



PUD

ARHIPRO
SRL

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

În vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenurile cu nr. cadastral [REDACTED], proprietar cet. [REDACTED] și [REDACTED] proprietar cet. [REDACTED] din mun. Chisinau, com. Bacioi, extravilan.

NR. OBIECTIVULUI: 23-2026

BENEFICIAR: [REDACTED], [REDACTED]

AUTORII PROIECTULUI:

Arhitect-sef: Spasov Anatolie

Urbanist: Ciochina Serghei

CHISINAU 2026

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

NR DE OBIECT: OBIECT NR. 23-2026 PUD

DENUMIRE: Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenurile cu nr. cadastral [redacted] proprietar cet. [redacted] și [redacted] proprietar cet. [redacted] din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan.

LOCALIZARE: mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan.

BENEFICIAR: [redacted] [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. 1:500	
07	ANALIZA GEOTEHNICA. SITUATIA HIDROGEOLOGICA. SC. 1:500	
08	REGLEMENTARI. ZONIFICARE. SC. 1:500	
09	REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDILITARA. SC 1:500	
10	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA. SC. 1:500	

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 FUNCİAR);
- Legea nr. 267/1994 privind apararea împotriva incendiilor;
- Hotarirea 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 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.03.02-2026. "Protectia 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.
- Deciziei nr. 5/72 din 17 decembrie 2025 a Consiliului comunei Băcioi, mun. Chișinău;
- Deciziei nr. 5/73 din 17 decembrie 2025 a Consiliului comunei Băcioi, mun. Chișinău.

OBIECTUL LUCRARII

Proiectul dat are drept scop prezentarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenurile cu nr. cadastral [redacted] (suprafața 0,9800 ha, proprietar cet. [redacted]) și [redacted] (suprafața 0,9801 ha, proprietar cet. [redacted]), situate în mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan.

Pe terenurile date se propune edificarea și amenajarea obiectivului comercial (logistic) industrial, în conformitate cu prevederile cadrului legislativ-normativ în vigoare și cu Deciziile nr. 5/72 și nr. 5/73 din 17 decembrie 2025 ale Consiliului comunei Băcioi, mun. Chișinău, privind inițierea elaborării Planului Urbanistic de Detaliu.

PUD-ul are drept scop îndeplinirea următoarelor obiective:

- stabilirea destinației construcțiilor ce urmeaza a se realiza;
- stabilirea si 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;
- circulatia terenurilor, pentru realizarea obiectivelor propuse;
- conditii de circulatie si acces la noile obiective;
- conditii de rezolvare si racordare la rețelele edilitare;
- regimul de construire - alinierea si înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor (POT);
- coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT);
- conditii privind spatiile 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.

Elaborat:

Certificat de atestare tehnico-profesionala nr.0900 din 12.10.2022

Arhitect-sef Spasov Anatolie

PROIECTATUL GENERAL :
"ARHIPRO" SRL

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

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

OBIECT NR. 23-2026-PUD

BENEFICIAR:
[redacted] , [redacted]

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenurile cu nr. cadastral [redacted] proprietar cet. [redacted] și [redacted] proprietar cet. [redacted] din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan.

Schimbl

Nr.sect

plansa

Nedoc

Semnat

Data

Arh.princ.

A. Spasov

09.26

Urbanist

S. Ciochina

09.26

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Faza

Plansa

Planse

PUD

01

DATE GENERALE

ARHIPRO

MEMORIU JUSTIFICATIV (început)

INCADRARE IN TERITORIUL

Zona PUD studiată, propusă pentru amplasarea și edificarea unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenurile cu numerele cadastrale [redacted] și [redacted], 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 două loturi cadastrale alăturate, cu suprafața totală de 1,9601 ha (19.601 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 140,0 – 148,0 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 Deciziile Consiliului comunei Băcioi nr. 5/72 și nr. 5/73 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 terenurile cu nr. cadastral [redacted] și [redacted] 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 conform hărții Zonarea valorilor de referință ale adâncimii de îngheț a solului".

