



DECIZIA
РЕШЕНИЕ

№ _____

от _____ 2023 г.

Проект
Перевод

Об утверждении детального Градостроительного плана для участков с кадастровыми № 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596, 0300201.12414 по ул. Александру чел Бун, 5, ул. Дечебал, 148, ул. Дечебал, 146

В соответствии со ст. 14, ч. (2), лит. о) Закона РМ №436 от 28.12.2006 г. "О местном публичном управлении", ст. 16, 30 и приложением Закона РМ №835 от 17.05.1996 г. "Об основах градостроительства и обустройстве территории", учитывая Решение Совета мун. Бэлць №8/1 от 27.10.2005 г. "Об утверждении Генерального градостроительного плана мун. Бэлць", на основании заявления S.A. „IULANRO”, S.R.L. „GENMARKET”, S.R.L. „GLOBAL STORE”, зарегистрированного под входящим номером 03-12/2165 от 15.06.2023 г., заключений, полученных на градостроительную документацию, а также результатов публичного консультирования в процессе принятия решения, в целях обеспечения градостроительного развития территории в черте муниципия, -

Совет муниципия Бэлць РЕШИЛ:

1. Утвердить, разработанную S.R.L. „TARCHTECTS GROUP”, градостроительную документацию № 08/22 "Детальный Градостроительный План для участков с кадастровыми № 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596, 0300201.12414 по ул. Александру чел Бун, 5, ул. Дечебал, 148, ул. Дечебал, 146 ", в соответствии с приложением к настоящему решению.
2. Примару мун. Бэлць руководствоваться данной градостроительной документацией по вопросам землепользования, размещения объектов на соответствующей территории и в процессе издания разрешительных документов в строительстве.
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на специализированную консультативную комиссию по муниципальному хозяйству, управлению имуществом и защите окружающей среды.

Председательствующий на VI
очередном заседании Совета
муниципия Бэлць

Контрассигнует:
Секретарь Совета
муниципия Бэлць

Ирина Сердюк

Investitori:
Societatea pe actiuni de tip inchis „IULANRO”
Societatea cu raspundere limitata „GLOBAL STORE”
Societatea cu raspundere limitata „GENMARKET”
Proiectant:
Societatea cu raspundere limitata „TARCHITECTS GROUP”

Proiect nr. 08/22

Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le
cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313,
0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.1214 din or. Balti, sect.
Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal, nr. 148 si nr. 146

Chisinau 2023

Societatea pe actiuni de tip inchis „IULANRO”
Societatea cu raspundere limitata „GLOBAL STORE”
Societatea cu raspundere limitata „GENMARKET”
Proiectant:
Societatea cu raspundere limitata „TARCHITECTS GROUP”

Proiect nr. 08/22

Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le
cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313,
0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.1214 din or. Balti, sect. Dacia, str.
Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal, nr. 148 si nr. 146

Administrator



Turcan Victor

Chisinau 2023

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrării : Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.1214 din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal, nr. 148 si nr. 146;
- Localizarea : Republica Moldova, or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal, nr.148 si nr. 146;
- Beneficiari : S.A. „Iulano”, S.R.L. „Global Store”, Ursachi Ghenadie, Ursachi Rodica;
- Investitori : S.A. „Iulano”, S.R.L. „Global Store”, S.R.L. „Genmarket”;
- Numar proiect : 08/22;
- Proiectant : „TArchitects Group” S.R.L.;
- Arhitect Sef Proiect : Turcan Alexei;
- Arhitect : Turcan Victor, Dragos Pinzaru;
- Autori : Turcan Alexei, Turcan Victor, Dragos Pinzaru;

Descrierea proiectului

Planul Urbanistic de Detaliu a fost elaborat in baza temei-program de proiectare stabilita de comun acord cu investitorii, aprobata de APL si in baza Dispozitiei primarului or. Balti, nr. 35 din 21 februarie 2022. Obiectivul general al proiectului prevede stabilirea reglementarilor pentru construirea unui ansamblu rezidential cu obiective de menire publice pe terenurile cu nr-le cad.0300201.603 si 0300201.278, proprietatea S.A. „Iulano”, reconstrucia obiectivului comercial cu nr. cad. 0300201.332.01, proprietatea S.R.L. „Genmarket” pe teren cu nr. cad. 0300201.332, proprietatea persoanelor fizice Ursachi Ghenadie si Ursachi Rodica si construirea unui centru comercial cu bloc de locuinte pe terenurile cu nr-le cad. 0300201.313, 0300201.596, proprietatea S.R.L. „Global Store” si cu nr-le cad. 0300201.1214, 0300201.1242, proprietatea publica. Acest proiect are menirea de a stabili conditiile de amplasare si a destinatiei constructiilor ce urmeaza a fi realizate, precum si determinarea solutiilor pentru amenajarea zonei publice alaturate, care vor sta la baza intocmirii documentatiei pentru obtinerea certificatului de urbanism pentru proiectare si autorizatiei de construire. Prevederile Planului urbanistic de detaliu in vederea valorificarii terenurilor cu nr. cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.1214 sunt corelate cu prevederile Planului urbanistic general al or. Balti, aprobat prin decizia Consiliului municipal Balti nr. 8/1 din 27.10.2005.

Oportunitatea elaborarii

Terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278 din str. Alexandru cel Bun, nr. 5, 0300201.332 din str. Decebal, nr. 148 si 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596, 0300201.1214 din str. Decebal, nr. 146, sunt amplasate in limita unitatii teritoriale de referinta nr. 8 si in limita zonei de utilitate publica si functiuni complementare (Subzona Is-8 conform Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al or. Balti). La moment, pe terenurile studiate sunt prezente constructii inregistrate in Registrul bunurilor imobile. Adiacentele zonei P.U.D. sunt terenurile: nr. cadastral 0300201.749 - terenul proprietate privata cu functie comerciala; nr. cadastral 0300201.315 - terenul proprietate privata, care gazduieste o constructie de cult; nr. cadastral 0300201.995 - terenul proprietate privata, functie locativa; nr. cadastral 0300201.797 - terenul proprietate privata pe cote parti cu functie comerciala. Accesul la terenurile obiect P.U.D. se efectueaza din str. Decebal, str. Alexandru cel Bun si str. Ivan Konev. In urma analizei situatiei existente si a optiunilor investitorilor, se constata ca zona de studiu nu este valorificata conform cerintelor actuale in domeniile social, economic si de protectie a mediului. Avind in vedere cele mentionate se propune elaborarea documentatiei de tipul P.U.D., pentru justificarea solutiilor propuse in corespundere cu prevederile PUG or. Balti, cu stabilirea reglementarilor pentru valorificarea terenurilor cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278 din str. Alexandru cel Bun, nr. 5, 0300201.332 din str. Decebal, nr. 148 si 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.1214 din str. Decebal, 146.

Obiective specifice urmarite

- stabilirea destinatiei constructiilor ce urmeaza a fi realizate;
- stabilirea si delimitarea terenurilor pa care sa pot amplasa constructiile;
- relationarea constructiilor propuse cu constructiile existente din vecinatate;
- specificarea detinatorilor de teren;
- domeniul public sau terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, potrivit legii;
- circulatia terenurilor, pentru realizarea obiectivelor propuse (dupa caz);
- conditiile de circulatie si acces la noile obiective;
- conditiile de trasare si racordare la retelele edilitare;

- regimul de construire - alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor;
- coeficientul de utilizare a terenurilor;
- restrictii speciale generate de prezenta unor monumente istorice sau monumente ale naturii, altele decit cele ce decurg din statutul de zona protejata (dupa caz);
- conditiile privind spatiile plantate;
- amplasarea unor lucrari de utilitate publica, cu delimitarea suprafetelor rezervate;
- alte restrictii impuse de conditiile particulare ale terenului.

Cadrul legislativ-normativ

Proiectul a fost elaborat in baza urmatoarelor documente si acte legislative si normative:

- Legea privind principiile urbanismului si amenajarii teritoriului nr.835-XIII din 17 mai 1996;
- Planul Urbanistic General al or. Balti, elaborat de INCP "Urbanproiect", aprobat de Consiliul Municipal Balti prin decizia nr. 8/1 din 27.10.2005;
- NCM B.01.02:2016 Sistemizarea teritoriului si localitatilor. Instructiuni privind continutul, principiile metodologice de elaborare, avizare si aprobare a documentatiei de urbanism si amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistemizarea si amenajarea localitatilor urbane si rurale;
- NCM B.01.01:2019 Sistemizarea teritoriului si localitatilor. Terminologie;
- NCM E.03.02-2014 Protectia impotriva incendiilor a cladirilor si instalatiilor;
- CP D.02.11 – 2014 Drumuri si poduri. Recomandari privind proiectarea strazilor si drumurilor din localitati urbane si rurale.

Date initiale pentru proiectare

- Suportul topografo-geodezic si de prospectiuni geotehnice;
- Informatia privind utilizarea existenta a teritoriului, cat si terenurile pentru care au fost emise certificate de urbanism pentru constructii, autorizatii de construire/desfiintare, alte activitati urbane;
- Datele analitice si statistice actualizate, preluate din baze de date si harti oficiale si istorice, cat si informatia si reglementarile din cadrul documentatiei de urbanism aprobate.

Borderoul plansei de scris si desenata

Plansa	Continutul	Nota
1	Date generale	
2	Schema incadrare in localitate	
3	Extras din PUG or. Balti	
4-8	Audit	
9-14	Reglementari. Zonare functionala	
15-18	Vederi 3D	
19	Obiective de utilitate publica	
20-23	Reglementari. Infrastructura edilitara	
24-26	Memorii tehnic justificativ	
ARHITECT SEF PROIECT: Certificat Nr. 0537 seria 2020-P din 11.03.2020		
Investitori: S.A. „Iulano”, S.R.L. „Global Store”, S.R.L. „Genmarket”		
08 / 22		
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.1214 din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal nr. 148 si nr. 146		
	Faza	Plansa
	PUD	1 26



REGLEMENTARI, ZONARE FUNCTIONALA, EXTRAS DIN PUG OR. BALTI

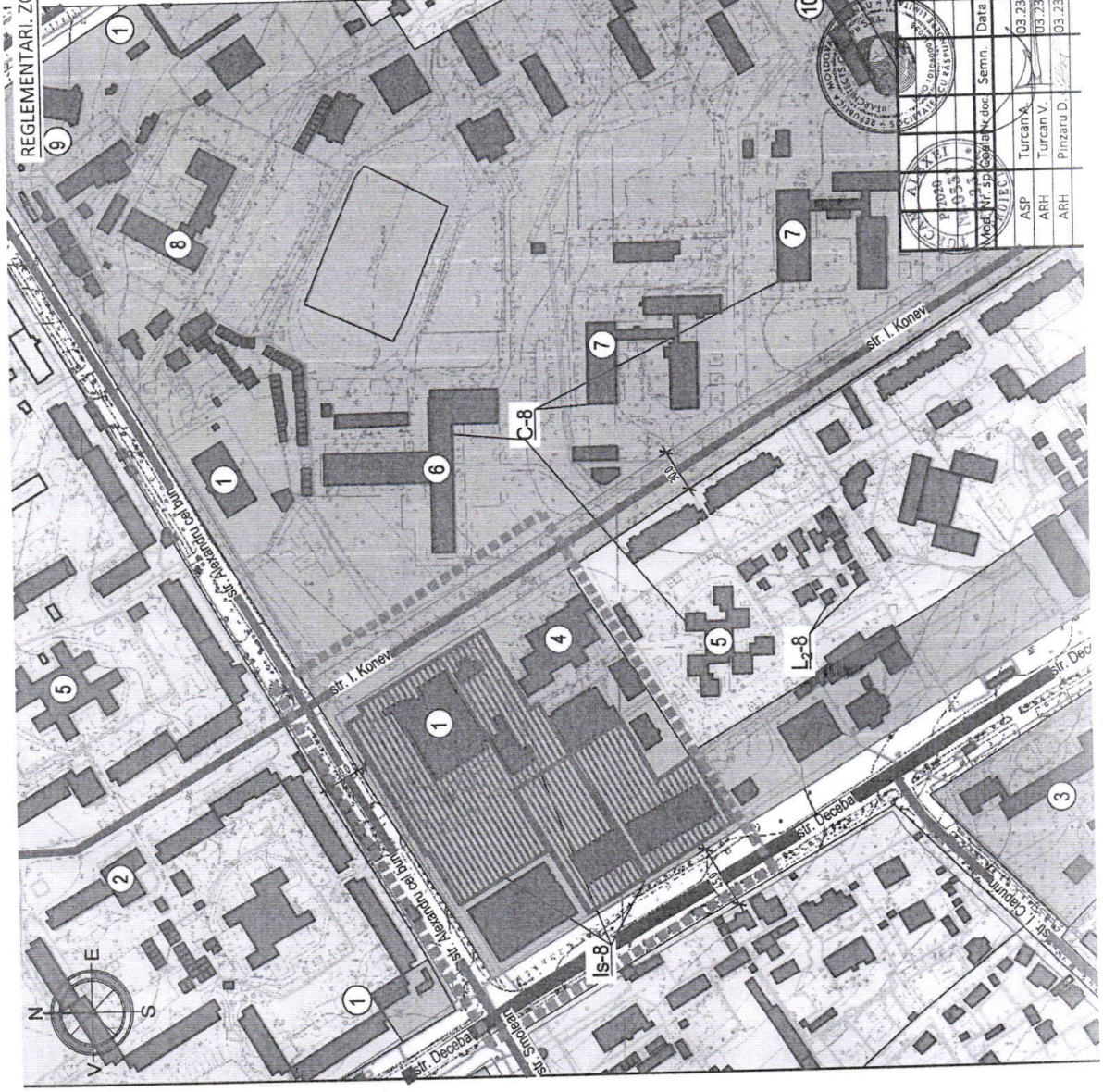
SEMINE CONVENTIONALE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU IN CADRUL P.U.D.
- TERENURI CARE AU GENERAT P.U.D.
- LINII ROSII STRAZI
- STRAZI DE INTERES ORASENESC
- STRAZI DE INTERES RAIONAL
- IS-8
- C-8
- L-8

IS-8; C-8; L-8: Subzona cu blocuri locative multietajate, reprezentata pe planşa in culoare rosie, ocru deschis si roz, in conformitate cu situatia existenta, care se traseaza pentru perspectiva, se desemneaza ca zona de locuire de tip multifamilial, cuprinzand cladiri cu 5-9 etaje. O mare parte din teren este ocupat cu cladiri cu destinatie sociala, culturala, de invatamant, comert si servicii a populatiei (colegiul politehnic, colegiul de industrie usoara, scoala polivalenta profesionala, centrul de medicina preventiva, gradinite de copii, magazine, cafenele si altele).

