



PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenul cu nr. cadastral [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], cu dreptul de suprafață a SRL „[REDACTED]”, din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan

NR. OBIECTIVULUI: 22-2026

BENEFICIAR: SRL „[REDACTED]”

AUTORII PROIECTULUI:

Arhitect-sef: Spasov Anatolie

Urbanist: Ciochina Serghei

CHISINAU 2026

ARHIPRO
SRL

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

NR DE OBIECT: OBIECT NR. 22-2026 PUD
DENUMIRE: Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenul cu nr. cadastral [redacted] [redacted] [redacted] cu dreptul de suprafață a SRL „[redacted]”, din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan.
LOCALIZARE: mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan.
BENEFICIAR: SRL „[redacted]”.
PROIECTANT: "ARHIPRO" SRL
Arhitect sef: SPASOV ANATOLIE
Urbanist: CIOCHINA SERGHEI

BORDEROU PLANSELOR ELABORATE

PLANSA	DENUMIREA	NOTE
01	DATE GENERALE	
02	MEMORIU JUSTIFICATIV (început)	
03	MEMORIU JUSTIFICATIV (continuare)	
04	MEMORIU JUSTIFICATIV (sfârșit)	
05	ÎNCADRAREA IN LOCALITATE SC.1:10000	
06	SITUATIA EXISTENTĂ. SC. 1:1000	
07	ANALIZA GEOTEHNICA. SITUATIA HIDROGEOLOGICA. SC. 1:1000	
08	REGLEMENTARI. ZONIFICARE. SC. 1:1000	
09	REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDILITARA. SC 1:1000	
10	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA. SC. 1:1000	
11	Vederile tridimensionale a obiectivului propus	
12	Vederile tridimensionale a obiectivului propus	
13	Vederile tridimensionale a obiectivului propus	

CADRU LEGISLATIV-NORMATIV

— COD Nr. 434 din 28-12-2023 "URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR"
— 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;
- Legea nr. 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea nr. 272/2011 apelor;
— COD Nr. 22 /2024 (CODUL FUNCJAR);
— Legea nr. 267/1994 privind apararea împotriva incendiilor;
— Hotărîrea Guvernului nr. 847/2022 cu privire la aprobarea Regulilor generale de aparare împotriva incendiilor in Republica Moldova;
— Regulamentului cu privire la protecția rețelelor electrice (HG nr. 514/2002);
— NCM B.01.02:2016 "Sistematizarea teritoriului și 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 și rurale;
— NCM E.03.02-2026. "Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor".
- ПУЭ Правила устройства электроустановок.
- СНиП 2.04.02-84 “Водоснабжение. Наружные сети и сооружения”;
-- NCM G.03.02:2015 "Instalații și rețele de alimentare cu apă și canalizare. Rețele și instalații exterioare de canalizare";
-- NCM G.02.03:2017 "Proiectarea rețelelor electrice orășanești".

DATE GENERALE

Documentatia este elaborata in baza:
- Actele cadastrale.
- Decizia nr. 5/75 din 17 decembrie 2025 a consiliului comunei Băcioi, mun.Chișinău.
OBIECTUL LUCRARI
Proiectul dat are drept scop prezentarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenul cu nr. cadastral [redacted] [redacted] [redacted] cu dreptul de suprafață a SRL „[redacted]”, din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan.
Pe terenul dat se propune edificarea și amenajarea obiectivului comercial (logistic), în conformitate cu prevederile cadrului legislativ-normativ în vigoare și cu Decizia nr.5/75 din 17 decembrie 2025 al consiliului comunei Băcioi, mun. Chișinău privind 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 sc 1:500.
3. Straturi digitale georeferențiate preluate din platforma națională de date spațiale <https://geodata.gov.md>, consultate în luna aprilie 2026.

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

Certificat de atestare tehnico-profesionala nr.0900 din 12.10.2022

Elaborat: Arhitect-sef Spasov Anatolie

PROIECTANTUL GENERAL : "ARHIPRO" SRL

Conform Deciziei nr. 5/75 din 17 decembrie 2025 a consiliului comunei Băcioi ,mun.Chișinău.

Arhit. princ.: Certificat pe numele Spasov A. Certificat seria 2022-P Nr.0900 din 12.10.2022

						OBIECT NR. 22-2026-PUD	BENEFICIAR: SRL "[redacted]"					
						Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenul cu nr. cadastral [redacted] [redacted] [redacted] cu dreptul de suprafață a SRL „[redacted]”, din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan						
Schimbl	Nr.sect	plansa	Nr.doc	Semnat	Data				Faza	Plansa	Planse	
Arh.princ.		A. Spasov		09.26		PLAN URBANISTIC DE DETALIU			PUD	01		
Urbanist		S. Ciocina		09.26								
						DATE GENERALE						

MEMORIU JUSTIFICATIV (început)

DATE GENERALE

Planul urbanistic de detaliu este menit să stabilească condițiile de amplasare și realizare a uneia sau a mai multor construcții, pe un anumit teren, care stau la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

BENEFICIARUL: SRL '_____'.

INCADRARE IN TERITORIUL

Zona PUD studiată, propusă pentru amplasarea și edificarea unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenurile cu numerele cadastrale _____ și _____, situate în extravilanul mun. Chișinău, com. Băcioi, se află în imediata vecinătate a limitei intravilanului localității, fiind poziționată în apropierea zonei construite a satului Băcioi.

Terenul studiat este constituit din trei loturi cadastrale alăturate, cu suprafața totală de 2,38410 ha (23.841 mp) și, în prezent, are destinație agricolă (teren pentru obținerea producției agricole). Amplasamentul prezintă un relief cu pantă ușoară, cu altitudini absolute cuprinse între aproximativ 128,0 – 140,0 m.

Accesul la amplasament se realizează direct din drumul local L453, care asigură conexiunea cu rețeaua de circulație regională și infrastructura localității Băcioi.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu se realizează în conformitate cu Decizia Consiliului comunei Băcioi nr. 5/75 din 17.12.2025, „Cu privire la inițierea elaborării documentației urbanistice a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenul cu nr. cadastral _____, _____ cu dreptul de suprafață a SRL „_____”, din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan".

CARACTERISTICA GENERALA A ZONEI

CLIMA. Zona PUD studiată se află în extravilanul com. Băcioi, mun. Chișinău, în imediata vecinătate a limitei intravilanului localității, fiind poziționată în apropierea zonei construite a satului. Coordonatele geografice aproximative ale amplasamentului sunt 46°57'N latitudine nordică și 28°45'E longitudine estică. Clima este temperat-continentală, specifică zonei centrale a Republicii Moldova.

Iernile sunt relativ scurte, cu strat de zăpadă neuniform și instabil. Temperatura medie anuală a aerului este de circa +9,5 – +10 °C. Cele mai scăzute temperaturi se înregistrează în lunile ianuarie–februarie, cu valori medii de aproximativ -3...-4 °C. Temperaturile minime absolute pot coborî până la -25...-28 °C, însă aceste cazuri sunt rare. Stratul de zăpadă are grosimi reduse (circa 10–15 cm) și persistă aproximativ 60–80 zile pe an.

Primăvara durează aproximativ 2–2,5 luni, cu temperaturi medii de +12...+16 °C. Vara este caldă și de durată, cu temperaturi ce variază între +20 și +30 °C, iar maximele pot atinge +35...+38 °C. Temperatura medie a verii este de circa +20...+22 °C.

Toamna durează aproximativ 2–2,5 luni, cu temperaturi medii de +12...+15 °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 500–550 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 com. Băcioi, mun. Chișinău, se încadrează în zona cu intensitate seismică de 7 grade pe scara MSK-64. 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.

SITUATIA EXISTENTA

În urma examinării zonei de studiu a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD), a terenurilor cu numerele cadastrale _____ și _____, se constată următoarele aspecte: Zona studiată este amplasată în extravilanul com. Băcioi, mun. Chișinău, într-un context teritorial cu caracter preponderent rural, în care funcțiunile dominante sunt cele agricole. Amplasamentul este situat în afara perimetrului intravilan, în imediata vecinătate a limitei acestuia. În imediata apropiere se află construcții existente, ceea ce confirmă caracterul semi-urbanizat al zonei și faptul că amplasamentul nu este izolat.

Terenul obiect al PUD are suprafața totală de 2,38410 ha, este identificat prin trei numere cadastrale _____ și se află în proprietate privată (pe cote părți de către dnii _____ si _____ si _____ cu dreptul de suprafață al SRL „_____”.

