCM E.03.03-2026. Protectia împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor.  
 --- ПУЭ Правила устройства электроустановок.

**DATE GENERALE**

Documentatia este elaborata in baza:

- Actele cadastrale.
- Decizia nr.4/27 din 06 octombrie 2025 al consiliului comunei Băcioi, mun.Chişinău .
- Decizia nr.5/21 din 17 decembrie 2025 al consiliului comunei Băcioi, mun.Chişinău .

**OBIECTUL LUCRARI**

Proiectul dat are drept scop prezentarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea depozitiului pentru pastrarea produselor agricole pe terenul cu numărul cadastral 5511108.110, amplasat în extravilanul comunei Băcioi, municipiul Chişinău. Pe terenul dat se propune edificarea și amenajarea depozitiului pentru pastrarea produselor agricole, în conformitate cu prevederile cadrului legislativ-normativ în vigoare și cu Decizia Consiliului Comunei Băcioi nr. 5/21 din 17.12.2025 privind schimbarea categoriei de destinație a terenului și inițierea elaborării Planului Urbanistic de Detaliu.

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;
- relationarea 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 (POT);
- coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT);
- condiții privind spațiile plantate;

**SURSE DE DOCUMENTARE**

- 1.Extras din Registrul bunurilor imobile.
- 2.Ridicarea topografica .
- 3.Raport geotehnic .
- 4.PUG comunei Bacioi si RLU.

Planul urbanistic de detaliu este elaborat in conformitate cu COD Nr. 434 din 28-12-2023 "URBANISMULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR", Publicat : 30-01-2024 în Monitorul Oficial Nr. 41-44 art. 61 si corespunde cerintelor 1-8.									
Elaborat:								Certificat de atestare tehnico-profesionala nr.1009 din 21.06.2023	
PROIECTATUL GENERAL : SRL "ARCHITIME"								Arhitect-sef Ciochina Serghei	
DECIZIA COSILIULUI COMUNEI BACIOI nr.4/27 din 06.10.25									
Arhit. princ.: Certificat pe numele Ciochina S. Certificat seria 2023-P Nr.1009 din 21.06.2023									
						<b>14-2026-PUD</b>		BENEFICIAR:	
						[REDACTAT]		[REDACTAT]	
						Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea depozitiului pentru pastrarea produselor agricole pe terenul cu nr. cad. [REDACTAT] din mun. Chisinau, com. Bacioi, extravilan.			
Schimb	Nr.sect	plansa	Nr.doc	Semnat	Data				
						PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa
Arh.princ.	S. Ciochina			02.26				PUD	01
Urbanist	A. Trelea			02.26					
						DATE GENERALE		SRL "ARCHI TIME"	

# MEMORIU JUSTIFICATIV (început)

## INCADRARE IN TERITORIUL

Zona PUD studiată, propusă pentru amplasarea și edificarea unui depozit agro-industrial pe terenul cu numărul cadastral [REDACTAT], situat în extravilanul comunei Băcioi, municipiul Chișinău, se află în imediata apropiere a zonei construite a localității.

Terenul reprezintă un singur lot cadastral cu suprafața totală de 0,9734 ha și, în prezent, are destinație agricolă. Amplasamentul se găsește în partea de sus a pantei drepte a văii râului Bîc, având altitudini absolute cuprinse între 136,0 – 138,0 m.

Accesul la amplasament se realizează prin drumuri agricole existente din zonă. Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu se realizează în conformitate cu Decizia Consiliului Comunei Băcioi nr. 5/21 din 17.12.2025 privind schimbarea categoriei de destinație a terenului și inițierea documentației de urbanism.

## CARACTERISTICA GENERALA A ZONEI

**CLIMA.** Zona PUD studiată se află în extravilanul comunei Băcioi, municipiul Chișinău, fiind poziționată în imediata apropiere a zonei construite a localității. Coordonatele geografice aproximative ale amplasamentului sunt 46°54'44"N latitudine nordică și 28°53'2"E longitudine estică. Clima este temperat-continentală, specifică zonei centrale a Republicii Moldova.

Iernile sunt relativ scurte și blânde, cu strat de zăpadă neuniform și instabil. Temperatura medie anuală a aerului este de circa +10,5 – +11 °C. Cele mai scăzute temperaturi se înregistrează în lunile ianuarie–februarie, cu valori medii de aproximativ -2,5...-3,5 °C. Temperaturile minime absolute pot coborî până la -20...-25 °C, însă aceste cazuri sunt rare. Stratul de zăpadă are grosimi reduse (circa 10–15 cm) și persistă aproximativ 50–70 zile pe an.

Primăvara durează aproximativ 2–2,5 luni, cu temperaturi medii de +14...+17 °C. Vara este caldă și de durată, cu temperaturi ce variază între +22 și +33 °C, iar maximele pot atinge +35...+37 °C. Temperatura medie a verii este de circa +21...+23 °C.

Toamna durează aproximativ 2–2,5 luni, cu temperaturi medii de +13...+16 °C la început, scăzând treptat spre 0 °C la sfârșit. Primele înghețuri pot apărea în luna octombrie.

Cantitatea medie anuală de precipitații este de aproximativ 480–530 mm, cu un maxim în perioada caldă a anului. În sezonul rece predomină precipitațiile mixte (ploaie, lapoviță, ninsoare).

Adâncimea sezonieră de îngheț a solului este de circa 0,80 – 1,00 m.

## INTENSITATEA SEISMICA.

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, amplasamentul analizat din extravilanul comunei Băcioi, municipiul Chișinău, se încadrează în zona cu intensitate seismică de 7 grade pe scara MSK-64.

Având în vedere condițiile geologice ale terenului, constituite predominant din argilă nisipoasă stratificată cu nisip, nisip argilos stratificat și nisip prăfos, precum și condițiile geotehnice favorabile ale amplasamentului (conform Studiului geotehnic efectuat), gradul seismic al amplasamentului se adoptă egal cu 7 (șapte) grade.

Totodată, în procesul de proiectare se va ține cont de încadrarea rocilor după proprietățile seismice, ceea ce conduce la adoptarea unei intensități de calcul de 7 grade MSK-64, conform prevederilor normativelor tehnice în vigoare.

## HIDROGEOLOGIE.

Conform studiului geotehnic efectuat, pânza apelor subterane nu a fost interceptată în intervalul investigat până la adâncimea de 8,0 m. Nivelul apei freatică se situează, așadar, la o cotă inferioară cotei fundațiilor propuse ale depozitului agro-industrial (adâncimea minimă de fundare fiind de circa 1,5 m), ceea ce indică faptul că apele subterane nu influențează în mod direct condițiile de fundare în condiții normale de exploatare.

Deși amplasamentul este încadrat în categoria zonelor neinundabile și nu prezintă riscuri de bălțire sau inundații, infiltrațiile provenite din precipitațiile atmosferice, eventualele pierderi din rețelele ingineresti viitoare sau reducerea proceselor naturale de evaporare ca urmare a impermeabilizării suprafețelor pot conduce în timp la creșterea umidității în stratul superior al solului și la posibile tasări diferențiate.

În acest sens, la etapa de proiectare se vor prevedea măsuri tehnice corespunzătoare, precum realizarea unui sistem eficient de colectare și evacuare a apelor pluviale, asigurarea drenajului adecvat al terenului, impermeabilizarea fundațiilor și dimensionarea corectă a acestora în funcție de caracteristicile geotehnice ale solului, astfel încât să fie asigurată stabilitatea și durabilitatea construcțiilor propuse.

## AMPLASAMENTUL TERENULUI.

Terenul destinat realizării investiției este amplasat pe un singur lot cu destinație agricolă, având numărul cadastral [REDACTAT] și suprafața de 0,9734 ha. Lotul prezintă o configurație relativ regulată și o topografie favorabilă dezvoltării construcțiilor.

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul este situat în partea de sus a pantei drepte a văii râului Bîc, cu altitudini absolute cuprinse între 136,0 – 138,0 m.

Conform studiului geotehnic, în perimetrul analizat și pe o rază de aproximativ 200 m nu au fost identificate procese geologice periculoase. Structura terenului oferă condiții geotehnice favorabile, fără a necesita intervenții speciale de stabilizare.

