

S.R.L. "PLANPROJECT SB"



OBIECT NR. 49

STUDIU DE JUSTIFICARE

PLANUL URBANISTIC ZONAL

PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎN UTR-G, SECTORUL CADASTRAL NR. [REDACTED]
COM. BĂCIOI, MUN. CHIȘINĂU

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comuna BĂCIOI

INVESTITOR: "[REDACTED]" S.R.L.

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA: PLANUL URBANISTIC ZONAL
pentru teritoriul cuprins în UTR-G, sectorul cadastral nr. [REDACTED]
com. Băcioi, mun. Chișinău

STUDIU DE JUSTIFICARE

LOCALIZAREA: Republica Moldova, Municipiul Chișinău, com. Băcioi

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comuna BĂCIOI

PROIECTANT: "PLANPROJECT SB" S.R.L.

INVESTITOR: "[REDACTED]" S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE: SILVIA BOTNARU (AȘP, seria: 2025-P, nr. 0009 (34.1.1))
NATALIA CHIOSA (Specialist Principal)

CADRUL LEGISLATIV-NORMATIV

Proiectul a fost elaborat în baza următoarelor documente și acte legislative și normative:

- Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023;
- Legea drumurilor nr. 509 din 22.06.1995;
- Codul funciar nr. 22/2024;
- NCM B.01.02:2016. Sistematizarea teritoriului și localităților. Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2025. Sistematizarea teritoriului și a localităților. Urbanism. Sistematizarea si regimul de construire a localităților urbane și rurale;
- Prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului administrativ com. Bacioi cumulat cu Planul Urbanistic General al sat. Băcioi, sat. Frumușica, sat. Străisteni, sat. Brăila, mun. Chișinău, elaborat de IMP"Chișinăuproiect".

ANEXE:

- Decizia Consiliului com. Băcioi nr. 2/44 din 22.06.2026 "Cu privire la inițierea elaborării studiului de justificare în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și elaborării PUZ-lui propriu-zis pentru terenul cu nr. cadastral [REDACTED] și [REDACTED] din s. Băcioi, com. Băcioi, mun. Chișinău".

BORDEROUL PLANȘELOR ELABORATE

PLANȘA	CONȚINUTUL	SCARA
1	Date de recunoaștere a documentației. Cadru legislativ-normativ. Borderoul planșelor elaborate. Memoriu. Soluții urbanistice	
2	Schema încadrării în teritoriul comunei Băcioi	
3	Schema situației existente după modul de folosință și destinația terenului	1:5000
4	Fotofixarea teritoriului analizat. Situația existentă	
5	Disfuncționalități și priorități. Situația existentă	1:5000
6	Schema situației existente după formele de proprietate	1:5000
7	Bonitatea teritoriului. Extras din PAT comuna Băcioi	1:5000
8	Zonificarea teritoriului (conform PUG satul Băcioi)	1:5000
9	Schema infrastructurii de transport (conform PAT comuna Băcioi)	1:5000
10	Regulament Local de Urbanism aferent PUG sat. Băcioi (Extras UTR - G)	1:5000
11	Analiza infrastructurii tehnico-edilitară	1:5000
12	CONCEPT (etapa I)	1:5000
13	CONCEPT (la perspectivă)	1:5000

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI INVESTITOR: [REDACTED] S.R.L.						OBIECT NR. 49			
						PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. [REDACTED], com. Băcioi, mun. Chișinău			
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data				
						STUDIU DE JUSTIFICARE	Faza	Planșa	Planșe
AȘP		S. BOTNARU			2026		SJ	1.1	
SP. PRIN.		N. CHIOSA			2026	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI CADRU LEGISLATIV - NORMATIV BORDEROUL PLANȘELOR ELABORATE			

Proiectul **Studiu de Justificare** în vederea inițierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul din sectorul cadastral nr. [REDACTED] din satul Băcioi, com. Băcioi, mun. Chișinău, a fost elaborat în baza Deciziei Consiliului com. Băcioi 2/44 din 22.06.2026 "Cu privire la inițierea elaborării studiului de justificare în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și elaborării PUZ-lui propriu-zis pentru terenul cu nr. cadastral [REDACTED] și [REDACTED] din s. Băcioi, com. Băcioi, mun. Chișinău".

Scopul principal al proiectului constă în reglementarea funcțională a zonei de studiu, elaborarea soluțiilor de sistematizare spațială în vederea realizării funcțiilor comerciale cu dotări respective. Această lucrare, impune folosirea rațională a zonei de studiu și obținerea unei expresivități arhitectural estetice înalte a unor soluții compoziționale volumetrice în vederea încadrării obiectivelor în ansamblul arhitectural-urbanistic existent.

Principalele categorii de probleme care vor fi elucidate în studiul propus sunt următoarele:

- ## MEMORIU

Zona de studiu, amplasată în intravilanul satului Băcioi, este localizată în partea Nord-West a comunei Băcioi. Se mărginește cu or. Codru și se află în proximitatea nodului rutier a drumului expres M3. Suprafața totală a zonei de studiu este de cca 40.0 ha. Durata aproximativă de călătorie cu transportul public până la:

- Gara centrală (12 km) - 25 min.
- Gara de Nord (15.5 km) - 30 min.
- Gara de Sud (12 km) - 25 min.
- Gara Feroviară (11 km) - 20 min.
- Aeroportul Internațional "Eugen Doga" (8 km) - 12 min.

Zona studiată este amplasată în sectorul cadastral nr. [REDACTED] din satul Băcioi, com. Băcioi, mun. Chișinău. Majoritatea terenurilor din zona dată au destinație agricolă, doar un teren cu destinație specială. Vizavi de zona dată este amplasat Complexul locativ "Satul German" care își dezvoltă propria infrastructură socio-economică și tehnico-edilitară. La Est de zona studiată, pe teritoriul or. Chișinău, se află un cartier cu funcțiuni mixte: locative, de producere, comerciale și comunale.

În urma analizei situației existente, au fost identificate următoarele disfuncționalități și priorități pentru zona de studiu în cadrul **Studiului de Justificare** în vederea inițierii Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul din sectorul cadastral nr. [REDACTED]

- amplasament periferic izolat
- lipsa infrastructurii edilitare, fiind nevoie de sisteme individuale scumpe
- lipsa accesului autorizat, care îngreunează obținerea autorizației de construire sau avize de la instituții

- localizare în apropiere cu or. Chișinău
- valorificarea proximității față de drumul național M3 reprezintă o prioritate majoră
- maximizarea potențialului de vizibilitate și accesibilitate prin vecinătatea cu traseul M3
- atragerea de investiții generatoare de joburi în comunitate
- creșterea atractivității zonei

În limita zonei de studiu, cu suprafața de **39,62** ha:

- **10,46** ha (26%) reprezintă suprafața în limita intravilanului, din care:
terenuri proprietate publică - 9,52 ha și terenuri proprietate APL - 0,94 ha;
- **9,16** ha (74%) reprezintă suprafața în limita extravilanului.

Bonitatea zonei de studiu conform Planului de Amenajare a Teritoriului administrativ com. Bacioi cumulat cu Planul Urbanistic General al s. Băcioi, s. Frumușica, s. Străisteni, s. Brăila, mun. Chișinău" observăm ca avem soluri cu gradul de bonitate 28,75,82:

- solurile cu gradul de bonitate 20-40 puncte, sunt cernoziomuri carbonatice, erodate moderat, luto-argiloase, gleizate slab, mocirle gleice, și râpi;
- solurile cu gradul de bonitate 60-80 puncte, sunt cernoziomuri obișnuite, levigate, carbonatice, erodate slab și/sau moderat, lutoase, argilo-lutoase.

Conform deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 2/5 din 20.04.2023 "Cu privire la aprobarea documentației de amenajare a teritoriului", zona examinată se află în intravilanul satului Băcioi ca zonă propusă spre extinderea intravilanului.

Conform deciziei Consiliului com. Băcioi nr. 2/5 din 20.04.2023 "Cu privire la aprobarea documentatiei de amenajare a teritoriului" arealului studiat îi este atribuit în codul urbanistic **"D"**.

codul D - cuprinde terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz, regulamentul de zonare se stabilește colaborând tipul de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor prezentului regulament de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și industriale.

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI						OBIECT NR. 49				
INVESTITOR: [REDACTED] S.R.L.										
						<u>PLANUL URBANISTIC ZONAL</u> pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. [REDACTED], com. Băcioi, mun. Chişinău				
Modif.	Cant.	Planşa	№ doc.	Semnătura	Data					
						STUDIU DE JUSTIFICARE		Faza	Planşa	Planşe
AŞP		S. BOTNARU		[REDACTED]	2026			SJ	1.2	
SP. PRIN.		N. CHIOSA		[REDACTED]	2026					
						DATE GENERALE MEMORIU				

CONCEPT

Delimitarea zonei de studiu și oportunitatea de dezvoltare

În prezentul studiu de justificare s-a analizat detaliat atât zona amplasată în intravilanul localității, cu o suprafață de circa 10,50 ha (destinată extinderii și dezvoltării urbane a satului Băcioi), cât și teritoriul din extravilan adiacent acesteia, compus din terenuri cu destinație agricolă și nodul rutier complex al drumului național M3 (Chișinău - Cimișlia - Vulcănești - Giurgiulești).

Având în vedere dinamica socio-economică a suburbiei și necesitatea valorificării potențialului strategic al terenurilor adiacente magistralelor naționale, Primăria comunei Băcioi propune o restructurare funcțională parțială a acestui areal prin actualizarea documentației de urbanism.