Conform informațiilor disponibile la etapa elaborării preliminare, nu au fost identificate zone protejate pe terenurile examinate. Concluzia finală se va formula după obținerea avizelor autorităților competente, inclusiv mediu, patrimoniu/arheologie și alte instituții competente, după caz.

În prezent, terenul este liber de construcții și este utilizat ca teren agricol (teren pentru obținerea producției agricole), fără amenajări constructive sau dotări edilitare interne.

Accesul la teren este asigurat prin drumul local L453, care asigură legătura cu rețeaua de circulație regională și locală, permițând accesul vehiculelor necesare atât exploatării 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. 5/75 din 17.12.2025.

INDICII EXISTENTI:

POT^{existent} = 0 % CUT^{existent} = 0
Procent de ocupare a terenului (%) Coeficient de utilizare a terenului

Circulații în zonă

Accesul principal la terenurile obiect al Planului Urbanistic de Detaliu se realizează din 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 și regională, facilitând accesul către localitățile din vecinătate, inclusiv com. Băcioi și mun. Chișinău. Accesul existent permite circulația autovehiculelor și va fi adaptat și modernizat pentru a corespunde cerințelor funcționale ale obiectivului comercial (logistic) industrial propus, inclusiv necesităților de circulație a autovehiculelor grele destinate operațiunilor de încărcare/descărcare.

PROPUNERI SI REGLEMENTARI

Conform documentației de urbanism existente, com. Băcioi deține Plan Urbanistic General, aprobat prin Decizia Consiliului comunei Băcioi nr. 2/5 din 20.04.2023 „Cu privire la aprobarea documentației de amenajare a teritoriului și documentației de urbanism, nr. 3324-SII, Planul de amenajare a Teritoriului administrativ cumulat cu Planul Urbanistic General al s. Băcioi, s. Frumușica, s. Străisteni, s. Brăila, mun. Chișinău". Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se elaborează în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului pentru satul Băcioi (Unități Teritoriale de Referință - UTR).

Terenurile obiect al PUD sunt terenuri extravilane cu destinație actuală agricolă, aflate în zona de studiu și propuse pentru reglementare urbanistică în baza Deciziei Consiliului comunei Băcioi nr. 5/75 din 17.12.2025. Compatibilitatea funcțiunii propuse cu PUG/RLU al comunei Băcioi se va confirma prin extrasul grafic PUG/RLU și prin avizele competente.

						OBIECT NR. 22-2026-PUD		BENEFICIAR: SRL '██████████'				
						Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenul cu nr. cadastral ██████████ ██████████ cu dreptu de suprafeție a SRL , ██████████', din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan						
Schimb	Nr.sect	plansa	Nr.doc	Semnat	Data	PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse		
Arh.princ.		A. Spasov			09.26			PUD	02			
Urbanist		S. Ciochina			09.26							
						MEMORIU JUSTIFICATIV (început)						

MEMORIU JUSTIFICATIV (sfârșit)

Conform COD Nr. 434 din 28-12-2023 "URBANISMULUI Si CONSTRUCTIILOR"

Articolul 44. Planul urbanistic de detaliu.

Alin. (31) Planificarea si desfășurarea operatiunilor de urbanism pe terenurile din teritoriul extravilan, efectuate în scopul emiterii certificatului de urbanism pentru proiectare pentru obiectivele infrastructurii de transport, precum si pentru unitățile de comert, unitățile de alimentare publică si statiile de deservire tehnică a vehiculelor rutiere amplasate pe laturile terenurilor adiacente drumurilor publice, se realizează în baza planului urbanistic de detaliu si a memoriului explicativ aferent care includ reglementări în domeniul amenajării teritoriului si urbanismului, elaborate si aprobate conform prevederilor legislatiei.

Totodata conform Articolul 107. Emiterea certificatului de urbanism pentru proiectare

Alin. (11) În lipsa documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, pentru terenurile din teritoriul extravilan, solicitantul, în baza deciziei consiliului local respectiv, asigură elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (PUD), care să servească drept temei pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectare. Planul urbanistic de detaliu în cauză, elaborat și verificat de specialiști atestați în construcții, se avizează de către autoritatea competentă în domeniul sănătății publice, de autoritatea responsabilă de implementarea politicii statului în domeniul relațiilor funciare - pentru obiectivele de infrastructură a agriculturii, de organul central de specialitate responsabil de domeniul patrimoniului cultural - pentru intervențiile asupra monumentelor istorice și pentru lucrările executate pe terenurile care cuprind obiective de patrimoniu cultural construit și arheologic și în zonele de protecție a acestora, de autoritatea competentă în domeniul protecției mediului, de organul supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor, Autoritatea Aeronautica Civila (dupa caz) și de instituția publică Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe, după care se aprobă de consiliul local respectiv, în modul stabilit de legislație.

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.

Conform prevederilor Codului funciar nr. 22/2024, pentru realizarea obiectivului propus este necesară schimbarea destinației terenurilor din terenuri cu destinație agricolă în terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor. Schimbarea destinației se va realiza în condițiile și prin procedura prevăzute de legislația în vigoare, cu respectarea documentației de urbanism aprobate.

Zona destinată amplasării obiectivului comercial include întregul teren studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu. Funcțiunea principală a zonei este cea comercial-logistică, destinată depozitării, industriei nepoluante, prelucrării primare și ambalării produselor, cu funcțiuni administrative, tehnice și de deservire aferente". După realizarea investiției, terenul va fi utilizat în mod integral pentru funcțiunea comercială propusă, fiind organizat funcțional prin delimitarea zonelor de acces, circulații carosabile și pietonale, spații comerciale, 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.

Regimul de aliniere al construcțiilor

Construcția nouă propusă (obiectiv comercial cu regim de inaltime - Parter + 2 Etaje) va respecta un regim de aliniere stabilit în raport cu limitele de proprietate și cu aliniamentul existent. Clădirile vor fi amplasate 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, autenticat, al proprietarului terenului învecinat, precum și respectarea normelor privind securitatea la incendiu și protecția construcțiilor.

INDICI TEHNICO-ECONOMICI:

Aria PUD (teren studiat) = 2,38410 ha

Suprafață construită la sol = 1,12490 ha

Alei carosabile și platforme parcări = 0,4844 ha

Alei pietonale= 0,4554 ha

Spații verzi = 0,3194 ha

Total = 2,38410 ha

Arie construită desfășurată = 15.703,78 m²

Regim maxim: P+2E; Hmax = 22,00 m, măsurat conform normativului aplicabil

INDICATORII URBANISTICI:

POT_{propus} = 47,18 % Procent de ocupare a terenului (%)	POT_{MAXIM} = 60 % Procent de ocupare a terenului (%)
CUT_{propus} = 0,66 Coefficient de utilizare a terenulu	CUT_{MAXIM} = 1,50 Coefficient de utilizare a terenulu
Regim de inaltime_{propus} = P+2E	Regim de inaltime_{maxim} = P+2E

Regimul de înălțime al construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis pentru PUD este P+2E, iar pentru constructiile propuse este Parter + 2 Etaje (P+2E). Înălțimea construcției va fi corelată cu specificul funcțional al obiectivului și cu caracterul zonei, evitându-se volumele dominante sau disproporționate față de construcțiile existente din imediata apropiere și nu va depăsi 22 m.

Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul arhitectural al construcției propuse va fi adaptat funcțiunii de obiectiv comercial (logistic) industrial, punând accent pe integrarea armonioasă în peisajul zonei extravilane a comunei Băcioi și pe valorificarea elementelor arhitecturale specifice construcțiilor cu funcțiune logistică și comercială. Se vor utiliza materiale durabile și finisaje de calitate.

Elementele de semnalistică, firmele și afișajele vor fi amplasate astfel încât să asigure vizibilitatea din drumul local L453 și din căile de acces 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. 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.03.02-2026; asigurarea surselor de alimentare cu apă pentru intervenții în caz de incendiu, în conformitate cu СНиП 2.04.02-84 (prin hidranti 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.

Remiza de pompieri - Conform NCM B.01.05:2025 "Urbanism. Sistematizarea si amenajarea localitatilor urbane si rurale". Sursele de alimentare cu apă pentru autospeciale de interventie la incendiu in conformitate cu prevederile normativului în constructii СНиП 2.04.02-84.

Spații verzi și spații plantate

Pe terenurile studiate se vor amenaja spații verzi și zone plantate cu rol estetic, recreativ și de protecție ambientală. Acestea vor fi amplasate preponderent în proximitatea construcțiilor și în zonele de acces, contribuind la îmbunătățirea microclimatului, reducerea impactului vizual al construcțiilor și integrarea acestora în peisaj. 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.