Legenda

1. MAGAZIN
2. BANCA
3. FEROMAGAZIN
4. CAFENEA
5. GRADINITA DE COPIL
6. COLEGIUL POLITEHNIC
7. SCOALA POLIVALENTA
8. SCOALA SPORTIVA PENTRU COPII SI ADOLESCENTA REZERVEI
9. OLIMPIE LA FOTBAL
10. CASA DE RUGACIUNI
11. COLEGIUL DE INDUSTRIE USOARA



Verificator de proiecte OSB
Spasov Anatolie
 Domeniile A.1,2,3,4
 Nr. de inregistrare a arhitecturii
 0300201.1242, 0300201.1242, 0300201.1242, 0300201.1242
 de la 22.12.2021, pînă la 22.12.2029

NOTA: PLANUL URBANISTIC GENERAL AL OR. BALTI A FOST APROBAT PRIN DECIZIA CONSILIULUI MUNICIPAL BALTI NR. 8/1 DIN 27.10.2005.

08/22

Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr. de cadastru 0300201.603, 0300201.778, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 s 0300201.124 din or. Bălți, sect. Decoba, str. Alexandru cel Bun, nr.3, str. Decoba nr. 148 si nr. 146

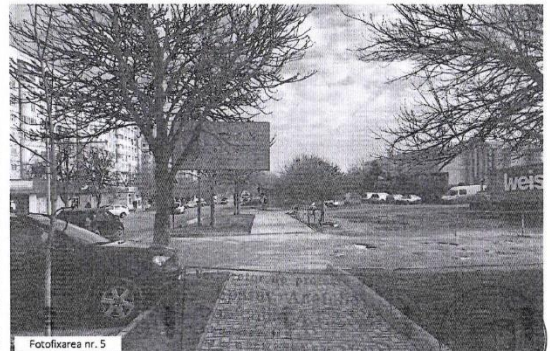
Mod. Nr. sp. Copilului	doc.	Semn.	Data
ASP	Turcan A.		03.23
ARH	Turcan V.		03.23
ARH	Pinzaru D.		03.23

Faza	Planşa	Planşe
PUD	3	3

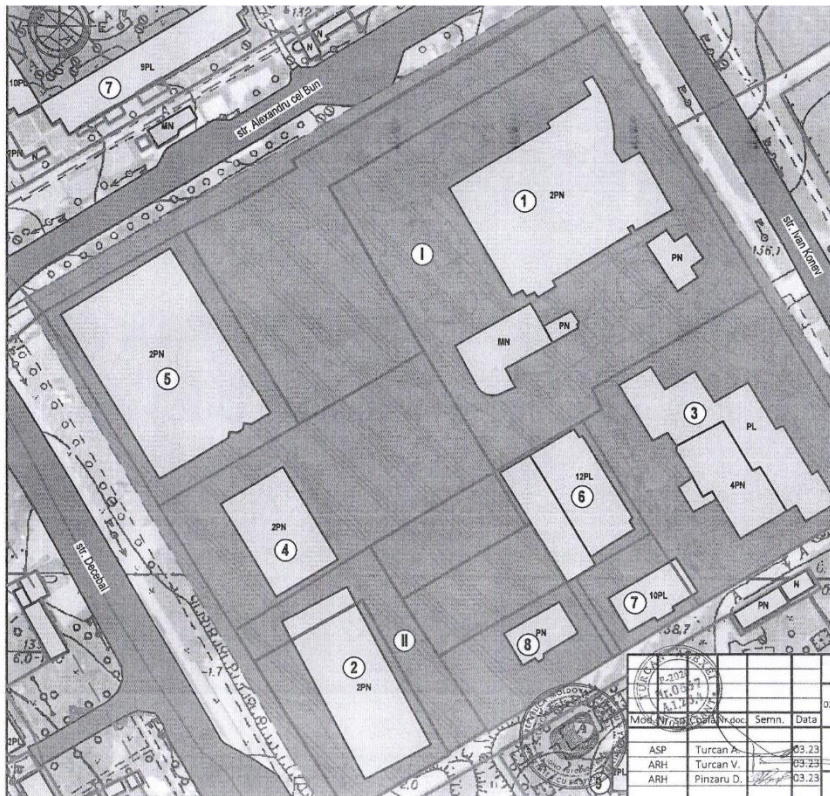
Reglementari, Zonare functionala.

"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.

FOTOFIXARI



				08 / 22		
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.121 din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decabal nr. 148 si nr. 145						
MAR	Nr. act	Cat. N. loc.	Semn.	Data	Audit	Faza
ASP	Turcan A.			03.23		PUD
ARH	Turcan V.			03.23		5
ARH	Pinzaru D.			03.23		



- LEGENDA**
1. OBIECTIV COMERCIAL - P+1E (teren privat)
 2. DEPOZIT - P+1E (teren privat)
 3. BAR, CAFENEA - P (teren privat)
 4. OBIECTIV COMERCIAL - P+1E (teren privat)
 5. OBIECTIV COMERCIAL - P+1E (teren privat)
 6. BLOC LOCATIV - P+11E (teren privat)
 7. BLOC LOCATIV - P+10E (teren privat)
 8. OBIECTIV DE CULT - P (teren privat)
 9. INSTITUTIE DE EDUCATIE TIMPURIE - P+1E (teren public)

- SEMNE CONVENTIONALE**
- LINII ROSII CONFORM P.U.G.
 - ▭ TERENURI CARE AU GENERAT P.U.D.
 - ▭ PARCELE CADASTRALE
 - ▭ CLADIRI EXISTENTE
 - ▭ ZONA CONDITIONAL FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII

NOTA:

1. Informatia privind conditiile geotehnice si hidrogeologice a terenului au fost preluate din Raportul tehnic cu privire la executarea lucrarilor de prospectiune geotehnica nr. 156-GI/2021 pentru proiectarea obiectivului comercial din mun. Balti, str. deceban, 146, nr. cad. 0300201.313, 0300201.596, elaborat de SRL "INGEOTEH GRUP" in anul 2021. Conform concluziilor raportului tehnic mentionat terenurile se afla in ZONA conditional favorabila pentru constructii din cauza prezentei solurilor specifice, multistratificate, sensibile la umezire, nivelul ridicat al apelor freatice, posibilitatea de subinundare a teritoriului. Procese geologice periculoase in raza de 200 de metri nu se constata. Nivelul apelor freatice se afla intre 1,5-5,0 metri de la suprafata solului. Seismicitatea terenului este estimata la 7 grade. Este recomandata executarea masurilor de coborire a nivelului apelor subterane (sisteme de drenaj).

2. Pentru autorizarea lucrarilor de constructie pe terenurile nr-le cad. 0300201.278 si 0300201.603 este necesar de executat prospectiuni geotehnice detaliate.

				08 / 22		
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.121 din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decabal nr. 148 si nr. 145						
MAR	Nr. act	Cat. N. loc.	Semn.	Data	Audit	Faza
ASP	Turcan A.			03.23		PUD
ARH	Turcan V.			03.23		6
ARH	Pinzaru D.			03.23		

Analiza geotehnica *TARCHITECTS GROUP S.R.L.



SEMNE CONVENTIONALE

- TERENURI CARE AU GENERAT P.U.D.
- CONSTRUCTII PROIECTATE CONFORM PUD
- INSTITUTII DE EDUCATIE
- INSTITUTIE MEDICALA
- OFICIU POSTAL
- DRUMURI SI STRAZI
- LIMITA UTR-8
- HOTAR PROPUS TEREN nr./c 0300201.278 - S=0.521 ha
- HOTAR PROPUS TEREN nr./c 0300201.603 - S=1.1606 ha

LEGENDA

1. Institutie de educatie timpurie nr. 48
2. Institutie de educatie timpurie nr. 1
3. Liceul Teoretic „Vasile Alecsandri”
4. Gimnaziul nr. 14
5. Liceul Teoretic „Alexandru Puşkin”
6. Centru de medicina preventiva
7. Spital feroviar
8. Centrul medicilor de familie mun. Bălăneţeniile A.1,2,3,4
9. Spitalul clinic Bălţi
10. Oficiul postal MD-3107

Verificator de proiecte 056
Spasov Anatolie
 Bălăneţeniile A.1,2,3,4
 Nr. de înregistrare subul
 Valabil de la 22.12.2021 până la 22.12.2026

[Handwritten signature]



08 / 22		
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 și 0300201.1214 din or. Bălţi, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decabal nr. 148 și nr. 145		
ASP	Turcan A.	03.23
ARH	Turcan V.	03.23
ARH	Pinzaru D.	03.23
Faza		Planşa
PUD		8
Obiective de utilitate publica. "ARCHITECT'S GROUP" S.R.L.		

SCHEMA PLAN GENERAL SC 1 : 1000

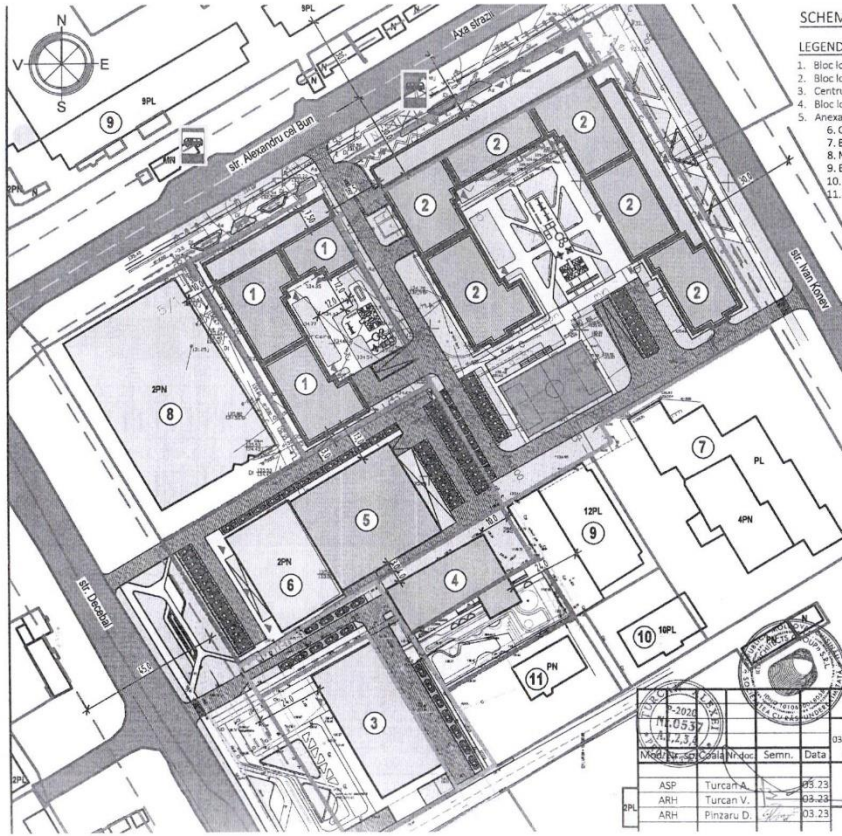
LEGENDA

1. Bloc locativ cu obiective de comerț/servicii - S+P+9E (Transa II) - propus
2. Bloc locativ cu obiective de comerț/servicii - S+P+9E (Transa II) - propus
3. Centru comercial - S+P+1E - propus
4. Bloc locativ cu obiective de comerț/servicii - S+P+9E - propus
5. Anexa obiectivului comercial - D+P+1E - existent
6. Centru comercial - P+1E - existent
7. Bar, Cafenea - P - existent
8. Magazin - P+1E - existent
9. Bloc locativ - P+11E - existent
10. Bloc locativ - P+10E - existent
11. Obiectiv de cult - P - existent