Reieșind din analiza de amplasament, se propune stabilirea funcționale a unei suprafețe de aproximativ 7,80 ha din zonă mixtă/agricolă în zonă comercială și de servicii publice. Implementarea acestei soluții va transforma perimetrul analizat într-un veritabil pol de atracție economică la nivel local și regional.

Infrastructura rutieră și siguranța traficului

Pentru asigurarea accesibilității amplasamentului și gestionarea eficientă a fluxurilor de transport generate, se propune: accesul în zona de studiu va fi asigurat din **drumul național M3** exclusiv prin intermediul unei intersecții deja existente, optimizată pentru a funcționa ca punct unic de intrare și ieșire bidirecțională pentru toate fluxurile de vehicule. Din acest nod geometric, traficul se descarcă direct în interiorul zonei comerciale pe o cale de colectare și distribuție perimetrală, configurată sub formă de inel de circulație de jur împrejurul întregului amplasament.

Pentru a asigura o funcționalitate optimă și a preveni blocajele rutiere, drumul perimetral va fi proiectat cu un profil transversal extins, dispunând de două benzi de circulație (câte una pe sens). Această dimensionare tehnică este calculată special pentru a permite stocarea, manevrarea și trecerea simultană a autovehiculelor de mare tonaj, facilitând operațiunile logistice de aprovizionare fără a perturba traficul clienților. Pe ampriza acestei artere nu vor fi amenajate spații de staționare; locurile de parcare necesare vor fi integrate individual, pe fiecare parcelă în parte, conform normativelor urbanistice în vigoare.

Această configurație specifică, în care fluxul de trafic continuă direct pe teritoriul propriu-zis și revine pentru părăsirea incintei în același punct de racordare cu M3, elimină necesitatea tehnică de execuție a unor benzi suplimentare de accelerare și decelerare pe magistrală. Soluția garantează un control riguros al accesului și o utilizare rațională a spațiului disponibil, fără a afecta capacitatea de circulație a drumului național.

Conexiunea cu transportul public și mobilitatea pietonală

Deși în prezent amplasamentul nu beneficiază de o conexiune directă cu infrastructura de transport în comun, studiul evidențiază oportunitatea strategică de integrare a acestuia în rețeaua municipală. Având în vedere că pe magistrala M3 circulă activ transportul public care asigură legătura dintre municipiul Chișinău și comuna Băcioi (rutele suburbane de autobuz), se propune înființarea și amenajarea unei noi stații de transport public în dreptul zonei de studiu. Această intervenție va fi corelată cu amenajarea unui buzunar securizat de oprire, a unui refugiu pentru pasageri și a legăturilor pietonale (trotuare și treceri de pietoni securizate) către inelul comercial. Soluția tehnică va asigura accesibilitatea deplină a forței de muncă locale și a clienților din suburbie, promovând o mobilitate durabilă și sporind valoarea economică a întregului pol comercial.

Echiparea tehnico-edilitară a terenului

În prezent, perimetrul analizat este lipsit de rețele majore de utilități publice, fiind clasificat ca teren parțial neviabilizat (fără conexiuni active la rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și gaze naturale). Pentru transformarea eficientă a acestui teritoriu într-un pol comercial funcțional, se propune o strategie integrată de dezvoltare a infrastructurii edilitare, structurată astfel:

- Alimentarea cu energie electrică:* Amplasamentul prezintă un avantaj tehnico-economic major datorită existenței unei linii electrice aeriene cu tensiunea de 10 kV, care traversează zona de-a lungul drumului național M3. Conectarea la această rețea este fezabilă și va asigura parametrii necesari pentru alimentarea consumatorilor comerciali și a echipamentelor tehnologice specifice activităților din această zonă. Racordarea propriu-zisă se va efectua strict în baza avizului de racordare ce va fi obținut ulterior de la operatorul de sistem S.A. „Premier Energy Distribution”.
- Alimentarea cu apă și rețeaua de canalizare:* La etapa actuală de fundamentare, soluțiile privind asigurarea cu apă potabilă și managementul apelor uzate sunt prezentate la nivel de opțiuni preliminare de fezabilitate (extinderea rețelelor centralizate din proximitate sau, alternativ, adoptarea unui sistem local autonom prin sonde arteziene și stație de epurare biologică proprie). Configurația finală, traseele rețelelor și calculele exacte de debit vor fi reflectate și detaliate riguros în cadrul Planului Urbanistic Zonal (PUZ) ce urmează a fi elaborat ulterior. Soluția tehnică optimă și definitivă va fi stabilită cu exactitate doar în baza avizelor tehnice de racordare emise de operatorii de utilități la etapele ulterioare de proiectare, analizându-se capacitățile reale din acel moment.
- Alimentarea cu gaze naturale:* Pentru acoperirea necesarului de agent termic și susținerea proceselor tehnologice specifice obiectivelor comerciale și unităților de producere, se propune racordarea zonei studiate la sistemul municipal de distribuție a gazelor naturale. Din punct de vedere al infrastructurii existente, cel mai apropiat punct de racordare identificat este conducta de presiune medie G2 - Ø377 mm, amplasată la intersecția străzii Grenoble cu strada Valea Crucii, mun. Chișinău. Această soluție tehnică are un caracter preliminar de orientare și justificare a fezabilității proiectului. Conectarea definitivă, stabilirea debitelor tehnologice solicitate și amplasarea nodului de reglare-măsurare (SRM/PRM) se vor efectua strict în baza Avizului de Racordare ce urmează a fi solicitat și obținut ulterior de către beneficiar de la operatorul de sistem S.R.L. „Chișinău-Gaz”.

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI INVESTITOR: S.R.L.						OBIECT NR. 49			
						<u>PLANUL URBANISTIC ZONAL</u> pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. , com. Băcioi, mun. Chișinău			
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data				
AȘP	S. BOTNARU			2026		STUDIU DE JUSTIFICARE	Faza	Planșa	Planșe
SP. PRIN.	N. CHIOSA			2026			SJ	1.3	
						MEMORIU			

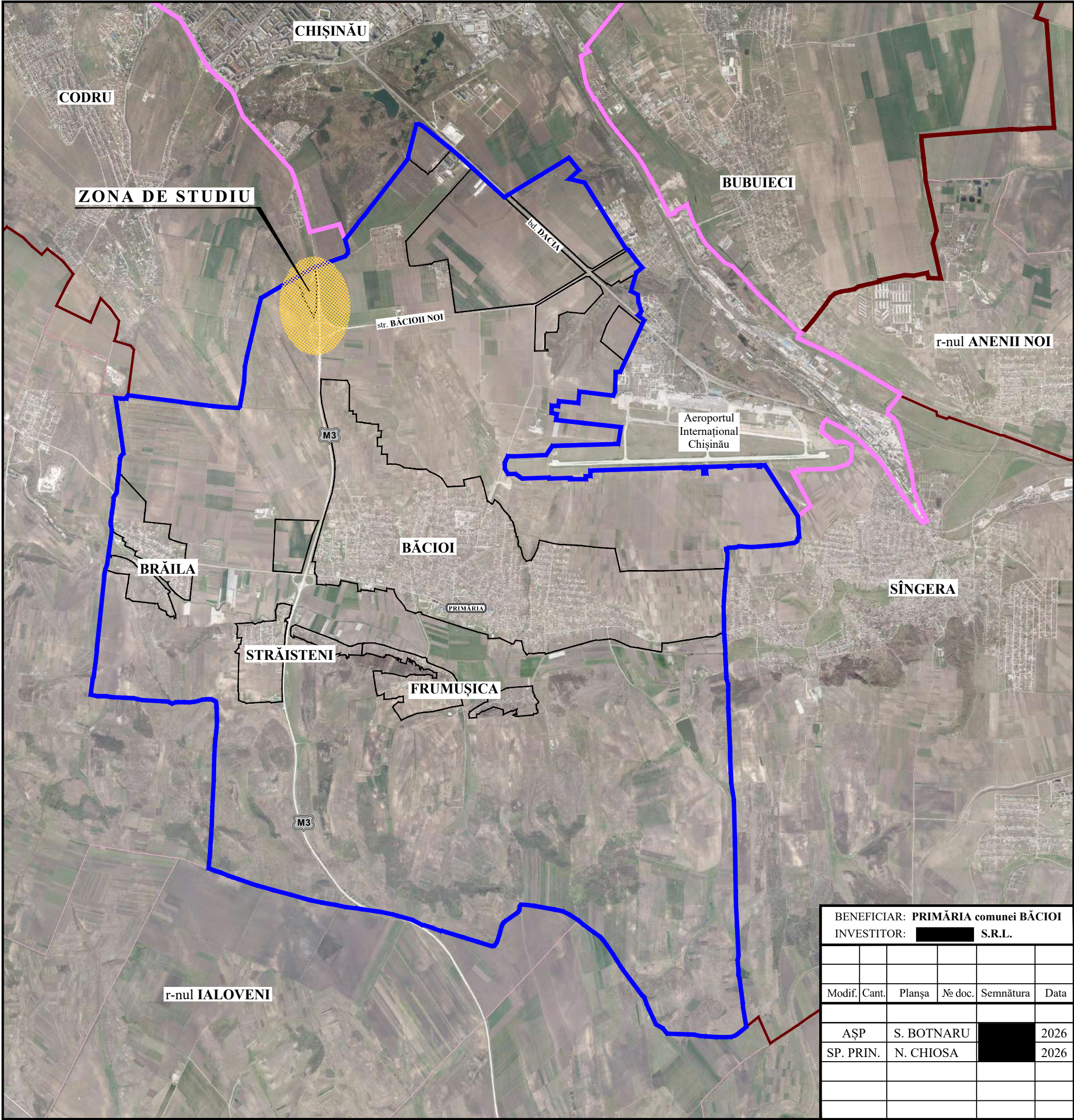
- Impactul socio-economic și crearea de noi locuri de muncă**
Transformarea acestui areal de 10,50 ha dintr-un teritoriu cu productivitate agricolă scăzută într-o zonă comercială și de servicii modernă va genera un puternic efect multiplicator în economia locală, cuantificabil prin următoarele beneficii directe:
 - crearea de noi locuri de muncă (obiectiv prioritar)
 - atragerea și stabilizarea forței de muncă locale
 - creșterea veniturilor la bugetul local al Primăriei Băcioi
 - stimularea economiei conexe (aparitia unor mici afaceri locale satelit - servicii de mentenanță, curățenie, alimentație publică, furnizori locali de mărfuri și servicii), generând o dinamică economică pozitivă pentru întreaga comunitate din suburbie.