Prin urmare, terenul analizat prezintă condiții foarte bune pentru amplasarea și realizarea depozitului agro-industrial propus.

## SITUATIA EXISTENTA

În urma examinării zonei de studiu a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD), a terenului cu numărul cadastral [REDACTAT], se constată următoarele aspecte:

Zona studiată este amplasată în extravilanul comunei Băcioi, municipiul Chișinău, într-un context teritorial cu caracter preponderent rural, în care funcțiunile dominante sunt cele agricole.

Amplasamentul este situat în afara perimetrului intravilan.

Terenul obiect al PUD are suprafața totală de 0,9734 ha, este identificat printr-un singur număr cadastral (5511108.110) și se află în proprietate privată.

Conform informațiilor disponibile, terenul nu este inclus în zone protejate și nu face parte dintr-un areal declarat de interes public, nefiind supus unor restricții speciale de reglementare din acest punct de vedere.

În prezent, terenul este liber de construcții și este utilizat ca teren agricol, fără amenajări constructive sau dotări edilitare interne.

Accesul la teren este asigurat prin drumuri agricole existente din zonă, permițând accesul vehiculelor necesare atât exploatarei actuale, cât și deservirii obiectivului propus.

Din punct de vedere funcțional și urbanistic, terenul reprezintă în prezent un spațiu neconstruit, nevalorificat din punct de vedere edilitar, cu potențial de dezvoltare în concordanță cu reglementările urbanistice aplicabile și cu Decizia Consiliului Comunei Băcioi nr. 5/21 din 17.12.2025.

**POT<sub>existent</sub> = 0 %**

Procent de ocupare a terenului (%)

**CUT<sub>existent</sub> = 0**

Coefficient de utilizare a terenului

## Circulații în zonă

Accesul principal la terenul obiect al Planului Urbanistic de Detaliu se realizează din drumul agricol existent, care face legătura cu drumul local L453. Legătura cu acest drum este asigurată printr-o cale de acces existentă, utilizată în prezent pentru deservirea terenurilor agricole din zonă.

Drumul local L453 asigură conexiunea cu rețeaua de circulație locală, facilitând accesul către localitățile din vecinătate. Accesul existent permite circulația autovehiculelor și poate fi adaptat și modernizat pentru a corespunde cerințelor funcționale ale depozitului agro-industrial propus.

## Reglementări. Securitatea la incendii

La proiectarea și realizarea obiectivului se va ține cont de prevederile normative și legislative în vigoare privind securitatea la incendii, în scopul asigurării protecției vieții, bunurilor materiale și mediului.

Se vor respecta următoarele cerințe principale: asigurarea accesului autospecialelor de intervenție la incendiu, conform Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova și prevederilor NCM E.03.02-2014; asigurarea surselor de alimentare cu apă pentru intervenții în caz de incendiu, în conformitate cu СНП 2.04.02-84 (prin hidranți exteriori sau alte soluții tehnice acceptate); respectarea spațiilor de siguranță la foc conform NCM B.01.05:2025, inclusiv a distanțelor de protecție între construcții; precum și organizarea funcțională a terenului astfel încât să permită evacuarea în condiții de siguranță și accesul facil al echipelor de intervenție.

Totodată, proiectarea, execuția și exploatarea obiectivului vor respecta prevederile Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, Legii nr. 267/1994 privind apărarea împotriva incendiilor, Legii nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurător, Legii nr. 1422/1998 privind protecția aerului atmosferic, precum și NCM B.01.02:2016 privind elaborarea și aprobarea documentației de urbanism.

Schimbl	Nr.sect	plansa	Nedoc	Semnat	Data	14-2026-PUD	BENEFICIAR:		
							[REDACTAT]		
							Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea depozitului pentru pastrarea produselor agricole pe terenul cu nr. cad. [REDACTAT] din mun. Chisinau, com. Bacioi, extravilan.		
							Faza	Plansa	Planse
							PUD	02	
							SRL "ARCHI TIME"		

# MEMORIU JUSTIFICATIV (sfârșit)

## Reglementări privind utilizarea terenurilor

În conformitate cu prevederile Capitolului III, Articolul 23 din Codul Funciar al Republicii Moldova nr. 22 din 15.02.2024:

(1) Terenurile cu destinație agricolă, indiferent de forma de proprietate, sunt folosite pentru desfășurarea activității în scopul obținerii de produse agricole, pentru amplasarea infrastructurii agricole, pentru obținerea produselor energetice și a energiei regenerabile, precum și în alte moduri conform alin. (2).

(2) Terenurile cu destinație agricolă au următoarele moduri de folosință:

- terenuri pentru obținerea producției agricole;
- terenuri pentru amplasarea infrastructurii agricole;
- terenuri pentru cultivarea culturilor de plante energetice lemnoase;
- terenuri pentru instalarea sistemelor fotovoltaice solare;
- terenuri pentru construcția instalațiilor eoliene;
- terenuri pentru construcția sistemelor de stocare a energiei în baterii;
- terenuri pentru construcția instalațiilor de biogaz;
- terenuri pentru înființarea fâșiilor forestiere de protecție a câmpurilor;
- terenuri pentru amenajarea drumurilor tehnologice și de exploatare agricolă;
- terenuri pentru cultivarea loturilor pomicole în cadrul întovărășirilor pomicole;
- terenuri pentru ameliorarea terenurilor degradate;
- terenuri pentru grădini;
- terenuri pentru amplasarea pensiunilor agroturistice;
- terenuri pentru pășuni și fânețe.

Regimul juridic al acestor terenuri este reglementat de Codul Funciar, de legislația din domeniul protecției mediului, amenajării teritoriului și urbanismului, precum și de alte acte normative speciale.

Modificarea modului de folosință a terenurilor din această categorie se efectuează la cererea proprietarului, prin decizia autorității administrației publice locale competente, cu respectarea documentației de urbanism aprobate.

Terenul studiat se încadrează în categoria terenurilor destinate construcțiilor și amenajărilor, fiind compatibil cu realizarea obiectivului propus de tip agropensiune turistică.

## Reglementări urbanistice. Zonificare

Zona destinată amplasării depozitului agro-industrial include întregul teren studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu. Funcțiunea principală a zonei este cea de depozitare agro-industrială.

După realizarea investiției, terenul va fi utilizat în mod integral pentru funcțiunea propusă, fiind organizat funcțional prin delimitarea zonelor de acces, circulații carosabile și pietonale, spații de depozitare, spații tehnico-edilitare și zone verzi amenajate. Organizarea incintei se va realiza conform planșei de reglementări urbanistice și zonificare, cu respectarea indicatorilor urbanistici, a retragerilor, a acceselor și a condițiilor de echipare tehnico-edilitară, astfel încât să se asigure o funcționare eficientă și conformă cu normele în vigoare.

## INDICI TEHNICO-ECONOMICI:

Aria PUD	= 0,97340 ha
Aria teren destinat curții, circulației și întreținerii	= 2 459,8 m <sup>2</sup>
Zona inverzita	= 2 789 m <sup>2</sup>
Aria construită la sol	= 4 485,2 m <sup>2</sup>
Aria construită desfasurata	= 4 485,2 m <sup>2</sup>
Regim de inaltime	= P ( Parter )

## Regimul de aliniere al construcțiilor

Construcția nouă propusă (depozit agro-industrial cu regim de construcție Parter) va respecta un regim de aliniere stabilit în raport cu limitele de proprietate și cu aliniamentul drumului agricol existent, care face legătura cu drumul local L453. Clădirea va fi amplasată cu retrageri minime față de hotarul drumului, conform cerințelor de siguranță rutieră și de acces, precum și cu retrageri de minimum 3,00 m față de limitele laterale și posterioare ale lotului, asigurând astfel accesul carosabil și pietonal, iluminarea naturală, ventilarea construcției și posibilitatea intervențiilor pentru întreținere și situații de urgență.

În conformitate cu legislația în vigoare, în cazul în care se propune amplasarea construcției la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate, este obligatorie obținerea acordului scris, autentificat, al proprietarului terenului învecinat, precum și respectarea normelor privind securitatea la incendiu și protecția construcțiilor.