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 [redacted] și [redacted], 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. Terenurile obiect ale PUD au suprafața totală de 1,9601 ha, sunt identificate prin două numere cadastrale [redacted] – proprietar cet. [redacted] și [redacted] – proprietar cet. [redacted] și se află în proprietate privată. Conform informațiilor disponibile, terenurile nu sunt incluse în zone protejate și nu fac parte dintr-un areal declarat de interes public, nefiind supuse unor restricții speciale de reglementare din acest punct de vedere. În prezent, terenurile sunt libere de construcții și sunt utilizate ca terenuri agricole (terenuri pentru obținerea producției agricole), fără amenajări constructive sau dotări edilitare interne. Accesul la terenuri 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, terenurile reprezintă în prezent un spațiu neconstruit, nevalorificat din punct de vedere edilitar, cu potențial de dezvoltare în concordanță cu reglementările urbanistice aplicabile și cu Deciziile Consiliului comunei Băcioi nr. 5/72 și nr. 5/73 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 ale Planului Urbanistic de Detaliu se realizează printr-un drum de câmp existent, care asigură legătura cu drumul local L453. Drumul de câmp existent este utilizat în prezent pentru deservirea terenurilor agricole din zonă și asigură legătura directă cu drumul local L453. 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). Conform reglementărilor în vigoare, terenurile obiect ale PUD, precum și terenurile adiacente din zona de studiu, sunt prevăzute pentru dezvoltarea zonei socio-economice/industriale a com. Băcioi, extravilan, conform Deciziilor Consiliului comunei Băcioi nr. 5/72 și nr. 5/73 din 17.12.2025.

						OBIECT NR. 23-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED], [REDACTED]		
						Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenurile cu nr. cadastral [REDACTED] proprietar cet. [REDACTED] și [REDACTED] proprietar cet. [REDACTED] din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan.				