- Siguranța la incendiu și măsuri specifice de apărare**
La etapa actuală, în perimetrul analizat și în proximitatea imediată a comunei Băcioi nu există o remiză activă de pompieri și salvatori, cea mai apropiată unitate funcțională fiind localizată în municipiul Chișinău. Deși Planul Urbanistic General (PUG) al comunei Băcioi prevede în perspectivă construcția unei remize locale de pompieri, în realitate aceasta nu este încă edificată. Având în vedere acest deficit de infrastructură publică de intervenție rapidă și specificul zonei propuse (care implică un risc moderat/crescut de incendiu), prezentul studiu instituie obligativitatea implementării unor măsuri tehnice riguroase de autoprotecție și prevenire direct pe amplasament, mai cu seamă - asigurarea debitului de apă pentru incendiu și sisteme automate de semnalizare și stingere în clădirile ulterior proiectate.

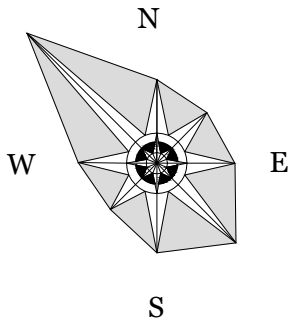
CONCLUZIE

Această abordare urbanistică și inginerească sigură, fezabilă și sustenabilă, va genera o valoare ridicată pentru comunitate. Prin atragerea de investiții în sectorul de retail și logistică, proiectul va asigura viabilizarea completă și durabilă a celor 10,50 ha, transformând amplasamentul dintr-un simplu coridor de tranzit într-un nod strategic comercial modern, complet autonom și perfect integrat în rețelele economice ale comunei Băcioi și ale municipiului Chișinău.

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI INVESTITOR: [REDACTED] S.R.L.						OBIECT NR. 49			
						<u>PLANUL URBANISTIC ZONAL</u> pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. [REDACTED], com. Băcioi, mun. Chișinău			
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data				
						STUDIU DE JUSTIFICARE	Faza	Planșa	Planșe
AȘP		S. BOTNARU			2026		SJ	1.4	
SP. PRIN.		N. CHIOSA			2026				
						MEMORIU			



SCHEMA ÎNCADRĂRII
ÎN TERITORIUL comunei BĂCIOI

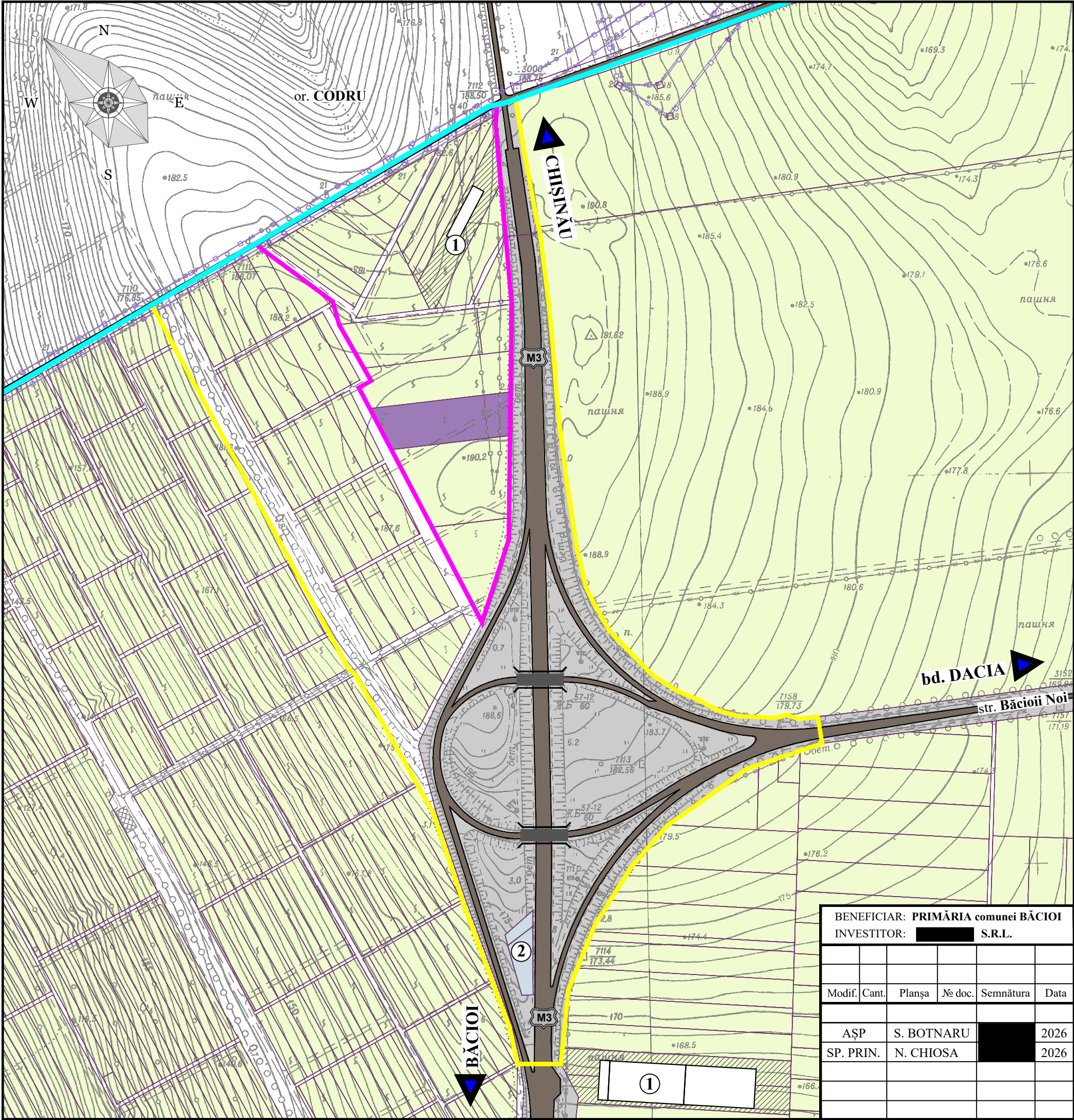


SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă or. Chișinău
- Limita administrativă a localităților învecinate
- Limita administrativă com. Băcioi
- Limita intravilanului com. Băcioi
- Teritoriul or. Chișinău

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI					
INVESTITOR: [REDACTED] S.R.L.					
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
ASP		S. BOTNARU			2026
SP. PRIN.		N. CHIOSA			2026

OBIECT NR. 49			
PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. [REDACTED], com. Băcioi, mun. Chișinău			
STUDIU DE JUSTIFICARE	Faza	Planșa	Planșe
	SJ	2	
SCHEMA ÎNCADRĂRII ÎN TERITORIUL comunei BĂCIOI			



SCHEMA SITUAȚIEI EXISTENTE
după modul de folosință și destinația terenului
scara 1:5000

SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Băcioi
- Limita intravilanului sat. Băcioi
- Limita Studiului de Justificare
- Linia electrică de tensiune înaltă - 110 kV
- Parcele cadastrale
- Teren cu destinație specială
- Teren agricol cu construcții
- Teren agricol
- Teren pentru construcții
- Cale de comunicație
- Alte terenuri

LEGENDA

- 1 Construcție agricolă
- 2 Stație PECO

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI					
INVESTITOR: S.R.L.					
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
ASP		S. BOTNARU			2026
SP. PRIN.		N. CHIOSA			2026

OBIECT NR. 49			
PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. , com. Băcioi, mun. Chișinău			
STUDIU DE JUSTIFICARE	Faza	Planșa	Planșe
	SJ	3	
SCHEMA SITUAȚIEI EXISTENTE după modul de folosință și destinația terenului scara 1:5000		PlanProiect	

