PROIECT NR. 054 / 26

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru Parc Fotovoltaic cu capacitatea 1011 kV, pe terenul cu nr. cad. 3129215.045, extravilan, sat. Măgdăceşti, raionul Criuleni.

Plan Urbanistic de Detaliu - PUD

Beneficiar: „Ghenven-Service" S.R.L.

Digitally signed by Vieriu Victor
Date: 2026.10.07 16:16:52 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova
MOLDOVA ELIBERAT

„VILARCH - STUDIO" S.R.L.

Chişinău 2026

1. Date generale

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru Parc Fotovoltaic cu capacitatea 1011kv, pe terenul cu nr. cad. 3129215.045, extravilan, sat. Măgdăcești, raionul Criuleni.

Temei pentru elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu:
1. Certificat de urbanism pentru proiectare nr. 37 din 03.09.2026, eliberat de Primarul satului Măgdăcești;
2. Tema program.

Surse de documentare:
- Extrasul din Registrul Bunurilor Imobile;
- Planul topografic;
- Studiul geotehnic executat de „GEODEZ LUX" S.R.L.;
- Datele grafice din https://geodata.gov.md/;

Proiectant general: „VILARCH - STUDIO" S.R.L.;
Arhitect Şef Proiect: Vomic Victor, Certificat Seria P-2023 Nr.1110 din 19.12.2023;
Beneficiar: „Gherveri-Service" S.R.L.;
Date despre terenul vizat în PUD:
Nr. cadastral: 3129215.045;
Suprafaţa: 0.7914 ha;
Modul de folosinţă: Teren pentru obţinerea producţiei agricole;
Tipul de proprietate: Privată.

2. Scopul Elaborării Planului Urbanistic de Detaliu

Scopul de bază al lucrării constă în elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD), care reprezintă un studiu elaborat şi destinat argumentării din perspectivă urbanistică şi economică a valorificării terenului cu nr. cadastral 3129215.045 , situat în satul Măgdăcești, r-nul Criuleni.
Documentaţia urmăreşte reglementarea modului de utilizare a terenului, stabilirea parametrilor de construire, a condiţiilor de amplasare şi dezvoltare a investiţiei propuse, precum şi corelarea acesteia cu cadrul normativ în vigoare şi cu particularităţile teritoriului studiat.

3. Obiectivul Planului Urbanistic De Detaliu

- Argumentarea funcţiunii propuse în raport cu destinaţia terenului;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici (POT, CUT şi regim de înălţime);
- Determinarea retragerilor faţă de limitele de proprietate, aliniamentul stradal şi vecinătăţi;
- Asigurarea accesului auto şi pietonal, inclusiv pentru intervenţii în caz de urgenţă;
- Organizarea funcţională a terenului (amplasarea construcţiilor, circulaţii, parcaje şi spaţii verzi);
- Soluţionarea echipării edilitare (alimentare cu apă, evacuarea apelor uzate, energie electrică, gaze naturale etc.);
- Identificarea şi respectarea zonelor de protecţie, servituţilor şi restricţiilor urbanistice, inclusiv celor aferente reţelelor tehnico-edilitare;
- Asigurarea conformării soluţiei urbanistice la cerinţele de securitate la incendiu şi la normativele tehnice aplicabile.

Planul Urbanistic de Detaliu a fost elaborat în conformitate cu următoarele acte legislative şi normative în vigoare:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL AL SATULUI MĂGDĂCEŞTI, R-NUL CRIULENI ŞI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM nr. 15499;
- COD nr. 434 din 28-12-2023 URBANISMULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR;
- COD Nr. 22 din 15-02-2024 CODUL FUNCIAR;
- Legea nr. 436/2006 privind administraţia publică locală;
- NCM B.01.02.2016 – Instrucţiuni privind conţinutul documentaţiei de urbanism;
- NCM B.01.05.2025 – Urbanism. Sistematizarea şi amenajarea localităţilor urbane şi rurale.
- Legea nr. 1515/1993 privind protecţia mediului înconjurător;
- Legea nr. 86/2014 privind evaluarea impactului asupra mediului;
- HOTĂRÂRE Nr. 852 din 18-12-2024 pentru aprobarea Regulamentului privind zonele de protecţie a reţelelor electrice;
- Certificatul de urbanism nr. 37 din 03.09.2026, eliberat de Primarul satului Măgdăcești;

Tema de proiect este stabilită prin acord comun de către beneficiar şi autorul proiectului.
Proiectul dat are drept scop elaborarea studiului tehnico-economic şi urbanistic privind valorificarea terenului cu numărul cadastral 3129215.045 în conformitate cu cerinţele legislative şi normative actuale.

Prezentul proiect este elaborat în conformitate cu standardele şi prevederile actelor legislative şi normative în vigoare şi asigură satisfacerea cerinţelor fundamentale aplicabile construcţiilor, pe întreaga durată de existenţă a construcţiei conform COD Nr. CUC434/2023 din 28.12.2023, Articol 335:

- Cerinţa 1 - Integritatea structurală a construcţiilor;
- Cerinţa 2 - Protecţia construcţiilor împotriva incendiilor;
- Cerinţa 3 - Protecţia lucrărilor şi a utilizatorilor împotriva efectelor negative asupra condiţiilor de igienă şi a sănătăţii, determinate de construcţii;
- Cerinţa 4 - Protecţia lucrătorilor şi utilizatorilor construcţiilor împotriva vătămărilor corporale, determinate de construcţii;
- Cerinţa 5 - Rezistenţa la propagarea sunetului şi proprietăţile acustice ale construcţiilor;
- Cerinţa 6 - Eficienţa energetică şi performanţa termică a construcţiilor;
- Cerinţa 7 - Prevenirea emisiilor periculoase în mediul ambiant, determinate de construcţii;
- Cerinţa 8 - Utilizarea durabilă a resurselor naturale din care sunt realizate construcţiile.

Arhitect Şef Proiect : Vomic Victor _____ Certificat Seria P-2023 Nr. 1110 din 19.12.2023

Borderou piese desenate

Planşa	Denumire	Scara
0.1	Date generale;	-
1	Încadrare în localitate;	1:10000
2	Situaţia existentă;	1:1000
2.1 - 2.2	Extras din Regulamentul Local de Urbanism al s. Măgdăcești, r-nul Criuleni;	-
3	Analiza geotehnică (Situaţia hidrogeologică);	1:1000
4	Reglementări. Zonificare;	1:1000
5	Reglementări. Infrastructura tehnico-edilitară.	1:1000
6	Obiective de utilitate publică.	1:1000

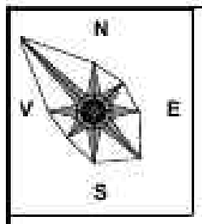
Indicatori tehnico-economici (propus)

Nr.	Denumire	Unităţi de măsură	Indicatori	Indicatori maximi
1.	Aria teren examinat nr. cad. 3129215.045	m²	7914,00	100
2.	Suprafaţa construită (amprenta la sol)	m²	3679,08	-
3.	Suprafaţa construită desfăşurată	m²	3679,08	-
4.	POT	%	46,48	60,00
5.	CUT	coef.	0,46	0,60
6.	RH	nivel	-	-

Bilanţul teritorial (propus)