## Regimul de înălțime al construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis pentru construcția propusă este Parter (P). Înălțimea construcției va fi corelată cu specificul funcțional al depozitului agro-industrial și cu caracterul rural al zonei, evitându-se volumele dominante sau disproporționate față de peisajul agricol existent. Se va urmări integrarea armonioasă în peisaj, inclusiv prin utilizarea unor pante adecvate ale acoperișurilor și materiale specifice arhitecturii locale.

## Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul arhitectural al construcției propuse va fi adaptat funcțiunii de depozit agro-industrial, punând accent pe integrarea armonioasă în peisajul rural al comunei Băcioi și pe valorificarea elementelor tradiționale locale. Se vor utiliza materiale durabile și finisaje care să reflecte specificul zonei (tencuiele decorative în culori naturale, elemente din lemn, piatră sau materiale moderne compatibile cu arhitectura locală).

Elementele de semnalistică, firmele și afișajele vor fi amplasate astfel încât să asigure vizibilitatea din drumul local L453 și din drumurile agricole existente, fără a afecta imaginea peisajului sau siguranța circulației. Amplasarea și dimensiunile acestora se vor realiza în baza unor studii de specialitate și cu obținerea avizelor necesare conform legislației în vigoare.

## Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară

Pentru asigurarea funcționării optime a depozitului agro-industrial propus, se va realiza echiparea tehnico-edilitară completă a amplasamentului, în conformitate cu normele urbanistice și tehnice în vigoare. Aceasta va include racordarea la rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, canalizare și energie electrică.

Rețelele de alimentare cu energie electrică vor fi realizate, de regulă, în sistem subteran, prin cabluri pozate în șanțuri, pentru a reduce impactul vizual și a crește siguranța în exploatare. Zonele de protecție și siguranță ale instalațiilor edilitare vor fi stabilite și respectate conform normativelor în vigoare, asigurându-se accesul pentru intervenții și întreținere.

## Spații verzi și spații plantate

Pe terenul studiat se vor amenaja spații verzi și zone plantate cu rol estetic, recreativ și de protecție ambientală. Acestea vor fi amplasate preponderent în proximitatea construcției depozitului agro-industrial și în zonele de acces, contribuind la îmbunătățirea microclimatului, reducerea impactului vizual al construcției și integrarea acesteia în peisajul rural.

Se vor utiliza specii vegetale adaptate condițiilor locale, cu întreținere redusă, iar amenajările peisagistice vor include gazon, arbori și arbuști ornamentali, alei pietonale și eventual elemente de mobilier urban. Spațiile verzi vor avea și rol de delimitare funcțională a diferitelor zone din incintă.

## INDICI URBANISTICI:

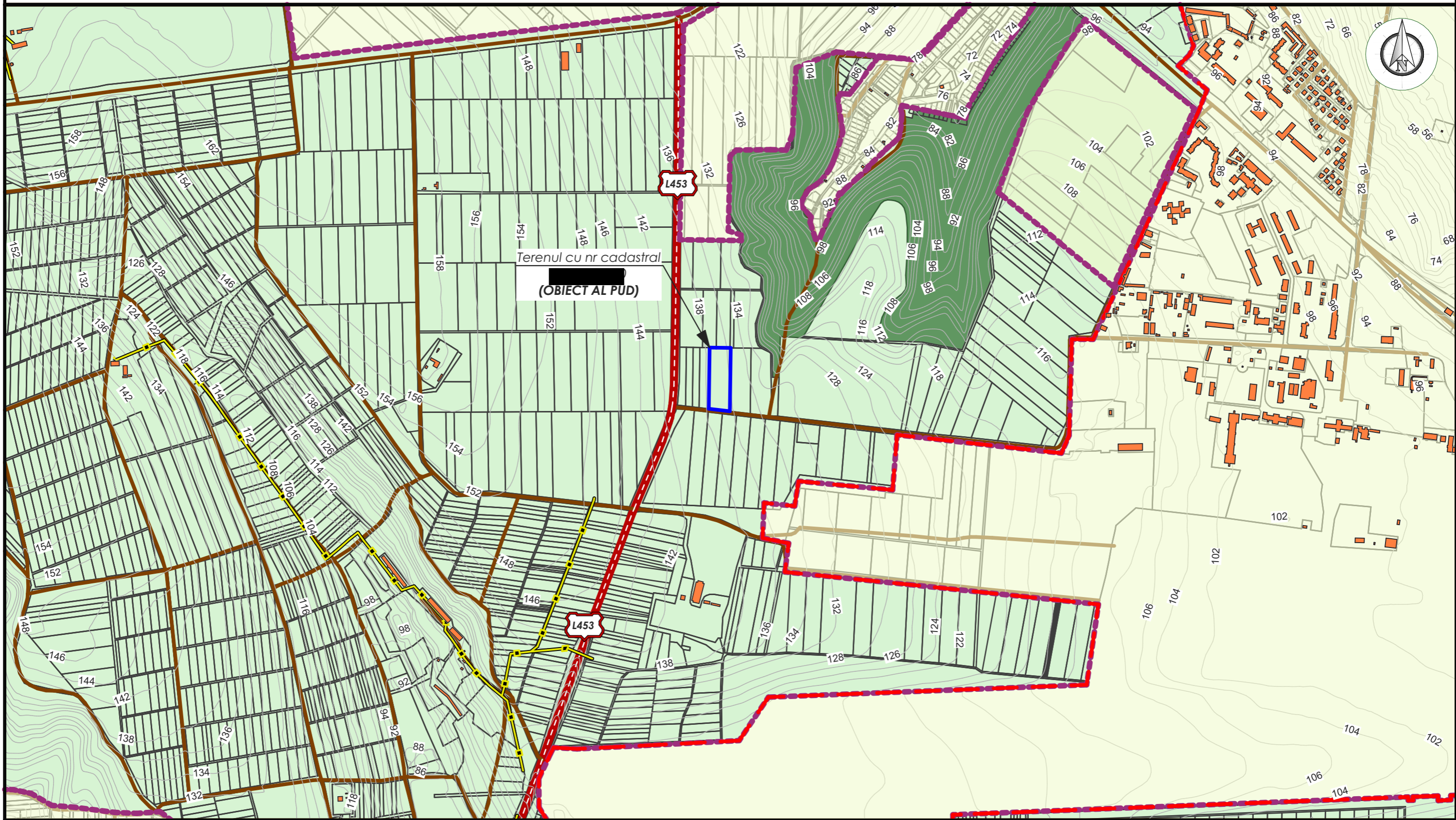
POT<sub>MAXIM</sub> = 60 %  
Procent de ocupare a terenului (%)

CUT<sub>MAXIM</sub> = 0,8  
Coeficient de utilizare a terenului

BILANT TERITORIAL					
Nr.	Denumirea	Situatia existentă		Situatia propusă	
		Suprafata, ha	%	Suprafata, ha	%
1	Terenuri agricole	0,97340	100	0	0
2	Suprafață construită (depozit)	0	0	0,44852	46,08
3	Alei carosabile și platforme parcuri	0	0	0,24598	25,27
4	Spații verzi	0	0	0,27890	28,65
<b>TOTAL</b>		0,97340	100	0,97340	100
<b>POT- Procent de ocupare a terenului (%)</b>		<b>0 %</b>		<b>46,08 %</b>	
<b>CUT - Coeficient de utilizare a terenului</b>		<b>0</b>		<b>0,46</b>	

						14-2026-PUD			BENEFICIAR:		
						Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea depozitului pentru pastrarea produselor agricole pe terenul cu nr. cad. [redacted] din mun. Chisinau, com. Bacioi, extravilan.					
Schimb	Nr.sect	plansa	Nr.doc	Semnata	Data	PLAN URBANISTIC DE DETALIU			Faza	Plansa	Planse
	Arh.princ.	S. Ciocina			02.26				PUD	03	
	Urbanist	A. Trelea			02.26						
						MEMORIU JUSTIFICATIV			SRL "ARCHI TIME"		