Protecția mediului. Amplasarea și exploatarea constructiilor se vor realiza cu respectarea legislației naționale privind protecția mediului, evitând afectarea solului, apei și biodiversității. Lucrările nu vor modifica semnificativ morfologia terenului și vor include măsuri de prevenire a poluărilor accidentale. Decopertarea stratului fertil se va efectua numai în cazuri excepționale, strict necesare și justificate tehnic, în mod controlat, cu depozitare temporară și reutilizare conform normelor aplicabile. Soluțiile tehnice și organizatorice detaliate se vor prezenta în documentația aferentă acordului de mediu.

Deseuri. Pentru etapa de funcționare a obiectivului este obligatorie amenajarea de platforme impermeabilizate, colectatrea selectiva a tuturor categoriilor de deșeuri, conform LP 209/2016 privind deșeurile.

						OBIECT NR. 22-2026-PUD		BENEFICIAR: SRL ' ██████████ '			
						Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenul cu nr. cadastral ██████████ ██████████ ██████████ cu dreptul de suprafață a SRL , ██████████ ', din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan					
Schimb	Nr.sect	plansa	Nedoc	Semnat	Data						
						PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse	
Arh.princ.		A. Spasov			09.26			PUD	03		
Urbanist		S. Ciochina			09.26						
						MEMORIU JUSTIFICATIV (continuare)					

MEMORIU JUSTIFICATIV (sfârșit)

Echiparea tehnico-edilitară

Echiparea tehnico-edilitară a obiectivului se va realiza cu respectarea normativelor tehnice în vigoare, prin racordare la infrastructura publică existentă, adiacentă drumului local L453, după cum urmează:

Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza prin cablu subteran, racordat la rețeaua electrică existentă de pe L453, conform avizului de racordare. În cazul în care puterea disponibilă nu acoperă necesarul energetic, se prevede edificarea unei stații electrice de transformare în incintă.

Alimentarea cu apă potabilă

Se va realiza prin racordare la conducta de apeduct existentă, amplasată de-a lungul drumului local L453, conform avizului administratorului de rețea. Dimensionarea rețelelor se face conform NCM G.03.02:2015.

Canalizarea apelor uzate menajere

Pentru evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectivul propus, se propune realizarea unei hazne vidanjabile etanșe, până la racordarea la o eventuală rețea publică de canalizare.

Volumul haznei se va calcula la faza de proiect tehnic (PT), în funcție de:

numărul efectiv de angajați și utilizatori ai obiectivului propus;

suprafața și destinația spațiilor din cadrul obiectivului (depozite și spațiu comercial), inclusiv fluxul estimat de clienți;

normele de consum de apă/persoană/zi conform reglementărilor tehnice în vigoare;

frecvența de vidanjare stabilită împreună cu operatorul de servicii de salubritate.

Dimensionarea finală va respecta prevederile normativelor tehnice aplicabile privind construcțiile hidroedilitare și va asigura capacitatea necesară pentru colectarea în siguranță a apelor uzate generate de obiectivul propus.

Asigurarea cu energie termică

Se va realiza local, prin instalații proprii de încălzire electrică.

Amplasarea definitivă a rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv traseele și parametrii tehnici, va fi stabilită în etapa de Proiect de Execuție, pe baza studiilor de specialitate și a condițiilor tehnice de racordare emise de operatorii autorizați, cu respectarea normativelor tehnice, a măsurilor de siguranță și a cerințelor de protecție a mediului.

Organizarea funcțională a incintei

Incinta obiectului PUD, cu suprafața totală de 2,38410 ha (23.841 mp), este organizată funcțional pentru desfășurarea activităților aferente unui obiectiv comercial (logistic) industrial destinat depozitării, prelucrării primare a materiei prime.

Organizarea funcțională a incintei cuprinde următoarele zone principale: zona de depozitare – cu suprafața de 9.612 mp; zona aferentă sediului administrativ – 3.078 mp; zona comercială – 2.376 mp; zona tehnică – 180 mp.

Pentru funcționarea obiectivului sunt prevăzute spații și hale destinate depozitării materiei prime și produselor finite, producerii, uscării, prelucrării primare a materiei, precum și spații administrative, de birouri și facilități tehnico-sanitare pentru personal.

Incinta este prevăzută cu platforme pentru încărcarea, descărcarea și manevrarea transportului de mărfuri, precum și cu căi de acces carosabile și parcări pentru autovehiculele ușoare. Sunt prevăzute puncte de descărcare pentru operațiunile de încărcare/descărcare a vehiculelor grele și locuri de parcare pentru vehiculele ușoare.

Organizarea funcțională asigură separarea zonelor de producție/depozitare, administrative, comerciale și tehnice și permite desfășurarea fluxurilor de transport și aprovizionare în cadrul incintei.

Perete de sprijin

Pe latura estică a terenului cu numarul cadastral [redacted], langa fondul forestier învecinat, se propune realizarea unui perete de sprijin, destinat susținerii și stabilizării taluzului.

Peretele de sprijin va fi executat din beton armat (sau elemente prefabricate/gabioane, în funcție de soluția adoptată la etapa de Proiect de Execuție), dimensionat pe baza calculului geotehnice de stabilitate, cu respectarea coeficienților de siguranță impuși de normativete tehnice în vigoare.

Amplasarea, înălțimea și parametrii constructivi exacti ai peretelui de sprijin vor fi stabiliți cu exactitate în etapa de proiectare tehnică (Proiect de Execuție), pe baza studiului geotehnic detaliat și a măsurătorilor topografice ale amplasamentului, astfel încât să fie asigurată stabilitatea taluzului și protecția împotriva eroziunii de suprafață.

Regimul juridic al amplasamentului

Prezentul proiect de Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) nu prevede instituirea unor obiective de utilitate publică, nu implică exproprieri de terenuri și nu instituie limitări legale privind circulația juridică a bunurilor imobile. Drepturile de proprietate asupra terenurilor rămân neafectate de măsuri de interes public, iar circulația liberă a drepturilor reale asupra acestora nu este restricționată prin intermediul prezentului document de urbanism.

Terenurile ce fac obiectul prezentului PUD sunt identificate după cum urmează nr. cadastral: [redacted]; nr. cadastral [redacted], [redacted]. Acestea însumează o suprafață totală de 2,38410 ha (23.841 m²) și sunt situate în extravilanul municipiului Chișinău, comuna Băcioi.

Conform situației juridice actuale, terenurile se află în proprietate privată, deținute pe cote-părți. Asupra acestora este instituit dreptul de suprafață în favoarea SRL „[redacted]”. În prezent, destinația terenurilor este agricolă (terenuri destinate obținerii producției agricole), iar imobilele sunt libere de orice construcții, instalații sau alte obiective edificate. Regimul juridic al acestor terenuri este reglementat de Codul Funciar (Cod nr. 22/2024), 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/superficiarului, prin decizia autorității administrației publice locale competente, cu respectarea documentației de urbanism aprobate.

Prezenta documentație PUD stabilește cadrul urbanistic necesar pentru inițierea procedurii de schimbare a destinației terenurilor din categoria terenurilor agricole în categoria terenurilor pentru construcții. Schimbarea destinației se va realiza ulterior, prin procedura legală aplicabilă, după aprobarea PUD și obținerea avizelor necesare. Informațiile privind regimul juridic al amplasamentului au fost preluate din extrasele cadastrale consultate prin platforma oficială e-Cadastru, care constituie sursa oficială de date privind situația juridică și cadastrală a imobilelor.

Justificarea amplasării

Amplasamentul ales este situat în extravilanul comunei Băcioi, în imediata vecinătate a limitei intravilanului localității, pe terenuri cu destinație agricolă actuală, libere de construcții.

Alegerea amplasamentului este justificată prin următoarele argumente:

acces direct și facil din drumul local L453, care asigură legătura cu rețeaua de circulație regională și cu municipiul Chișinău. Accesul definitiv la obiectiv se va valida prin avizul administratorului drumului și prin confirmarea regimului juridic al terenurilor afectate de acces, inclusiv lățimi, linii roșii, servituți și eventuale cedări/rezervări pentru infrastructură.