Nr.	Denumire	Nota	Aria	
			m.p.	%
1.	Aria teren examinat nr. cad. 3129215.045	Juridic	7914,00	100
2.	Suprafaţa construită	Proiectat	3679,08	46,48
3.	Suprafaţa cu pietriş	Proiectat	1380,87	17,46
4.	Suprafaţa liberă de construcţii fără vegetaţie	Proiectat	2954,54	36,66
5.	Acces rutier (în afara limitei parcelei cadastrale)	Proiectat	1001,82	-

Beneficiar: „Gherveri-Service" S.R.L.						054 / 26 - PUD	
						Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru Parc Fotovoltaic cu capacitatea 1011kV, pe terenul cu nr. cad. 3129215.045, extravilan, sat. Măgdăcești, raionul Criuleni.	
Mod.	Nr. sec.	Planşa	Nr. doc.	Semn.	Data		
A.Ş.P		Vomic Victor			09.26	Plan Urbanistic de Detaliu	Faza: PUD; Planşa: 0.1; Planşe: 6
Elaborat		Chiari Andrea			09.26		
						Date generale.	„VILARCH - STUDIO" S.R.L.



Încadrarea în localitate. Scara 1:10000



ZONA EXAMINATĂ:

NR. CAD. 3129215.045

Suprafaţa: 0.7914 ha

Proprietar: "Ghenven-Service" S.R.L.

Destinaţia: Agricol

Modul de folosinţă: Teren pentru obţinerea producţiei agricole

LEGENDA:

- Hotarul juridic al terenului examinat;
- Limita intravilanului (existent);
- Limita intravilanului (propus);
- Limita administrativă;
- Magistrala naţională M2;
- Străzi principale;
- Străzi secundare;
- Construcţie (existent);
- Zona cu locuinţe în regim mic de înălţime (existent) ;
- Zona cu locuinţe în regim mic de înălţime (propus) ;
- Zona cu funcţiuni complexe de interes public (existent);
- Zona industrială ;
- Terenuri cu destinaţie agricolă;
- Zona sanitară de protecţie de la poligonul de utilizare a deşeurilor solide (existent);
- Spaţii verzi de utilitate publică;
- Zona comunală;
- Teritoriul satului Porumbeni;
- Numărul de rând al UTR.

EXPLICAŢIE:

1. Teren examinat cu nr. cadastral 3129215.045;
7. Liceul teoretic;
10. Centru comercial;
13. Magazin, frizerie;
16. Magazin;
17. Cămin familiar;
20. Poligon de utilizare a deşeurilor solide;
21. Staţie auto;
31. Sauna.

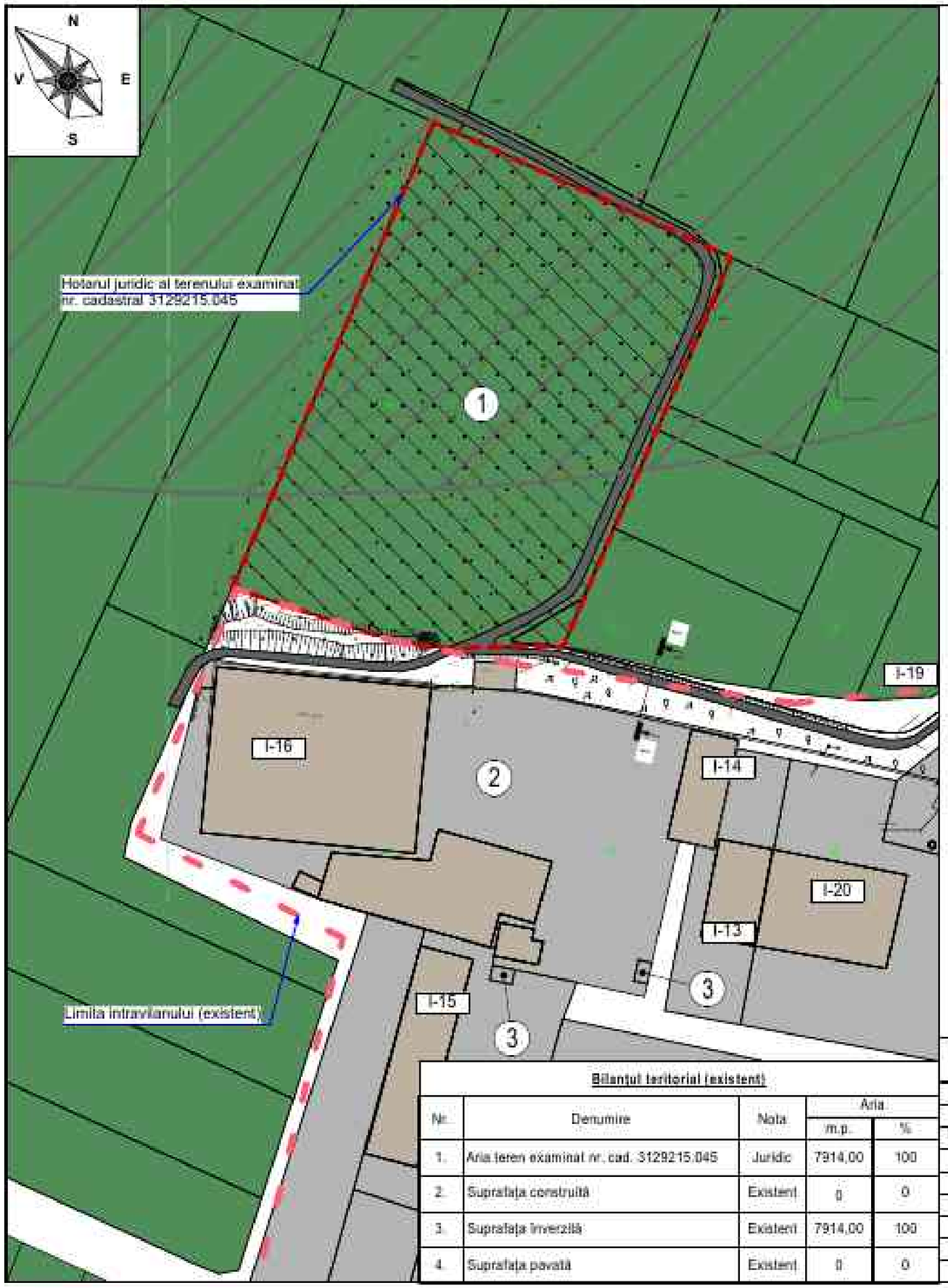
PRODUCERE:

I-6. Autoservice;
I-7. Frigider;
I-12. Punct veterinar „Stegarescu";
I-13. Creşcătorie de păsări (4 mii capete);
I-14. Preparaţia tehnici agricolă;
I-15. Garaj pentru tehnica agricolă;
I-16. Fermă (10 vaci);
I-19. rezervor de apă;
I-20. Fîntînă arteziană;
I-21. Frigidere.

NOTĂ:

Planşa „Încadrare în localitate" este executată pe baza PUG al s. Măgdăceşti, raionul Criuleni, obiect Nr. 15499

Beneficiar: „Ghenven-Service" S.R.L.						054 / 26 - PUD	
						Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru Parc Fotovoltaic cu capacitatea 1011kV, pe terenul cu nr. cad. 3129215.045, extravilan, sat. Măgdăceşti, raionul Criuleni	
Mod.	Nr sec	Planşa	Nr doc.	Semn.	Data		
A.Ş.P		Vornic Victor			09.26	Plan Urbanistic de Detaliu	Faza: PUD; Planşa: 1; Planşe:
Elaborat		Chiari Andreea			09.26		
						Încadrarea în localitate. Scara 1:10000	„VILARCH - STUDIO" S.R.L.