# ÎNCADRAREA IN LOCALITATE SC.1:10000

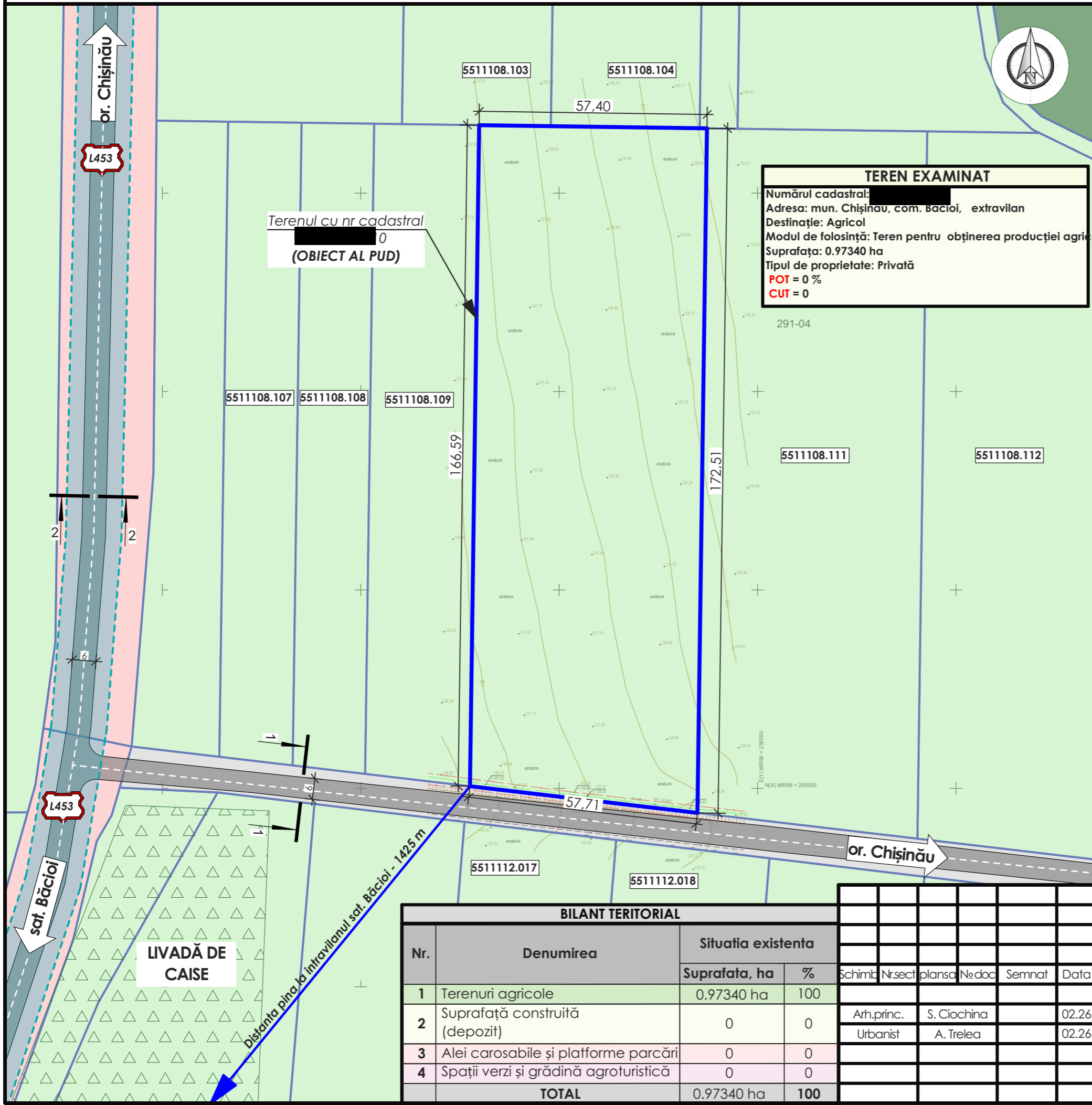


## SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA TEREN ( OBIECT AL PUD)
- LIMITA EXTRAVILAN
- - - LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- TERENURI DIN INTRAVILAN
- TERENURI DIN EXTRAVILAN
- LEA 10kV
- DRUMURI / STRĂZI
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- L453 DRUM NAȚIONAL DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ
- FONDUL FORESTIER

					<b>14-2026-PUD</b>			BENEFICIAR: [REDACTED]		
					Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea depozitului pentru pastrarea produselor agricole pe terenul cu nr. cad. [REDACTED] din mun. Chisinau, com. Bacioi, extravilan.					
					PLAN URBANISTIC DE DETALIU			Faza	Plansa	Planse
								PUD	04	
					ÎNCADRAREA IN LOCALITATE SC.1:10000			SRL "ARCHI TIME"		
Schimt	Nr.sect	plansa	Nr.doc	Semnat	Data					
Arh.princ.		S. Ciochina			02.26					
Urbanist		A. Trelea			02.26					

# SITUATIA EXISTENTĂ. SC. 1:1000



**TEREN EXAMINAT**  
 Numărul cadastral: [redacted]  
 Adresa: mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan  
 Destinație: Agricol  
 Modul de folosință: Teren pentru obținerea producției agricole  
 Suprafața: 0.97340 ha  
 Tipul de proprietate: Privată  
 POT = 0 %  
 CUT = 0

Terenul cu nr cadastral [redacted] 0  
 (OBIECT AL PUD)

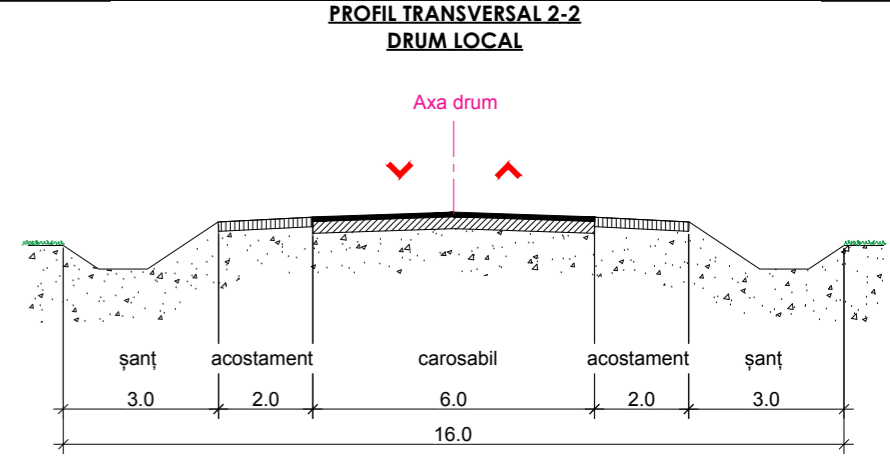
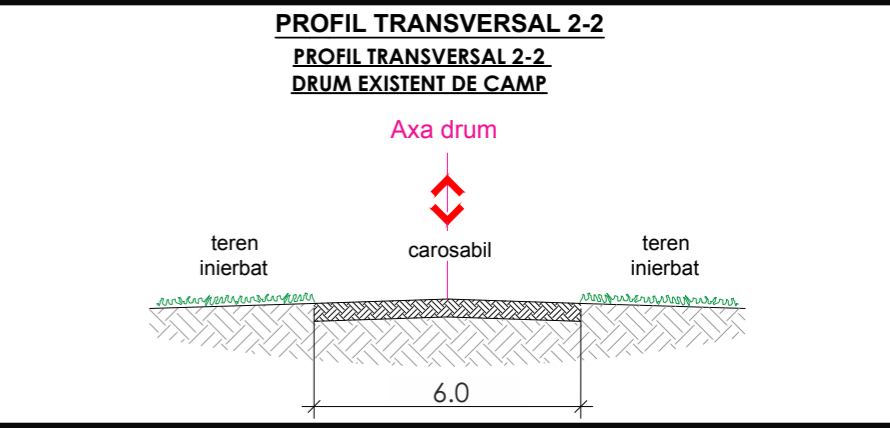
### SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA TEREN ( OBIECT AL PUD)
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- TEREN AGRICOL
- FONDUL FORESTIER
- TERENURI NEDETERMINATE ÎN RBI (registru bunurilor imobiliare)
- TEREN PENTRU TRANSPORTURI, COMUNICAȚII ELECTRONICE ȘI EXPLOATĂRI MINIERE
- DRUM NAȚIONAL DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ
- LIVADĂ DE CAISE
- DRUM DE CÂMP
- ZONĂ DE PROTECȚIE DRUM LOCAL