Schimbl	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 (continuare)

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 alimentatie 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 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.

Zona destinată amplasării obiectivului comercial include întregul teren studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu. Funcțiunea principală a zonei este cea de servicii comerciale. 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 înălțime – Parter, înălțime maximă 8 m) va respecta un regim de aliniere stabilit în raport cu limitele de proprietate și cu aliniamentul existent. 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 loturilor, 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.

INDICI TEHNICO-ECONOMICI:

Aria PUD	= 1,9601 ha
Aria teren destinat curtii, circulatiei si intretinerii	= 11.239 m²
Zona inverzita	= 58 m²
Aria construita la sol	= 8.304 m²
Aria construita desfasurata	= 8.304 m²
Regim de inaltime	= P (Parter)

INDICI URBANISTICI:

POT_{propus} = 42,37 % Procent de ocupare a terenului (%)	POT_{MAXIM} = 60 % Procent de ocupare a terenului (%)
CUT_{propus} = 0,42 Coefficient de utilizare a terenulu	CUT_{MAXIM} = 1,5 Coefficient de utilizare a terenulu

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 obiectivului și cu caracterul zoneiși nu va depăși 8m. 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 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 СНП 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 СНП 2.04.02-84.

Spații verzi și spații plantate

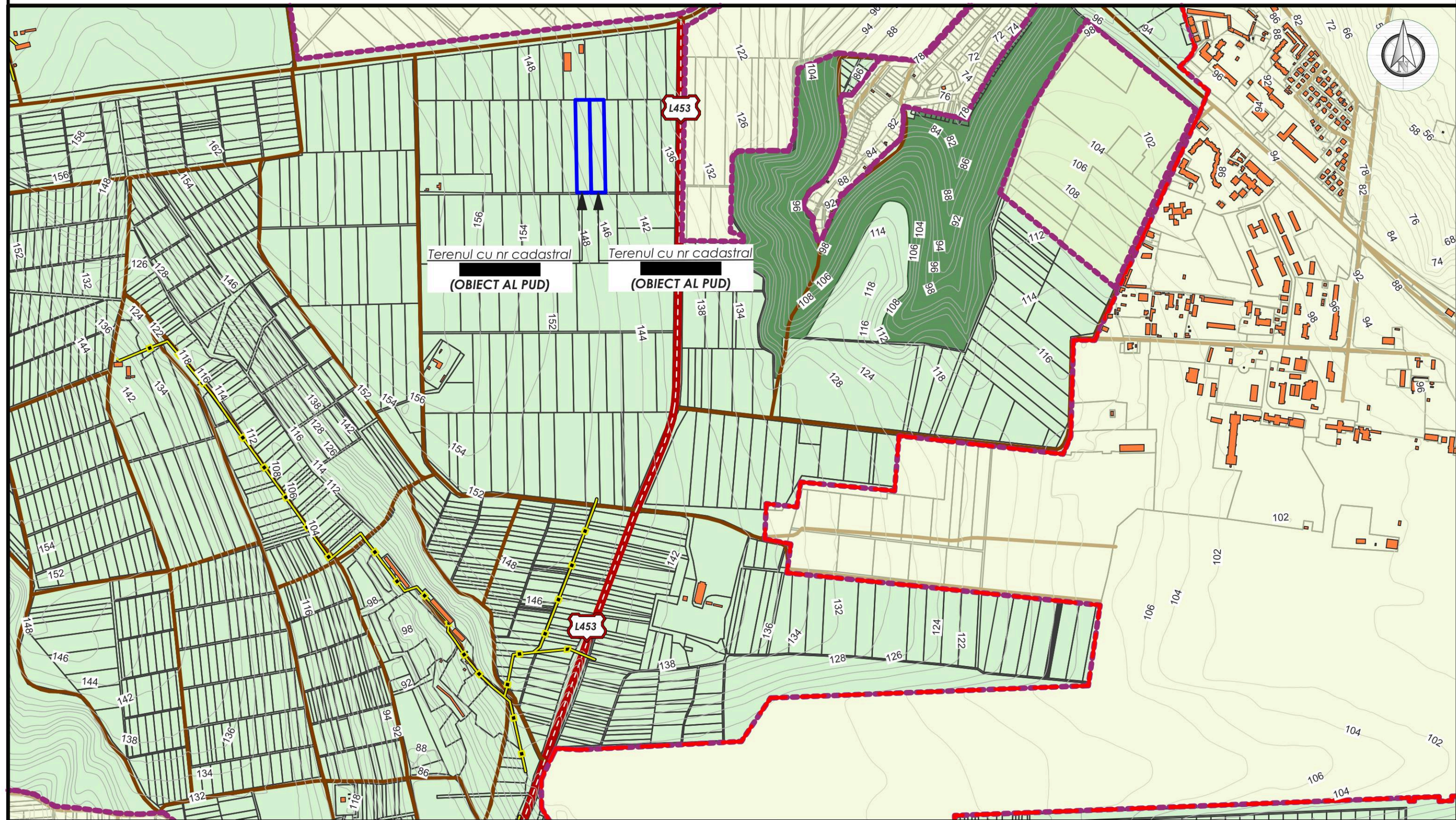
Pe terenurile studiate se vor amenaja spații verzi și zone plantate cu rol estetic, recreativ și de protecție ambientală. Acestea vor fi amplasate preponderent în proximitatea construcțiilor și în zonele de acces, contribuind la îmbunătățirea microclimatului, reducerea impactului vizual al construcțiilor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