Situația existentă. Scara 1:1000

LEGENDA:

- Hotarul juridic al terenului examinat;
- Limita intravilanului (existent);
- Stradă secundară (existent);
- Construcție existentă (existent);
- Zona industrială (existent);
- Spații verzi de utilitate publică (existent);
- Zona sanitară de protecție de la poligonul de utilizare a deșeurilor solide (existent).

EXPLICAȚIE:

1. Teren examinat cu nr. cadastral 3129215:045;
2. „Ghenvin Service" S.R.L. „Moara de Familie";
3. PT.

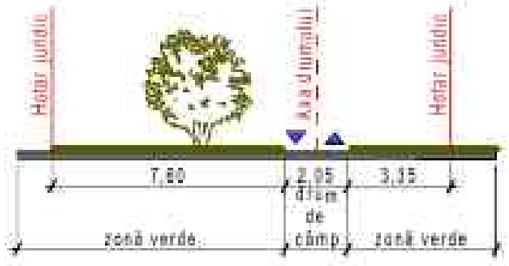
PRODUCERE:

I-13. Creșcătorie de păsări (4 mii capete);
I-14. Reparația tehnici agricole;
I-15. Garaj pentru tehnica agricolă;
I-16. Fermă (10 vaci);
I-19. Rezervor de apă;
I-20. Fântână arteziană.

Indicatori tehnico-economici (existent)

Nr.	Denumire	Unități de măsură	Indicatori
1.	Aria teren examinat nr. cad. 3129215:045	m²	7914,00
2.	Suprafața construită (amprenta la sol)	m²	0
3.	Suprafața construită desfășurată	m²	0
4.	POT	%	0
5.	CUT	coef.	0

Profil transversal existent (Secțiune 1-1).
Scara 1:200



NOTĂ:

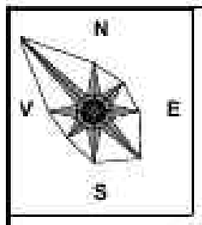
Planșa „Situația existentă" este executată pe baza PUG al s. Măgdăcești, raionul Criuleni, obiect Nr. 15499

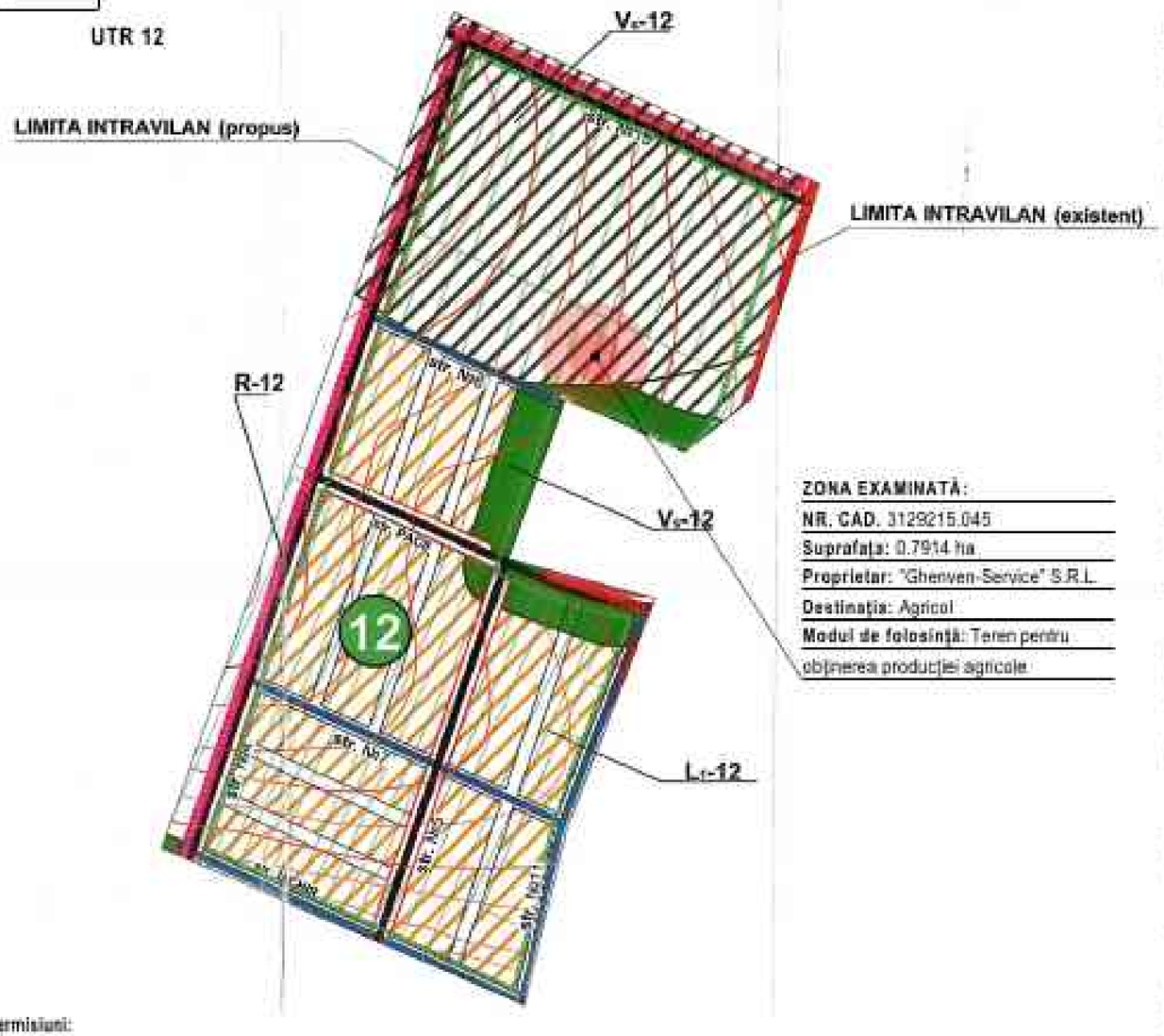
Bilanțul teritorial (existent)

Nr.	Denumire	Nota	Aria	
			m.p.	%
1.	Aria teren examinat nr. cad. 3129215:045	Juridic	7914,00	100
2.	Suprafața construită	Existent	0	0
3.	Suprafața înverzită	Existent	7914,00	100
4.	Suprafața pavată	Existent	0	0

Beneficiar: „Ghenvin-Service" S.R.L.						054 / 26 - PUD
						Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru Parc Fotovoltaic cu capacitatea 1011kW, pe terenul cu nr. cad. 3129215:045, extravilan, sat. Măgdăcești, raionul Criuleni
Mod.	Nr sec.	Planșa	Nr doc.	Semn.	Data	
A.Ș.P		Vornic Victor			09.26	Plan Urbanistic de Detaliu — Faza: PUD; Planșa: 2; Planșe:
Elaborat		Chitari Andreea			09.26	
						Situația existentă. Scara 1:1000 — „VILARCH - STUDIO" S.R.L.