5511108.111 NUMĂR CADASTRAL

DRUM DE CÂMP

ZONĂ DE PROTECȚIE DRUM LOCAL



BILANT TERITORIAL			
Nr.	Denumirea	Situatia existenta	
		Suprafata, ha	%
1	Terenuri agricole	0.97340 ha	100
2	Suprafață construită (depozit)	0	0
3	Alei carosabile și platforme parcări	0	0
4	Spații verzi și grădină agroturistică	0	0
<b>TOTAL</b>		<b>0.97340 ha</b>	<b>100</b>

Schimbl	Nr.sect	plansa	Ne.doc	Semnat	Data
Arh.princ.		S. Ciochina			02.26
Urbanist		A. Trelea			02.26

**14-2026-PUD** BENEFICIAR: [redacted]

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea depozitului pentru pastrarea produselor agricole pe terenul cu nr. cad. [redacted] din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Plansa	Planse
	PUD	05	

SITUATIA EXISTENTĂ. SC. 1:1000 SRL "ARCHI TIME"

**ANALIZA GEOTEHNICA. SITUATIA HIDROGEOLOGICA. SC. 1:1000**

**SONDA 1**

Altitudinea, m – 136,1  
 Metoda de foraj:  
 Nivel apelor freatice apărut, m –  
 Nivel apelor freatice stabilite, m –

Adâncimea, m – 8,0  
 Diametru, mm 148,0  
 Întărire, –  
 Data: 19.02.2025

Nr / №. loaj	Index stratigrafic / Геол. индекс	Litologia / Литология	Adâncimea / Глубина, m		Grosimea / Мощность, m	Altitudinea tălpii / А.О. подошвы, m
			din	până la		
1	Q4	Solul agricol / Почвенно-растительный слой	0,0	0,5	0,5	135,6
2	Q3-4	Argila nisipoasă cafeniu, cafeniu deschis, uscată friabilă cu incluziuni carbonatice stratificată cu nisip / Суглинок коричневый, светло-коричневый, твердый рыхлый с карбонатными включениями и прослоями песка	0,5	1,5	1,0	134,6
3	Q3-4	Nisip argilos galben uscat friabil stratificat cu nisip prăfos cu incluziuni carbonatice / Супесь жёлтая твёрдая рыхлая с прослоями песка пылеватого и карбонатными включениями.	1,5	2,5	1,0	133,6
4	Q3-4	Nisip prăfos galben uscat stratificat cu nisip argilos cu densitatea medie / Песок пылеватый жёлтый сухой с прослоями супеси средней плотности сложения.	2,5	8,0	5,5	128,1

**SONDA 2**

Altitudinea, m – 136,4  
 Metoda de foraj:  
 Nivel apelor freatice apărut, m –  
 Nivel apelor freatice stabilite, m –

Adâncimea, m – 8,0  
 Diametru, mm 148,0  
 Întărire, –  
 Data: 19.02.2025

Nr / №. loaj	Index stratigrafic / Геол. индекс	Litologia / Литология	Adâncimea / Глубина, m		Grosimea / Мощность, m	Altitudinea tălpii / А.О. подошвы, m
			din	până la		
1	Q4	Solul agricol / Почвенно-растительный слой	0,0	0,5	0,5	135,9
2	Q3-4	Argila nisipoasă cafeniu, cafeniu deschis, uscată friabilă cu incluziuni carbonatice stratificată cu nisip / Суглинок коричневый, светло-коричневый, твердый рыхлый с карбонатными включениями и прослоями песка	0,5	1,5	1,0	134,9
3	Q3-4	Nisip argilos galben uscat friabil stratificat cu nisip prăfos cu incluziuni carbonatice / Супесь жёлтая твёрдая рыхлая с прослоями песка пылеватого и карбонатными включениями.	1,5	2,5	1,0	133,9
4	Q3-4	Nisip prăfos galben uscat stratificat cu nisip argilos cu densitatea medie / Песок пылеватый жёлтый сухой с прослоями супеси средней плотности сложения.	2,5	8,0	5,5	128,4

**SONDA 3**

Altitudinea, m – 136,8  
 Metoda de foraj:  
 Nivel apelor freatice apărut, m –  
 Nivel apelor freatice stabilite, m –

Adâncimea, m – 8,0  
 Diametru, mm 148,0  
 Întărire, –  
 Data: 19.02.2025

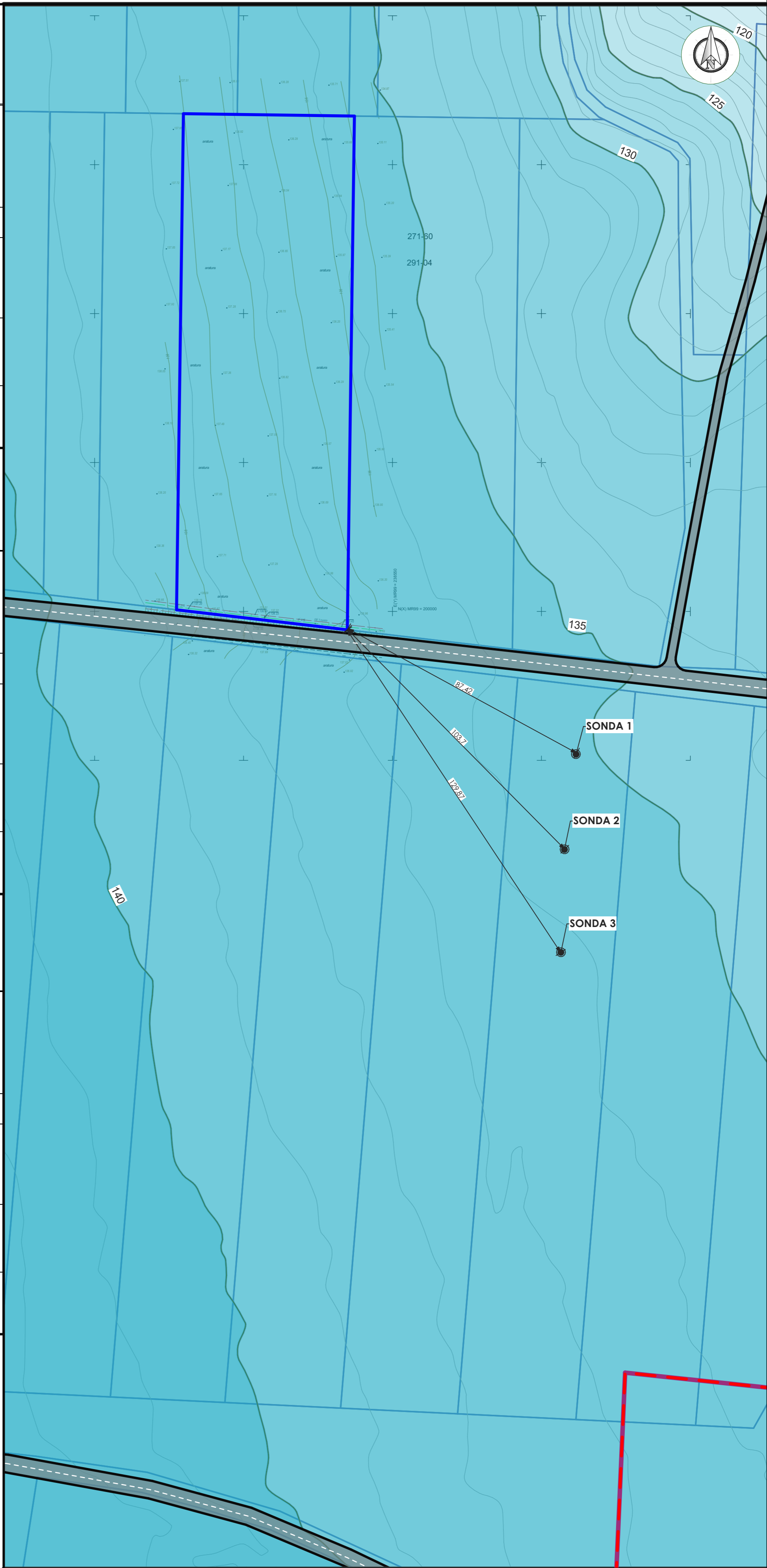
Nr / №. loaj	Index stratigrafic / Геол. индекс	Litologia / Литология	Adâncimea / Глубина, m		Grosimea / Мощность, m	Altitudinea tălpii / А.О. подошвы, m
			din	până la		
1	Q4	Solul agricol / Почвенно-растительный слой	0,0	0,5	0,5	136,3
2	Q3-4	Argila nisipoasă cafeniu, cafeniu deschis, uscată friabilă cu incluziuni carbonatice stratificată cu nisip / Суглинок коричневый, светло-коричневый, твердый рыхлый с карбонатными включениями и прослоями песка	0,5	1,5	1,0	135,3
3	Q3-4	Nisip argilos galben uscat friabil stratificat cu nisip prăfos cu incluziuni carbonatice / Супесь жёлтая твёрдая рыхлая с прослоями песка пылеватого и карбонатными включениями.	1,5	3,0	1,5	133,8
4	Q3-4	Nisip prăfos galben uscat stratificat cu nisip argilos cu densitatea medie / Песок пылеватый жёлтый сухой с прослоями супеси средней плотности сложения.	3,0	8,0	5,0	128,8