Protectia 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. 23-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTAT], [REDACTAT]		
								Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenurile cu nr. cadastral [REDACTAT] proprietar cet. [REDACTAT] și [REDACTAT] proprietar cet. [REDACTAT] din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan.		
Schimbl	Nr.sect	plansa	Nr.doc	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)				

ÎNCADRAREA IN LOCALITATE SC.1:10000

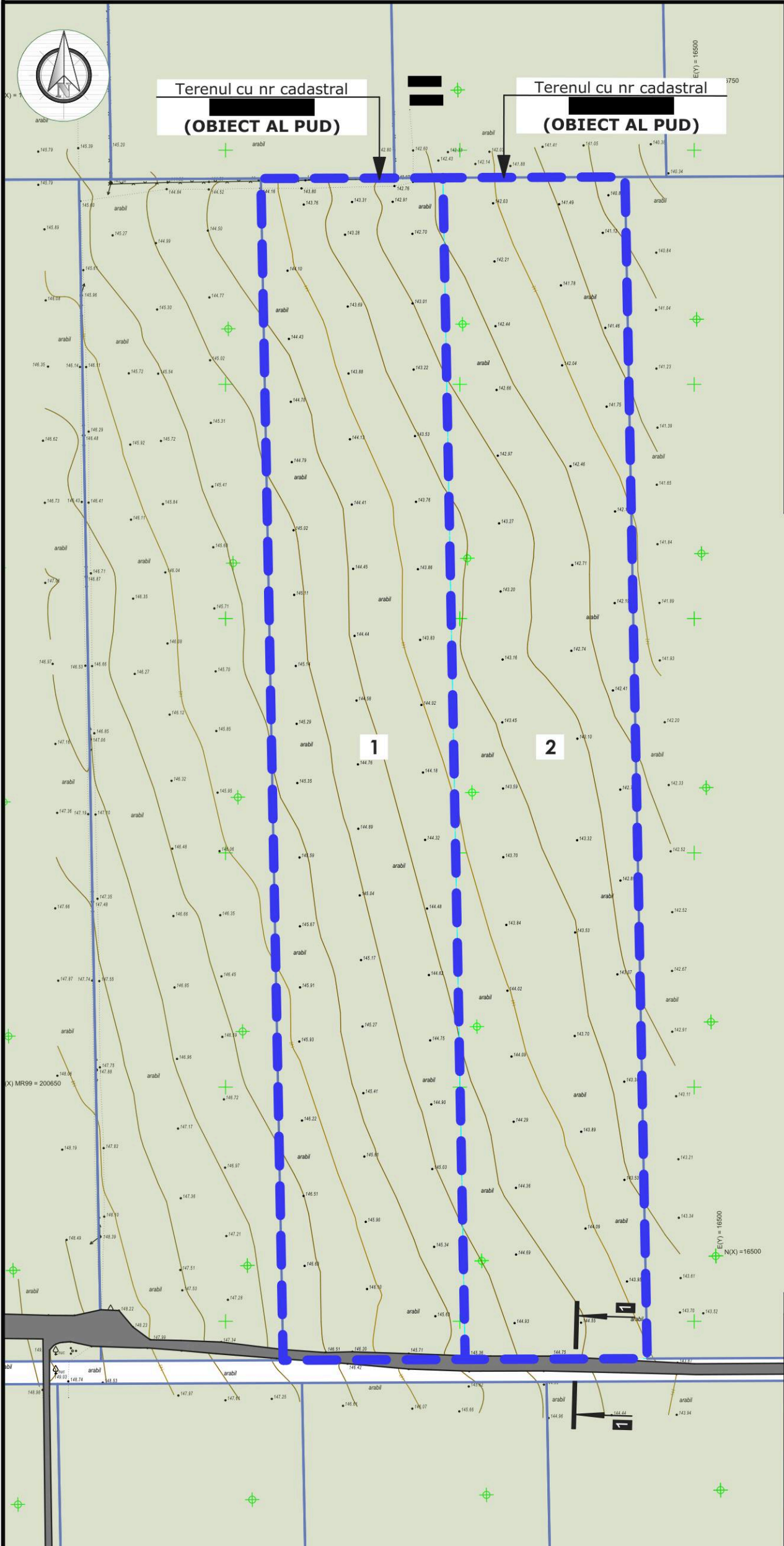


SEMNE CONVENTIONALE

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

						OBIECT NR. 23-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED], [REDACTED]				
						Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenurile cu nr. cadastral [REDACTED] proprietar cet. [REDACTED] și [REDACTED] proprietar cet. [REDACTED] din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan.						
Schimb	Nr.sect	plansa	N.doc	Semnat	Data	PLAN URBANISTIC DE DETALIU			Faza	Plansa	Planse	
Arh.princ.		A. Spasov		09.26	PUD				05			
Urbanist		S. Ciochina		09.26	ÎNCADRAREA IN LOCALITATE SC.1:10000							

SITUATIA EXISTENTĂ. SC. 1:500



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: 0.98000 ha
Tipul de proprietate: Privată

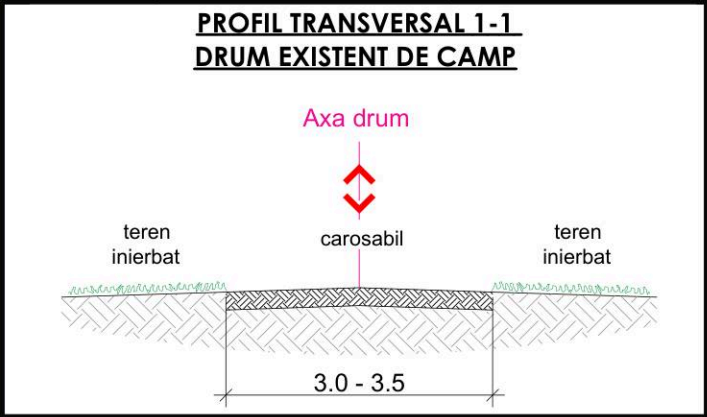
TERENUL NR 2.

Numărul cadastral: [redacted]
Adresa: mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan
Destinație: Agricol
Modul de folosință: Teren pentru obținerea producției agricole
Suprafața: 0.98010 ha
Tipul de proprietate: Privată

INDICI URBANISTICI:

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

CUT_{existent} = 0
Coeficient de utilizare a terenului



BILANT TERITORIAL			
Nr.	Denumirea	Situatia existenta	
		Suprafata, ha	%
	Terenuri agricole din care :	1.9601	100
1	Suprafață construită	0	0
2	Alei carosabile și platforme parări	0	0
3	Alei pietonale	0	0
4	Spații verzi	1.9601	100
TOTAL		1.9601	100

SEMNE CONVENTIONALE

- HOTAR TEREN (OBIECT AL PUD)
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- TEREN AGRICOL
- NU EXISTĂ INFORMAȚII
- DRUM / CALE DE ACCES
- TEREN NEDETERMINAT

Schimb	Nr.sect	planşa	Ne.doc	Semnat	Data
Arh.princ.	A. Spasov				09.26
Urbanist	S. Ciochina				09.26

OBIECT NR. 23-2026-PUD

BENEFICIAR:

[redacted]