Extras din Regulamentul Local de Urbanism al s. Măgdăcești, r-nul Criuleni.





ZONA EXAMINATĂ:

NR. CAD. 3129215.045

Suprafața: 0.7914 ha

Proprietar: "Ghenven-Service" S.R.L.

Destinația: Agricol

Modul de folosință: Teren pentru obținerea producției agricole

Permisiuni:

V_s - Zona sanitară de protecție, cimitire, întreprinderi de producere industriale și agricole, râuri, etc.;

1. Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenului: plantarea arborilor și arbuștilor decorativi pentru zona de producere
- industrială, zona de comunicații rutiere și edificii aferente, râuri și bazine de apă, fîntâni arteziene, rezervoare de acumulare a apei potabile, stații de pompare, stații de epurare, etc.;

2. Condiții de amplasare a clădirilor conform prescripților generale la nivelul localității:
- aria ocupată de clădirile și edificile să nu depășească, acumulat 10-12% din suprafață;
- amenajarea spațiilor plantate să se efectueze pe principii ecologice și sanitare prin recurgerea la negujle perenă, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale;
- reducerea poluanței sonore, ionice și a substanțelor nocive prin plantarea anumitor specii de arbori și arbuști pentru o astfel de destinație;
- realizarea perdelelor de protecție și a fîșiilor de protecție între zona locuibilă și zonele de producere, cimitir, captări și ape, râuri și alele.

1.3 Indicatori maximi admisibili:
POT/CUT - nu este cazul de calculat.

2. Subzone funcționale

L_1 - Subzona cu case de locuințe în regim mic de înălțime și alte funcțiuni complementare.
V_s-12 - Subzona sanitară de protecție.
R-12 - Subzona căi de comunicații rutiere și edificii aferente.

3. Prescripții specifice - UTR nr. 12

Conform capitolului III pentru zonele respective L1, Vs și R.

Permisiuni:

L_1 - Zona clădirii în regim mic de înălțime.

1. Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenului:
- se admit locuințe individuale max. P+1 (L1), cât și blocuri locative cu multe etaje și apartamente colective (3-5) etaje (L2);
- se admit construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor;
- se admite amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice a locuitorilor;
- se admite amplasarea unor construcții pentru activități nepoluante și cu volum mic de transporturi;
- se vor amenaja terenuri pentru acumularea gunoiului destinat evacuării de pe teritoriul satului.

2. Condiții de amplasare a clădirilor conform prescripților generale la nivelul localității:
- înălțimea maximă admisă P+P+1 - zona în regim redus de înălțime;
- suprafața lotului de pe lângă casă constituie în mediu 0,06 ha, în zona locuibilă nouă propusă și până la 0,08 ha în zona locuibilă existentă.
Aspect exterior - clădirile se vor armoniza cu construcțiile imediat învecinate și cu specificul general al zonei în care se înscriu.

1.3 Indicatori maximi admisibili:
POT=30-40%
CUT=0,5
(în funcție de regimul de înălțime propus P-P+1).

R - Zona căi de comunicații rutieră și transport și edifici ferente.

1. Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor:
- unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;
- întreaga rețea de străzi din intravilan aparținând domeniului public;
- zona sanitară de protecție cu edificile aferente zonei menționate.

2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

- conform prescripților generale la nivelul localității;
- caracteristicile parcelei - conform necesităților tehnice, normelor specifice și proiectelor de specialitate;
- aspect exterior - se recomandă ca noile clădiri să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspecte, caracterul zonei în care se înscriu - se recomandă: ca organizarea incintei să țină seama de imaginea prezentată către drumurile publice.

3. Indicatori admisibili, posibil vor fi modificați în funcție de necesitățile tehnologice.

Beneficiar: „Ghenven-Service" S.R.L.						054 / 26 - PUD			
						Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru Parc Fotovoltaic cu capacitatea 1011kW, pe terenul cu nr. cad. 3129215.045, extravilan, sat. Măgdăcești, raionul Criuleni.			
Mod.	Nr. sec.	Planșa	Nr. doc.	Semn.	Data				
A.Ș.P		Vornic Victor			09.26	Plan Urbanistic de Detaliu	Faza	Planșa	Planșe
Elaborat		Chitari Andreea			09.26		PUD	2.1	
						Extras din Regulamentul Local de Urbanism al s. Măgdăcești, r-nul Criuleni.	„VLARCH - STUDIO" S.R.L.		

Condiţionări şi restricţii:

L_1 - Zona clădiri în regim mic de înălţime:

- suprafeţa ocupată de clădiri şi circulaţie să nu depăşească, acumulat 15% din suprafaţă;
- amenajarea spaţiilor plantate să se efectueze pe principii ecologice prin recurgerea la negaţie pereră, pentru asigurarea unor costuri de întreţinere reduse şi pentru a favoriza ecosistemele locale;
- stoparea proceselor de alunecări de teren prin împădurirea acestor terenuri.

R - Zona căi de comunicaţii rutieră şi transport şi edifici terente:

- incintele unităţilor de transporturi vor respecta măsurile şi normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscurilor de incendiu şi de explozie;
- în zona respectivă se permit numai construcţii aferente ei.

V_s - Zona sanitară de protecţie, cimitire, întreprinderi de producere industriale şi agricole, râuri, etc.:

- aria ocupată de clădirile şi edificile să nu depăşească, acumulat 10-12% din suprafaţă;
- amenajarea spaţiilor plantate să se efectueze pe principii ecologice şi sanitare prin recurgerea la negaţie pereră, pentru asigurarea unor costuri de întreţinere reduse şi pentru a favoriza ecosistemele locale;
- reducerea poluanţei sonore, fonice şi a substanţelor nocive prin plantarea anumitori speci de arbori şi arbuşti pentru o astfel de destinaţie;
- realizarea perdelelor de protecţie şi a fâşiilor de protecţie între zona locuibilă şi zonele de producere, cimitir, captări şi ape, râuri şi alele.

4. Prescripţii specifice UTR-12

1. Permisiuni:

L_1-12
- Se pot autoriza lucrări de reparare şi renovare la construcţiile existente (locuinţe şi clădiri de gospodărie), cât şi amplasarea noilor locuinţe de acest gen pe locurile celor demolate, după uzarea lor definitivă.
- Se permite de trasat şi de edificat obiective de alimentare cu apă, gaz, energie electrică şi canalizare;
- Se permite de construit unităţi mici private de comerţ şi servire, cât şi întreprinderi individuale mici, ce nu poluează mediul şi nu generează circulaţia transportului de tonaj mare;
- Se permite de organizat pentru un grup de locuinţe un teren amenajat pentru acumularea deşeurilor solide, destinate evacuării de pe teritoriul cartierului locativ la locul de utilizare a lui în afara razei satului;
- Se permite de a organiza un parcaj pe lotul individual;
- Se pot construi unele clădiri pentru gospodărie.

V_s-12
- Se permite organizarea zone de protecţie sanitară, cultivarea plantelor cerealiere şi culturilor multianuale.

R-12
- Se pot autoriza lucrări de modernizare sau întreţinere la drumurile existente.
- Se permite trasarea aliniamentelor propuse ale străzilor.