FOTOFIXAREA TERITORIULUI ANALIZAT. SITUAȚIA EXISTENTĂ

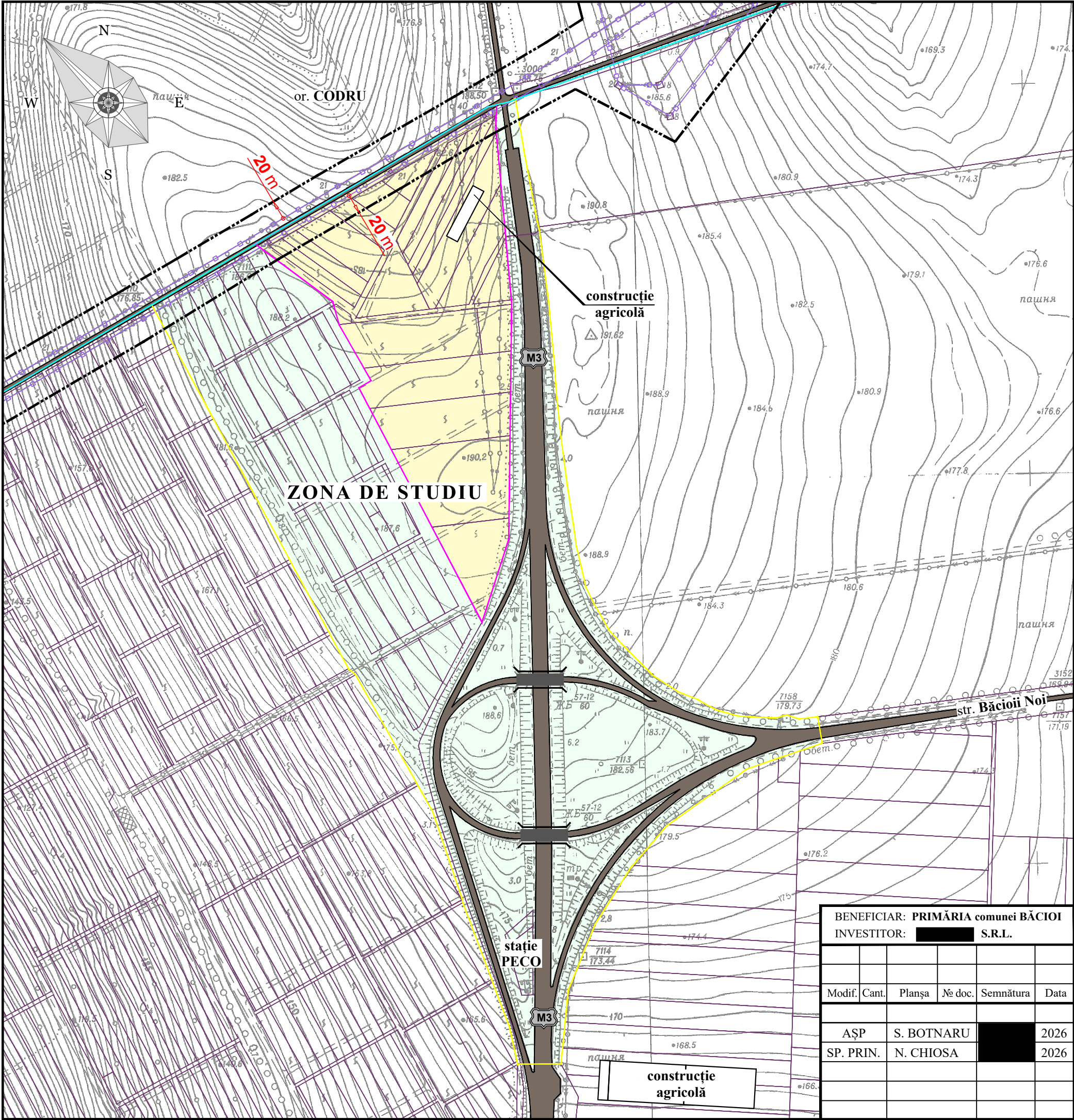


BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI INVESTITOR: [REDACTED] S.R.L.						OBIECT NR. 49				
						PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. [REDACTED], com. Băcioi, mun. Chișinău				
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data	STUDIU DE JUSTIFICARE		Faza	Planșa	Planșe
								SJ	4.1	
AȘP	S. BOTNARU			2026	FOTOFIXAREA TERITORIULUI ANALIZAT SITUAȚIA EXISTENTĂ					
SP. PRIN.	N. CHIOSA			2026						
						[REDACTED]				

FOTOFIXAREA TERITORIULUI ANALIZAT. SITUAȚIA EXISTENTĂ



BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI INVESTITOR: [REDACTED] S.R.L.						OBIECT NR. 49			
						<u>PLANUL URBANISTIC ZONAL</u> pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. [REDACTED], com. Băcioi, mun. Chișinău			
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data	STUDIU DE JUSTIFICARE	Faza	Planșa	Planșe
							SJ	4.2	
AȘP		S. BOTNARU			2026				
SP. PRIN.		N. CHIOSA			2026	FOTOFIXAREA TERITORIULUI ANALIZAT SITUAȚIA EXISTENTĂ			



DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI
SITUAȚIA EXISTENTĂ
scara 1:5000

SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Băcioi
- Limita intravilanului sat. Băcioi
- Limita Studiului de Justificare
- Linia electrică de tensiune înaltă - 110 kV
- Limita de protecție sanitară
- Parcele cadastrale
- Zona intravilanului
- Zona extravilanului

DISFUNCȚIONALITĂȚI:

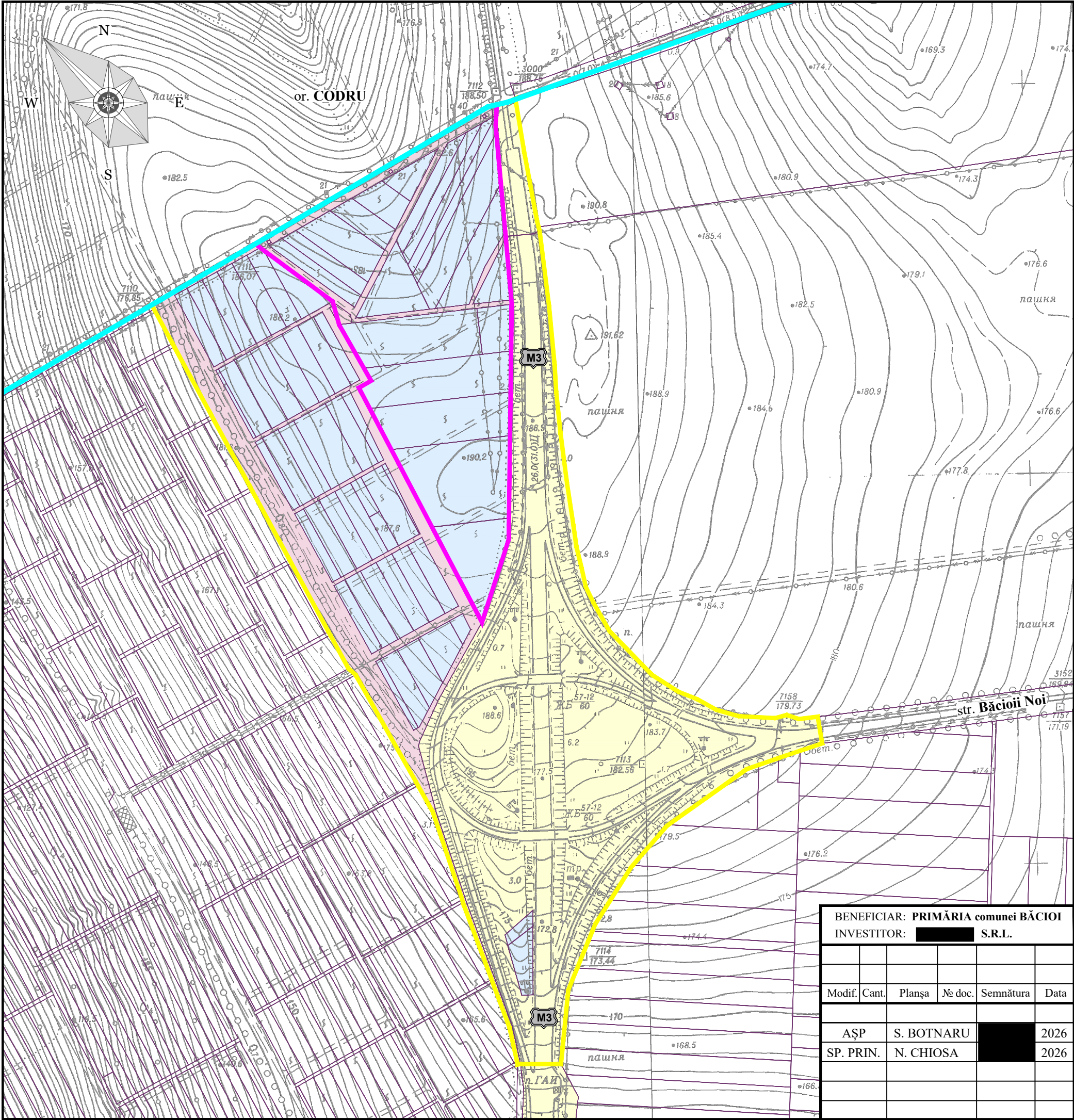
- amplasament periferic izolat
- lipsa infrastructurii edilitare, fiind nevoie de sisteme individuale scumpe
- lipsa accesului autorizat, care îngreunează obținerea autorizației de construire sau avize de la instituții

PRIORITĂȚI:

- localizare în apropierea orașului Chișinău
- valorificarea proximității față de drumul național M3 reprezintă o prioritate majoră
- maximizarea potențialului de vizibilitate și accesibilitate prin vecinătatea cu traseul M3
- atragera de investiții generatoare de joburi în comunitate
- creșterea atractivității zonei

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI					
INVESTITOR: S.R.L.					
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
ASP		S. BOTNARU			2026
SP. PRIN.		N. CHIOSA			2026

OBIECT NR. 49			
PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. , com. Băcioi, mun. Chișinău			
STUDIU DE JUSTIFICARE	Faza	Planșa	Planșe
	SJ	5	
DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI SITUAȚIA EXISTENTĂ scara 1:5000		PlanProiect	