SEMNE CONVENTIONALE

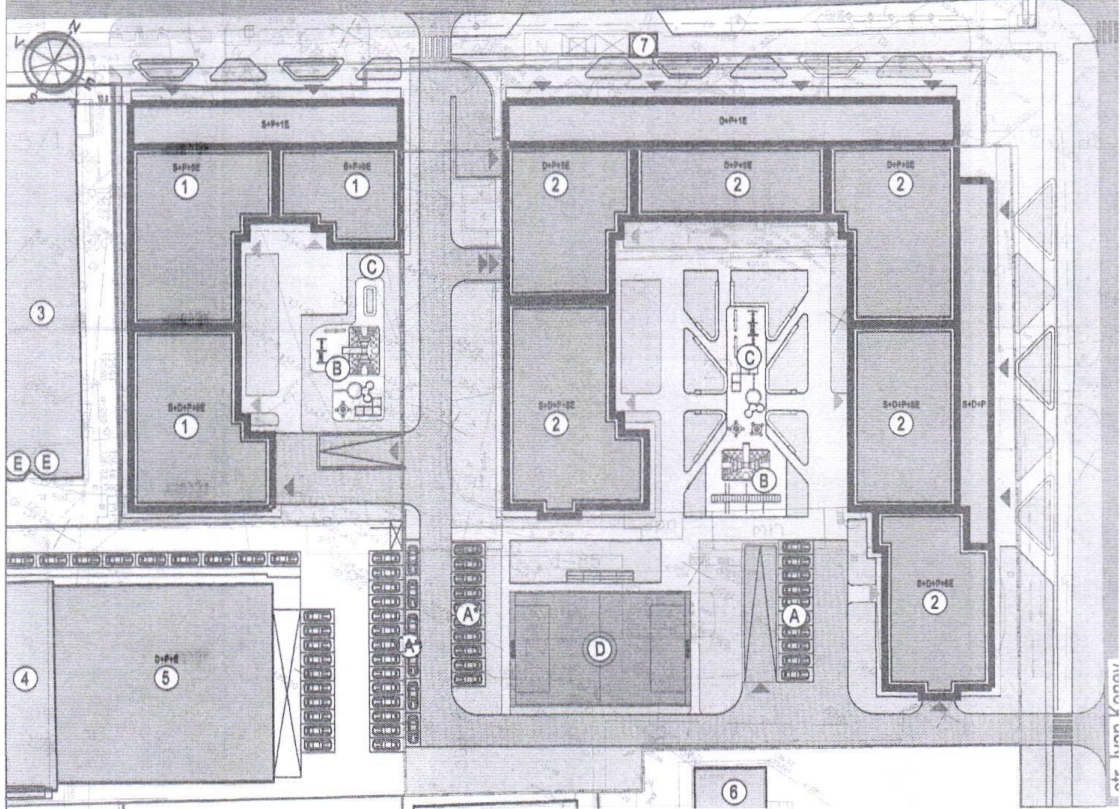
LINII ROȘII CONFORM P.U.G.

- PARCELE CADASTRALE
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.596 (S - 0.1029 HA) PROPRIETATE PRIVATA - subzona Is-8
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.1214 (S - 0.1115 HA) PROPRIETATE PUBLICA - subzona Is-8
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.313 (S - 0.25 HA) PROPRIETATE PRIVATA - subzona Is-8
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.1242 (S - 0.1514 HA) PROPRIETATE PUBLICA - subzona Is-8
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.603 (S - 1.1606 HA) PROPRIETATE PRIVATA - subzona Is-8
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.278 (S - 0.5211 HA) PROPRIETATE PRIVATA - subzona Is-8
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.332 (S - 0.4998 HA) PROPRIETATE PRIVATA - subzona Is-8
- CENTRU COMERCIAL PROIECTAT (S+P+E)
- ANEXA LA OBIECTIV COMERCIAL PROIECTAT (D+P+E)
- BLOC LOCATIV PROIECTAT (S+P+9E)
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CAI DE ACCES ASFALTATE (PROIECT)
- SPATIU INVERZIT (PROIECT)
- PARTE CAROSABILA A STRAZII
- PAVAJ
- ACCES PARCARE SUBTERANA
- ACCES SCARA



08 / 22	
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr. le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 și 0300201.1214 din or. Bălți, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Derebali nr. 148 și nr. 146.	
Mod.	03.23
ASP	Turcan A.
ARIH	Turcan V.
ARIH	Pinzaru D.
Reglementari. Zonare functionala	
Faza	Planşa
PUD	9
Schema Plan General Sc 1 : 1000	
"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.	

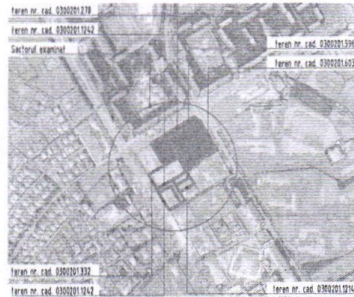
PLAN GENERAL SC 1 : 500
ANSAMBLU REZIDENTIAL (TRANSĂ II) DIN STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 5



INDICI TEHNICO-ECONOMICI

Nr.	Denumire indice	Valoare	Unitate de masura
1	Regim maxim de inaltime	S+P+9E	
2	Suprafata terenului (nr. cad. 0300201.603)	1.1606	ha
3	Suprafata construita	4800	m ²
4	Suprafata desfasurata	39500	m ²
5	POT (procentul de ocupare a terenului)	40	%
6	CUT (coeficientul de utilizare a terenului)	3.4	
7	Numarul de apartamente	378	
8	Locuri parcare subterane bloc locativ	263	
9	Parcaj auto bloc locativ	10	
10	Parcaj auto centru comercial	34	

SCHEMA INCADRARE IN TERITORIU



Borderou constructii si amenajari

Indice	Denumirea	Regim de inaltime	Nota
1	Ansamblu rezidential (Transa I)	S+P+8E-9E	proiectat
2	Ansamblu rezidential (Transa II)	S+P+8E-9E	proiectat
3	Obiectiv comercial	P+1E	existent
4	Obiectiv comercial	P+1E	existent
5	Aneza la obiectiv comercial	D+P+1E	proiectat
6	Bar, Cafenea	P+3E	existent
7	Statie transport public	P	proiect
A*	Parcaj auto bloc locativ Transa I	16	proiectat
A	Parcaj auto bloc locativ Transa II	10	proiectat
B	Loc de joaca pentru copii		proiectat
C	Loc pentru odihna maturilor		proiectat
D	Teren sportiv		proiectat
E	Rampa incarcare marfa		existent

LEGENDA:

HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.278 (S - 0.521 HA)
 PROPRIETATE PRIVATA - subzona IS-B
 HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.603 (S - 0.116 HA)
 PROPRIETATE PUBLICA - subzona IS-B
 HOTAR TEREN TRANSĂ I
 HOTAR TEREN TRANSĂ II
 BLOC LOCATIV PROIECTAT (S+P+9E)
 ANEXA LA OBIECTIV COMERCIAL PROIECTAT (D+P+E)
 CONSTRUCTII EXISTENTE
 TEREN DE JOACA PENTRU COPII PROIECT

PARCARE SUPRATERANA
 PAVAJ
 CALI DE ACCES ASFALTATE PROIECT
 SPATIU INVERZIT PROIECT
 TEREN SPORTIV PROIECT
 ACCES PARCARE SUBTERAN CENTRU COMERCIAL
 ACCES PIETONAL CENTRU COMERCIAL
 ACCES PARCARE SUBTERAN BLOC LOCATIV
 ACCES PIETONAL BLOC LOCATIV

NOTA: SOLUTIA SPATIAL-VOLUMETRICĂ POATE FI MODIFICATĂ LA ETAPA PROIECTULUI DE EXECUȚIE CU CONȘTIINȚĂ DE RESPECTAREA VALORILOR MAXIME A INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM ÎNALȚIME) STABILITE ÎN PREZENTUL P.U.D. ȘI RESPECTAREA ALTOR NORME ÎN VIGOARE PENTRU EXECUTAREA CONSTRUCȚIILOR.

08 / 22

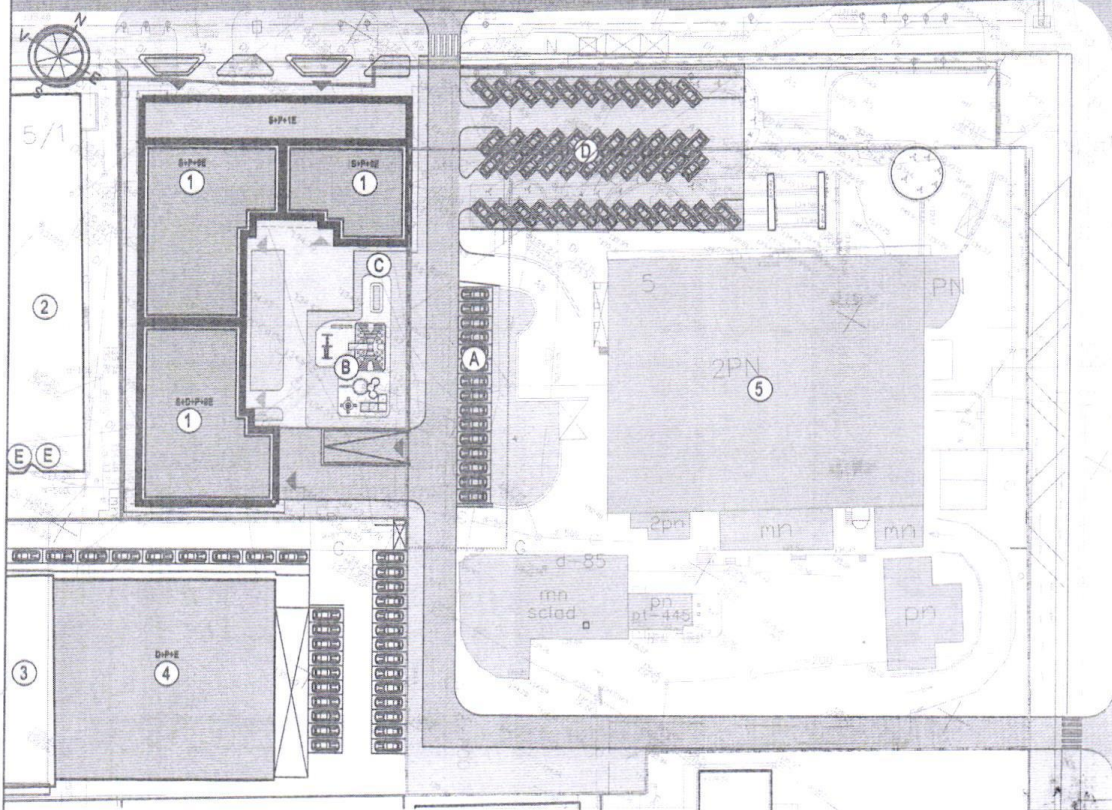
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.113, 0300201.1242, 0300201.599 și 0300201.1 din or. Bahlui, sect. Dealul, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Docebal nr. 148 și nr. 144

Planșă	Planșă	Planșă
Reglementari, Zonare functionala	FAZA	Planșă
	P.U.D.	13

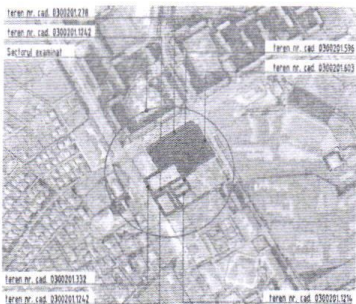
Plan general Ansamblu rezidential (transa II) din str. Alexandru cel Bun, nr. 5 Sc 1 : 500

TARCHECTS GROUP S.R.L.

PLAN GENERAL SC 1 : 500
ANSAMBLU REZIDENTIAL (TRANSA I) DIN STR. ALEXANDRU CEL BUN, NR. 5



SCHEMA INCADRARE IN TERITORIU



LEGENDA:

- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.278 (S - 0.521 HA)
- PROPRIETATE PRIVATA - subzona 1s-8
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.603 (S - 0.116 HA)
- PROPRIETATE PUBLICA - subzona 1s-8
- HOTAR PROPUS TEREN TRANSA 1
- HOTAR PROPUS TEREN TRANSA 2
- BLOC LOCATIV PROIECTAT (S+P+9E)
- ANEXA LA OBIECTIV COMERCIAL PROIECTAT (D+P+E)
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- TEREN DE JOACA PENTRU COPII SI ODIHNA MATURILOR PROIECT
- PARCAJ AUTO
- PAVAJ
- CAI DE ACCES ASFALTATE PROIECT
- SPATIU INVERZIT PROIECT

NOTA: SOLUTIA SPATIAL-VOLUMETRICĂ POATE FI MODIFICATĂ LA ETAPA PROIECTULUI DE EXECUȚIE CU CONȘTIINȚĂ RESPECTĂRII VALORILOR MAXIME A INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM ÎNALȚIME) STABILITE ÎN PREZENTUL P.U.D. ȘI RESPECTĂRII ALTOR NORME ÎN VIGOARE PENTRU EXECUTAREA CONSTRUCTIILOR.