2. Restricţi şi interdicţi:

L_1-12
- înălţimea caselor de locuinţă - 1- 2 etaje;
- Amplasarea locuinţelor - la o distanţă nu mai mică de 0 - 4 m de la aliniament;
- Construcţiile auxiliare pentru gospodărie se amplasează în terenul alocat pentru construcţie caselor de locuinţ;
- Terenul pentru containerele pentru acumularea deşeurilor solide, destinate pentru evacuarea din sat la locul de utilizare, trebuie să dispună de acces bine amenajat;
- Aria lotului pentru construcţia locuinţei individuale propus - 0,06 ha;
- Să se evacueze regulat deşeurile solide din hotarele satului la locul de utilizare în extravilan;
- Amplasarea locuinţelor se efectuează după un plan urbanistic de detaliu elaborat de instituţii specializate sau de specialişti licenţiaţi, după coordonarea cu institutul cu funcţii teritoriale.

V_s-12
- Construcţia clădirilor este interzisă.

R-12
- Extinderea transversală a aliniamentelor:

R-12 : Str. Nr.4:	Aliniamente .....20,0 m. Partea carosabilă .....7,5 m. Trotuare .....6,0 m.
Str. Nr.5: Str. Nr. 15:	Aliniamente .....20,0 m. Partea carosabilă .....7,5 m. Trotuare .....6,0 m.
Str. Nr.11: Str. 6: Str. Nr. 7:	Aliniamente .....14,0 m. Partea carosabilă .....7,0 m. Trotuare .....2,0 m.
Str. Păcii:	Aliniamente .....20,0 m. Partea carosabilă .....7,0 m. Trotuare .....2,0 m.
Str. Iachir:	Aliniamente .....20,0 m. Partea carosabilă .....7,0 m. Trotuare .....2,0 m.

5. Indici maximi admisibili:
POT - Nu este cazul de calculat.
CUT —

Beneficiar: „Ghenveri-Service" S.R.L.						054 / 26 - PUD	
						Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru Parc Fotovoltaic cu capacitatea 1011kW, pe terenul cu nr. cad. 3129215.045, extravilan, sat. Măgdăceşti, raionul Cruleni.	
Mod.	Nr sec	Planşa	Nr doc.	Semn.	Data		
A.Ş.P		Vornic Victor			09.26	Plan Urbanistic de Detaliu	Faza: PUD; Planşa: 2.2; Planşe:
Elaborat		Chiari Andrea			09.26		
						Extras din Regulamentul Local de Urbanism al s. Măgdăceşti, r-nul Cruleni.	„VILARCH - STUDIO" S.R.L.



Coloana geologică

Forajul 1 — Cota gurii forajului: 124,65 m

Nr. Stratului	Adâncimea de dispar. m		Grosimea stratului, m	Coloana geologică	Descrierea litologica a rocilor	Nivel acvifer
	De la	Până la				
1	0,00	0,60	0,60		Sol, negru, uscat, cu vegetație	
2	0,60	6,00	5,40		Argilă nisipoasă, uscată, brună, brun-închisă, până la adâncimi de 2,20m cu cuiburi de sol, rădăcini în stare de degradare, carbonați, după care de culoare brună, mai umedă și mai compactă	

Situația hidrogeotehnică. Scara 1:1000

LEGENDA:

- Hotarul juridic al lotului examinat; - Terenul favorabil pentru construcții; - Zonă nestudiată.

CONCLUZII:

1. Amplasarea obiectului. Sectorul cercetat este situat la periferia vestică a satului Măgdăcești, raionul Criuleni, pe terenul cu numărul cadastral 3129215.045. Amplasamentul este utilizat în scopuri agricole.
2. Condiții geomorfologice. Terenul prezintă o suprafață slab înclinată, cu cădere dinspre nord-vest către sud-est. Cotele absolute variază între aproximativ 123,00 și 126,00 m, cu o diferență de nivel de circa 3,00 m și o pantă medie de aproximativ 2,8%, corespunzătoare unui unghi de circa 1,5°. La momentul cercetării, suprafața terenului era înierbată.
3. Condiții geologice. Până la adâncimea cercetată de 6,00 m au fost identificate un strat de sol vegetal, cu grosimea de 0,60 m, și un strat de argilă nisipoasă, interceptat între adâncimile de 0,60 și 6,00 m. Până la aproximativ 2,20 m, argila nisipoasă prezintă influențe ale proceselor de pedogeneză, cu incluziuni de sol și rădăcini în curs de degradare. Sub această adâncime, materialul este mai compact și mai uniform. Argila nisipoasă prezintă plasticitate redusă spre medie și consistență tare.
4. Condiții hidrogeologice. Amplasamentul aparține bazinului hidrografic al râului Nistru, iar la nivel local bazinului râului Ichel. La executarea forajului, apele subterane nu au fost interceptate până la adâncimea de 6,00 m.
5. Procese geologice și inginero-geologice. Pe amplasament nu au fost identificate manifestări vizibile ale eroziunii și nu au fost constatate alunecări de teren. Amplasamentului nu îi sunt caracteristice procesele de inundare sau subinundare. După îndepărtarea vegetației, suprafețele decopertate pot deveni susceptibile la eroziune pluvială și eoliană.
6. Condiții seismice și climatice. Amplasamentul se situează într-o zonă cu seismicitatea de 7 grade MSK-64. Adâncimea de îngheț a terenului este de aproximativ 0,80 m.

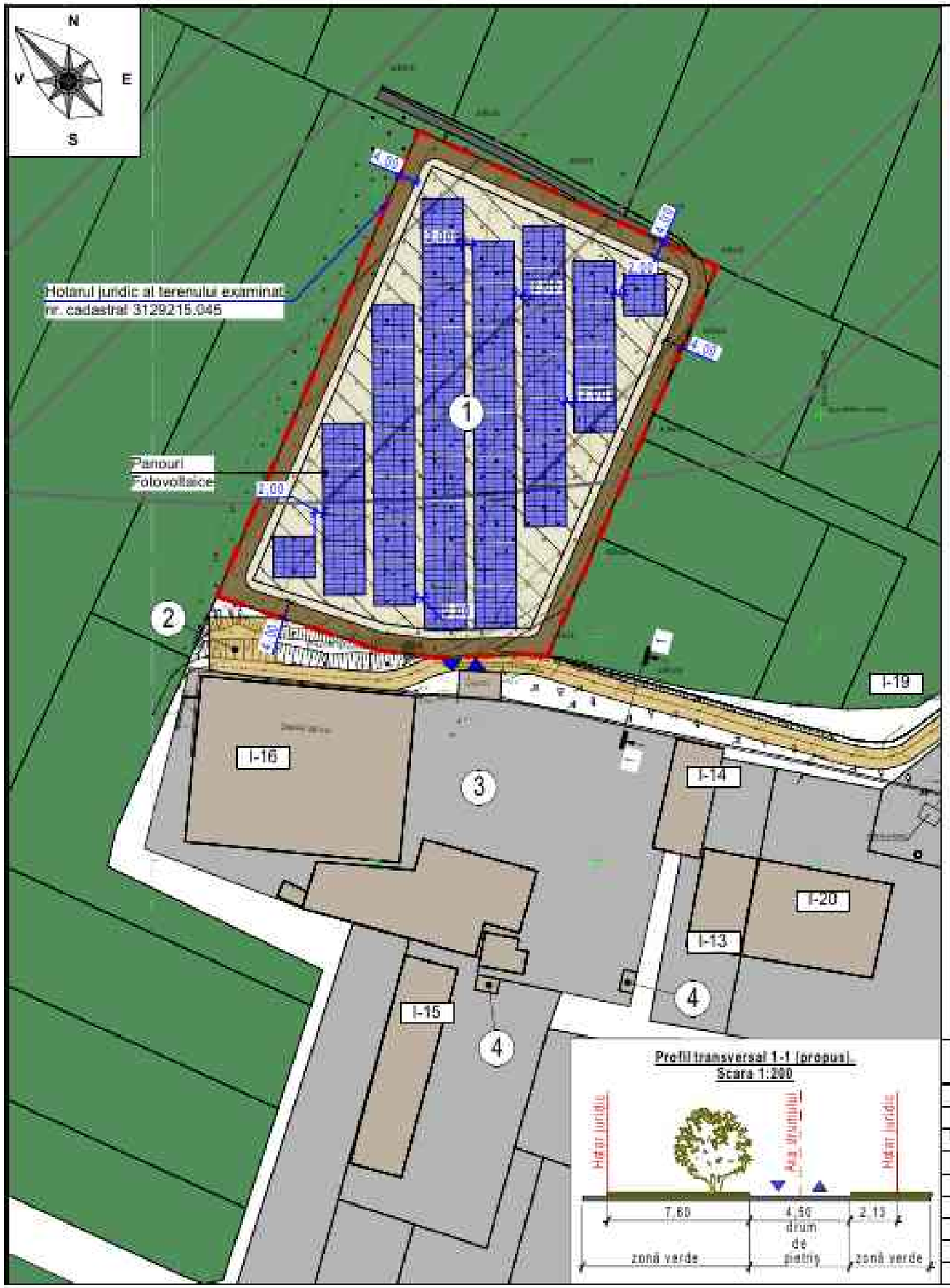
RECOMANDĂRI:

1. Stratul de sol vegetal, cu grosimea de aproximativ 0,60 m, va fi îndepărtat din zonele destinate fundării și nu va fi utilizat ca teren de fundare.
2. La stabilirea cotei de fundare se va ține seama de caracterul neomogen al intervalului superior al argilei nisipoase, afectat de procese de pedogeneză până la aproximativ 2,20 m. Dacă fundarea se realizează în acest interval, necesitatea îmbunătățirii terenului se va stabili în funcție de condițiile identificate la executarea săpăturilor și de soluția constructivă adoptată.
3. În zonele cu incluziuni de sol, rădăcini sau material insuficient compact, se recomandă îndepărtarea materialului necorespunzător și, după caz, compactarea ori înlocuirea acestuia cu material adecvat.
4. Cota de fundare se va stabili cu respectarea adâncimii de îngheț de 0,80 m și a cerințelor aplicabile soluției constructive adoptate.
5. Se vor prevedea măsuri pentru colectarea și evacuarea controlată a apelor pluviale, astfel încât să fie evitate concentrarea scurgerilor, umezirea terenului de fundare și dezvoltarea proceselor de eroziune.
6. Suprafețele decopertate vor fi protejate împotriva eroziunii, iar după finalizarea lucrărilor se recomandă refacerea învelișului vegetal pe terenurile neamenajate.
7. Dacă, în timpul executării săpăturilor pentru fundații, sunt identificate condiții geologice sau hidrogeologice diferite de cele descrise în raport, se vor efectua cercetări geotehnice suplimentare și, după caz, se va adapta soluția de fundare.

NOTĂ:

Planșa „Analiza geotehnică (Situația hidrogeologică)" este elaborată în baza Raportului Geologic realizat de „GEODEZ LUX" S.R.L.

Beneficiar: „Ghenveri-Service" S.R.L.						054 / 26 - PUD	
						Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru Parc Fotovoltaic cu capacitatea 1011kV, pe terenul cu nr. cad. 3129215.045, extravilan, sat. Măgdăcești, raionul Criuleni.	
Mod.	Nr sec	Planșa/Nr doc.		Semn.	Data		
A.S.P.		Vornic Victor			09.26	Plan Urbanistic de Detaliu	Faza: PUD; Planșa: 3; Planșe:
Elaborat		Chitari Andrea			09.26		
						Analiza geotehnică (Situația hidrogeologică). Scara 1:1000	„VILARCH - STUDIO" S.R.L.



Reglementări. Zonificare. Scara 1:1000

LEGENDA:

- Hotarul juridic al terenului examinat;
- Construcție (existent);
- Zona industrială (existent);
- Spații verzi de utilitate publică (existent);
- Zona sanitară de protecție de la poligonul de utilizare a deșeurilor solide (existent);
- Panouri fotovoltaice (proiectat);
- Drum interior (proiectat);
- Suprafața liberă de construcții fără vegetație (proiectat);
- Drum de pietriș (proiectat);
- Zona construibilă;
- Direcția circulației (proiectat).

EXPLICAȚIE:

1. Parc Fotovoltaic (proiectat);
2. Buzunar de întoarcere (proiectat)
3. „Ghenveri Service" S.R.L.
„Moara de Familie" (existent);
4. PT (existent).

PRODUCERE:

I-13. Creșătorie de păsări (4 mii capete);
I-14. Reparația tehnici agricole;
I-15. Garaj pentru tehnică agricolă;
I-16. Fermă (10 vaci);
I-19. Rezervor de apă;
I-20. Fântână arteziană.

NOTĂ:

1. Valorile maxime adoptate pentru indicatorii POT (60%) și CUT (0,60) au fost stabilite ținând cont de cerințele specifice ale procesului tehnologic, operării și exploatării unui parc fotovoltaic, precum și de necesitatea respectării normelor de siguranță și a reglementărilor tehnice aplicabile. Acesta a fost determinată și de absența unor prevederi explicite în Anexa K a NCM B.01.02:2016 referitoare la procentul de ocupare a terenului pentru astfel de funcțiuni.
2. Calculul POT a fost realizat prin raportarea suprafeței ocupate de proiecția la sol a instalațiilor fotovoltaice la suprafața totală a terenului. Aplicarea acestor indicatori asigură o organizare eficientă a spațiului construit și oferă flexibilitate în definirea soluțiilor în cadrul proiectului tehnic.
3. Soluția spațial-volumetrică propusă poate fi ajustată în etapa de elaborare a proiectului de execuție, cu condiția respectării indicatorilor urbanistici maxim admiși (POT, CUT, regim de înălțime) stabiliți prin prezentul PUD, a cerințelor normativelor de securitate la incendiu privind accesul autospecialelor, precum și a retragerilor minime față de limitele proprietății și respectarea zonelor de protecție a rețelelor inginerești.