SCHEMA SITUAȚIEI EXISTENTE
după formele de proprietate
scara 1:5000

SEMNE CONVENȚIONALE

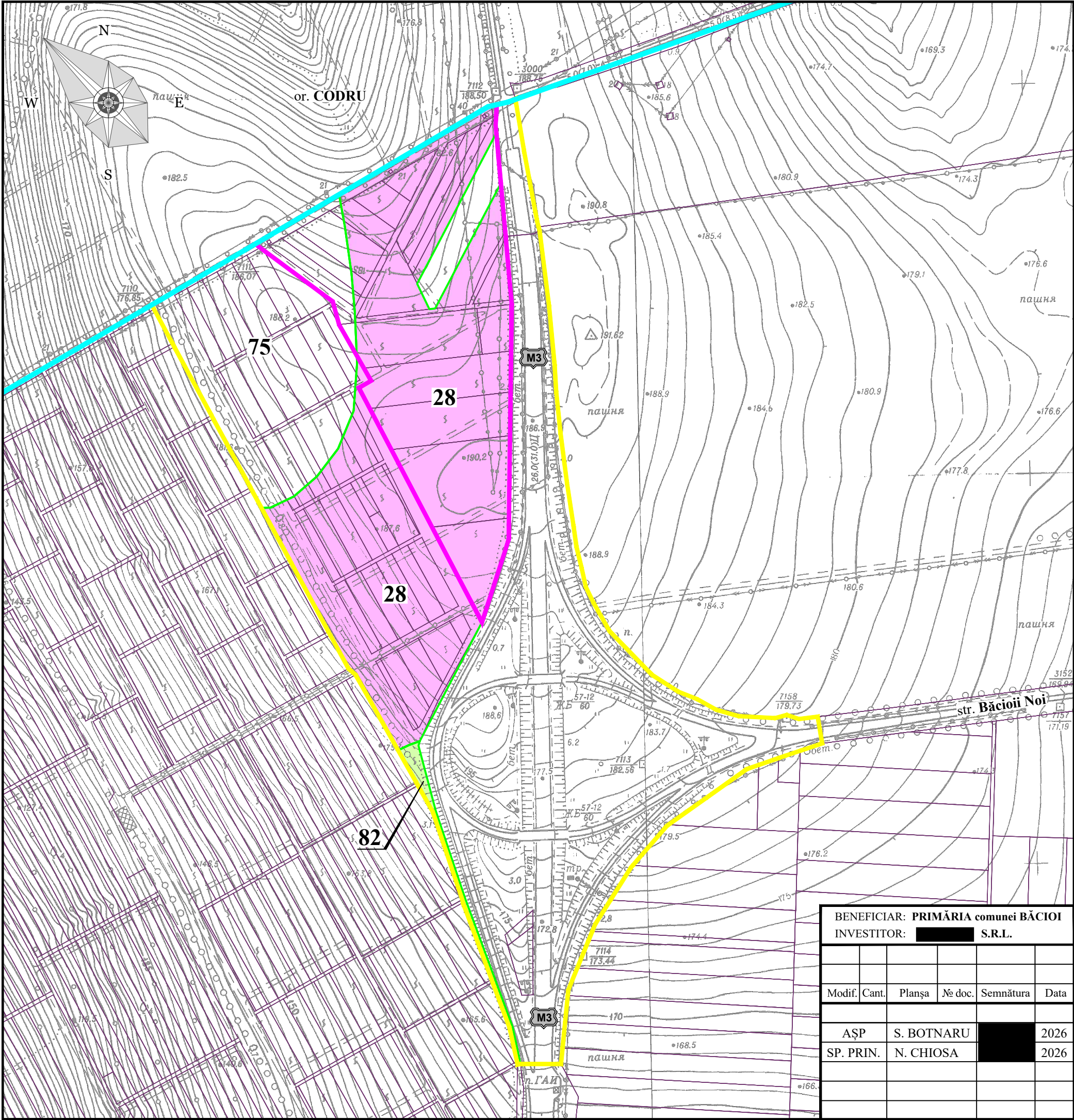
- Limita administrativă com. Băcioi
- Limita intravilanului sat. Băcioi
- Limita Studiului de Justificare
- Parcele cadastrale
- Teren proprietate privată
- Teren proprietate APL
- Teren proprietate de Stat

BILANȚUL TERITORIAL în limita STUDIULUI

Nr.	DENUMIREA	Suprafața, ha	%
	Suprafața teritoriului în limita Studiului, inclusiv:	39.62	100
1	Suprafața teritoriului în limita intravilanului: - terenuri proprietate privată - terenuri proprietate APL	10.46 9.52 0.94	26
2	Suprafața teritoriului în limita extravilanului	29.16	74

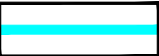
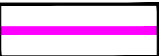
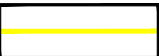
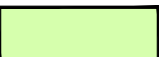
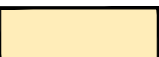
BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI					
INVESTITOR: S.R.L.					
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
ASP		S. BOTNARU			2026
SP. PRIN.		N. CHIOSA			2026

OBIECT NR. 49			
PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. , com. Băcioi, mun. Chișinău			
STUDIU DE JUSTIFICARE	Faza	Planșa	Planșe
	SJ	6	
SCHEMA SITUAȚIEI EXISTENTE DUPĂ FORMELE DE PROPRIETATE scara 1:5000		SB PlanProiect	



BONITATEA TERITORIULUI
(extras din PAT comuna Băcioi)
scara 1:5000

SEMNE CONVENȚIONALE

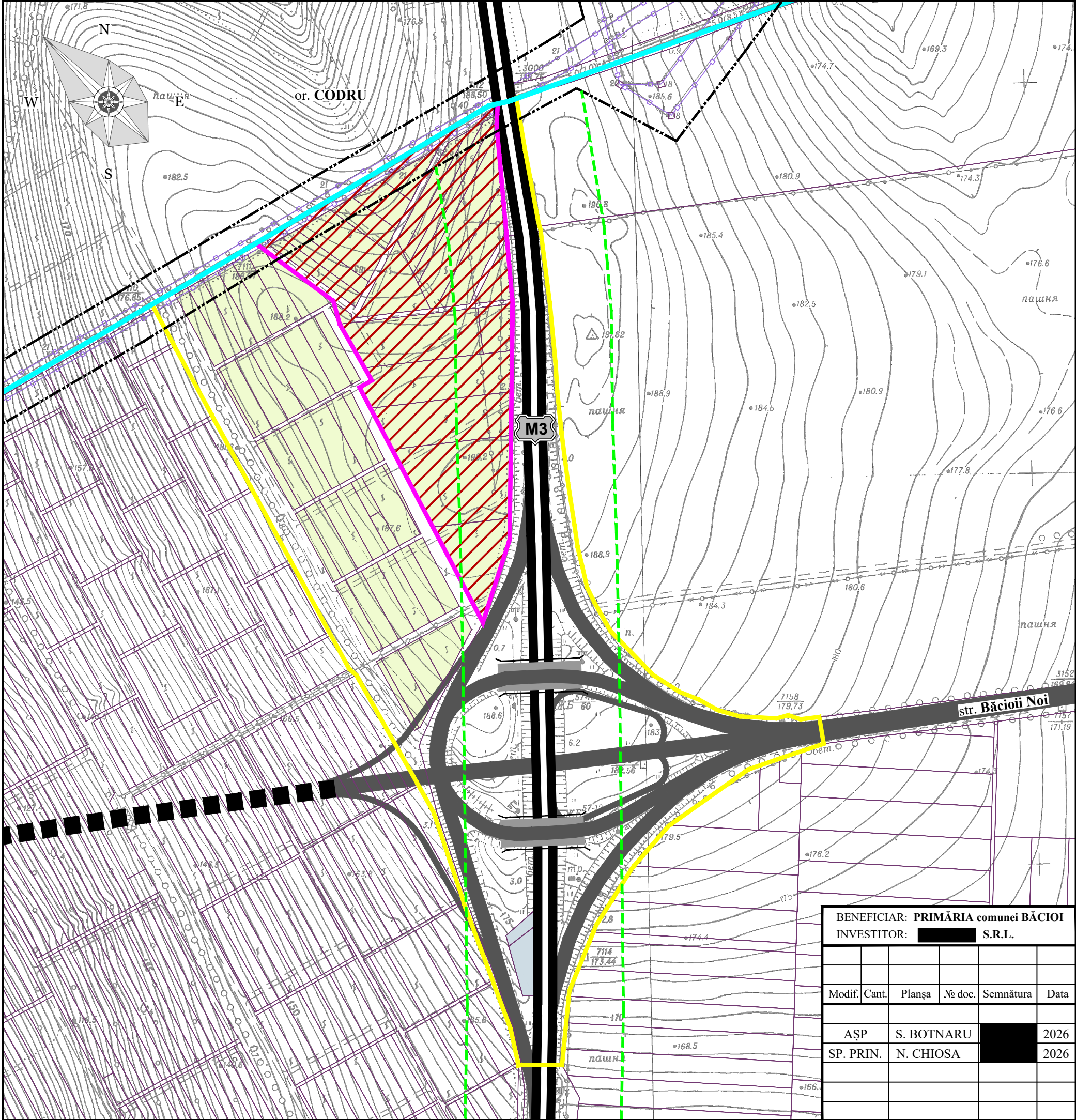
-  Limita administrativă com. Băcioi
-  Limita intravilanului sat. Băcioi
-  Limita Studiului de Justificare
-  Parcele cadastrale
-  Gradul de bonitate 100 - 80 puncte
-  Gradul de bonitate 80 - 60 puncte
-  Gradul de bonitate 40 - 20 puncte

NOTĂ:

- Solurile cu gradul de bonitate 0-40 puncte sunt cernoziomuri carbonatice erodate puternic și/sau moderat, luto-argiloase, gleizate slab, mocirle gleice, alunecări de teren active și râpi;
- Solurile cu gradul de bonitate 60-80 puncte sunt cernoziomuri obișnuite, levigate, carbonatice, erodate slab și/sau moderat, lutoase, argilo-lutoase;
- Solurile cu gradul de bonitate 80-100 puncte sunt cernoziomuri obișnuite, levigate, lutoase, argilo-lutoase, luto-nisipoase, deluviale molice, erodate slab.