INDICI TEHNICO-ECONOMICI

Nr.	Denumire indice	Valoare	Unitate de masura
1	Regim maxim de inaltime	S+P+9E	
2	Suprafata terenului (nr. cad. 0300201.278)	0.521	ha
3	Suprafata construita	2600	m ²
4	Suprafata desfasurata	17730	m ²
5	POT (procentul de ocupare a terenului)	50	%
6	CUT (coeficientul de utilizare a terenului)	3.4	
7	Numarul de apartamente	175	
8	Locuri parcare subterane bloc locativ	116	
9	Parcaj auto bloc locativ	15	
10	Parcaj auto centru comercial	25	

Borderou constructii si amenajari

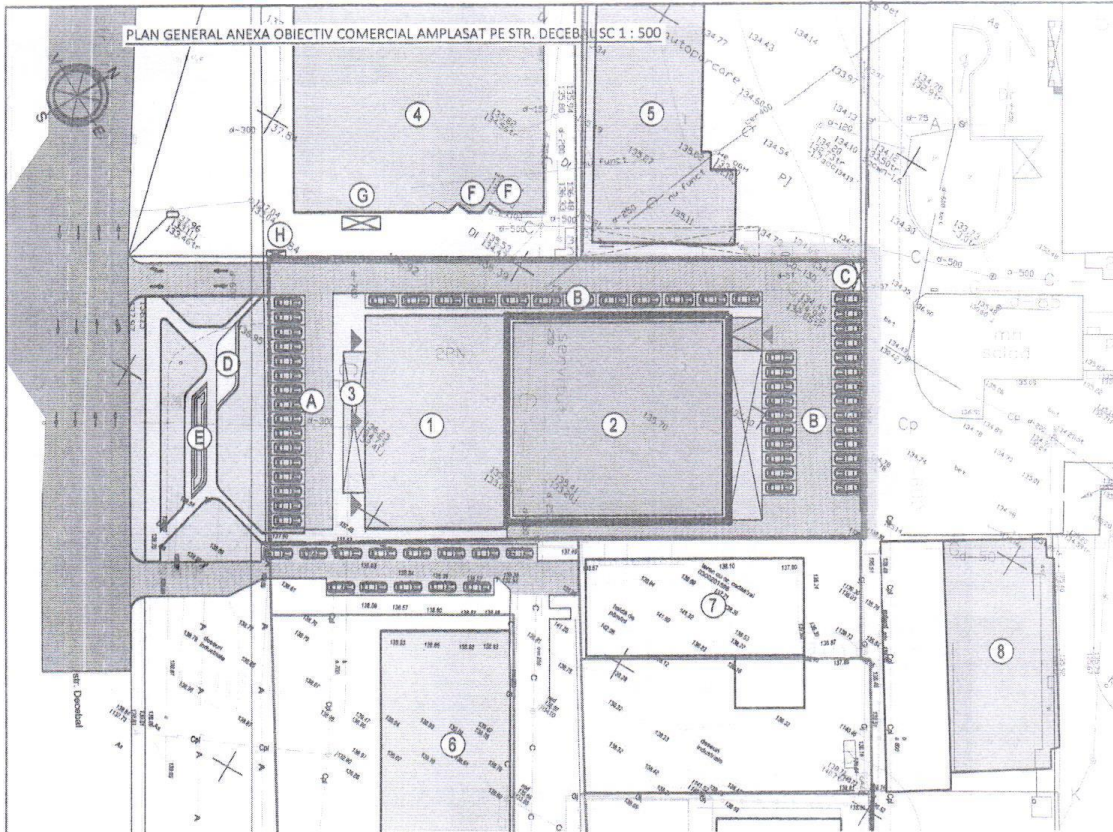
Indice	Denumirea	Regim de inaltime	Nota
1	Ansamblu rezidential (Transa I)	S+P+9E	proiectat
2	Obiectiv comercial	P+1E	existent
3	Obiectiv comercial	P+1E	existent
4	Anexa la obiectiv comercial	D+P+1E	proiectat
5	Centru comercial	P+1E	existent
A	Parcaj auto bloc locativ	15 locuri	proiectat
B	Loc de joaca pentru copii		proiectat
C	Loc pentru odihna maturilor		proiectat
D	Parcaj auto centru comercial	25 locuri	proiectat
E	Rampa incarcare marfa		existent

				08 / 22		
Muz. Nr.	Coala	Disc.	Semn.	Data	Faza	Plan
ASP	Turcan A.			03.23	Reglementari. Zonare functionala	
ARH	Turcan V.			09.29		PUD 12
ARH	Pinzaru D.			03.23		

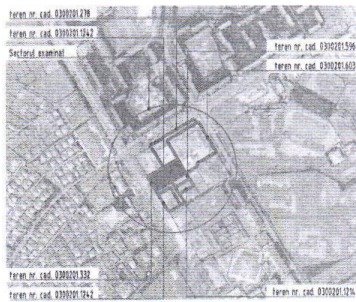
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr. le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.32, 0300201.13, 0300201.142, 0300201.596 si 0300201.1 din or. Baiti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decabal nr. 148 si nr. 1

Plan general Ansamblu rezidential (transa I) din str. Alexandru cel Bun, nr. 5, sect. Dacia, or. Baiti, jud. Cluj

TARCHITECTS GROUP S



SCHEMA INCADRARE IN TERITORIU



LEGENDA:

- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.332 (S - 0.4998)
- HA) PROPRIETATE PRIVATA - subzona Is-B
- ANEXA LA OBIECTIV COMERCIAL (PROIECTAT D+P+E)
- CENTRU COMERCIAL (PROIECTAT S+P+E)
- BLOC LOCATIV (PROIECTAT S+P+9E)
- CONSTRUCTII (EXISTENTE)
- PAVAJ
- CALI DE ACCES ASFALTATE (PROIECT)
- SPATII INVERZIT (PROIECT)
- ACCES PARCARE SUBTERANA
- ACCES SCARA

Borderou constructii si amenajari

Indice	Denumirea	Regim de inaltime	Nota
1	Obiectiv comercial	P+1E	existent
2	Anexa la obiectiv comercial	D+P+1E	proiectat
3	Terasa la obiectiv comercial	P+1E	proiectat
4	Centru comercial	P+1E	existent
5	Bloc locativ (Transa I)	P+9E	proiectat
6	Centru comercial	S+P+1E	proiectat
7	Bloc locativ	S+P+9E	proiectat
8	Bloc locativ	P+11E	existent
A	Parcaj auto (centru comercial)	1E	proiectat
B	Parcaj auto (centru comercial)	1E	proiectat
C	Platforma pentru stocarea deseurilor		proiectat
D	Teren de joaca pentru copii		proiectat
E	Loc pentru odihna maturilor		proiectat
F	Rampa incarcare marfa		existent
G	Bloc exterior sistem ventilare/conditionare		existent
H	Platforma de colectare a deseurilor nealimentare		existent

INDICI TEHNICO-ECONOMICI

Nr.	Denumire indice	Valoare	Unitate de masura
1	Suprafata terenului, nr. cad. 0300201.332	0.4998	ha
2	Suprafata desfasurata	4540	m ²
3	Suprafata construita	2470	m ²
4	Regimul maxim de inaltime	S+P+1E	m ²
5	POT (procentul de ocupare a terenului)	49.4	%
6	CUT (coeficientul de utilizare a terenului)	0.908	
7	Locuri in parcare subterana	42	
8	Locuri in parcare supraterana	52	

NOTA: SOLUTIA SPATIAL-VOLUMETRICA POATE FI MODIFICATA LA ETAPA PROIECTULUI DE EXECUTIE CU CONDITIILE RESPECTARII VALORILOR MAXIME A INDICTORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM INALTIME) STABILITE IN PREZENTUL P.U.D. SI RESPECTAREA ALTOR NORME IN VIGOARE PENTRU EXECUTAREA CONSTRUCTIILOR.

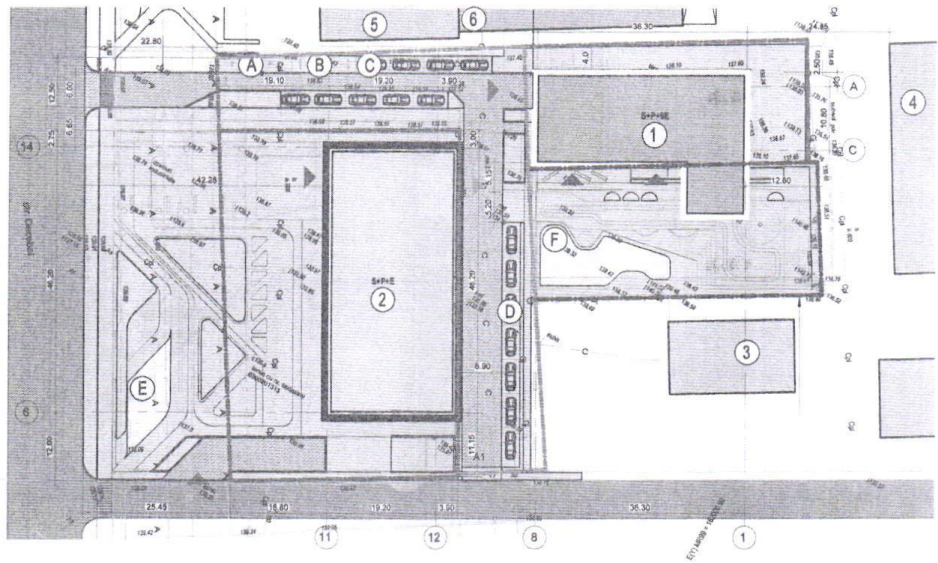
08 / 22

Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr. in cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.832, 0300201.318, 0300201.1242, 0300201.596 si 0300201. din nr. BAH, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decembrie nr. 145 si nr. 17.

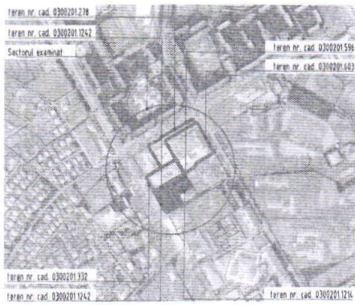
Nr. in ordine	Coala	doc.	Semn.	Data	Faza	Planşa	Planşă
1	ASP	Turcan A.		03.23			
2	ARM	Turcan V.		03.23			
3	ARI	Pinzaru D.		03.23			

Plan general anexa obiectiv comercial
 Faza PUD
 Planşa 11
 ARCHITECTS GROUP S.R.L.

PLAN GENERAL CENTRU COMERCIAL SI BLOC LOCATIV AMPLASATE PE STR. DECEBAL SC 1 : 500



SCHEMA INCADRARE IN TERITORIU



LEGENDA:

- PAVAJ
- CAI DE ACCES ASFALTATE PROIECT
- SPATIU INVERZIT PROIECT
- TEREN DE JOACA PENTRU COPII PROIECT
- ACCES PARCARE SUBTERANA 62 LOCURI (CENTRU COMERCIAL)
- ACCES PIETONAL (CENTRU COMERCIAL)
- ACCES PARCARE SUBTERANA 42 LOCURI (BLOC LOCATIV)
- ACCES PIETONAL (BLOC LOCATIV)
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.596 (S - 0.1029 HA) PROPRIETATE PRIVATA - subzona ts-8
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.1214 (S - 0.1115 HA) PROPRIETATE PUBLICA - subzona ts-8
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.313 (S - 0.25 HA) PROPRIETATE PRIVATA - subzona ts-8
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.1242 (S - 0.1514 HA) PROPRIETATE PUBLICA - subzona ts-8
- CENTRU COMERCIAL PROIECTAT (S+P+E)
- BLOC LOCATIV PROIECTAT (S+P+9E)
- ANEXA LA OBIECTIV COMERCIAL PROIECTAT (D+P+E)
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PARCARE SUPRATERANA

INDICI TEHNICO-ECONOMICI

Nr.	Denumire indice	Valoare	Unitate de masura
1	Suprafata terenului, nr. cad. 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.1214 si 0300201.596	0,25+0,1514+0,115+0,1029=0,6193	ha
2	Suprafata desfasurata bloc locativ (totala)	74,09	m ²
3	Suprafata desfasurata centru comercial (totala)	2523	m ²
4	Suprafata construita bloc locativ	653	m ²
5	Suprafata construita centru comercial	975	m ²
6	Regimul maxim de inaltime	S+P+9E	
7	POT bloc locativ (procentul de ocupare a terenului)	34	%
8	CUT bloc locativ (coeficientul de utilizare a terenului)	3,4	
9	POT centru comercial (procentul de ocupare a terenului)	40	%
10	CUT centru comercial (coeficientul de utilizare a terenului)	1,01	
11	Numarul de apartamente	62	
12	Locuri in parcare subterana bloc locativ	53 (85%)	
13	Locuri in parcare subterana centru comercial	62	
14	Locuri in parcare supraterrana centru comercial	11	

Borderou constructii si amenajari

Indice	Denumirea	Regim de inaltime	Nota
1	Bloc locativ	S+P+9E	proiectat
2	Centru comercial	S+P+1E	proiectat
3	Obiectiv de cult		existent
4	Bloc locativ		existent
5	Obiectiv comercial		existent
6	Anexa la obiectiv comercial	S+P+1E	proiectat
A	Parcare pentru persoane cu dizabilitati	2 locuri	proiectat
B	Parcare pentru automobile electrice	2 locuri	proiectat
C	Parcare supraterrana exterioara (bloc locativ)	9 locuri	proiectat
D	Parcare supraterrana exterioara (centru comercial)	7 locuri	proiectat
E	Teren de joaca pentru copii si odihna maturilor (centru comercial)		proiectat
F	Teren de joaca pentru copii si odihna maturilor (bloc locativ)		proiectat

NOTA: SOLUTIA SPATIAL-VOLUMETRICA POATE FI MODIFICATA LA ETAPA PROIECTULUI DE EXECUTIE CU CONDITIILE RESPECTARII VALORILOR MAXIME A INDIATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM INALTIME) STABILITE IN PREZENTUL P.U.D. SI RESPECTAREA ALTOR NORME IN VIGORE PENTRU EXECUTAREA CONSTRUCTIILOR.