Indicatori tehnico-economici (propus)

Nr.	Denumire	Unități de măsură	Indicatori	Indicatori maximi
1.	Aria teren examinat nr. cad. 3129215.045	m²	7914,00	100
2.	Suprafața construită (amprenta la sol)	m²	3679,08	-
3.	Suprafața construită desfășurată	m²	3679,08	-
4.	POT	%	46,48	60,00
5.	CUT	coef.	0,46	0,60
6.	RH	nivel	-	-

Bilanțul teritorial (propus)

Nr.	Denumire	Nota	Aria	
			m.p.	%
1.	Aria teren examinat nr. cad. 3129215,045	Juridic	7914,00	100
2.	Suprafața construită	Proiectat	3679,08	46,48
3.	Suprafața cu pietriș	Proiectat	1380,87	17,46
4.	Suprafața liberă de construcții fără vegetație	Proiectat	2854,54	36,06
5.	Acces rutier (în afara limitei parcelei cadastrale)	Proiectat	1001,82	-

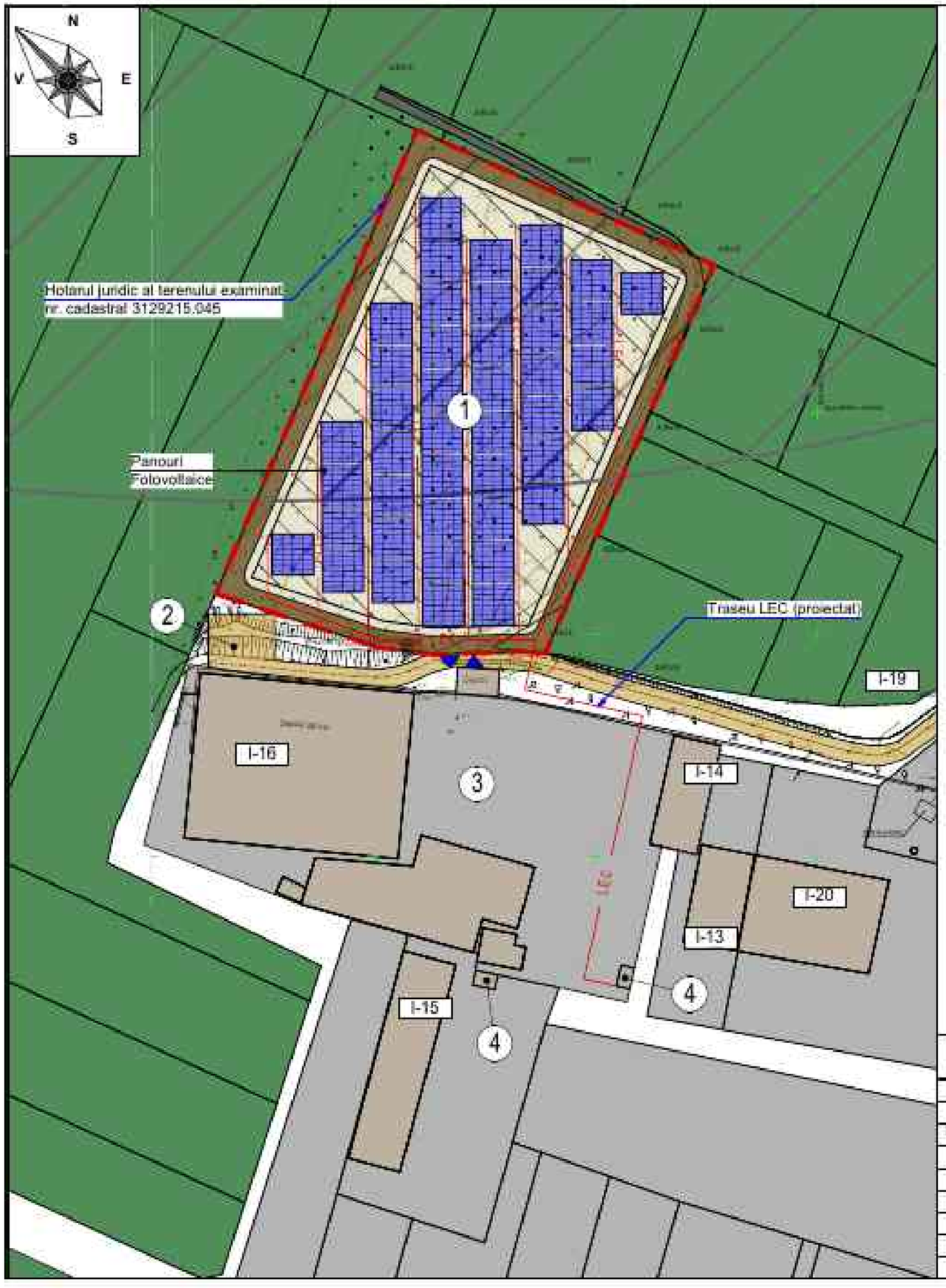
Beneficiar: „Ghenveri-Service" S.R.L.

054 / 26 - PUD

Mod.	Nr. sec.	Planșa/Nr. doc.	Semn.	Data
A.Ș.P.		Vornic Victor		09.26
Elaborat		Chitari Andreea		09.26

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru Parc Fotovoltaic cu capacitatea 1011kV, pe terenul cu nr. cad. 3129215.045, extravilan, sat. Mărgăcești, raionul Criuleni.

Plan Urbanistic de Detaliu	Faza	Planșa	Planșe
	PUD	4	
Reglementări. Zonificare. Scara 1:1000	„VILARCH - STUDIO" S.R.L.		



Reglementări. Infrastructura tehnico-edilitară. Scara 1:1000

LEGENDA:

- Hotarul juridic al terenului examinat;
- Construcție existentă (existent);
- Zona industrială (existent);
- Spații verzi de utilitate publică (existent);
- Zona sanitară de protecție de la poligonul de utilizare a deșeurilor solide (existent);
- Panouri fotovoltaice (proiectat);
- Drum interior (proiectat);
- Suprafața liberă de construcții fără vegetație (proiectat);
- Drum de pietriș (proiectat);
- Traseu LEC (proiectat);
- Direcția circulației (proiectat).

EXPLICAȚIE:

1. Parc Fotovoltaic (proiectat);
2. Buzunar de încărcare (proiectat)
3. „Ghenvei Service" S.R.L.
   „Moara de Familie" (existent);
4. PT (existent).