**NOTĂ**

Condițiile inginer-geologice ale amplasamentului sunt favorabile pentru realizarea construcțiilor propuse.  
 Terenul este situat pe versantul drept al văii râului Bic, cu o pantă ușoară și cote cuprinse aproximativ între 136,00 – 138,00 m.  
 Nu au fost identificate procese geologice active (alunecări, eroziuni) în zonă.  
 Structura terenului este alcătuită din sol vegetal la suprafață, urmat de straturi de argilă nisipoasă, nisip argilos și nisip prăfos.  
 Apele subterane nu au fost interceptate până la adâncimea de circa 8,00 m.  
 Terenul prezintă caracteristici geotehnice bune pentru fundare, cu tasări reduse.  
 Amplasamentul se încadrează în zona seismică de 7 grade MSK-64, conform normativelor în vigoare.

**SEMNE CONVENTIONALE**

- LIMITA TEREN ( OBIECT AL PUD)
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- DRUM DE CÂMP
- LIMITA EXTRAVILAN
- LIMITĂ INTRAVILAN

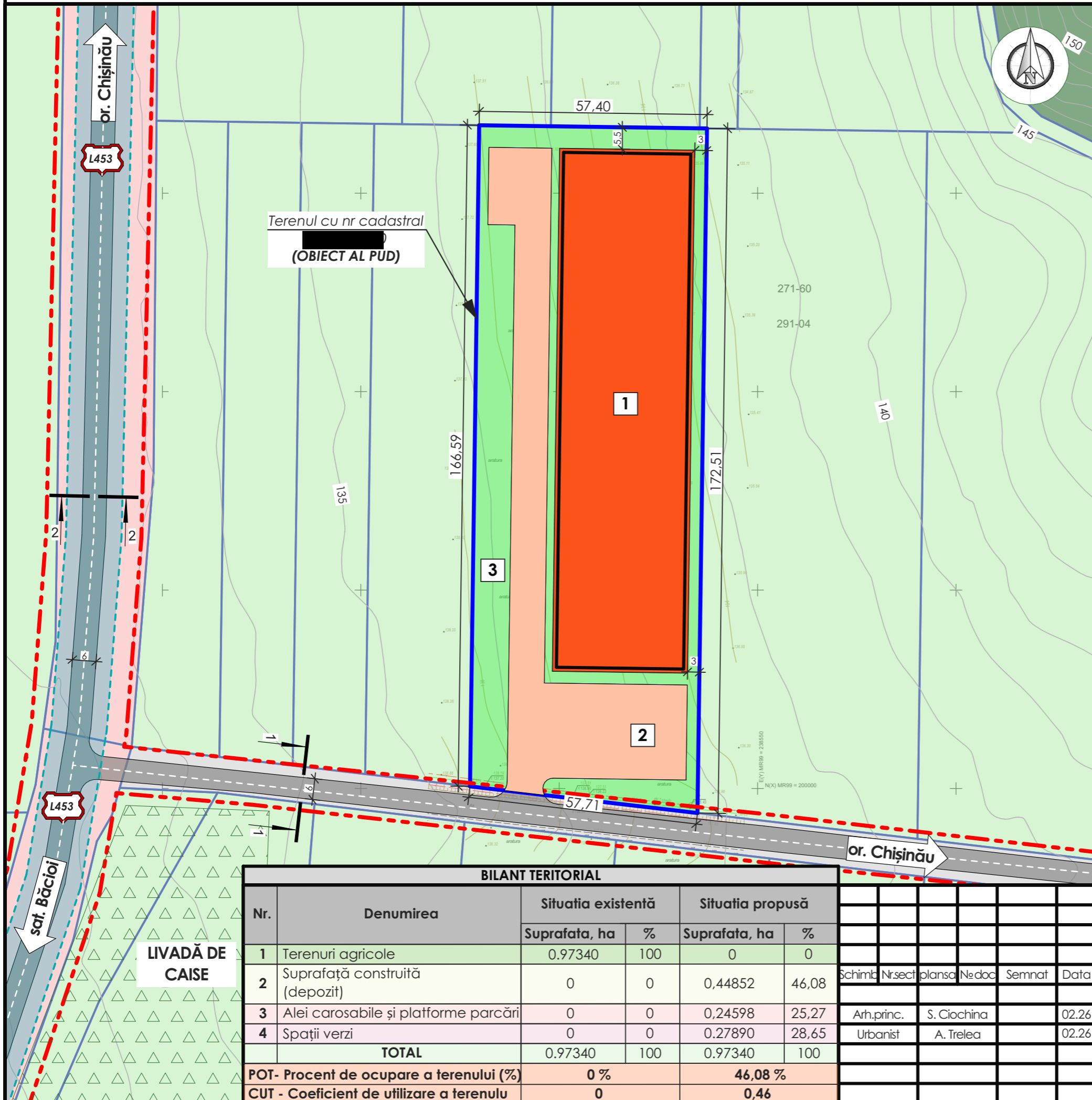


**ALTITUDINI, m**

	140 - 145
	135 - 140
	135 - 140
	130 - 135
	125 - 130
	120 - 125
	115 - 120

<b>14-2026-PUD</b>				BENEFICIAR:		
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea depozitului pentru pastrarea produselor agricole pe terenul cu nr. cad. [redacted] din mun. Chisinau, com. Bacioi, extravilan.				Faza	Plansa	Planse
Schimț Nr.sect	plansa	Nedoc	Semnat	Data	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	
Arh.princ.	S. Ciocina			02.26	PUD	06
Urbanist	A. Trelea			02.26	ANALIZA GEOTEHNICA. SITUATIA HIDROGEOLOGICA. SC. 1:1000	
						SRL "ARCHI TIME"