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenurile cu nr. cadastral [redacted] proprietar cet. [redacted] și [redacted] proprietar cet. [redacted] din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Faza	Planşa	Planse
PUD	06	

SITUATIA EXISTENTĂ. SC. 1:500



ANALIZA GEOTEHNICA. SITUATIA HIDROGEOLOGICA. SC. 1:500

Terenul cu nr cadastral
(OBIECT AL PUD)

Terenul cu nr cadastral
(OBIECT AL PUD)

135

140

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

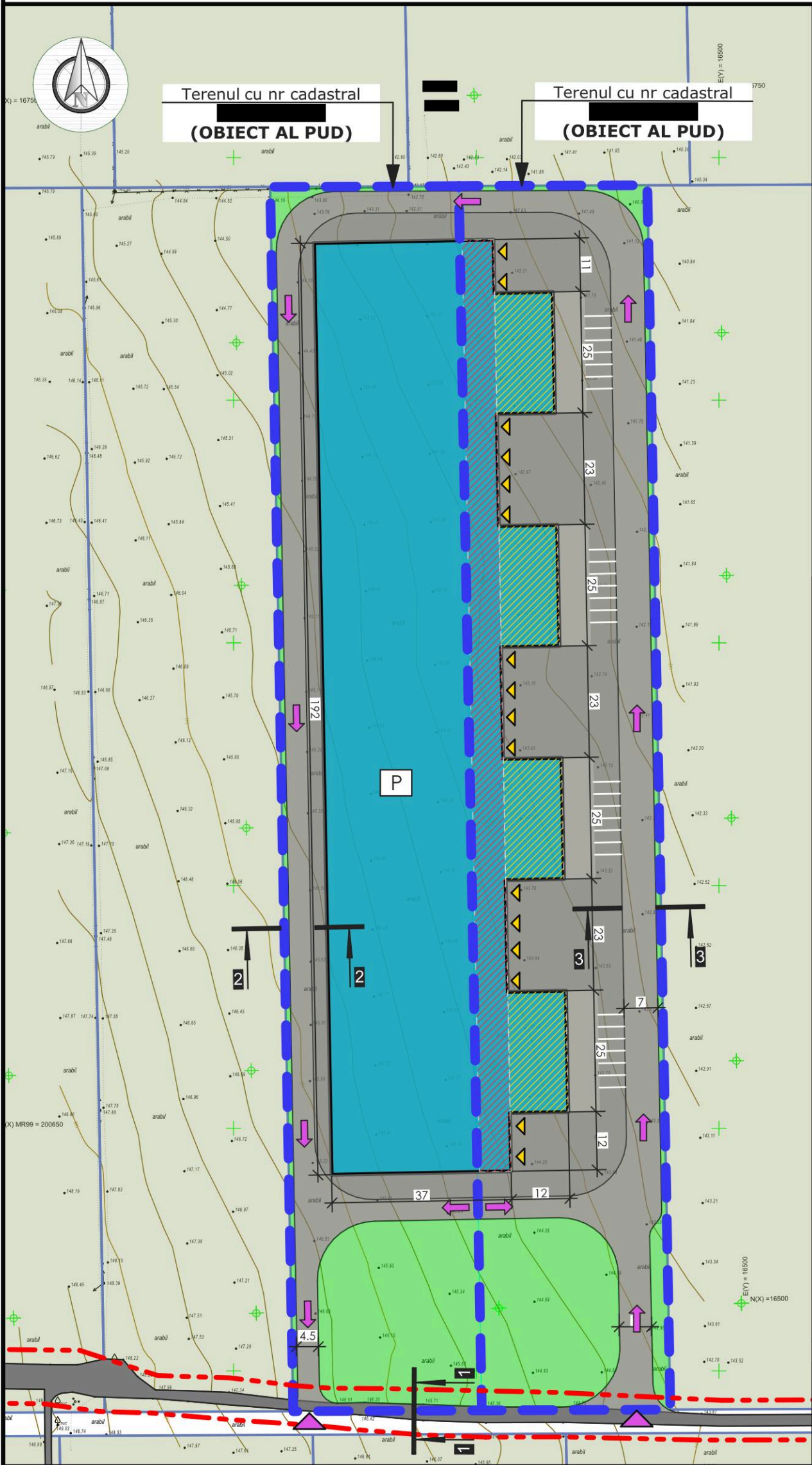
573

574

575

ARHIPRO

REGLEMENTARI. ZONIFICARE. SC. 1:500



Indicatori tehnico-economici

Terenurile studiate au o suprafață totală de 1.9601 ha (19.601 mp), din care zona de construcție ocupă 8.304,00 mp. Suprafața desfășurată a construcției este de 8.304 mp.