08 / 22

Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr. de cadastru 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.1214 si 0300201.596 si 0300201.1242 din str. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal nr. 143 din nr. 1.

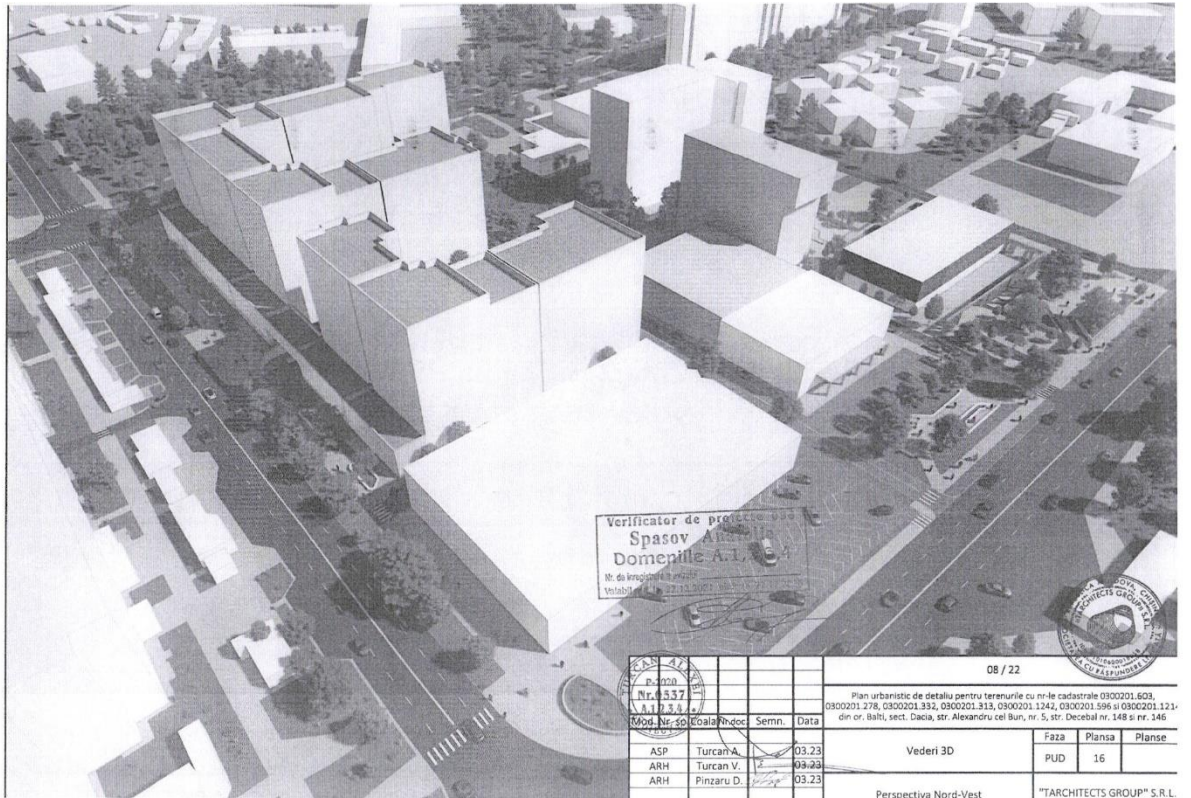
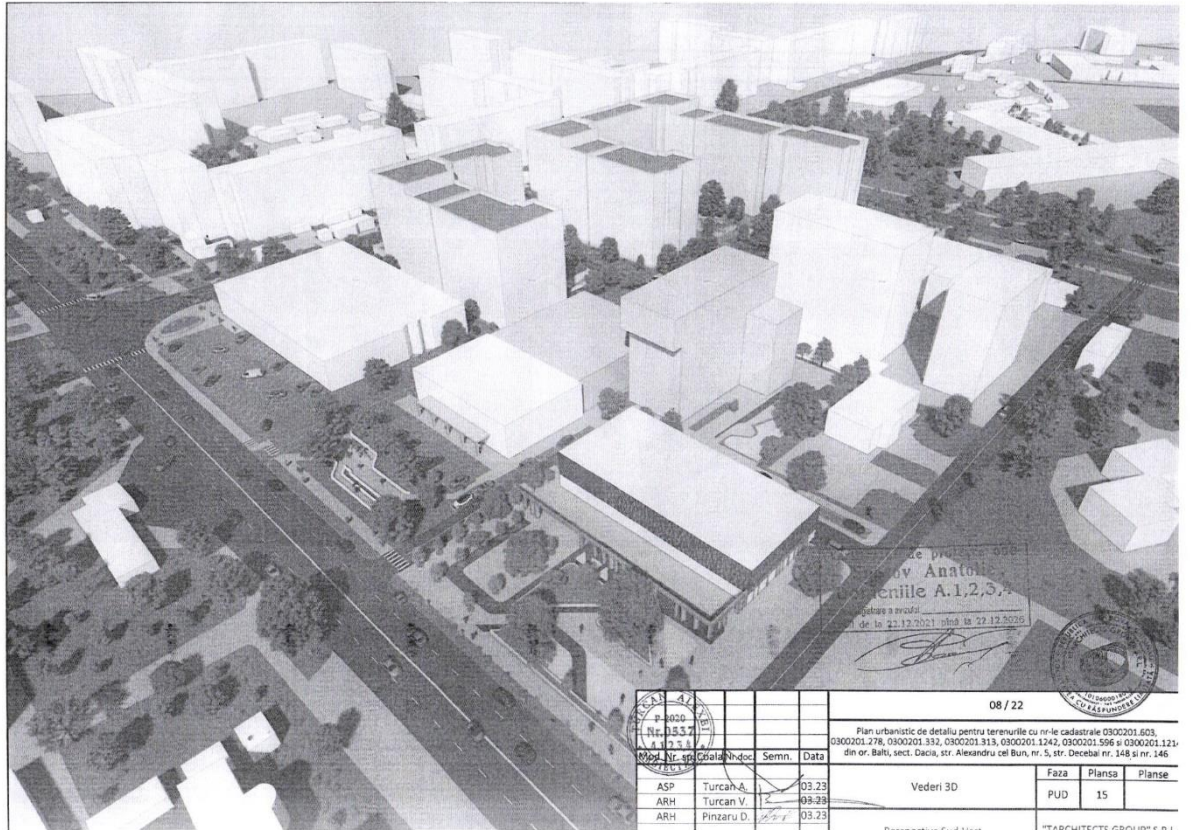
Mas.	Nr. 30	Coala	Loc.	Semn.	Data
ASP	Turcan A.				05.23
ARH	Turcan V.				05.23
ARH	Pinzaru D.				03.25

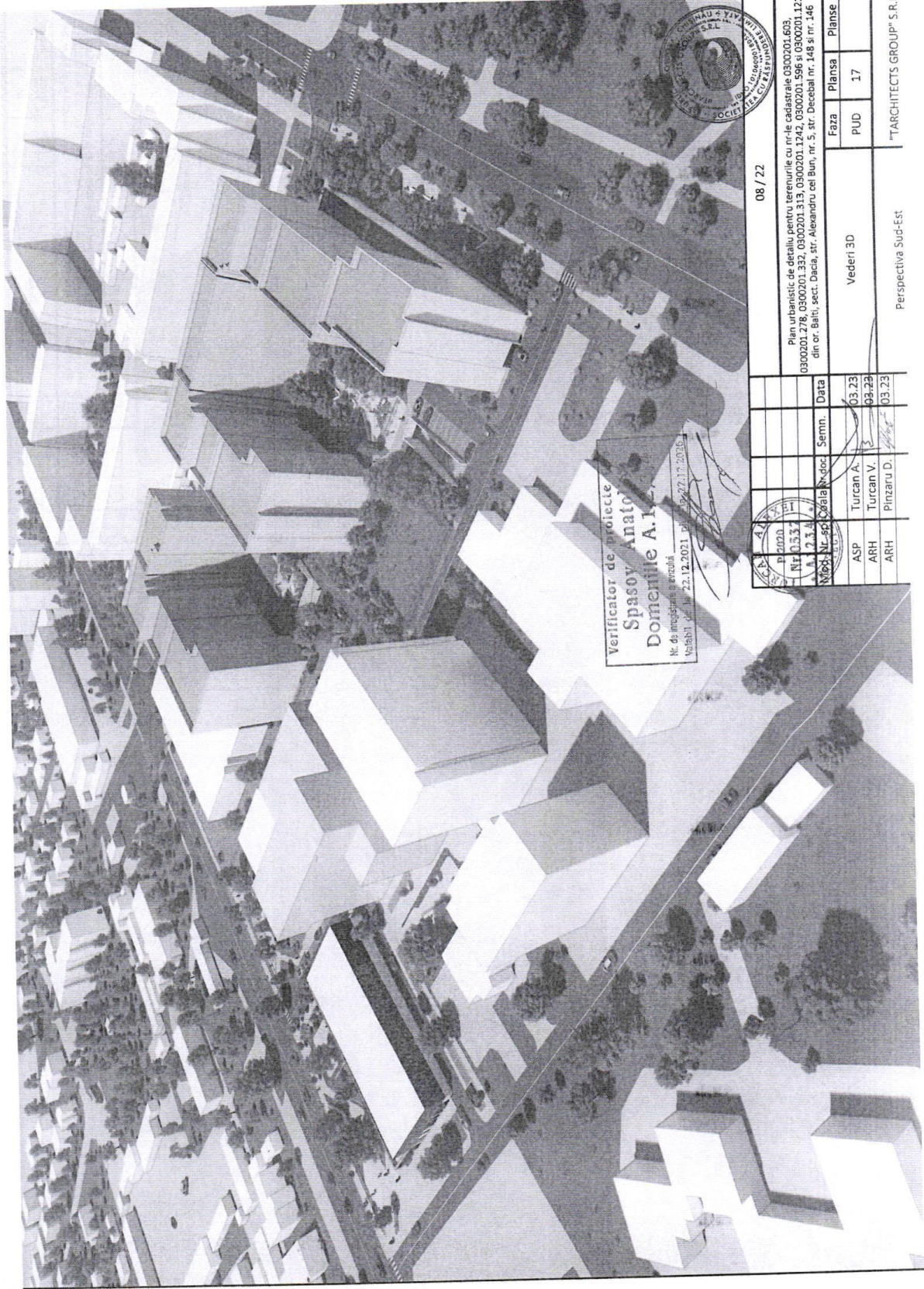
Reglementari, Zonare functionala

Faza	Planşa	Piara
PUD	10	

Plan general centru comercial si bloc locativ amplasate pe str. Decebal 143 nr. 1

TARCHECTS GROUP S





Verificator de proiecte
Spasov Anator
Domeniile A. I.
 Nr. de însușiri și creșterii
 Venebil de Nr. 22.12.2021. E. 17.3.3.17.2016.



Tip	Nr. doc	Semn.	Data
ASP		Turcan A.	03.23
ARH		Turcan V.	03.23
ARH		Pinzaru D.	03.23