- poziționarea în zona prevăzută pentru dezvoltarea socio-economică/industrială a comunei Băcioi, conform Planului Urbanistic General aprobat prin Decizia Consiliului comunei Băcioi nr. 2/5 din 20.04.2023 și Deciziei nr. 5/75 din 17.12.2025 privind inițierea elaborării prezentului PUD;

- relief favorabil (pantă ușoară, altitudini 128,0–140,0 m), fără restricții majore de ordin geotehnic sau hidrogeologic;

- absența zonelor protejate, a obiectivelor de patrimoniu sau a altor limitări speciale pe terenurile studiate; potențial logistic ridicat, dat de proximitatea față de zona construită a satului Băcioi și de posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente în zonă.

Astfel, amplasarea obiectivului comercial (logistic) industrial pe aceste terenuri este oportună atât din punct de vedere urbanistic, cât și economic și funcțional.

Utilizări permise:

-depozite pentru materie primă și produse finite;

-spații depozitare și hale pentru producere nepoluanta, usoara;

-spații administrative, de birouri și facilități tehnico-sanitare pentru personal;

-platforme pentru încărcare, descărcare și manevrarea transportului de mărfuri;

-parcări pentru autoturisme și autovehicule de transport, precum și căi de acces și circulații carosabile interioare;

-rețele tehnico-edilitare, instalații de ventilare, sisteme de filtrare și alte rețele aferente.

Restricții:

-se interzic activitățile industriale grele, poluante cu substanțe chimice toxice sau incompatibile cu specificul prelucrării materiei prime;

-construcțiile și amenajările tehnologice vor respecta strict normele sanitare de vecinătate, de protecție a mediului și de securitate antiincendiară;

-activitățile de producere și transportul logistic nu vor genera disconfort major asupra zonelor învecinate prin zgomot excesiv sau emisii necontrolate în atmosferă.

Concluzii

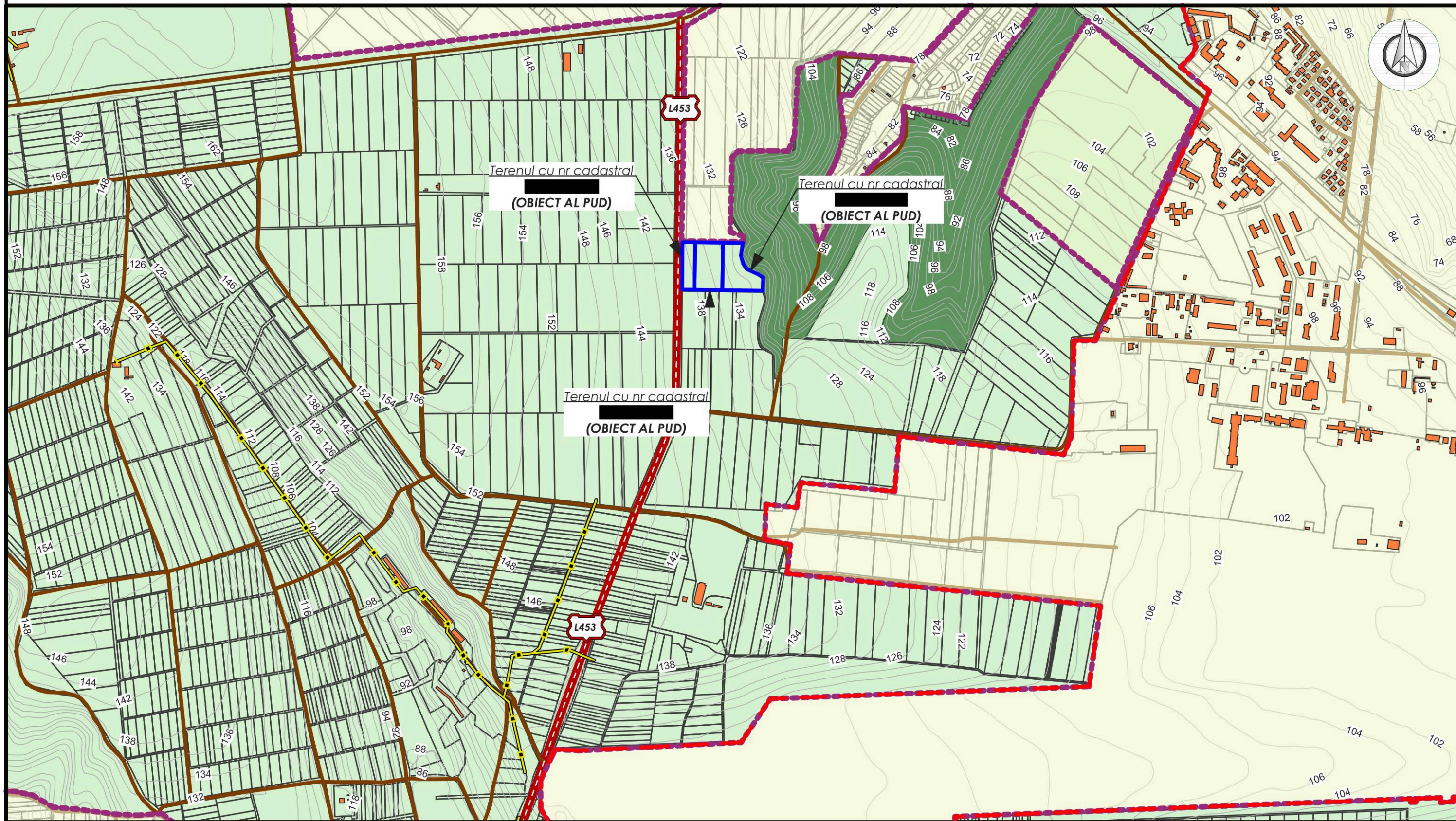
Soluțiile urbanistice propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu sunt conforme cu prevederile Planului Urbanistic General al comunei Băcioi, cu deciziile Consiliului comunei Băcioi privind inițierea elaborării PUD-ului, cu Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 și cu normativete tehnice în vigoare.

Amplasarea obiectivului comercial (logistic) industrial respectă indicatorii urbanistici admisibili, regimul de aliniere, retragerile față de limitele de proprietate și cerințele de siguranță la incendiu.

Soluțiile propuse asigură o integrare armonioasă în peisaj, o organizare funcțională eficientă a incintei și respectarea cerințelor de protecție a mediului.

						OBIECT NR. 22-2026-PUD	BENEFICIAR: SRL ' ██████████ '		
						Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenul cu nr. cadastral ██████████ ██████████ cu dreptul de suprafață a SRL , ██████████ ', din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan			
Schimbl	Nr.sect	plansa	Nedoc	Semnat	Data				
						PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Plansa	Planse
Arh.princ.		A. Spasov			09.26		PUD	04	
Urbanist		S. Ciochina			09.26	MEMORIU JUSTIFICATIV (sfârșit)			