Suprafața totală a incintei (zona construită) însumează 8.304 mp, structurată astfel: suprafața destinată depozitării: 5.856 mp; suprafața zonei mezaninului: 1.248 mp; suprafața zonei complexe administrative: 1.200 mp.

Nu sunt prevăzute locuri de parcare pentru vehicule grele, întrucât acestea efectuează operațiuni de încărcare/descărcare specifice activității de depozitare și părăsesc incinta, fără a staționa pe termen lung. Pentru vehiculele ușoare sunt amenajate locuri de parcare, numărul exact urmând a fi stabilit în etapa de Proiect de Execuție, în funcție de tipul concret de activitate și de numărul de angajați care poate varia de la un singur operator, în cazul unei activități automatizate, până la un personal mai numeros, pentru activități de sortare și ambalare. Calculul se va efectua conform normativelor în vigoare, fiind prevăzute inclusiv locuri destinate persoanelor cu dizabilități.

Regimul de înălțime al construcției este P (parter) cu înălțimea maximă de 8m. Incinta va fi dotată cu 16 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 de acces vizibil în partea de sud a amplasamentului.

INDICI URBANISTICI:					
POT _{propus} = 42,37 %		POT _{MAXIM} = 60 %			
Procent de ocupare a terenului (%)		Procent de ocupare a terenului (%)			
CUT _{propus} = 0,42		CUT _{MAXIM} = 1,5			
Coeficient de utilizare a terenului		Coeficient de utilizare a terenului			
Schimb	Nr.sect	plansa	Ne.doc	Semnat	Data
Arh.princ.	A. Spasov				09.26
Urbanist	S. Ciochina				09.26

SEMNE CONVENTIONALE

	HOTAR TEREN (OBIECT AL PUD)		ZONA MEZANINULUI
	LIMITA PARCELELOR CADASTRALE		ZONA COMPLEXĂ ADMINISTRATIVĂ
	TEREN AGRICOL		ACCES CATRE OBIECTIV
	NU EXISTĂ INFORMAȚII		SENSUL CIRCULAȚIEI
	DRUMURI / ALEI / PARCARE		PUNCT DE DESCARCARE
	OBIECTIV PROIECTAT		ZONA VERDE

Utilizări permise:

- depozite pentru materie primă și produse finite;
- spații și hale pentru producerea, uscarea, prelucrarea primară și ambalarea plantelor aromatice;
- 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 plantelor aromatice și culturilor agricole;
- 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.

PROFIL TRANSVERSAL 1-1

DRUM DE CAMP

PROFIL TRANSVERSAL 2-2

ACCES

PROFIL TRANSVERSAL 3-3

ACCES

BILANT TERITORIAL

Nr.	Denumirea	Situatia propusă	
		Suprafata, ha	%
	Terenuri agricole din care :	1.9601	100
1	Suprafață construită	0.83040	42,37
2	Alei carosabile și platforme parcări	0.83190	42,44
3	Alei pietonale	0.06500	3,32
4	Spații verzi	0,2328	11,87
TOTAL		1.9601	100

OBIECT NR. 23-2026-PUD

BENEFICIAR:
[Redacted]