# REGLEMENTARI. ZONIFICARE. SC. 1:1000

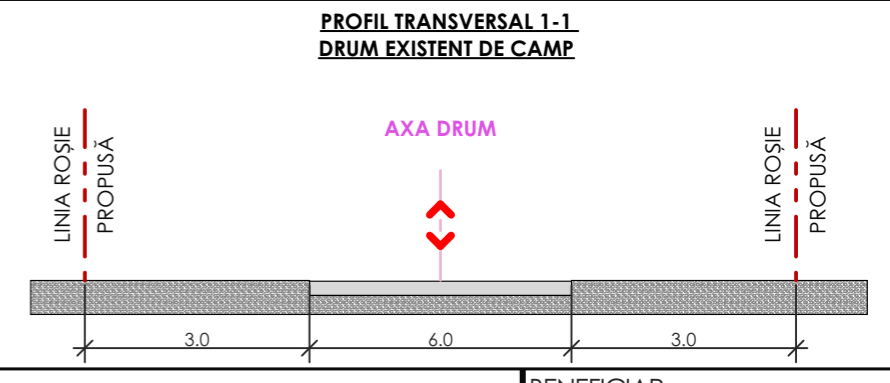
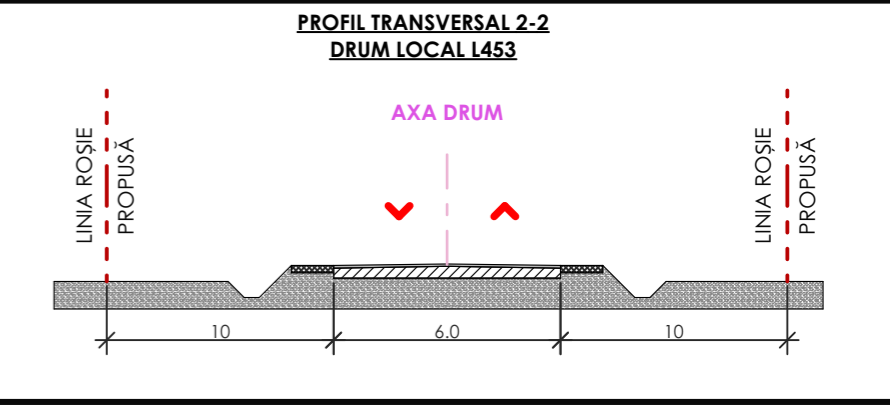


### SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA TEREN ( OBIECT AL PUD)
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- TEREN AGRICOL
- FONDUL FORESTIER
- TERENURI NEDETERMINATE ÎN RBI (registru bunurilor imobiliare)
- TEREN PENTRU TRANSPORTURI, COMUNICAȚII ELECTRONICE ȘI EXPLOATĂRI MINIERE
- DRUM NAȚIONAL DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ
- LIVADĂ DE CAISE
- NUMĂR CADASTRAL
- DRUM DE CÂMP
- ZONĂ DE PROTECȚIE DRUM LOCAL
- LINIE ROȘIE PROPUȘĂ
- ZONĂ VERDE PROPUȘĂ
- ALEI CAROSABILE SI PLATFORME PARCĂRI

### LEGENDĂ

- 1 DEPOZIT
- 2 PARCARE
- 3 ZONA VERDE



BILANT TERITORIAL					
Nr.	Denumirea	Situatia existentă		Situatia propusă	
		Suprafata, ha	%	Suprafata, ha	%
1	Terenuri agricole	0.97340	100	0	0
2	Suprafață construită (depozit)	0	0	0,44852	46,08
3	Alei carosabile și platforme parcări	0	0	0,24598	25,27
4	Spații verzi	0	0	0,27890	28,65
<b>TOTAL</b>		0.97340	100	0.97340	100
<b>POT- Procent de ocupare a terenului (%)</b>		<b>0 %</b>		<b>46,08 %</b>	
<b>CUT - Coeficient de utilizare a terenului</b>		<b>0</b>		<b>0,46</b>	

Schimbl	Nr.sect	plansa	Nedoc	Semnat	Data
Arh.princ.	S. Ciochina				02.26
Urbanist	A. Trelea				02.26

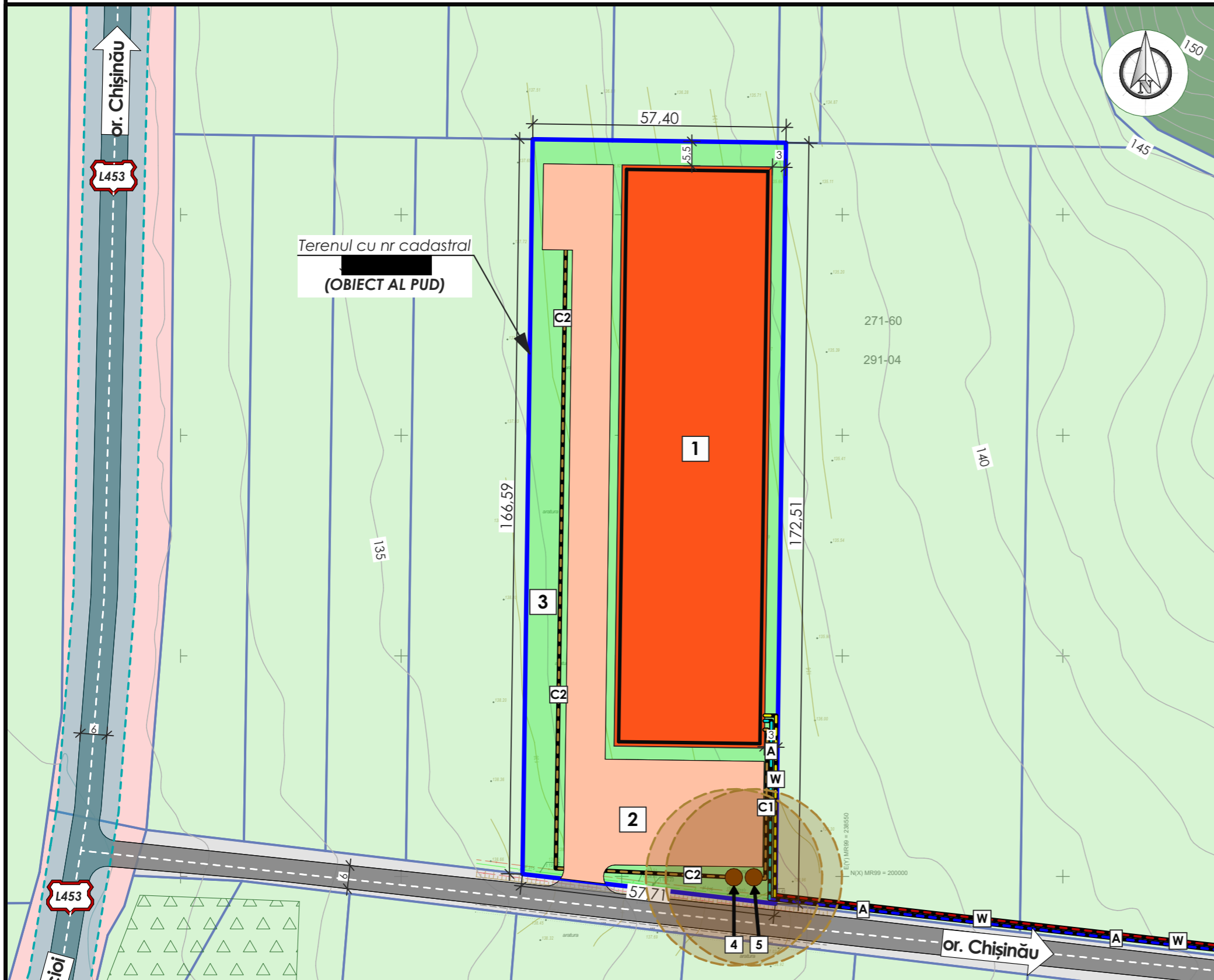
**14-2026-PUD** BENEFICIAR: Bivol Ion

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea depozitului pentru pastrarea produselor agricole pe terenul cu nr. cad. [redacted] din mun. Chisinau, com. Bacioi, extravilan.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Plansa	Planse
	PUD	07	

REGLEMENTARI. ZONIFICARE. SC. 1:1000 SRL "ARCHI TIME"

# REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDILITARA. SC 1:1000



## SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA TEREN ( OBIECT AL PUD)
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- TEREN AGRICOL
- FONDUL FORESTIER
- TERENURI NEDETERMINATE ÎN RBI (registru bunurilor imobiliare)
- TEREN PENTRU TRANSPORTURI, COMUNICAȚII ELECTRONICE ȘI EXPLOATĂRI MINIERE
- DRUM NAȚIONAL DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ
- LIVADĂ DE CAISE
- NUMĂR CADASTRAL
- DRUM DE CĂMP
- ZONĂ DE PROTECȚIE DRUM LOCAL
- ZONĂ VERDE PROPUȘĂ
- ALEI CAROSABILE SI PLATFORME PARCĂRI
- W REȚELE ELECTRICE IN CABLU PROIECTATE
- A REȚELE DE ALIMENTARE CU APA PROIECTATE
- C1 REȚELE DE CANALIZARE MENAJERĂ PROIECTATE
- C2 REȚELE DE CANALIZARE PLUVIALĂ PROIECTATE
- ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ (10m)
- W REȚELE ELECTRICE IN CABLU EXISTENTE
- A REȚELE DE ALIMENTARE CU APA EXISTENTE

## LEGENDĂ

- 1 DEPOZIT
- 2 ALEI CAROSABILE SI PLATFORME PARCĂRI
- 3 ZONA VERDE
- 4 INSTALATII DE TRATARE / EPURARE APELOR UZATE PLUVIALE
- 5 INSTALATII DE TRATARE / EPURARE APELOR UZATE MENAJERE

### NOTA:

Amplasarea definitivă a tuturor obiectelor componente ale infrastructurii tehnico-edilitare, inclusiv traseele rețelelor subterane și supraterane, precum și parametrii geometrici și tehnici ai acestora, vor fi stabilite cu exactitate în etapa de Proiect de Execuție (PE), pe baza studiilor de specialitate și a măsurătorilor topografice detaliate.