08 / 22

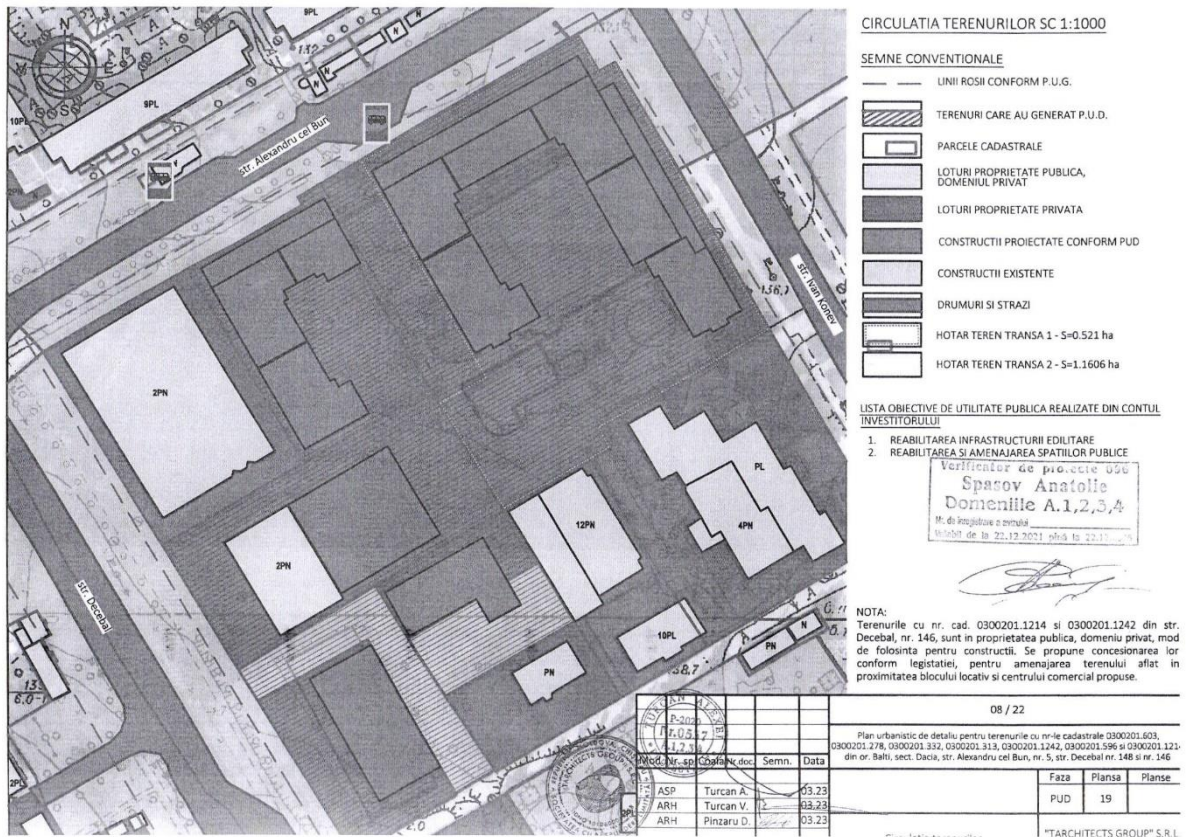
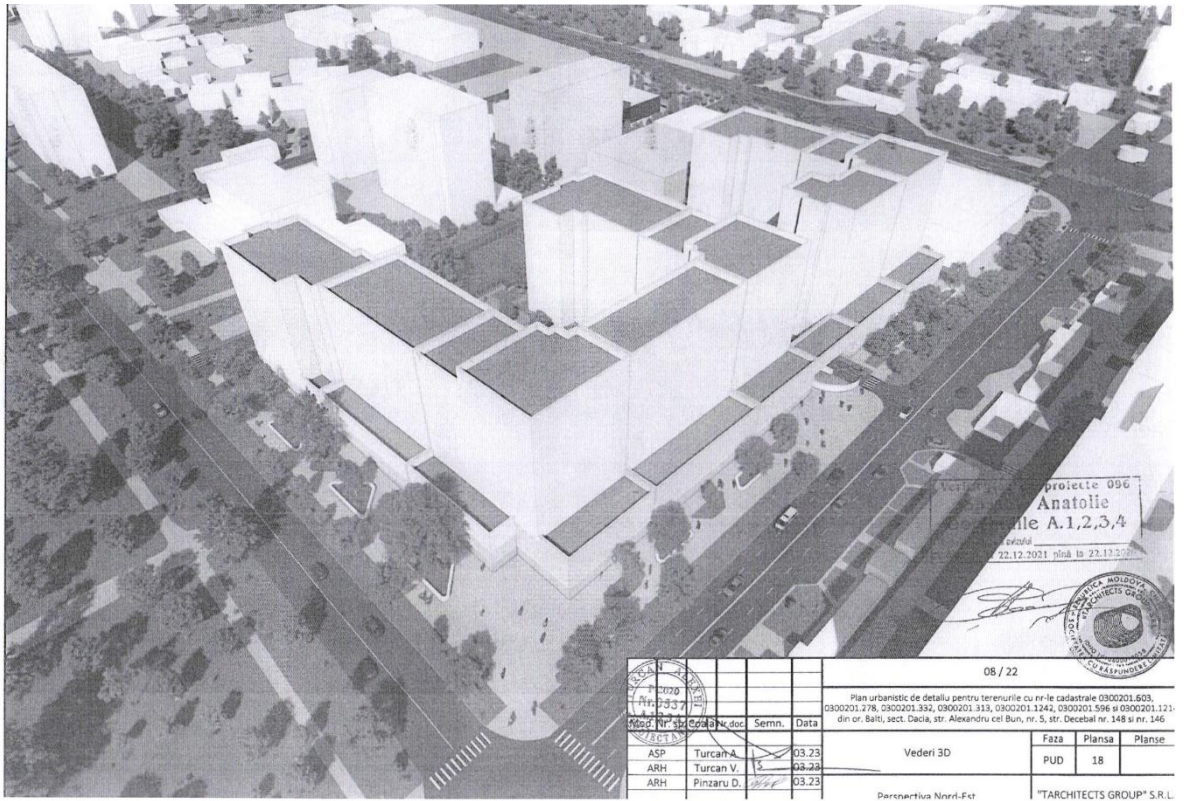
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 și 0300201.121 din or. Bati, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decabal nr. 148 și nr. 146

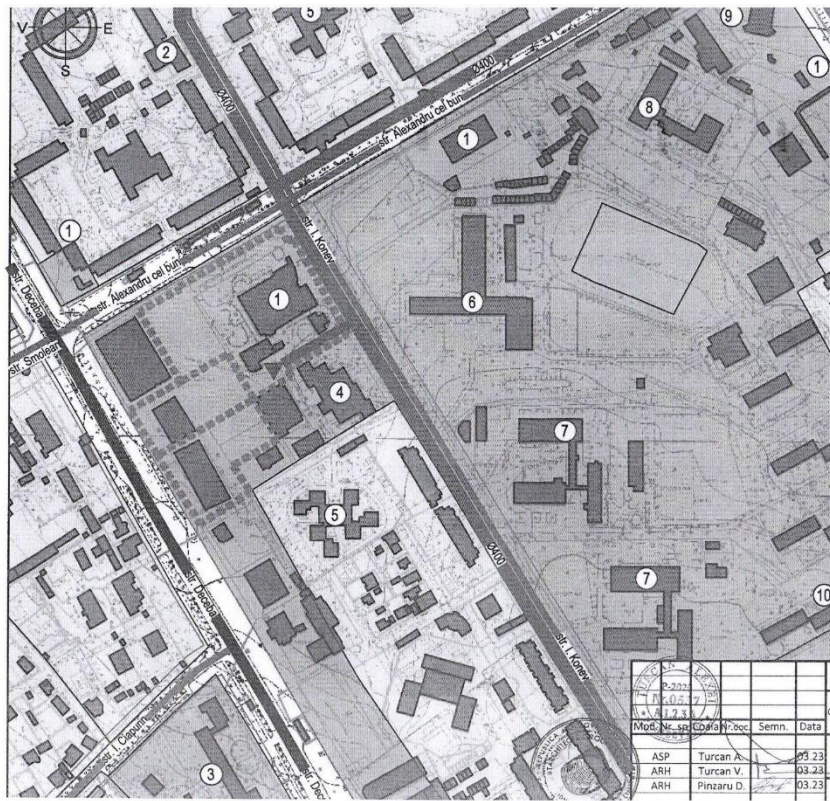
Faza	Planșa	Planșe
PUD	17	

Vederi 3D

Perspectiva Sud-Est

"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.





SEMNE CONVENTIONALE

- TERENURI CARE AU GENERAT P.U.D.
- LINII ROSII STRAZI
- STRAZI DE INTERES ORASENSC
- STRAZI DE INTERES RAIONAL
- ZONA OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC
- ZONA LOCUITELOR COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- RETEA TERMICA MAGISTRALA EXISTENTA
- Ø400 DIAMETRUL CONDUCTEI TERMICE, mm
- PUNCT TERMIC

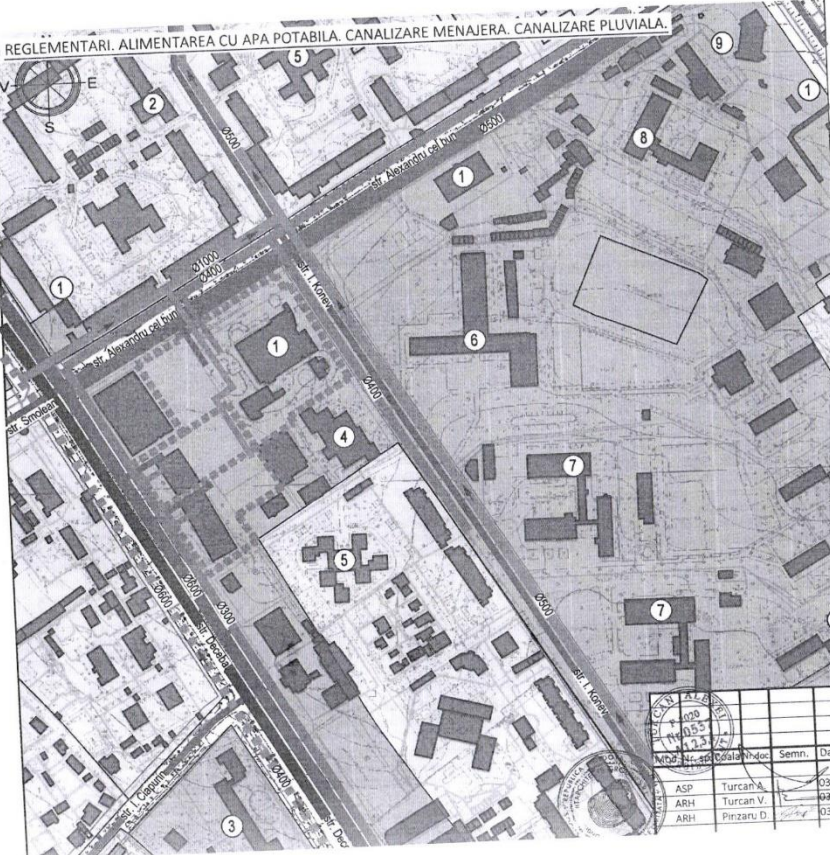
LEGENDA

1. MAGAZIN
2. BANCA
3. SPITALUL FEROVIARIILOR
4. BAR, CAFENEA
5. GRADINITA DE COPII
6. COLEGIUL POLITEHNIC
7. SCOLA POLIVALENTA
8. SCOLA SPORTIVA PENTRU COPII SI ADOLESCENTA
9. REZERVOR CLIMATICE LA FOTBAL
10. CASA DE RIUGACIUNI
11. COLEGIUL DE INDUSTRIE USOARA

NOTA:

1. Datele privind trasarea retelelor au fost preluate din proiectul nr. 15893/2019
2. Pina la inceputul copacitului toate retelele tehnice care nimeresc in zona constructiei urmeaza sa fie, dupa caz, demontate/reimplasate in conformitate cu avizele eliberate de catre serviciile de exploatare, documentatia de proiect aprobata si autorizatia de construire.
3. Conectarea obiectivelor proiectate la retelele tehnice editate municipale se va efectua in baza avizelor de racordare eliberate in modul stabilit.

				OB / 22				
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.124, 0300201.596 si 0300201.121, din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decabal nr. 148 si nr. 146								
Mod.	Nr. str.	Coloara	Doc.	Semn.	Data			
ASP	Turcan A.				03.23	Reglementari. Infrastructura editata		
ARH	Turcan V.				03.23	Faza		
ARH	Pinzaru D.				03.23	Planşa		
						PUD	20	Planşe
						Alimentarea cu energie termica		
						"TARCHITECTS GROUP" S R L		



SEMNE CONVENTIONALE

- TERENURI CARE AU GENERAT P.U.D.
- LINII ROSII STRAZI
- STRAZI DE INTERES ORASENSC
- STRAZI DE INTERES RAIONAL
- ZONA OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC
- ZONA LOCUITELOR COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- RETEA MAGISTRALA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA EXISTENTA
- RETEA MAGISTRALA DE CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA
- RETEA MAGISTRALA DE CANALIZARE PLUVIALA EXISTENTA, DIRECTIA DE SCURGERE
- RETEA MAGISTRALA DE CANALIZARE PLUVIALA PROPUISA, DIRECTIA DE SCURGERE
- Ø400 DIAMETRUL CONDUCTEI TERMICE, mm
- PUNCT TERMIC

LEGENDA

1. MAGAZIN
2. BANCA
3. SPITALUL FEROVIARIILOR
4. BAR, CAFENEA
5. GRADINITA DE COPII
6. COLEGIUL POLITEHNIC
7. SCOLA POLIVALENTA
8. SCOLA SPORTIVA PENTRU COPII SI ADOLESCENTA
9. REZERVOR CLIMATICE LA FOTBAL
10. CASA DE RIUGACIUNI
11. COLEGIUL DE INDUSTRIE USOARA

NOTA:

1. Datele privind trasarea retelelor au fost preluate din proiectul nr. 15893/2019
2. Pina la inceputul copacitului toate retelele tehnice care nimeresc in zona constructiei urmeaza sa fie, dupa caz, demontate/reimplasate in conformitate cu avizele eliberate de catre serviciile de exploatare, documentatia de proiect aprobata si autorizatia de construire.
3. Conectarea obiectivelor proiectate la retelele tehnice editate municipale se va efectua in baza avizelor de racordare eliberate in modul stabilit.

				OB / 22				
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.124, 0300201.596 si 0300201.121, din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decabal nr. 148 si nr. 146								
Mod.	Nr. str.	Coloara	Doc.	Semn.	Data			
ASP	Turcan A.				03.23	Reglementari. Infrastructura editata		
ARH	Turcan V.				03.23	Faza		
ARH	Pinzaru D.				03.23	Planşa		
						PUD	21	Planşe
						Alimentarea cu apa potabila. Canalizare menajera		
						"TARCHITECTS GROUP" S R L		

- Informații privind utilizarea existentă a teritoriului, cat si terenurile pentru care s-au emis certificate de urbanism pentru constructii, autorizatii de construire/desfiintare, alte activitati urbanistice;
- Datele analitice si statistice actualizate, preluate din baze de date si harti oficiale si istorice, cat si informatia si reglementarile din cadrul documentatiei de urbanism aprobate.