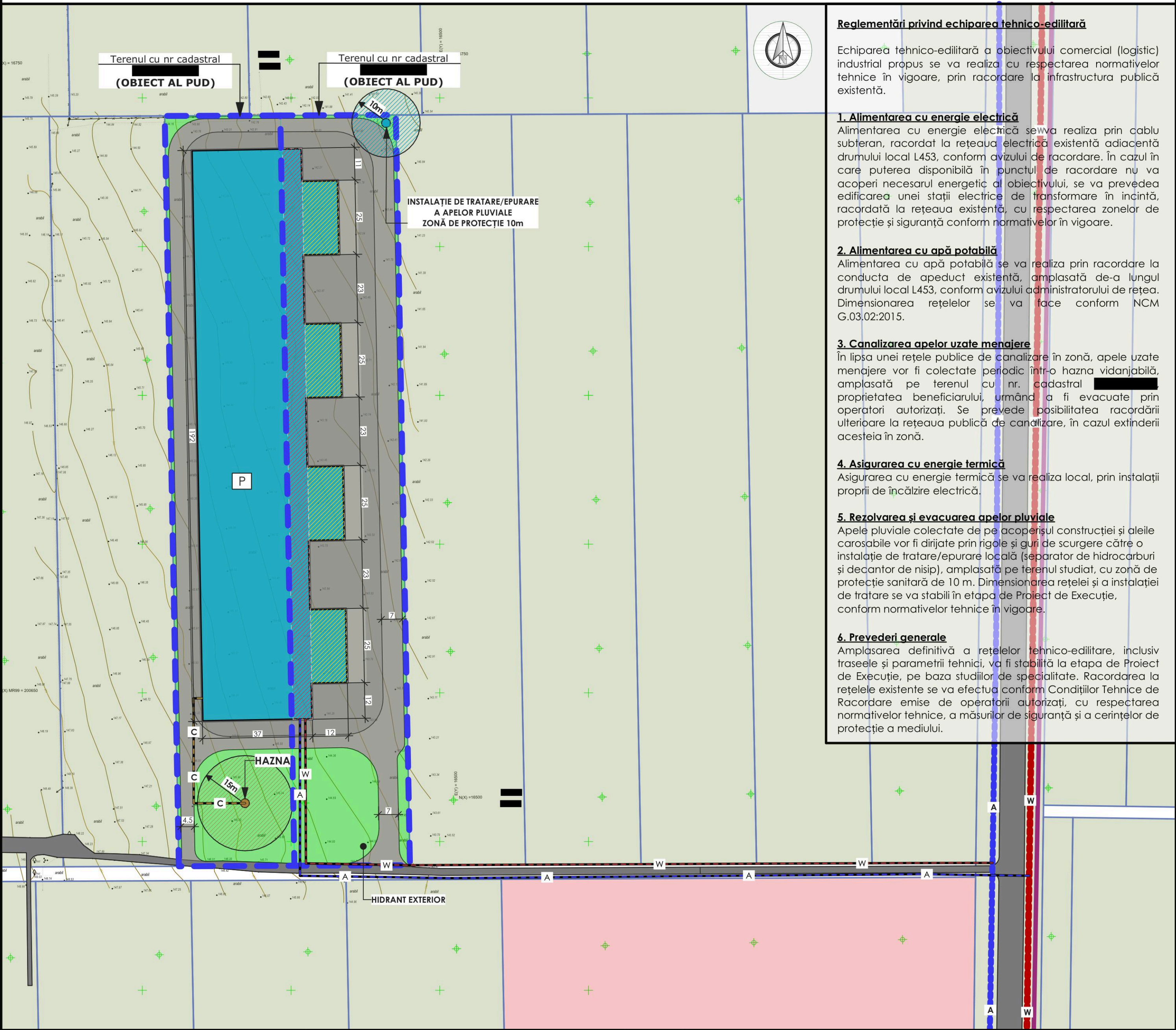
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenurile cu nr. cadastral [Redacted] proprietar cet. [Redacted] și [Redacted] proprietar cet. [Redacted] din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan.

Faza	Plansa	Planse
PUD	08	

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

REGLEMENTARI. ZONIFICARE. SC. 1:500

REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDILITARA. SC 1:500



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.