Racordarea obiectivului la rețelele tehnico-edilitare existente se va efectua obligatoriu în conformitate cu Condițiile Tehnice de Racordare emise de către operatorii economici de distribuție autorizați.

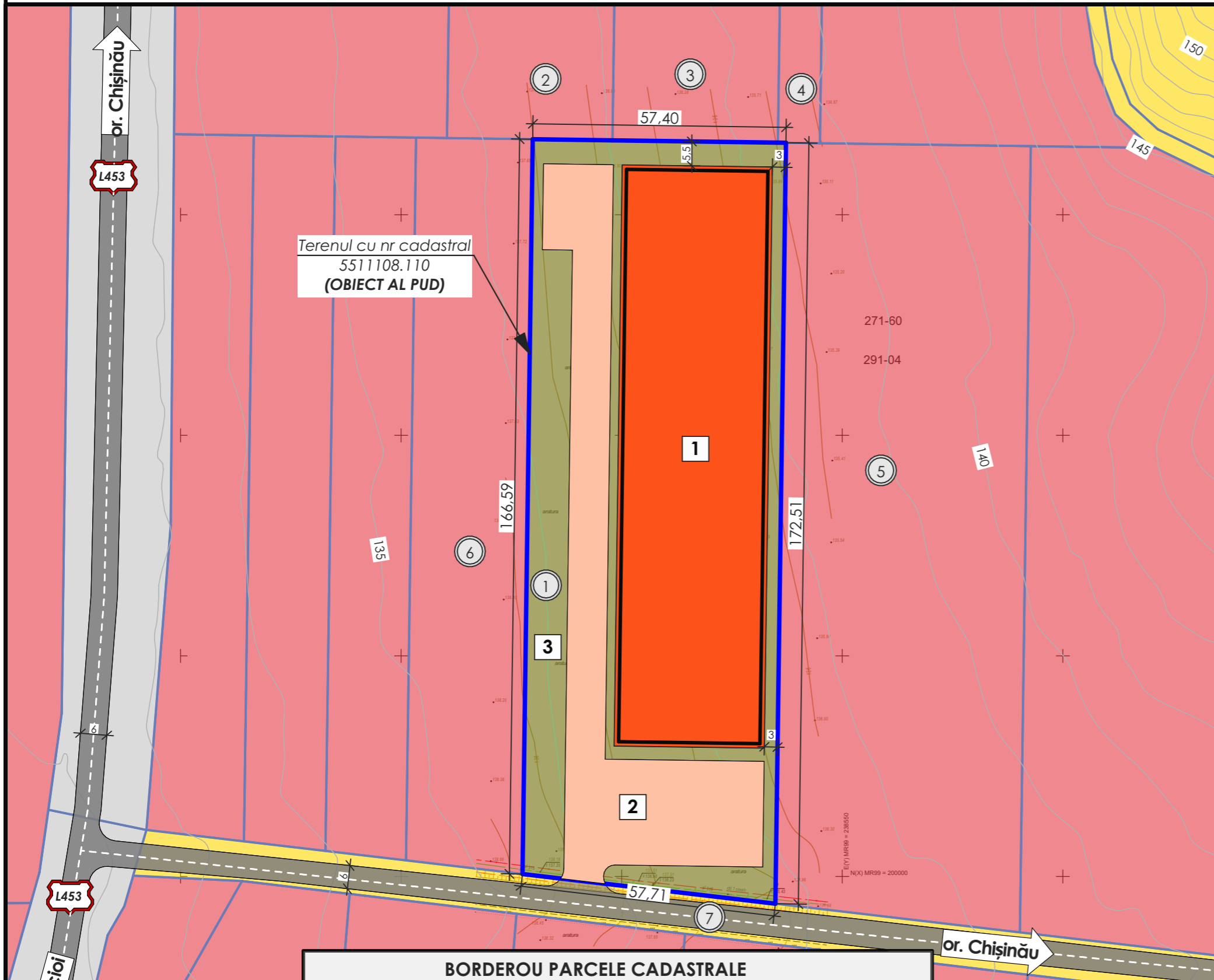
Toate lucrările vor fi proiectate și executate cu respectarea strictă a normativelor tehnice naționale în vigoare, a distanțelor de protecție, a măsurilor de siguranță în exploatare și a cerințelor de protecție a mediului înconjurător.

**LIVADĂ DE CAISE**

Schimbl	Nr.sect	plansa	Nr.doc	Semnat	Data
Arh.princ.		S. Ciocina			02.26
Urbanist		A. Trelea			02.26

<b>14-2026-PUD</b>		BENEFICIAR: Bivol Ion		
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea depozitului pentru pastrarea produselor agricole pe terenul cu nr. cad. [redacted] din mun. Chişinău, com. Băcioi, extravilan.				
PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse
REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDILITARA. SC 1:1000		PUD	08	
SRL "ARCHI TIME"				

# OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA. SC. 1:1000



## SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA TEREN ( OBIECT AL PUD)
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- TEREN PRIVAT
- TEREN PUBLIC
- TERENURI NEDETERMINATE ÎN RBI (registru bunurilor imobiliare)
- L453 DRUM NAȚIONAL DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ
- DRUM DE CÂMP
- 5511108.111 NUMĂR CADASTRAL
- ZONĂ VERDE PROPUȘĂ
- ALEI CAROSABILE SI PLATFORME PARCĂRI

## LEGENDĂ

- 1 DEPOZIT
- 2 ALEI CAROSABILE SI PLATFORME PARCĂRI
- 3 ZONA VERDE

### NOTĂ:

Prezentul proiect nu prevede instituirea unor obiective de utilitate publică și nu implică exproprieri de terenuri sau limitări legale privind circulația bunurilor imobile. Informațiile privind regimul juridic al amplasamentului au fost preluate din extrasul din Registrul bunurilor imobile, consultat prin intermediul platformei e-Cadastru .

### BORDEROU PARCELE CADASTRALE

Nr. poz.	Nr. cad. al parcelei	Aria , ha	Tip de proprietate	Destinația
1	5511108.110	0.97340 ha	Proprietate privată	Agricol
2	5511108.109	0.43710 ha	Proprietate privată	Agricol
3	5511108.103	0.58620 ha	Proprietate privată	Agricol
4	5511108.104	0.58600 ha	Proprietate privată	Agricol
5	5511108.105	0.14900 ha	Proprietate privată	Agricol
6	5511108.111	0.97350 ha	Proprietate privată	Agricol
7	5511108.386	2.60430 ha	Proprietate publică	Pentru transporturi, comunicații electronice și exploatarea miniere

Schimbl	Nrsect	plansa	Ne.doc	Semnat	Data
Arh.princ.		S. Ciochina			02.26
Urbanist		A. Trelea			02.26

<b>14-2026-PUD</b>	BENEFICIAR: Bivol Ion		
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru proiectarea depozitului pentru pastrarea produselor agricole pe terenul cu nr. cad. [redacted], din mun. Chişinău, com. Băcioi, extravilan.			
PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Plansa	Planse
	PUD	09	
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA. SC. 1:1000		SRL "ARCHI TIME"	