ÎNCADRAREA IN LOCALITATE SC.1:10000

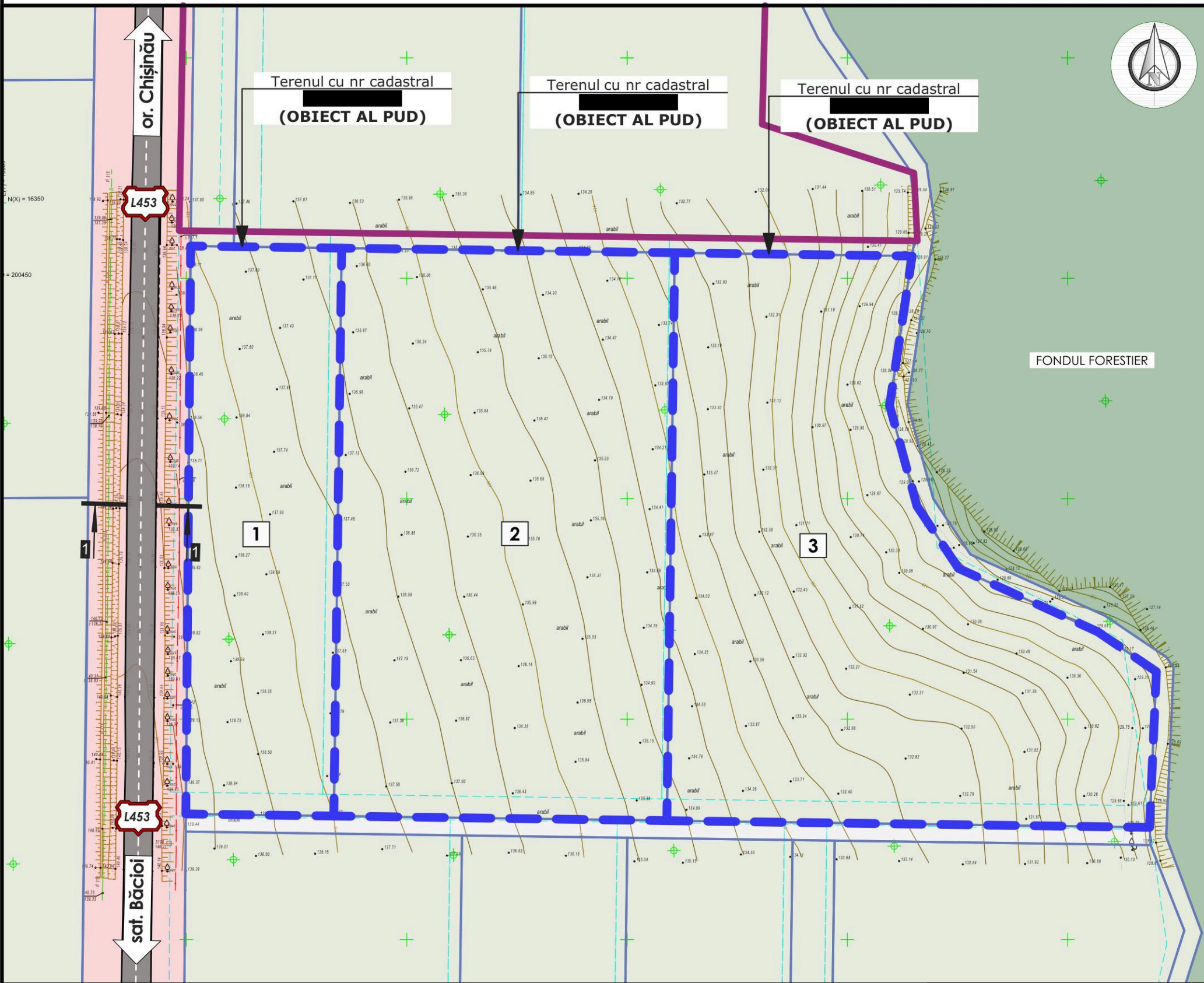


SEMNE CONVENTIONALE

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

						OBIECT NR. 22-2026-PUD		BENEFICIAR: SRL ' [REDACTED] '				
						Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic, industrial pe terenul cu nr. cadastral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cu dreptul de suprafață a SRL , [REDACTED] ', din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan						
Schimb	Nr.sect	plansa	Nedoc	Semnat	Data			Faza	Plansa	Planse		
Arh.princ.		A. Spasov			09.26	PLAN URBANISTIC DE DETALIU		PUD	05			
Urbanist		S. Ciocina			09.26							
						ÎNCADRAREA IN LOCALITATE SC.1:10000						

SITUATIA EXISTENTĂ. SC. 1:1000



TERENURI EXAMINATE:

TERENUL NR 1.

Numărul cadastral: [redacted]
Adresa: mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan
Destinație: Agricol
Modul de folosință: Teren pentru obținerea producției agricole
Suprafața: 0.43710 ha
Tipul de proprietate: Privată (pe cote părți)

TERENUL NR 2.

Numărul cadastral: [redacted]
Adresa: mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan
Destinație: Agricol
Modul de folosință: Teren pentru obținerea producției agricole
Suprafața: 0.97360 ha
Tipul de proprietate: Privată (pe cote părți)

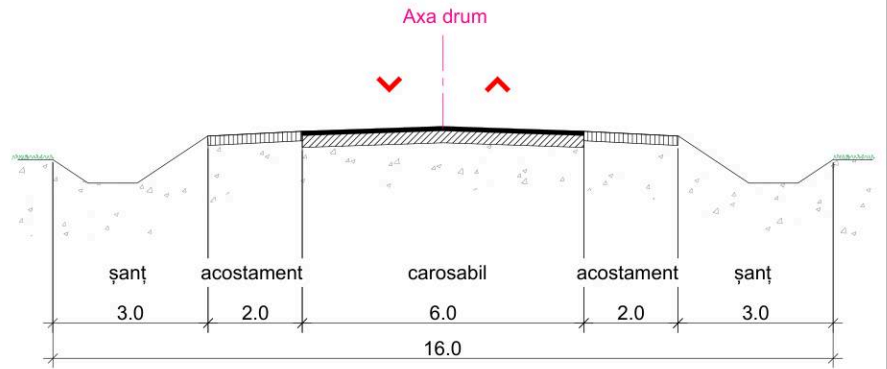
TERENUL NR 3.

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 (pe cote părți)

BILANT TERITORIAL

Nr.	Denumirea	Situatia existenta	
		Suprafata, ha	%
	Terenuri agricole din care :	2.38410	100
1	Suprafață construită	0	0
2	Alei carosabile și platforme parcări	0	0
3	Alei pietonale	0	0
4	Spații verzi	2.38410	100
TOTAL		2.38410	100

PROFIL TRANSVERSAL 1-1
DRUM LOCAL L453



SEMNE CONVENTIONALE

- HOTAR TEREN (OBIECT AL PUD)
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- TEREN AGRICOL
- FONDUL FORESTIER
- TERENURI NEDETERMINATE ÎN RBI (registru bunurilor imobiliare)
- NU EXISTĂ INFORMAȚII
- DRUM LOCAL L453
- LIMITA INTRAVILAN

INDICI URBANISTICI:

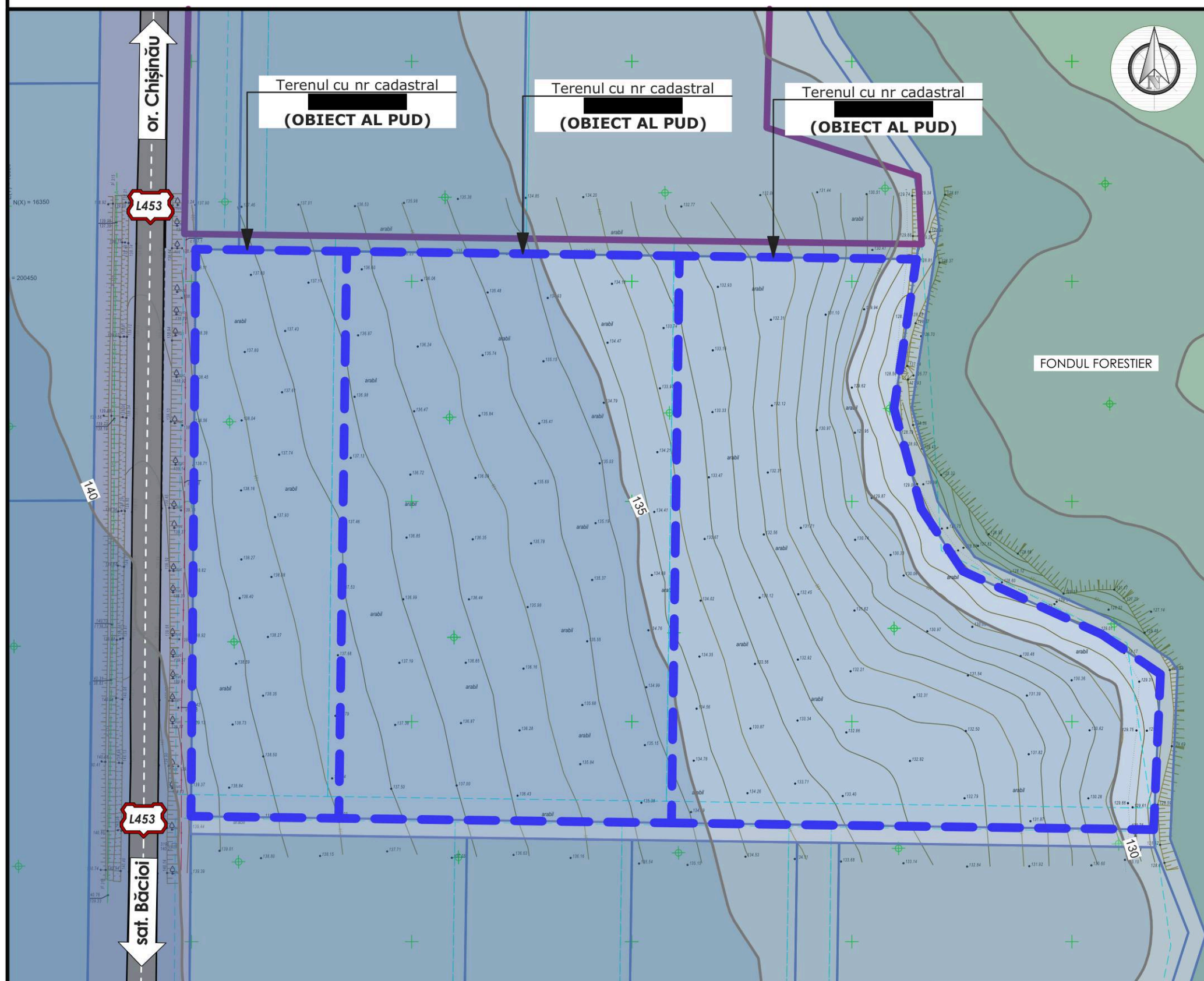
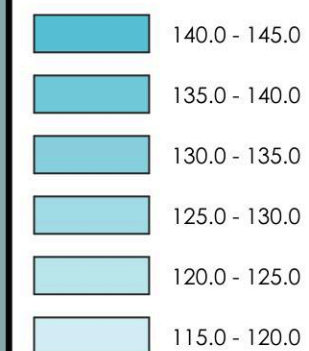
POT_{existent} = 0 %
Procent de ocupare a terenului (%)