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI					
INVESTITOR: [REDACTED] S.R.L.					
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
ASP		S. BOTNARU			2026
SP. PRIN.		N. CHIOSA			2026

OBIECT NR. 49			
PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. [REDACTED], com. Băcioi, mun. Chișinău			
STUDIU DE JUSTIFICARE	Faza	Planșa	Planșe
	SJ	7	
BONITATEA TERITORIULUI (extras din PAT comuna Băcioi) scara 1:5000			



ZONIFICAREA TERITORIULUI
(conform PUG satul BĂCIOI)

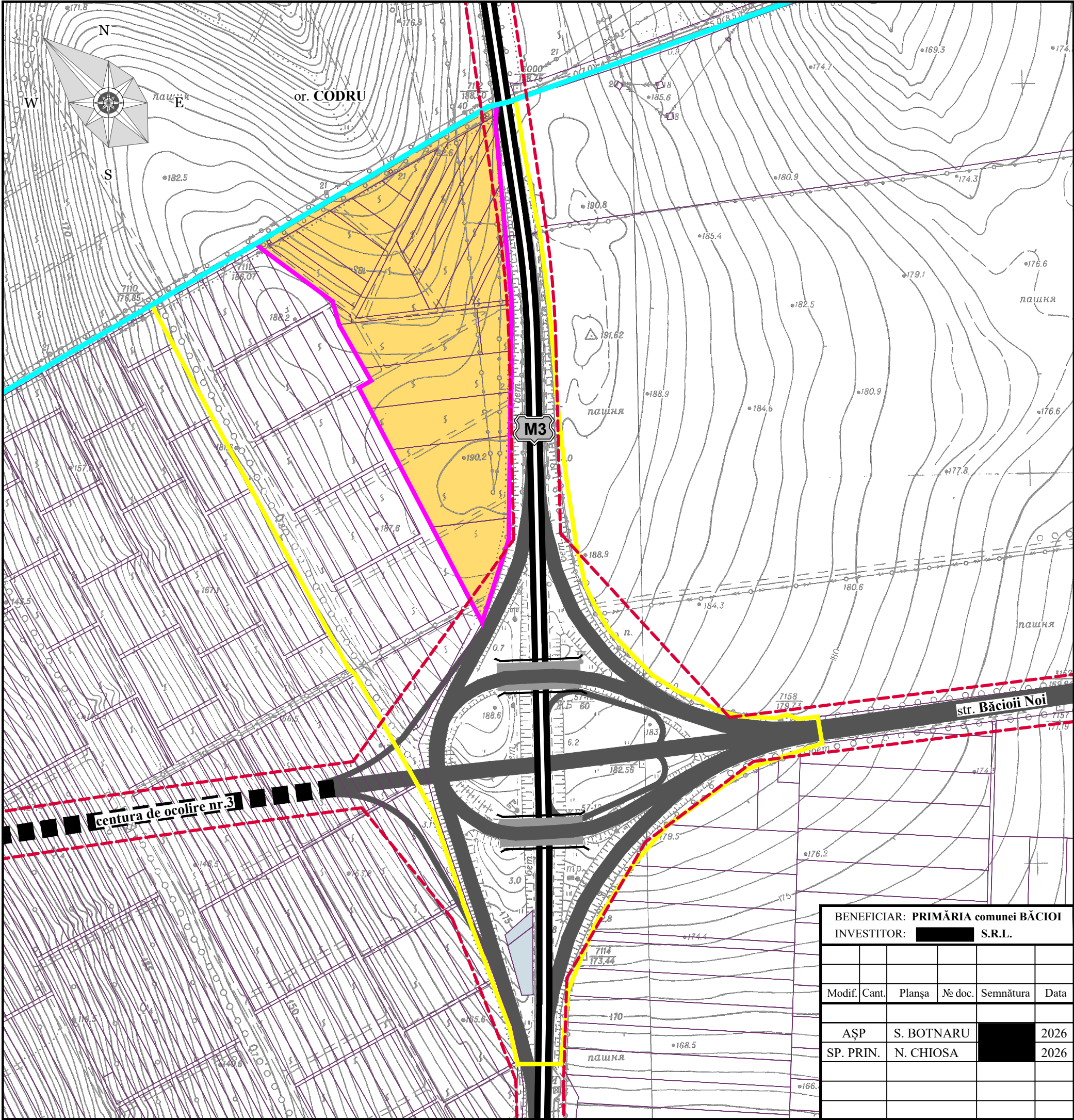
scara 1:5000

SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Băcioi
- Limita intravilanului sat. Băcioi
- Limita Studiului de Justificare
- Linia electrică de tensiune înaltă - 110 kV
- Limita de protecție sanitară de la linia electrică
- Limita de protecție sanitară de la drumul expres M3
- Parcele cadastrale
- Zona intravilanului
- Teren agricol
- Teren pentru construcții
- Drum expres M3
- Chișinău-Cimișlia-Vulcănești-Giurgiulești
- Drumuri și accese
- Centura de ocolire nr. 3 a mun. Chișinău
- Pod

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI					
INVESTITOR: S.R.L.					
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
ASP		S. BOTNARU			2026
SP. PRIN.		N. CHIOSA			2026

OBIECT NR. 49			
PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. 2, com. Băcioi, mun. Chișinău			
STUDIU DE JUSTIFICARE	Faza	Planșa	Planșe
	SJ	8	
ZONIFICAREA TERITORIULUI (conform PUG satul BĂCIOI) scara 1:5000	PlanProiect		



SCHEMA INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT

(conform PAT comuna BĂCIOI)

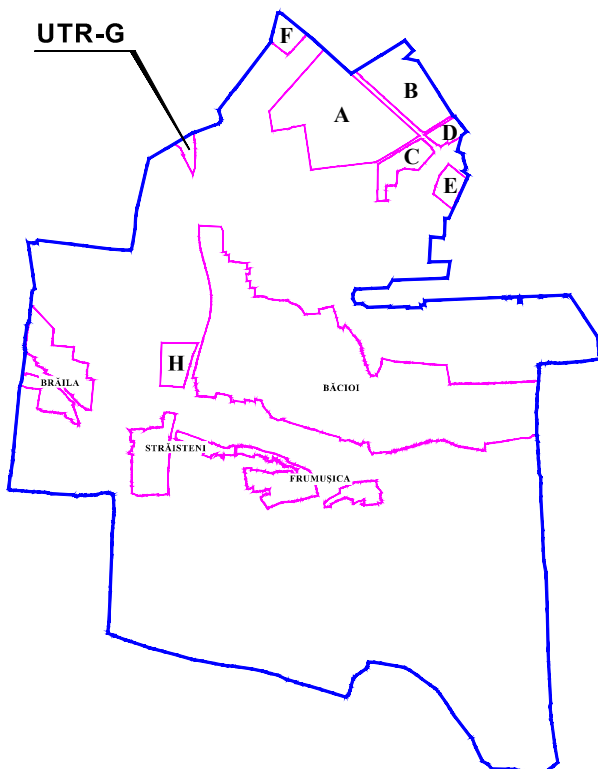
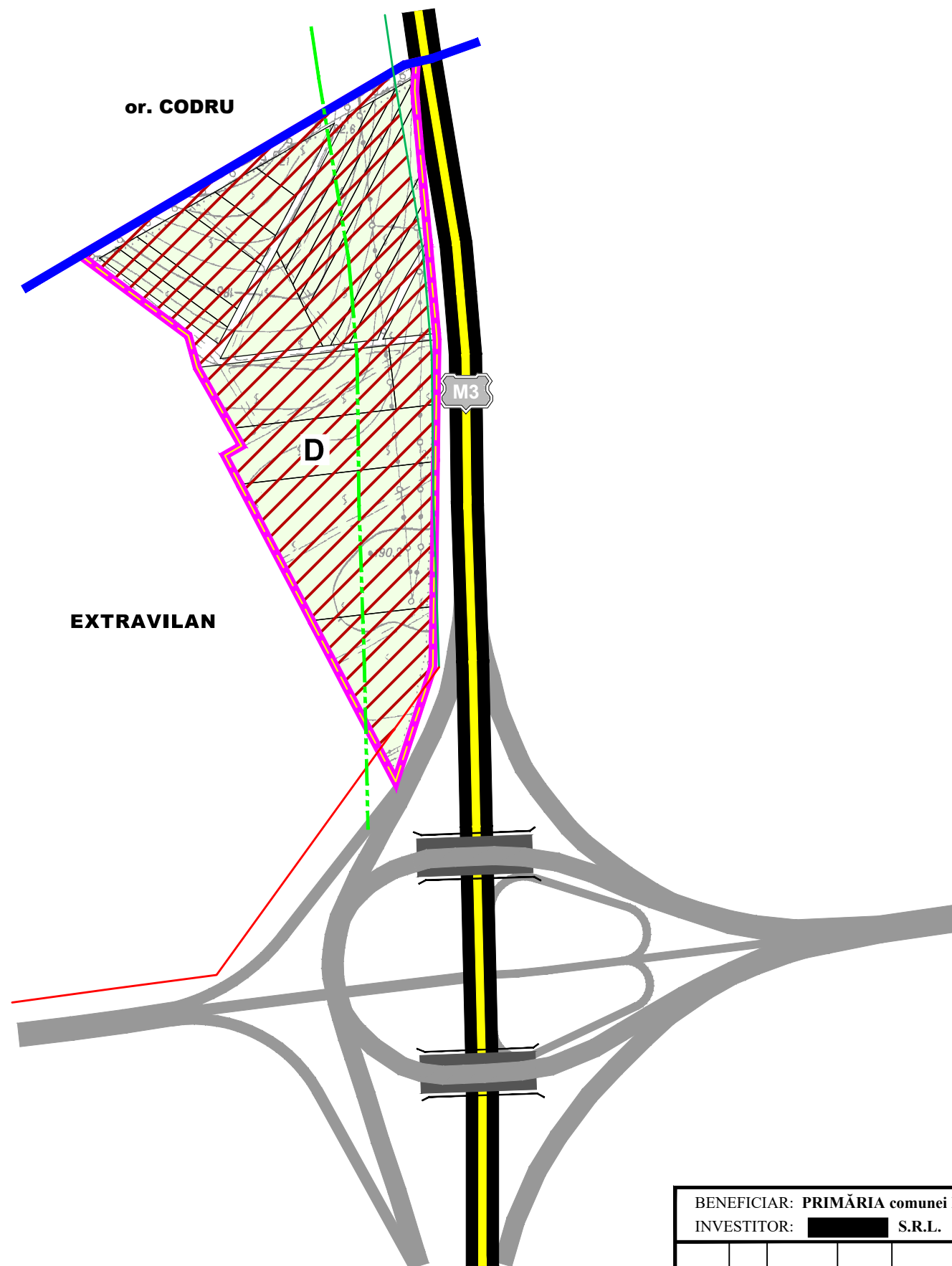
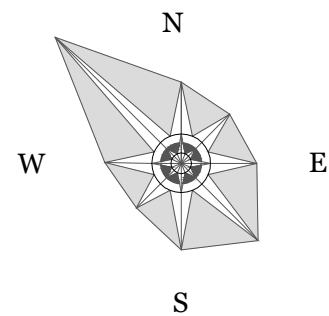
scara 1:5000

SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Băcioi
- Limita intravilanului sat. Băcioi
- Limita Studiului de Justificare
- Linia roșie conform PUG mun. Chișinău
- Parcele cadastrale
- Zona intravilanului
- Drum expres M3
Chișinău-Cimișlia-Vulcănești-Giurgiulești
- Drumuri și accese
- Centura de ocolire nr. 3 a mun. Chișinău
- Pod

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI					
INVESTITOR: S.R.L.					
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
ASP	S. BOTNARU				2026
SP. PRIN.	N. CHIOSA				2026

OBIECT NR. 49			
PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. , com. Băcioi, mun. Chișinău			
STUDIU DE JUSTIFICARE	Faza	Planșa	Planșe
	SJ	9	
SCHEMA INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT (conform PAT comuna BĂCIOI) scara 1:5000			



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PUG sat. Băcioi (EXTRAS UTR-G)

scara 1:5000

SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Băcioi
- Limita intravilanului sat. Băcioi
- Limita unităților teritoriale de referință
- Linia roșie a străzii proiectată
- Limita de protecție sanitară de la drumul expres M3
- Zona de siguranță - 7 m și de protecție - 15 m a drumului expres M3 (măsurat de la acostamentul drumului)
- Parcele cadastrale
- Zona de dezvoltare (în urma elaborării documentației urbanistice)
- Teren agricol
- Drum expres M3 Chișinău-Cimișlia-Vulcănești-Giurgiulești
- Drumuri și accese
- Pod

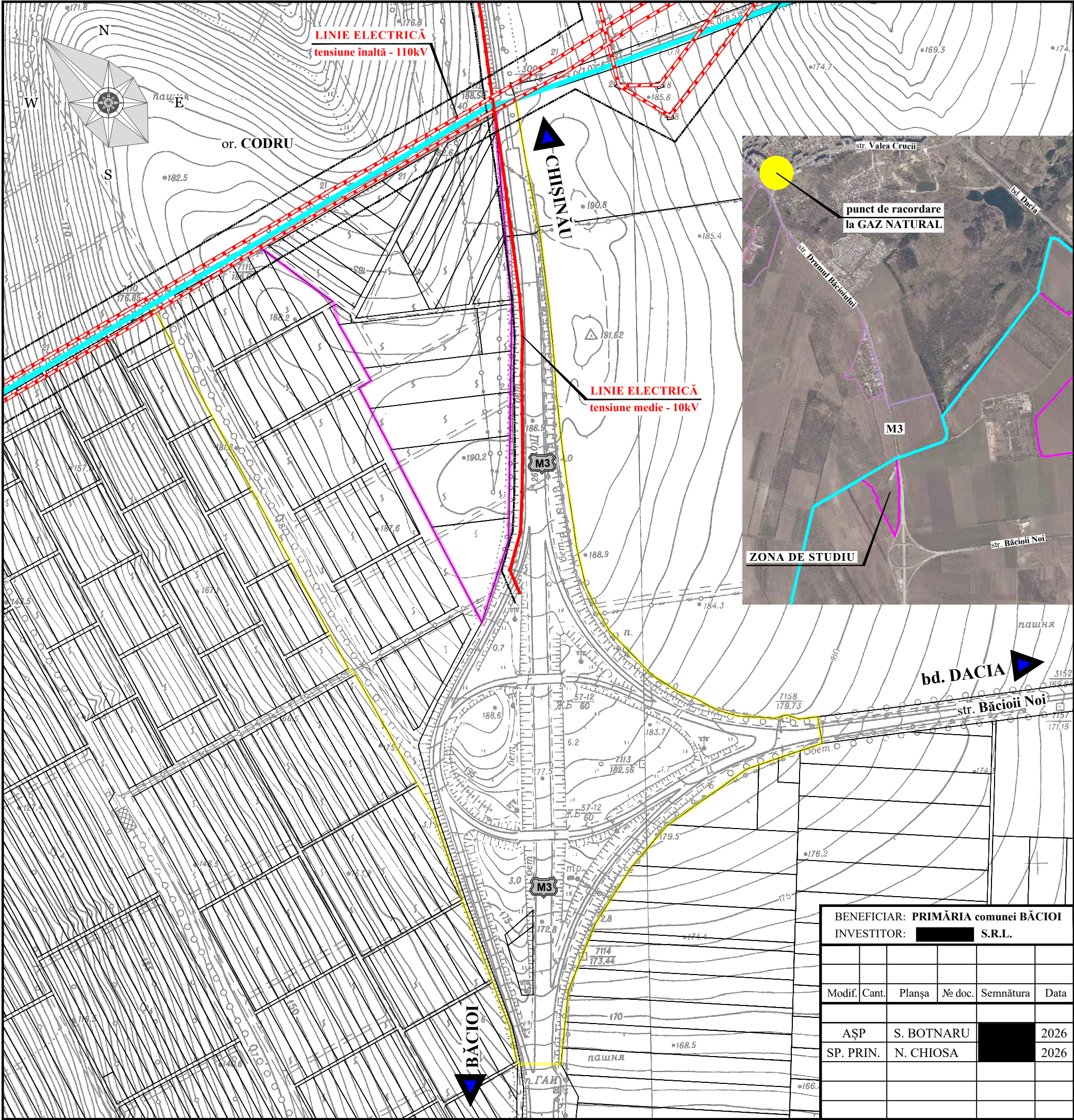
ZONA FUNCȚIONALĂ:

COD D Zonele D cuprind terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz, regulamentul de zonare se stabilește colaborând tipul de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor prezentului regulament de zonare pentru funcțiuni rezidențiale, comerciale și industriale.

Zonele de tip D sunt aprobate de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice (PUZ), elaborată pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI INVESTITOR: [REDACTED] S.R.L.						OBIECT NR. 49				
						<u>PLANUL URBANISTIC ZONAL</u> pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. [REDACTED], com. Băcioi, mun. Chișinău				
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data					
						STUDIU DE JUSTIFICARE		Faza	Planșa	Planșe
AȘP	S. BOTNARU			2026				SJ	9	
SP. PRIN.	N. CHIOSA			2026						
						REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PUG sat. Băcioi (EXTRAS UTR-G) scara 1:5000				

Modif.	Cant.	Planșa	Nr. doc.	Semnătura	Data
AȘP		S. BOTNARU			2026
SP. PRIN.		N. CHIOSA			2026