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

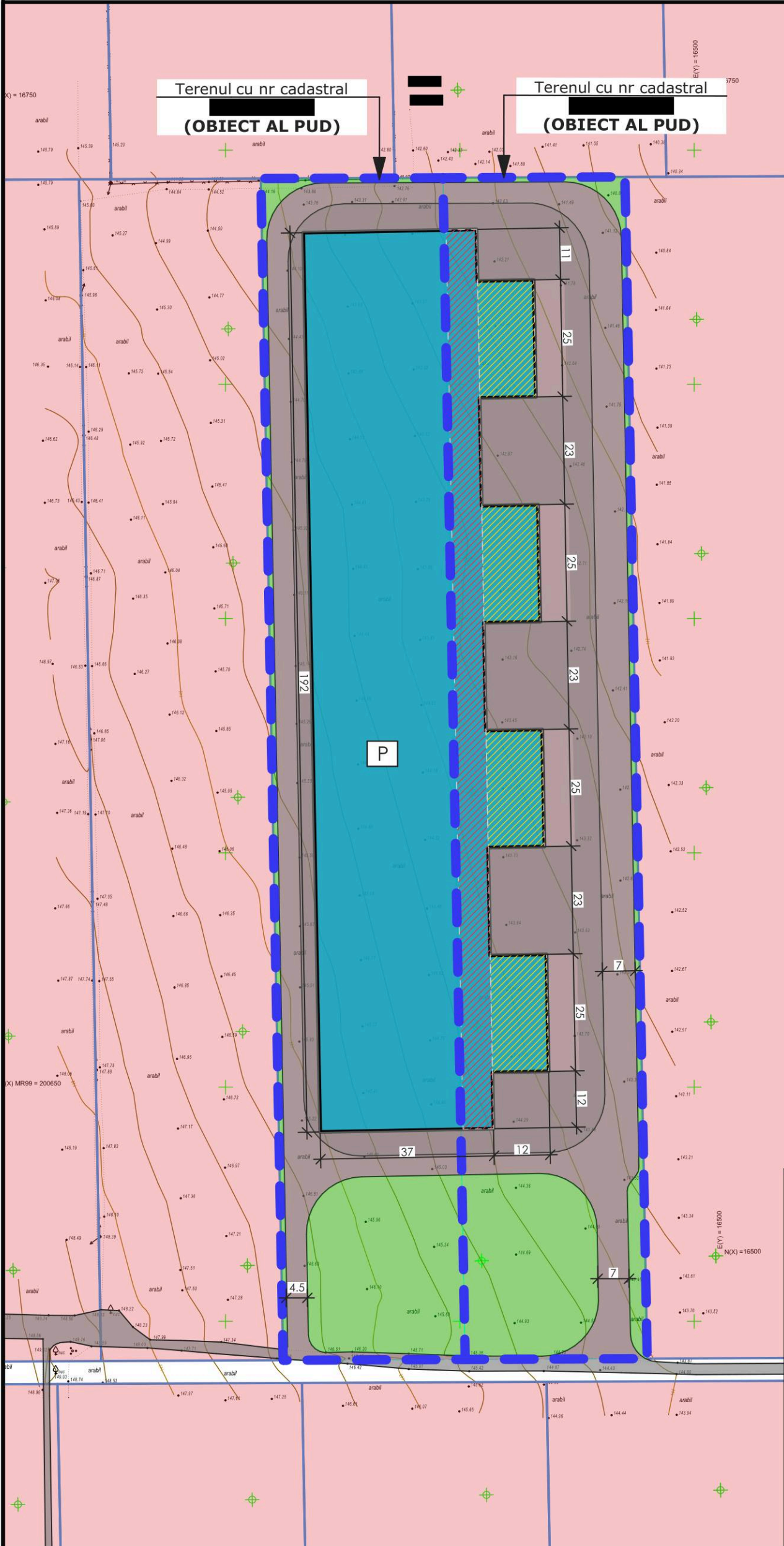
Amplasarea definitivă a rețelelor tehnico-edilitare, inclusiv traseele și parametri tehnici, va fi stabilită la etapa de Proiect de Execuție, pe baza studiilor de specialitate. Racordarea la rețelele existente se va efectua conform Condițiilor Tehnice de Racordare emise de operatorii autorizați, cu respectarea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

SEMNE CONVENTIONALE

	HOTAR TEREN (OBIECT AL PUD)		ZONĂ COMERCIALĂ		REȚEA ELECTRICĂ EXISTENTĂ
	LIMITA PARCELELOR CADASTRALE		ZONA MEZANILULUI		REȚEA DE APEDUCT EXISTENTĂ
	TEREN AGRICOL		ZONA TAMPON		REȚEA ELECTRICĂ PROIECTATĂ
	NU EXISTĂ INFORMAȚII		REȚEA DE CANALIZARE PROIECTATĂ		REȚEA DE APEDUCT PROIECTATĂ
	DRUM / CALE DE ACCES		HAZNA CU ZONA DE PROTECȚIE 15m		
	OBIECTIVE PROIECTATE		DRUMURI / ALEI / PARCARE		

						OBIECT NR. 23-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED], [REDACTED]	

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA. SC. 1:500



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 0,98000 ha) și [redacted] (suprafața 0,98010 ha), cu suprafața totală de 1,96010 ha, situate în extravilanul mun. Chișinău, com. Băcioi, se află în proprietate privată și au în prezent destinație agricolă (teren pentru obținerea producției agricole), fiind libere de construcții.
Informațiile privind regimul juridic al amplasamentului au fost preluate din extrasele cadastrale consultate prin platforma e-Cadastru.

SEMNE CONVENTIONALE

- HOTAR TEREN (OBIECT AL PUD)
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- TEREN PRIVAT
- NU EXISTĂ INFORMAȚII
- OBIECTIV PROIECTAT
- DRUMURI / ALEI / PARCARE
- ZONA MEZANILULUI
- ZONA COMPLEXĂ ADMINISTRATIVĂ

Schimb	Nr.sect	planşa	Ne.doc	Semnăt	Data
Arh.princ.		A. Spasov			09.26
Urbanist		S. Ciochina			09.26

OBIECT NR. 23-2026-PUD		BENEFICIAR: [REDACTED], [REDACTED]		
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în vederea amplasării unui obiectiv comercial (logistic) industrial pe terenurile cu nr. cadastral [REDACTED] proprietar cet. [REDACTED] și [REDACTED] proprietar cet. [REDACTED] din mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan.				
PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Planşa	Planşe
		PUD	10	
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA. SC. 1:500				