CUT_{existent} = 0
Coeficient de utilizare a terenului

Schimbl	Nr.sect	plansa	№.doc	Semnat	Data
Arh.princ.	A. Spasov				09.26
Urbanist	S. Ciocina				09.26

OBIECT NR. 22-2026-PUD		BENEFICIAR: SRL '██████████',		
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenul cu nr. cadastral ██████████ ██████████ cu dreptul de suprafație a SRL , ██████████', din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan				
PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse
		PUD	06	
SITUATIA EXISTENTĂ. SC. 1:1000				

ANALIZA GEOTEHNICA. SITUATIA HIDROGEOLOGICA. SC. 1:1000

**ALTITUDINI, m**

SEMNE CONVENTIONALE

- 
- HOTAR TEREN (OBIECT AL PUD)
 - LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
 - TEREN AGRICOL
 - FONDUL FORESTIER
 - TERENURI NEDETERMINATE ÎN RBI
(registrul bunurilor imobiliare)

- | | |
|---|----------------------|
|  | DRUM LOCAL 1453 |
|  | LIMITA INTRAVILAN |
|  | NU EXISTĂ INFORMAȚII |

Schimbu	Nr.sect	plansa	Nr.doc	Semnata	Data
Arh.princ.		A. Spasov			09.2
Urbanist		S. Ciochina			09.2

OBIECT NR. 22-2026-PUD

BENEFICIAR:
SRL ' [REDACTED] '

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenul cu nr. cadastral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cu dreptul de suprafață a SRL [REDACTED], din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan

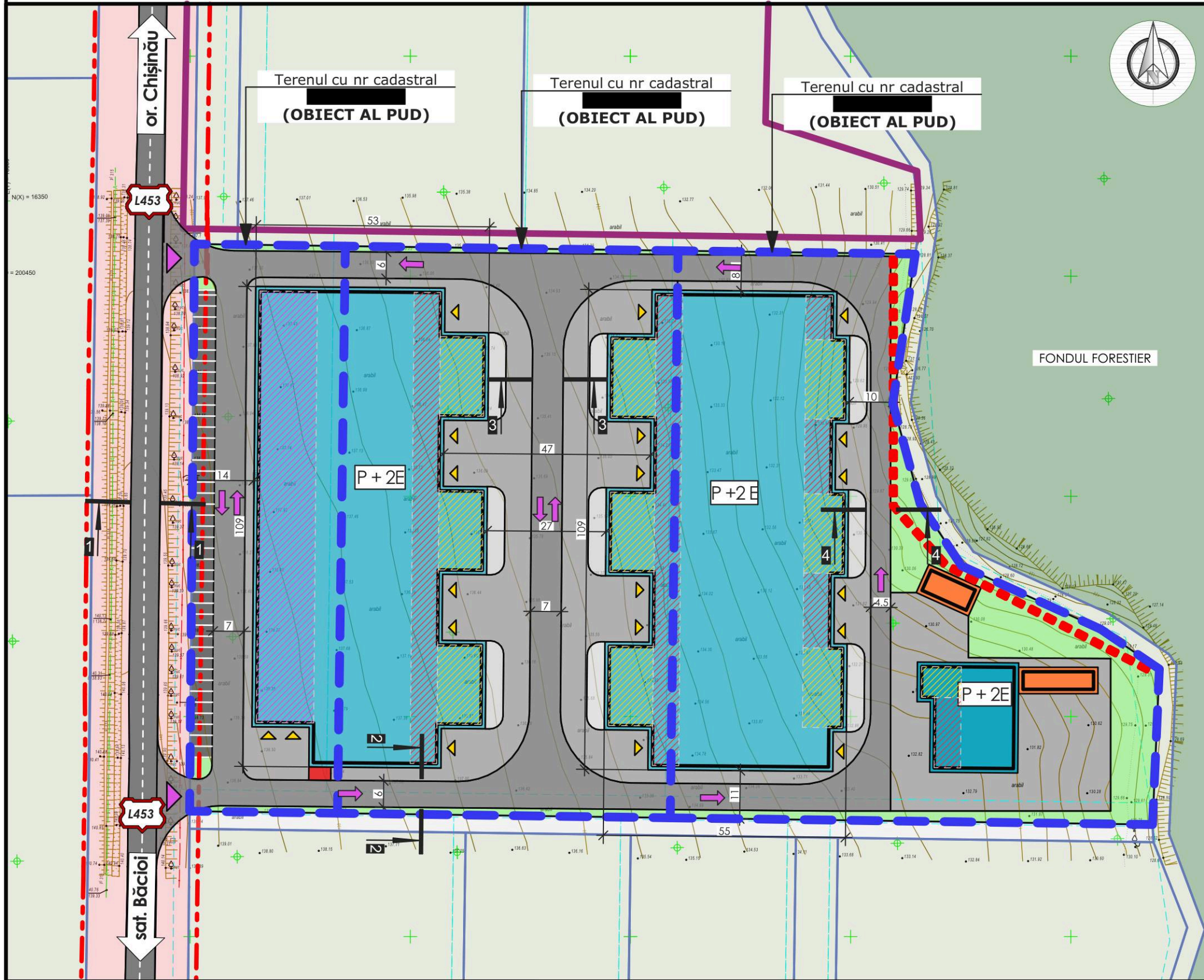
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Faza	Plansa	Planse
PUD	07	

ANALIZA GEOTEHNICA. SITUATIA
HIDROGEOLOGICA. SC. 1:1000

ARHIPRO

REGLEMENTARI. ZONIFICARE. SC. 1:1000



Utilizări permise:

- depozite pentru materie primă și produse finite;
- spații și hale pentru producere nepoluanta, usoara;
- spații administrative, de birouri și facilități tehnico-sanitare pentru personal;
- platforme pentru încărcare, descărcare și manevrarea transportului de mărfuri;
- parcări pentru transportul auto și căi de acces carosabile;
- rețele tehnico-edilitare, instalații de ventilare, sisteme de filtrare și alte rețele aferente.

Restricții:

- se interzic activitățile industriale grele, poluante cu substanțe chimice toxice sau incompatibile cu specificul prelucrării materiei prime;
- construcțiile și amenajările tehnologice vor respecta strict normele sanitare de vecinătate, de protecție a mediului și de securitate antiincendiară;
- activitățile de producere și transportul logistic nu vor genera disconfort major asupra zonelor învecinate prin zgomot excesiv sau emisii necontrolate în atmosferă.

Indicatori tehnico-economici

Terenurile studiate au o suprafață totală de 2,38410 ha (23.841 mp), din care zona de construcție ocupă 11.249,00 mp, reprezentând un procent de ocupare a terenului (POT) de 47,18%. Suprafața desfășurată a construcției este de 15.703,78 mp, rezultând un coeficient de utilizare a terenului (CUT) de 0,66. Suprafața totală a incintei însumează 15.246 mp, structurată astfel: suprafața destinată depozitării: 9.612 mp; suprafața aferentă sediului administrativ: 3.078 mp; suprafața zonei comerciale: 2.376 mp; suprafața zonei tehnice: 180 mp.

Pentru vehiculele grele nu se prevede parcare de staționare pe termen lung. Totuși, în incintă se vor asigura zone temporare de așteptare, manevră și încărcare/descărcare, dimensionate conform fluxului tehnologic și verificate prin soluția de transport. Staționarea camioanelor se va organiza astfel încât să nu blocheze accesul din L453, circulațiile interioare sau accesul autospecialelor de intervenție. Calculul se va efectua conform normativelor în vigoare, fiind prevăzute inclusiv locuri destinate persoanelor cu dizabilități.