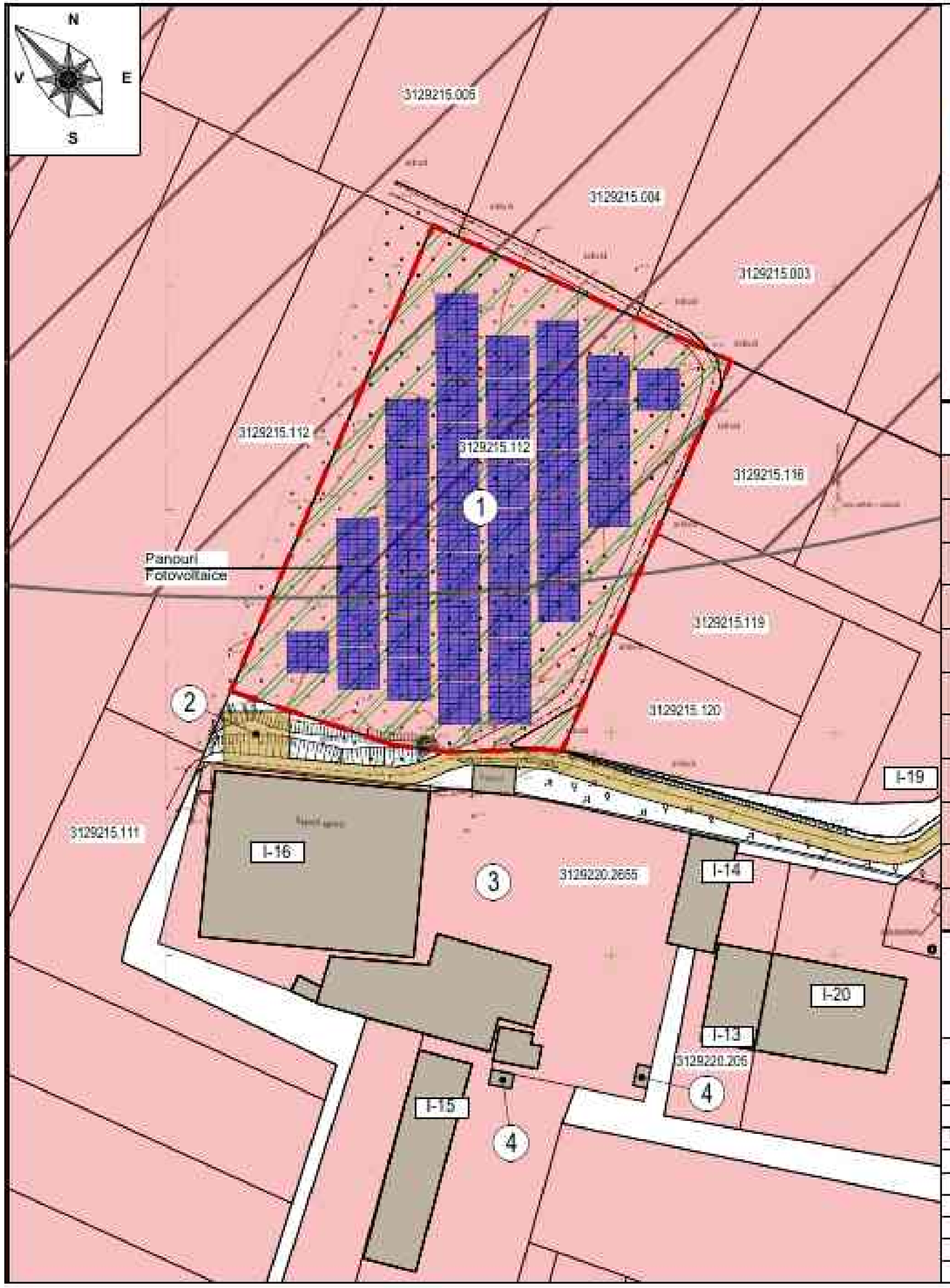
PRODUCERE:

I-13. Creșătorie de păsări (4 mii capete);
I-14. Reparația tehnici agricole;
I-15. Garaj pentru tehnica agricolă;
I-16. Fermă (10 vaci);
I.19. Rezervor de apă;
I-20. Fântână arteziană.

NOTĂ:

1. Panourile fotovoltaice nu sunt construcții civile și nu necesită echipare edilitară specifică construcțiilor civile.
2. Centrala fotovoltaică va fi racordată la rețeaua de 10 kV, prin PT-732 existent pe terenul cu nr. cad. 3129220.265, în baza Avizului de racordare Nr. G20752025110003_002 din 13.01.2026 valabil până la 13.01.2028 și a proiectului elaborat de către proiectanți certificați, conform normativelor și legislației în vigoare;
3. Liniile electrice subterane vor fi realizate în cablu, în șanțuri, conform normativelor tehnice în vigoare.
4. Asigurarea supravegherii, monitorizării și comandării de la distanță, precum și schimbul de date, stabilite prin Avizul de racordare emis de I.S. „Moldelectrica", se vor realiza prin intermediul tehnologiilor de comunicații wireless (Wi-Fi / radio), conform cerințelor operatorului de sistem.
5. Împrejmuirea amplasamentelor se va realiza cu sau fără soclu din beton armat, iar partea transparentă va fi executată din panouri metalice din plasă bordurată sau materiale similare, asigurând protecția și securitatea obiectivelor.

Beneficiar: „Ghenvei-Service" S.R.L.						054 / 26 - PUD		
						Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru Parc Fotovoltaic cu capacitatea 1011kW, pe terenul cu nr. cad. 3129215.045, extravilan, sat. Măgdăcești, raionul Criuleni		
Mod.	Nr sec	Planșa	Nr doc.	Semn.	Data			
A.Ș.P		Vornic Victor			09.26	Plan Urbanistic de Detaliu	Faza: PUD	Planșa: 5
Elaborat		Chilari Andreea			09.26			Planșe:
						Reglementări. Infrastructura tehnico-edilitară. Scara 1:1000	„VILARCH - STUDIO" S.R.L.	



Obiective de utilitate publică. Scara 1:1000

- Hotarul juridic al terenului examinat;
- Terenuri proprietate privată înregistrate în Registrul bunurilor imobile;
- Terenuri proprietate publică înregistrate în Registrul bunurilor imobile;
- Zona sanitară de protecție de la poligonul de utilizare a deșeurilor solide (existent);
- Circulația modului de folosință din Teren pentru obținerea producției agricole în Teren pentru instalarea sistemelor fotovoltaice solare.

EXPLICAȚIE

1. Parc Fotovoltaic (proiectat);
2. Buzunar de întoarcere (proiectat)
3. „Ghenven Service" S.R.L. „Moara de Familie" (existent);
4. PT (existent).

PRODUCERE

I-13. Creșătorie de păsări (4 mii capete);
I-14. Reparația tehnicii agricole;
I-15. Garaj pentru tehnica agricolă;
I-16. Fermă (10 vaci);
I.19. Rezervor de apă;
I-20. Fântână arteziană.

Borderou parcele cadastrale

Nr. poz.	Numărul cadastral	Tipul de proprietate	Aria, ha	Modul de folosință	Proprietar
1	3129215.045	Privată	0.7914	Teren pentru obținerea producției agricole	„Ghenven-Service" S.R.L.
2	3129215.112	Publică	0.30000	Teren pentru obținerea producției agricole	-
3	3129215.005	Privată (pe cote-părți)	0.70060	Nu este indicat	-
4	3129215.004	Privată	0.89340	Nu este indicat	-
5	3129215.003	Privată (pe cote-părți)	1.04540	Nu este indicat	-
6	3129215.116	Privată	0.11310	Nu este indicat	-
7	3129215.119	Privată	0.11160	Nu este indicat	-
8	3129215.120	Privată	0.11180	Nu este indicat	-
9	3129220.2655	Privată	0.63290	Terenagricol cu construcții	„Ghenven-Service" S.R.L.
10	3129215.111	Privată	0.20000	Nu este indicat	-
11	3129220.205	Publică	0.10540	Neproductive	-

NOTĂ

Tipurile de proprietate sunt prezentate conform sursei: www.cadastru.md.

Beneficiar: „Ghenven-Service" S.R.L.

054 / 26 - PUD

Mod.	Nr sec	Planșa	Nr doc.	Semn.	Data
A.Ș.P		Vornic Victor			09.26
Elaborat		Chilari Andreea			09.26

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru Parc Fotovoltaic cu capacitatea 1011kW, pe terenul cu nr. cad. 3129215.045, extravilan, sat. Măgdăcești, raionul Cimișlia

Plan Urbanistic de Detaliu	Faza	Planșa	Planșe
	PUD	6	6
Obiective de utilitate publică. Scara 1:1000	„VILARCH - STUDIO" S.R.L.		