SOLUTII URBANISTICE

1. Situatia existenta

Conform regulamentului local de urbanism aferent PUG or. Balti, terenurile studiate cu numerele cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.1214 se afla in limita UTR-8, subzona Is-8 (instituiti de servire si comert) - subzona cu blocuri locale multietajate se desemeaza ca zona de locuire de tip multifamilial, cuprinzind cladiri intre 5-9 etaje. O mare parte din teren este ocupat cu cladiri de destinatie sociala, culturala, de invatamint, comert si servirea populatiei (colegiul politehnic, colegiul de industrie usoara, scoala polivalenta profesionala, centru de medicina preventiva, gradinite de copii, magazine, cafenea s.a. Sunt stabiliti indici maximali admisibili pentru subzonele cu blocuri locale multietajate: POT - 75%, CUT - 3,4, densitatea populatiei 107 oameni/mla 1 ha.

Suprafata totala a terenurilor reglementate in P.U.D. este de 2,8007 ha. Terenurile care fac obiectul actualului P.U.D., (preconizate pentru amplasarea locuintelor colective si obiective comerciale), sunt amplasate in intravilanul municipiului Balti, sectorul Dacia, in adiacenta intrarii de Nord in oras, in limita teritoriului limitat de strazile Decebal - Alexandru cel Bun, Ivan Konev si accesul intercartier. Zona P.U.D. este alcatuita din sapte parcele cadastrale (a se vedea Planșa 4, Plan de baza, Sc 1:1000) cu nr-le cadastrale: 0300201.603 si 0300201.278 - proprietatea S.A. „Julfanro”; 0300201.313, 0300201.596 - proprietatea S.R.L. „Global Store”; 0300201.1242 si 0300201.1214 - proprietate publica municipala; 0300201.332 - proprietatea p/f Ursachi Ghenadie, Ursachi Rodica. Pe terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603 si 0300201.332 sunt amplasate si functioneaza obiective comerciale. Adiacente zonei P.U.D. sunt terenurile: nr. cadastral 0300201.749 - teren proprietate privata (este amplat centrul comercial "Slavena"); bloc de locuinte pe terenul cu nr. cadastral; 0300201.995 teren proprietate privata cu nr. cadastral 0300201.315 cu obiectiv de cult; terenul cu nr. cadastral 0300201.797 proprietate privata, unde functioneaza institutia financiar-bancara si o cafenea. Accesul la terenuri se efectueaza din str. Decebal, str. Alexandru cel Bun si str. Ivan Konev. Zona este bine dotata cu obiective de educatie timpurie, generala si speciala si transport public. Terenurile studiate in mod geomorfologic se afla in ZONA conditinal favorabila pentru constructii din cauza prezentei solurilor specifice, multistratificate, sensibile la umzire, nivelul ridicat al apelor freactice, posibilitatea de subinundare a teritoriului.

Procese geologice periculoase in raza de 200 de metri nu se constata. Nivelul apelor freactice se afla intre 1,5-5,0 metri de la suprafata solului. Seismicitatea terenului este estimata la 7 grade. Este recomandata executarea masurilor de coborire a nivelului apelor subterane (sisteme de drenaj) a se vedea Planșa 6. Analiza geotehnica.

Pentru zona data, localizata la intersectia strazilor magistrale si intrarea de nord in oras si care dispune de potentialul de a deveni una din cele mai reprezentative, se poate constata, ca nu este valorificata conform cerintelor actuale, practic este abandonata. Au fost fixate urmatoarele disfunctionalitati:

- peisaj urban degradat;
- front stradal destructurat;
- partial lipsa acceselor pietonale si spatiilor amenajate;
- infrastructura tehnico-edilitara amplasata haotic;
- grad scazut de atractivitate a zonei;
- nivelul ridicat al apelor freactice.

Z.1. Zonificare functionala

Pentru realizarea obiectivelor propuse de P.U.D., in urma efectuării studiului situatiei existente din zona si consultarii cu partile interesate, a fost propusa solutia de sistematizare urbanistica care cuprinde o zona mixta locuibila, comert , recreere cu spatii verzi amenajate, ce include elemente de sport si distractive, dotata cu toata infrastructura necesara tehnico-edilitara in corelare cu prevederile PUG or. Balti.

Proiectul dat propune amplasarea ansamblului rezidential cu obiective de comert si parcuri subterane, regim de inaltime pana la P+9E pe terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603 si 0300201.278; extinderea centrului comercial pe terenul cu nr. cadastral 0300201.332; edificarea unui obiectiv comercial pe terenul cu nr. cadastral 0300201.313 si a unui bloc de locuinte cu P+9E nivele cu parcuri subterane pe terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.596 si 0300201.1214.

Pentru sustinerea frontului stradal existent pe str. Alexandru cel Bun compus din blocuri de locuinte cu P+8E nivele se propune in partea opusa a strazii amplasarea unui ansamblu rezidential (terenurile nr-le cadastrale 0300201.603 si 0300201.278) cu regim de inaltime P+9E alcatuit din doua grupuri de blocuri de locuit de la str. Decebal pana la str. Ivan Konev. Fiecare grup de blocuri de locuit este dotat cu parcuri subterane, obiective de menire socio-culturala, comerciala la parter si etajul unu. Blocurile sunt amplasate, in asa fel, incat se formeaza curti interioare cu accese de intrare/iesire.

Catre toate blocurile din toate partile sunt prevazute posibilitati de acces a autospecialelor pentru stingerea incendiilor, fie prin acces rutier, fie pe accese pietonale sau spatii amenajate fara arbori si arbusti. In curtile blocurilor sunt prevazute terenuri de uz comun cu diferite destinatii: pentru jocurile copiilor, pentru odihna maturilor, pentru sport, pentru scopuri de gospodarie, spatii inverzite, etc. suprafata totala a carora constituie cca 30% din suprafata terenului ansamblului rezidential proiectat care constituie 1,6816 ha, corespunde normativelor NCM B.01.05:2019.

Terenurile pentru containerele pentru colectarea deseurilor se vor amplasa la distanta de maxim 50 m de blocurile locale.

Pistele pentru biciclisti vor fi amenajate in corespundere cu actele normative. Spatii pentru pastrearea bicicletelor vor fi amenajate la parterul blocurilor.

Amplasarea si dimensiunile concrete ale acestor terenuri si obiective vor fi elaborate la etapa proiectului de executie.

Amplasarea blocurilor locale respecta cerintele si normele de sanatate, ecologice, antincendiare, de orientare si de insolare.

Toate institutiile de educatie, invatamint si servicii medicale se afla in raza de accesibilitate pietonala de 15-25 min.

Solutiile de valorificare a zonei de studiu P.U.D. sunt prezentate in Planșa 9 - Reglementari. Zonificarea functionala. Schema Plan general Sc 1: 1000.

Metodologia de calculul indicilor urbanistici s-a efectuat in conformitate cu NCM B.01.01:2019 p.3.14, NCM B.01.05:2019 pct. 7.6. Indicatorii urbanistici au fost calculati pentru fiecare ansamblu sau obiectiv propus pentru edificare, cu respectarea valorilor maxime stabilite in RLU aferent P.U.G. Balti.

				08 / 22			
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.1214 din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal nr. 148 si nr. 146							
Nr. inregistrare a studiului	Coala	Doc.	Semn.	Data	Faza	Planşa	Planşe
ASP	Turcan A.			03.23	PUD	24	
ARH	Turcan V.			03.23			
ARH	Pinzaru D.			03.23			

Fondul locativ calculat constituie 45 mii m.p. Numarul apartamentelor, care include toate nivelurile de confort (elita, business, econom, social) constituie 615 unitati. La calculul numarului de apartamente a fost aplicat indice generalizator - suprafata medie a unui apartament constituind 73 m.p. Numarul propus al populatiei - 1415 oameni a fost calculat reesind din postulatul ca in medie intr-un apartament locuiesc 2,3 oameni.

Suprafata desfasurata a centrelor comerciale constituie cca 7000 m.p.

2.2 Transportul

La elaborarea PUD-lui pentru teritoriul din perimetrul strazilor: Decebal - Alexandru cel Bun - Ivan Konev, s-a analizat si compartimentul infrastructurii de transport privind posibilitatea sistematizarii si organizarii circulatiei transportului cit si a pietonilor din zona.

Actualmente, conform Planului Urbanistic General pentru or. Balti, strazile in care este cuprinsa zona de studiu P.U.D. str. Decebal se clasifica ca strada magistrala de interes urban cu latimea de 45 m in linii rosii, iar str. Alexandru cel Bun si str. Ivan Konev ca strazi magistrale de interes raional cu latimea in linii rosii 30 m.

Accesele principale rutiere si pietonale catre terenuri se vor efectua din str. Decebal si din str. Alexandru cel Bun. In scopul dispersarii fluxului de transport miscarea pe teritoriul ansamblului rezidential din str. Alexandru cel Bun, 5 (dupa realizarea transeii II) se va efectua prin acces cu latimea de 5,5 m intr-o directie - intrarea din str. Alexandru cel Bun, iesirea pe str. Ivan Konev.

Pe terenurile blocurilor locale, pe tot perimetrul subteran vor fi organizate parcuri subterane in 2 nivele cu un numar total de 432 locuri auto, ceea ce satisface necesarul (70 %) de aprovizionare cu locuri de parcare auto pentru rezidenti, reesind din numarul total de apartamente - 615 un. Totodata se propune amenajarea centrelor de parcaje temporare, pentru oaspetii si vizitatorii obiectivelor comerciale incorporate cu un numar total de 35 locuri auto.

Pentru functionarea normala a centrelor comerciale pe terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.332 si 0300201.313 se prevede amenajarea a 167 locuri de parcare incorporate subterane si supraterane.

2.3 Protectia impotriva incendiului

Solutiile de proiect sunt elaborate in concordanta cu normele privind protectia impotriva incendiului:

- NCM B.01.05:2019 "Urbanism. Sistematizarea si amenajarea localitatilor urbane si rurale";
- NCM E.03.02-2014 "Protectia impotriva incendiilor a cladirilor si instalatiilor",
- СНИП 2.04.02-84 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения",
- NCM C.01.08:2016 "Blocuri locale",
- NCM C.01.12:2018 "Cladiri civile. Cladiri si constructii publice"
- CP C.01.05-2012 "Parcaje - garaje pentru autoturismele cetatenilor. Ghid de proiectare".

A. Ansamblul rezidential din str. Alexandru cel Bun, 5

Pe terenurile respective este prevazuta amplasarea a doua grupuri de blocuri locale regim maximal de inaltime P+9E, cu obiective de comert incorporate- anexate la parter si etajul I si parcuri subterane in doua niveluri (subsol si demisol).

Solutiile planimetrice sunt prezentate in Planșa 7 Schema planului general Sc 1:1000.

Rezistenta la foc a cladirilor locale proiectate (poz. 1 si 2) va fi de gradul II, Clasa de pericol de incendiu constructiv C0. Inaltimea cladirilor nu va depasi 28m de la cota amenajata a terenului pina la pervazul ferestrelor de la ultimul nivel. Accesul pe teritoriul ansamblului rezidential este prevazut din doua directii - din str. Alexandru cel Bun si din str. Ivan Konev.

Pe terenul alaturat este amplasat magazinul "Slavena" (poz. 8) inaltimea doua nivele supraterane prefabricate de tip SANDWICH. Cladirea este dotata cu instalatie automata de stingere a incendiului. Reesind din caracteristicile mentionate, pentru aceasta cladire poate fi atribuit gradul II de rezistenta la foc si clasa C2 de pericol de incendiu constructiv. Respectiv, proiectul prevede

spatiu de siguranta la foc intre cladirile proiectate (poz. 1) si cladirea existenta (poz. 8) conform tab. 16.1 din NCM B.01.05:2019 - 10 m. Sunt prevazute cai de acces pentru autosari de interventie la incendiu si autoelevatoarele cote la toate fatadele blocurilor locale prin aplicarea urmatoarelor masuri: - amenajarea calilor de acces si de circulatie pentru tehnica de incendiu, comune cu cale de acces si de circulatie functionale; - latimea calii de acces pentru autospecialele de interventie la incendiu va fi de cel puțin 6 m, inclusiv latimea trotuarului adiacent partii carosabile; - accesele infundate sunt prevazute cu teren pentru virajul autospecialelor de interventie la incendiu, cu dimensiuni nu mai mici de 12 x 12 m; - locurile prevazute pentru instalarea autoscarilor de interventie la incendiu si autoelevatoarelor cote trebuie sa fie evidentiata cu marcaje speciale si dotate cu indicator „Locul pentru instalarea autoscarilor de incendiu. Pastrati liber!” - utilizarea cladirilor cu apeduct interior de incendiu.