Regimul de înălțime al construcției este P+2E (parter și 2 etaje), înălțimea maximă a clădirilor fiind de 22,00 m. Incinta va fi dotată cu 20 de puncte de descărcare destinate operațiunilor de încărcare/descărcare pentru vehiculele grele.

Amplasarea construcției respectă retragerea minimă față de hotarul (limitele de proprietate) ale terenului, conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Accesul în incintă se va face din drumul local L453.

Perete de sprijin

Pe latura estică a terenului cu numarul cadastral [redacted] langa fondul forestier învecinat, se propune realizarea unui perete de sprijin, destinat susținerii și stabilizării taluzului.

Peretele de sprijin va fi executat din beton armat (sau elemente prefabricate/gabioane, în funcție de soluția adoptată la etapa de Proiect de Execuție), dimensionat pe baza calculului geotehnic de stabilitate, cu respectarea coeficienților de siguranță impuși de normativele tehnice în vigoare.

Amplasarea, înălțimea și parametrii constructivi exacti ai peretelui de sprijin vor fi stabiliți cu exactitate în etapa de proiectare tehnică (Proiect de Execuție), pe baza studiului geotehnic detaliat și a măsurătorilor topografice ale amplasamentului, astfel încât să fie asigurată stabilitatea taluzului și protecția împotriva eroziunii de suprafață.

INDICATORII URBANISTICI:

POT_{propus} = 47,18 %

CUT_{propus} = 0,66

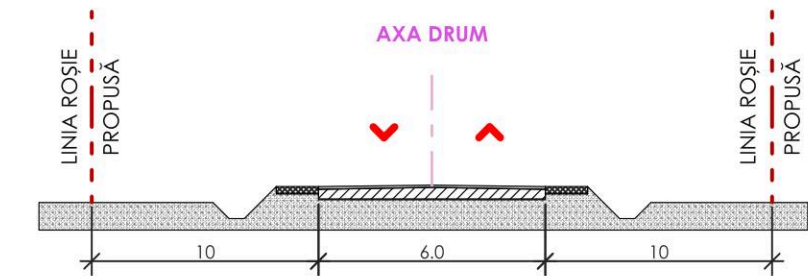
Regim de inaltime_{propus} = P+2E

POT_{MAXIM} = 60 %

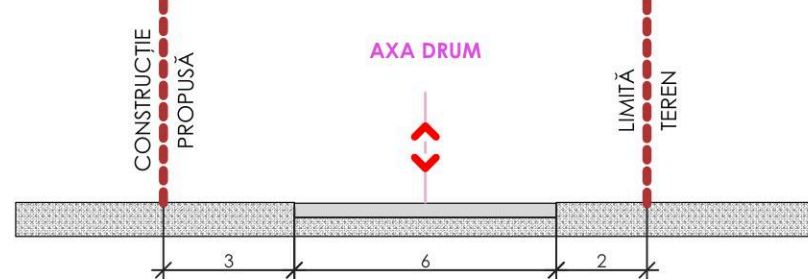
CUT_{MAXIM} = 1,5

Regim de inaltime_{maxim} = P+2E

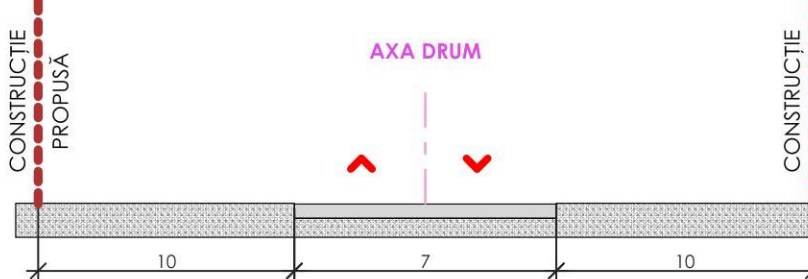
PROFIL TRANSVERSAL 1-1
DRUM LOCAL L453



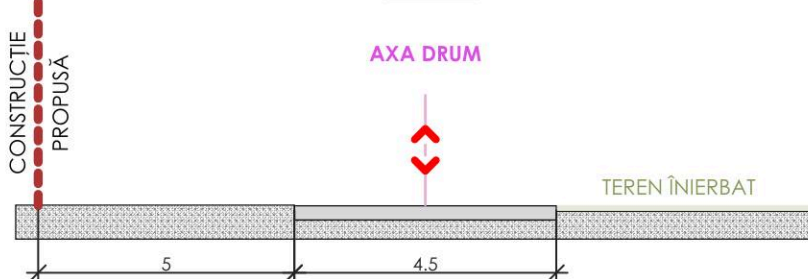
PROFIL TRANSVERSAL 2-2
ACCES



PROFIL TRANSVERSAL 3-3
ACCES



PROFIL TRANSVERSAL 4-4
ACCES



BILANT TERITORIAL			
Nr.	Denumirea	Situatia propusă	
		Suprafata, ha	%
	Terenuri agricole din care :	2.38410	
1	Suprafață construită	1.12490	47,18
2	Alei carosabile și platforme parcări	0.4844	20,32
3	Alei pietonale	0.4554	19,10
4	Spații verzi	0,31940	13,40
TOTAL		2.38410	100

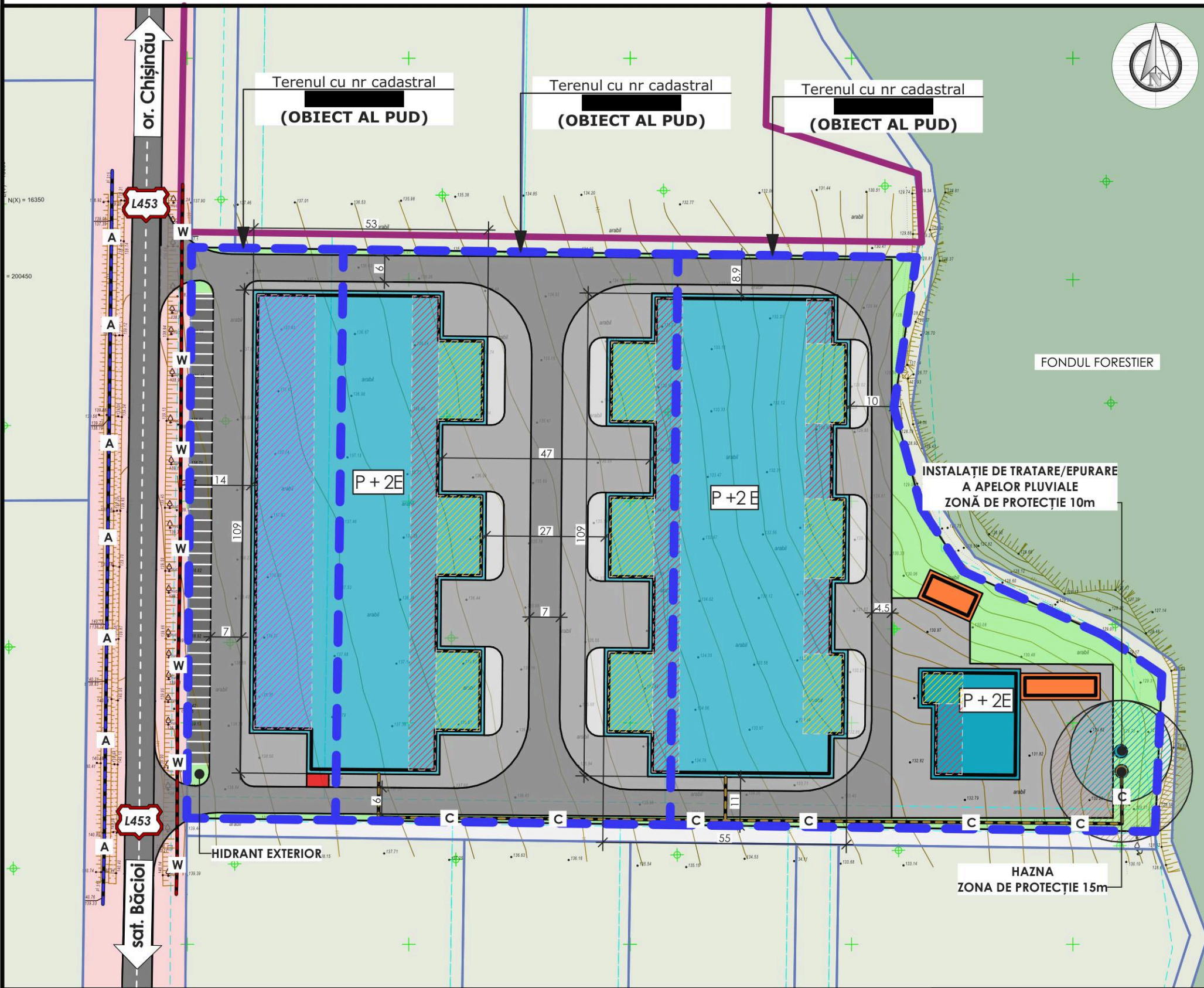
	HOTAR TEREN (OBIECT AL PUD)		LIMITA INTRAVILAN
	LIMITA PARCELELOR CADASTRALE		NU EXISTĂ INFORMAȚII
	TEREN AGRICOL		OBIECTIVE PROIECTATE
	FONDUL FORESTIER		NU EXISTĂ INFORMAȚII
	TERENURI NEDETERMINATE ÎN RBI (registru bunurilor imobiliare)		ZONĂ COMERCIALĂ
	DRUM LOCAL L453		ZONA MEZANILULUI