ANALIZA INFRASTRUCTURII
TEHNICO-EDILITARĂ

scara 1:5000

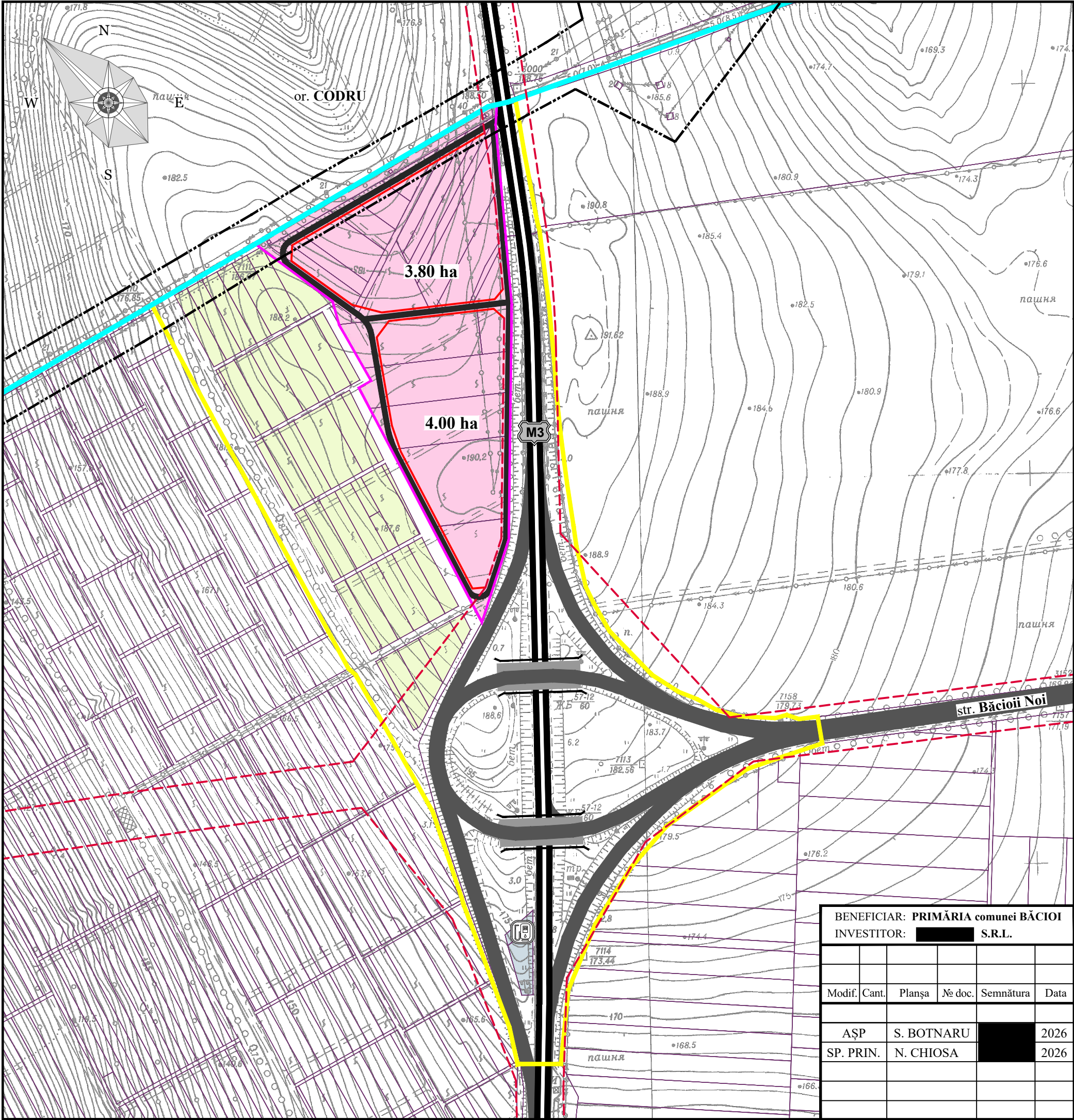
SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Băcioi
- Limita intravilanului sat. Băcioi
- Limita Studiului de Justificare
- Linia electrică de tensiune înaltă - 110 kV
- Linia electrică de tensiune medie - 10 kV
- Limita de protecție sanitară de la liniile electrice
- Parcele cadastrale
- Zona intravilanului

NOTĂ: Configurația finală, traseele rețelelor și calculele exacte de debit vor fi reflectate și detaliate riguros în cadrul Planului Urbanistic Zonal (PUZ) ce urmează a fi elaborat ulterior. Soluția tehnică optimă și definitivă va fi stabilită cu exactitate doar în baza avizelor tehnice de racordare emise de operatorii de utilități la etapele ulterioare de proiectare, analizându-se capacitățile reale din acel moment.

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI					
INVESTITOR: S.R.L.					
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
ASP		S. BOTNARU			2026
SP. PRIN.		N. CHIOSA			2026

OBIECT NR. 49			
PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. , com. Băcioi, mun. Chișinău			
STUDIU DE JUSTIFICARE	Faza	Planșa	Planșe
	SJ	11	
ANALIZA INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARĂ scara 1:5000		PlanProiect	



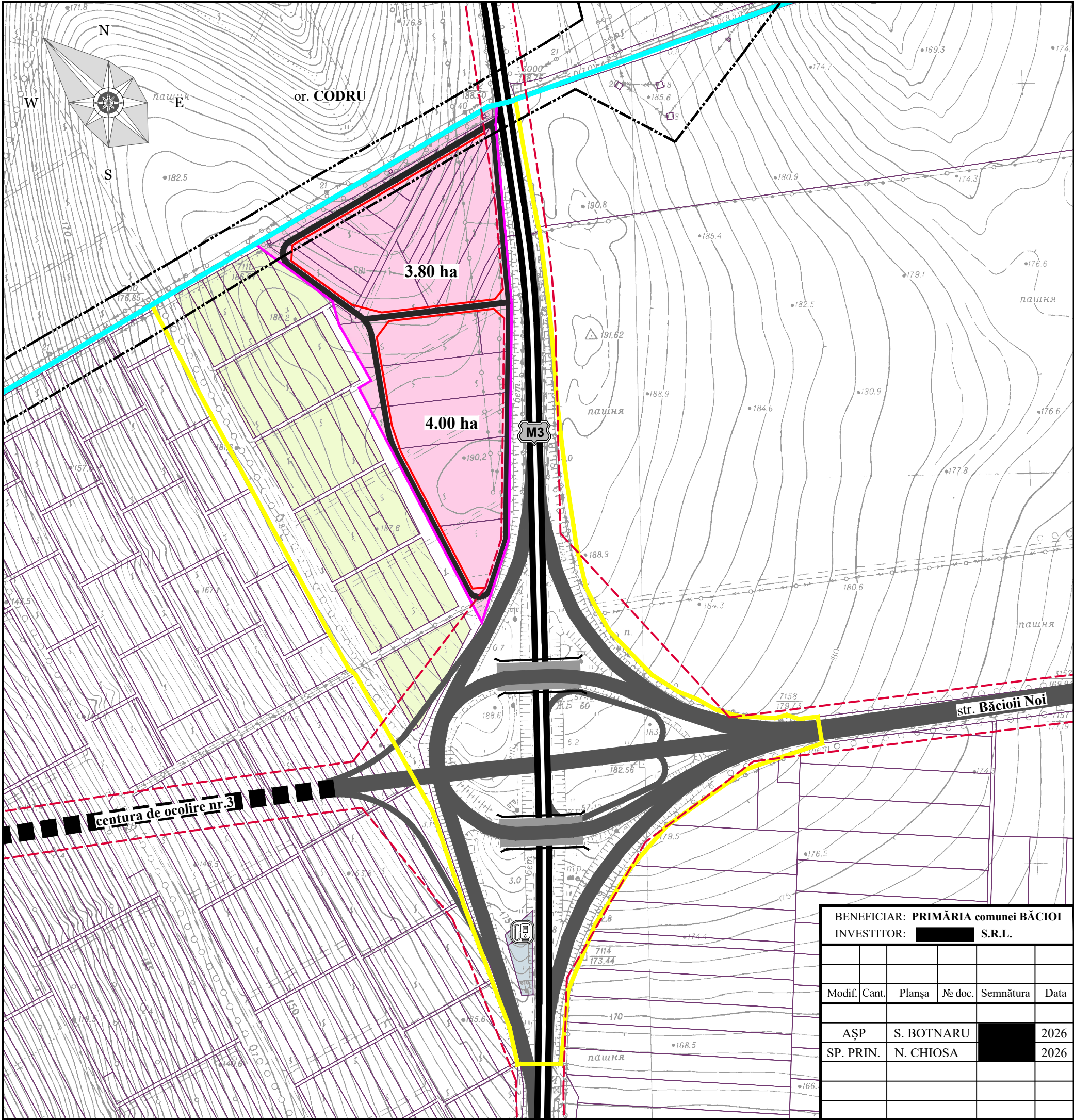
CONCEPT
(ETAPA I) scara 1:5000

SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Băcioi
- Limita intravilanului sat. Băcioi
- Limita Studiului de Justificare
- Limita de protecție sanitară de la linia de tensiune înaltă - 110 kV
- Linia roșie conform PUG mun. Chișinău
- Linia roșie proiectată
- Parcele cadastrale
- Zona comercială
- Teren agricol
- Teren pentru construcții
- Drum expres M3 Chișinău-Cimișlia-Vulcănești-Giurgiulești
- Drumuri și accese
- Drum proiectat
- Pod
- Stație PECO

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI					
INVESTITOR: S.R.L.					
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
ASP		S. BOTNARU			2026
SP. PRIN.		N. CHIOSA			2026

OBIECT NR. 49			
PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. , com. Băcioi, mun. Chișinău			
STUDIU DE JUSTIFICARE	Faza	Planșa	Planșe
	SJ	12	
CONCEPT (ETAPA I) scara 1:5000		PlanProiect	



CONCEPT
(LA PERSPECTIVĂ) scara 1:5000

SEMNE CONVENȚIONALE

- Limita administrativă com. Băcioi
- Limita intravilanului sat. Băcioi
- Limita Studiului de Justificare
- Limita de protecție sanitară de la linia de tensiune înaltă - 110 kV
- Linia roșie conform PUG mun. Chișinău
- Linia roșie proiectată
- Parcele cadastrale
- Zona comercială
- Teren agricol
- Teren pentru construcții
- Drum expres M3 Chișinău-Cimișlia-Vulcănești-Giurgiulești
- Drumuri și accese
- Drum proiectat
- Centura de ocolire nr. 3 a mun. Chișinău
- Pod
- Stație PECO

BENEFICIAR: PRIMĂRIA comunei BĂCIOI					
INVESTITOR: S.R.L.					
Modif.	Cant.	Planșa	№ doc.	Semnătura	Data
ASP		S. BOTNARU			2026
SP. PRIN.		N. CHIOSA			2026

OBIECT NR. 49			
PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru teritoriul cuprins în UTR-G sectorul cadastral nr. 2, com. Băcioi, mun. Chișinău			
STUDIU DE JUSTIFICARE	Faza	Planșa	Planșe
	SJ	13	
CONCEPT (LA PERSPECTIVĂ) scara 1:5000		PlanProiect	