Accesul autoscarilor este asigurat la toate incaperile/apartamentele, amplasate in cadrul cladirilor proiectate. Accesul autospecialelor intre cladirile (poz. 1) si magazinul "Slavena" (poz. 8) este organizat prin terenul alaturat, cu acordul proprietarului acestui teren. In zonele inter marginile calii de acces si peretele exterior al cladirilor va fi interzisa sadirea copacilor in rind. Distanta de la marginea accesului pina la peretele cladirii de regula nu va fi mai mica de 5 m. Apeductul de incendiu va fi proiectat in comun cu apeductul menajer cu instalarea, dupa necesitate, a hidrantilor de incendiu. La stingerea incendiului vor fi utilizati hidrantii apeductului existent 500mm de pe str. Alexandru cel Bun.

B. Centrul comercial si blocul locativ din str. Decebal, 146

Pe terenurile respective este prevazuta amplasarea unui obiectiv comercial in doua nivele supraterane cu parcare auto subterana pentru vizitatori si a unui bloc de locuinte cu regim maximal de inaltime P+9E si parcuri subterane in subsol.

Solutiile planimetrice sunt prezentate in Planșa 7 Schema planului general Sc 1:1000.

Rezistenta la foc a cladirii proiectate (poz. 3) va fi de gradul II, Clasa de pericol de incendiu constructiv C0 sau C1. Rezistenta la foc a cladirii proiectate (poz. 4) va fi de gradul II, Clasa de pericol de incendiu constructiv C0. Inaltimea blocului de locuinte nu va depasi 28m de la cota amenajata a terenului pina la pervazul ferestrelor de la ultimul nivel. Amplasarea apartamentelor este bilaterala. Accesul pe teritoriul obiectivului este prevazut din doua directii - din str. Decebal si din accesul lateral care uneste str. Decebal cu str. Ivan Konev. Spatiul de siguranta la foc intre cladirile proiectate si cele existente (de la 7 pna la 24 m) se incredeaza in cerintele NCM B.01.05:2019. Masurile menite sa asigure stingerea unui eventual incendiu si efectuarea lucrarilor de salvare sunt detaliate in sectiunea A.

C. Centrul comercial si blocul locativ din str. Decebal, 148

Pe terenul respectiv este prevazuta extinderea obiectivului comercial in doua nivele supraterane cu amenajarea parcarii auto incorporate subterane pentru vizitatori si parcuri in curte. Sistemul constructiv al cladirii existente este alcatuit din beton, grinzii si plansele din beton armat monolit, peretii exteriori zidarie din piatra placata cu material compozit. Reesind din caracteristicile mentionate, pentru aceasta cladire poate fi atribuit gradul II de rezistenta la foc si clasa C1 de pericol de incendiu constructiv.

Solutiile planimetrice sunt prezentate in Planșa 7 Schema planului general Sc 1:1000.

				08 / 22			
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.1214 din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal nr. 148 si nr. 146							
Nr. inregistrare a studiului	Coala	Doc.	Semn.	Data	Faza	Planşa	Planşe
ASP	Turcan A.			03.23	PUD	25	
ARH	Turcan V.			03.23			
ARH	Pinzaru D.			03.23			

... exterior a anexei (poz. 5) si acoperisul din partea blocului locativ (poz. 4) vor corespunde clasei K0 de pericol de incendiu. Spatiul de siguranta la foc intre cladirile proiectate si cele alaturate (de la 7 pina la 18 m) se incadreaza in cerintele NCM B.01.05:2019. Masurile menite sa asigure stingerea unui eventual incendiu si efectuarea lucrarilor de salvare sunt detalizate in sectiunea A.

2.4 INDICI TEHNICO-ECONOMICI

Centrul comercial si blocul locativ din str. Decebal, 146	
SUPRAFATA TERENULUI	0.6193 ha
SUPRAFATA DESFASURATA BLOC LOCATIV	7409.0 m ²
SUPRAFATA DESFASURATA CENTRU COMERCIAL	2523.0 m ²
SUPRAFATA CONSTRUITA BLOC LOCATIV	653.0 m ²
SUPRAFATA CONSTRUITA CENTRU COMERCIAL	975.0 m ²
REGIMUL MAXIMAL DE INALTIME	S+P+9E
POT (BLOC LOCATIV)	34%
CUT (BLOC LOCATIV)	3.4
POT (CENTRU COMERCIAL)	40%
CUT (CENTRU COMERCIAL)	1.01
NUMARUL DE APARTAMENTE	62
NUMAR PARCARI AUTO SUBTERANE BLOC LOCATIV	53 (85%)
NUMAR PARCARI AUTO SUBTERANE CENTRU COMERCIAL	62
NUMAR PARCARI AUTO SUPRATERANE	11

Centrul comercial si blocul locativ din str. Decebal, 148	
SUPRAFATA TERENULUI	0.4948 ha
SUPRAFATA DESFASURATA CENTRU COMERCIAL	4540.0 m ²
SUPRAFATA CONSTRUITA CENTRU COMERCIAL	2470.0 m ²
REGIMUL MAXIMAL DE INALTIME	S+P+1E
POT (CENTRU COMERCIAL)	49.4%
CUT (CENTRU COMERCIAL)	0.908
NUMAR PARCARI AUTO SUBTERANE CENTRU COMERCIAL	42
NUMAR PARCARI AUTO SUPRATERANE	52

Ansamblul rezidential din str. Alexandru cel Bun, 5 (Transa I)	
SUPRAFATA TERENULUI	0.521 ha
SUPRAFATA DESFASURATA	17730.0 m ²
SUPRAFATA CONSTRUITA	2600.0 m ²
REGIMUL MAXIMAL DE INALTIME	S+P+9E
POT	50%
CUT	3.4
NUMARUL DE APARTAMENTE	175
NUMAR PARCARI AUTO SUBTERANE BLOC LOCATIV	116
NUMAR PARCARI AUTO SUPRATERANE BLOC LOCATIV	15
ASIGURARE CU LOCURI DE PARCARE LOCUINTE	75%
NUMAR PARCARI AUTO SUPRATERANE COMERT	25

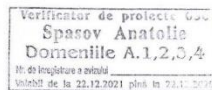
SUPRAFATA TERENULUI	0.1606 ha
SUPRAFATA DESFASURATA	39500.0 m ²
SUPRAFATA CONSTRUITA	4800.0 m ²
REGIMUL MAXIMAL DE INALTIME	S+P+9E
POT	40%
CUT	3.4
NUMARUL DE APARTAMENTE	378
NUMAR PARCARI AUTO SUBTERANE BLOC LOCATIV	263
NUMAR PARCARI AUTO SUPRATERANE BLOC LOCATIV	10
ASIGURARE CU LOCURI DE PARCARE LOCUINTE	72%
NUMAR PARCARI AUTO SUPRATERANE COMERT	34

2.5 INFRASTRUCTURA EDILITARA

- Retea electricitate
- Retea termica
- Retea gaz natural
- Retea apa potabila
- Retea canalizare menajera
- Retea canalizare pluviala

2.6 SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI

- Spatii verzi amenajate
- Lucrari de protectie a teritoriului (dupa necesitate in conformitate cu studiile geotehnice detaliate).



(Handwritten signature)



					08 / 22			
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr. le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.121 din or. Baiti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal nr. 148 si nr. 146								
Mod	Vr. tp	Coala	Mr. Buc	Semn.	Data	Faza	Planşa	Planşe
ASP	Turcan A.				03.23	Memoriu justificativ	PUD	26
ARH	Turcan V.				03.23			
ARH	Pinzaru D.				03.23			

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul deciziei Consiliului Municipal Bălți

”Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru terenurile din str. Alexandru cel Bun 5, str. Decebal 148, str. Decebal 146”

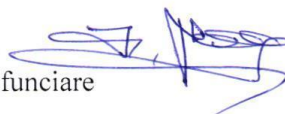
Proiectul deciziei este perfectat în conformitate cu Legea RM nr.239 din 13.11.2008 ”Privind transparența în procesul decizional”, art. 14, alin. (2), lit. o) din Legea RM nr.436 din 28.12.2006 ”Privind administrația publică locală”, aplicând prevederile Hotărârii Guvernului RM nr.967 din 09.08.2016 ”Cu privire la mecanismul de consultare publică cu societatea civilă în procesul decizional” și prevede aprobarea documentației de urbanism - *Planului Urbanistic de Detaliu* – în privința terenurilor cu nr. cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596, 0300201.12414.

Inițiativa elaborării *Planului Urbanistic de Detaliu* corespunde prevederilor Legii RM nr.835 din 17.05.1996 ”Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului”. Elaborarea este argumentată prin degradarea avansată a teritoriului, amplasamentul fragmentar al construcțiilor existente în centrul cartierului, identificarea posibilităților de amplasare a construcțiilor noi și amenajărilor în conformitate cu cerințe și normative moderne.

Solicitanții au inițiat studierea prin aspectul urbanistic a teritoriului cu suprafața de 2,8003 ha din str. Alexandru cel Bun 5, str. Decebal 148, str. Decebal 146 pe care la momentul actual se localizează construcții existente și construcții nefinalizate. Aceste spații sunt înconjurată de obiecte comerciale de blocuri locative cu regim înalt de înălțime.

Reieșind din cele expuse, prezentul proiect de decizie, însoțit de avizele prevăzute de legislație, este recomandat Consiliului Municipal Bălți pentru aprobare.

Șef interimar direcție generală
arhitectură, urbanism și relații funciare



Ivan Macovschi

AVIZ
referitor la proiectul de decizie a
Consiliului Local al Municipiului Bălți

**„Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de
Detaliu pentru terenurile cu nr. cadastrale
0300201.603, 0300201.278, 0300201.332,
0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596,
0300201.12414 din str. Alexandru cel Bun 5, str.
Decebal 148, str. Decebal 146”**

Inițiator proiect – Primarul mun. Bălți

Autor proiect – Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare

Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de decizie și finalitățile urmărite:

1. Adresările Companiilor „IULANRO” S.A., „GENMARKET” S.R.L., „GLOBAL STORE” S.R.L., înregistrate cu nr. de intrare 03-12/2165 din 15.06.2023, avizele obținute asupra documentației de urbanism cât și rezultatele consultării publice în procesul decizional, în scopul asigurării dezvoltării urbane a teritoriului din intravilanul municipiului Bălți.

2. Studiarea prin aspectul urbanistic a teritoriului cu suprafața de 2,8003 ha din str. Alexandru cel Bun 5, str. Decebal 148, str. Decebal 146 pe care la momentul actual se localizează construcții existente și construcții nefinalizate înconjurate de obiecte comerciale de blocuri locative cu regim înalt de înălțime.

3. Degradarea avansată a teritoriului, amplasamentul fragmentar al construcțiilor existente în centrul cartierului, identificarea posibilităților de amplasare a construcțiilor noi și amenajărilor în conformitate cu cerințe și normative moderne.

4. Necesitatea respectării ierarhiei documentației de urbanism.

5. Necesitatea elaborării bazei pentru emiterea actelor permissive în construcții.

6. Consolidarea posibilităților dezvoltării urbanistice a municipiului Bălți.

7. Valorificarea și regândirea teritoriilor nefolosite în intravilanul localității.

Principalele prevederi ale proiectului de decizie:

1. Aprobarea documentației de urbanism nr. 08/22 „Planul Urbanistic de Detaliu privind terenurile cu nr. cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596, 0300201.12414 din str. Alexandru cel Bun 5, str. Decebal 148, str. Decebal 146 elaborată de S.R.L. „TARCHTECTS GROUP”.

2. Punerea în sarcina Primarului mun. Bălți asigurarea utilizării documentației de urbanism nominalizate pe subiecte ce țin de amplasarea obiectelor pe teritoriul menționat în procesul elaborării, avizării și aprobării planurilor urbanistice de detaliu și emiterii ulterioare a actelor permissive în construcție.

Cadrul normativ relevant pentru elaborarea proiectului de decizie:

Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, care la art. 14 alin. (2) lit. o) prevede următoarele: „Articolul 14. Competențele de bază ale consiliilor locale ... (2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: ... o) decide, în condițiile legii, finanțarea și aprobarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului pentru localitățile din componența unității administrativ-teritoriale;”.

Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835-XIII din 17.05.1996, care în anexă stabilește avizele necesare aprobării documentației de urbanism și amenajare a teritoriului și care la art. 16, 27 și 30 prevede următoarele:

„Art.16. - (1) Planul urbanistic de detaliu este documentația prin care se stabilesc condițiile de amplasare și executare într-un anumit teren a uneia sau mai multor construcții cu destinație precizată. Această documentație se întocmește numai în baza planului urbanistic general sau zonal aprobat.

(2) Autoritățile administrației publice locale decid asupra necesității elaborării unui plan urbanistic de detaliu și comunică acest fapt persoanelor fizice și juridice interesate prin intermediul certificatului de urbanism. ...

Art.27. - Consultarea populației se face anterior aprobării tuturor categoriilor de planuri urbanistice și de planuri de amenajare a teritoriului, cu excepția planului de amenajare a teritoriului național și a planurilor urbanistice de detaliu care nu afectează domeniul public. ...

Art.30. - Documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului se aprobă conform competențelor specificate în anexă.”.

Decizia Consiliului Local al Municipiului Bălți nr.8/1 din 27.10.2005 „Cu privire la aprobarea Planului urbanistic general al mun. Bălți”.

Având în vedere existența cadrului normativ necesar pentru examinarea chestiunii în cauză, proiectul de decizie **este recomandat** pentru examinare în cadrul ședinței Consiliului Local al Municipiului Bălți.

Șef Direcție juridică

28.06.2023

Vitalie Balan