	ZONA COMPLEXĂ ADMINISTRATIVĂ		PUNCT DE CONTROL
	ACCES CATRE OBIECTIV		PERETE DE SPIRIJIN
	SENSUL CIRCULATIEI		
	PUNCT DE DESCARCARE		
	DRUMURI / ALEI / PARCARE		
	ZONĂ TEHNICĂ		

Schimb	Nr.sect	plansa	Nr.doc	Semnat	Data
Arh.princ.		A. Spasov			08.26
Urbanist		S. Ciocina			08.26

OBIECT NR. 22-2026-PUD		BENEFICIAR: SRL "████████████████████"		
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenul cu nr. cadastral "████████████████████" cu dreptul de suprafață a SRL "████████████████████", din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan				
PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse
		PUD	08	
REGLEMENTARI. ZONIFICARE. SC. 1:1000				

REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDILITARA. SC 1:1000



Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară

Echiparea tehnico-edilitară a obiectivului comercial (logistic) industrial propus se va realiza cu respectarea normativelor tehnice în vigoare, prin racordare la infrastructura publică existentă, adiacentă drumului local L453.

1. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin cablu subteran, racordat la rețeaua electrică existentă adiacentă drumului local L453, conform avizului de racordare. În cazul în care puterea disponibilă în punctul de racordare nu va acoperi necesarul energetic al obiectivului, se va prevedea edificarea unei stații electrice de transformare în incintă, racordată la rețeaua existentă, cu respectarea zonelor de protecție și siguranță conform normativelor în vigoare.

2. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la conducta de apeduct existentă, amplasată de-a lungul drumului local L453, conform avizului administratorului de rețea. Dimensionarea rețelelor se va face conform NCM G.03.02:2015.

3. Canalizarea apelor uzate menajere

În lipsa unei rețele publice de canalizare în zonă, apele uzate menajere vor fi colectate periodic într-o hazna vidanjabilă, amplasată pe terenul cu nr. cadastral [redacted], proprietatea beneficiarului, urmând a fi evacuate prin operatori autorizați. Se prevede posibilitatea racordării ulterioare la rețeaua publică de canalizare, în cazul extinderii acesteia în zonă.

4. Asigurarea cu energie termică

Asigurarea cu energie termică se va realiza local, prin instalații proprii de încălzire electrică.

5. Rezolvarea și evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale colectate de pe acoperișul construcției și aleile carosabile vor fi dirijate prin rigole și guri de scurgere către o instalație de tratare/epurare locală (separator de hidrocarburi și decantor de nisip), amplasată pe terenul studiat, cu zonă de protecție sanitară de 10 m. Dimensionarea rețelei și a instalației de tratare se va stabili în etapa de Proiect de Execuție, conform normativelor tehnice în vigoare.

6. Prevederi generale

Amplasarea definitivă a rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv traseele și parametrii tehnici, va fi stabilită la etapa de Proiect de Execuție, pe baza studiilor de specialitate. Racordarea la rețelele existente se va efectua conform Condițiilor Tehnice de Racordare emise de operatorii autorizați, cu respectarea normativelor tehnice, a măsurilor de siguranță și a cerințelor de protecție a mediului.

SEMNE CONVENTIONALE			
	HOTAR TEREN (OBIECT AL PUD)		LIMITA INTRAVILAN
	LIMITA PARCELELOR CADASTRALE		NU EXISTĂ INFORMAȚII
	TEREN AGRICOL		OBIECTIVE PROIECTATE
	FONDUL FORESTIER		ZONĂ COMERCIALĂ
	TERENURI NEDETERMINATE ÎN RBI (registru bunurilor imobiliare)		ZONĂ MEZANILULUI
	DRUM LOCAL L453		REȚEA ELECTRICĂ EXISTENTĂ
			REȚEA DE APEDUCT EXISTENTĂ
			REȚEA DE CANALIZARE PROIECTATĂ
			ZONĂ COMPLEXĂ ADMINISTRATIVĂ
			ZONĂ TEHNICĂ
			PUNCT DE CONTROL
			DRUMURI / ALEI / PARCARE

OBJECT NR. 22-2026-PUD					BENEFICIAR: SRL [redacted]		
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenul cu nr. cadastral [redacted] cu dreptul de suprafață a SRL [redacted], din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan							
PLAN URBANISTIC DE DETALIU					Faza	Plansa	Planse
PUD					PUD	09	
REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDILITARA. SC 1:1000					ARHIPRO		

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA. SC. 1:1000



SEMNE CONVENTIONALE

- HOTAR TEREN (OBIECT AL PUD)
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- TEREN PRIVAT
- TEREN PUBLIC
- TERENURI NEDETERMINATE ÎN RBI (registru bunurilor imobiliare)
- L453 DRUM LOCAL L453
- LIMITA INTRAVILAN
- NU EXISTĂ INFORMAȚII
- OBIECTIVE PROIECTATE
- NU EXISTĂ INFORMAȚII
- ZONĂ COMERCIALĂ
- ZONA MEZANILULUI
- ZONA COMPLEXĂ ADMINISTRATIVĂ
- ZONĂ TEHNICĂ
- PUNCT DE CONTROL
- DRUMURI / ALEI / PARCARE

NOTĂ:

Regimul juridic al amplasamentului
Prezentul proiect de Plan Urbanistic de Detaliu nu prevede instituirea unor obiective de utilitate publică și nu implică exproprieri de terenuri sau limitări legale privind circulația bunurilor imobile.

Terenurile cu numerele cadastrale [redacted] (suprafața 0,43710 ha), [redacted] (suprafața 0,97360 ha) și [redacted] (suprafața 0,97340 ha), cu suprafața totală de 2,38410 ha, situate în extravilanul mun. Chișinău, com. Băcioi, se află în proprietate privată (pe cote părți) și au în prezent destinație agricolă (teren pentru obținerea producției agricole), fiind libere de construcții.

Prin prezentul PUD se propune schimbarea destinației terenurilor în vederea realizării obiectivului comercial.
Informațiile privind regimul juridic al amplasamentului au fost preluate din extrasele cadastrale consultate prin platforma e-Cadastru.

						OBIECT NR. 22-2026-PUD		BENEFICIAR: SRL '██████████'	
						Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenul cu nr. cadastral ██████████ ██████████ ██████████ cu dreptul de suprafație a SRL , ██████████', din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan			
Schimb	Nr.sect	plansa	№.doc	Semnat	Data			Faza	Plansa
						PLAN URBANISTIC DE DETALIU		PUD	10
Arh.princ.		A. Spasov		09.26		OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA. SC. 1:1000			
Urbanist		S. Ciocina		09.26					



						OBIECT NR. 22-2026-PUD	BENEFICIAR: SRL '██████████'				
						Plan Urbanistic de Detalii (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenul cu nr. cadastral ██████████ ██████████ cu dreptul de suprafață a SRL , ██████████', din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan					
Schimb	Nr.sect	plansa	Nr.doc	Semnat	Data				Faza	Plansa	Planse
Arh.princ.	A. Spasov				09.26	PLAN URBANISTIC DE DETALIU			PUD	13	
Urbanist	S. Ciocina				09.26						
						Vederile tridimensionale a obiectivului propus					