



DECIZIA
РЕШЕНИЕ

nr. _____
din _____ 2023

Proiect

Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de
Detaliu pentru terenul cu nr. cadastral
0300301.292 din str. Sennaia 2

În conformitate cu art. 14, alin. (2), lit. o) din Legea RM nr.436 din 28.12.2006 "Privind administrația publică locală", art. 16, 30 și anexa din Legea RM nr.835 din 17.05.1996 "Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului", ținând cont de Decizia Consiliului Municipal Bălți nr.8/1 din 27.10.2005 "Cu privire la aprobarea Planului urbanistic general al mun. Bălți", proiectul documentației de urbanism nr.15893 "Actualizarea Planului urbanistic general al mun. Bălți" elaborat de INCP "Urbanproiect", în temeiul adresării S.A. „APARAT” înregistrate cu nr. de intrare 03-12/2332 din 29.06.2023, avizelor obținute asupra documentației de urbanism, cât și în temeiul rezultatelor consultării publice în procesul decizional, în scopul asigurării dezvoltării urbane a teritoriului din intravilanul municipiului, -

Consiliul municipal Bălți DECIDE:

1. Se aprobă documentația de urbanism nr.04.04.-PUD/22 "Planul Urbanistic de Detaliu pentru terenul cu nr. Cadastral 0300301.292 din str. Sennaia 2", elaborată de S.R.L. „Geo-Cad-Proiect”, în conformitate cu anexa la prezenta decizie.
2. Se pune în sarcina primarului mun. Bălți de a asigura utilizarea documentației de urbanism nominalizate pe subiecte ce țin de amplasarea obiectelor pe teritoriul menționat și în procesul emiterii ulterioare a actelor permise în construcție.
3. Controlul asupra executării prezentei decizii se pune în sarcina comisiei consultative de specialitate pentru gospodărie municipală, administrarea bunurilor și protecția mediului.

Președintele ședinței a VI
ordinare a Consiliului
municipal Bălți

Contrasemnează:
Secretarul Consiliului
municipal Bălți

Irina Serdiuc

S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT"
Licența Nr. 025815 seria AMMIJ din 03.09.2007

Plan Urbanistic de Detaliu /PUD/
Obiect Nr. 03.01-D/22

Plan Urbanistic de Detaliu privind terenul nr. cadastral
0300301.292 din str. Sennaia 2, mun. Balti

ASP

Postolachi V.

Beneficiar:

SA "APARAT"

mun. Balti - 2022

Obiectul lucrării

Prezenta documentare are ca obiectiv realizarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru terenul situat în mun. Balti, str. Sennaia nr. 2, nr. cad. 0300301.292, S=0,81 ha. PUD-ul a fost întocmit conform NCM B.0102.2016 "Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului".

PUD-ul are drept scop îndeplinirea următoarelor obiective:

- stabilirea destinației construcțiilor ce urmează a fi realizate;
- relaționarea construcțiilor propuse cu construcțiile existente din vecinătate;
- specificarea delimitărilor de teren;
- domeniul public sau terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, potrivit legii;
- circulația terenurilor, pentru realizarea obiectivelor propuse;
- condiții de circulație și acces la noile obiective;
- condiții de rezolvare și racordare la rețelele edilitare;
- regimul de construire - înălțimea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor;
- coeficientul de utilizare a terenurilor;
- condiții privind spațiile plantate;
- amplasarea unor lucrări de utilitate publică, cu delimitarea suprafețelor rezervate;
- alte restricții impuse de condițiile particulare ale terenului.

Caracteristica generală a zonei

Zona studiată - intravilanul or. Balti, situată la latitudine 47.755326 și longitudine 27.919602. Clima este temperat continentală. Predomina vânturile din direcțiile nord-est și sud-est cu viteze 2-5 m/s.

Temperatura maximă absolută înregistrată în această regiune este de 38°C, iar cea minimă de -35°C. Cea medie anuală este de 9,9°C.

Zona climaterică - II B.

Valabilitatea seismică teren - 7 grade.

Adâncimea critică de îngheț a solului - 0,8 m.

Temperatura de calcul a aerului pe timp de iarnă - minus 18°C.

Presiunea dinamică a vântului - 30 kg/m² (0,3 kPa).

Sarcina provenită din zăpadă - 50 kg/m² (0,5 kPa).

Situația existentă a zonei

Terenul studiat este în proprietate privată, 89,2% proprietar SA "APARAT" și 10,8% coproprietar persoană fizică, cu destinația pentru construcții, care este situat 1/2 în subzona întreprinderi industriale de producere și unități economice și 1/2 în subzona de blocuri locative multietajate cu apartamente colective "L2".

Accesul la terenul preconizat se va efectua din str. Puskin, str. Chisinau și str. Sennaia.

Din punct de vedere al echipării edilitare, alături de terenul sunt amplasate rețele edilitare precum: de energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale și telecomunicații. Reglementări, Salubritate propuse.

În cadrul terenului dat se propune edificarea unui complex locativ, compus din 5 blocuri cu unități de deservire încorporate, sub pază cu regimul de înălțime (S+P+8E) cu dimensiunile în axe 26,2m x 16,5m și parcare subterană pentru autoturismele locatarilor.

Proiectul de execuție a fost elaborat în corespundere cu normele în vigoare și asigură exigențele de bază, reglementate de legea calității în construcții:

- A - rezistența și stabilitate;
- B - siguranța în exploatare;
- C - siguranța la foc;
- D - igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului înconjurător;
- E - izolația termică, hidroizolația și economie de energie;
- F - protecția împotriva zgomotului;
- G - utilizarea sustenabilă a resurselor naturale.

incorporate) nu prezintă impact asupra mediului. Ținând cont de destinația obiectivului și locul amplasării, influența asupra mediului a obiectivului, impactul se va menține în limita cerințelor sanitare. Nivelul de poluare al aerului atmosferic și al solului nu vor fi majorate. Evaluarea detaliată a impactului asupra mediului a obiectivului propus spre realizare va fi efectuată în cadrul proiectului de execuție cu avizarea organelor ecologice de stat.

Concluzii
Prin realizarea obiectivelor propuse se va valorifica potențialul terenului, va fi eliminată incompatibilitatea creată istoric prin edificarea în cadrul cartierului locativ a fostei uzine "Elaton". Implementarea unui astfel de proiect, se va asigura omogenitatea funcțională a zonei preconizate. Planul Urbanistic de Detaliu confirmă posibilitatea tehnică și sanitară-ecologică a funcționării pe teritoriul dat și propune următoarele soluții:

Teren proprietate privată nr. cad. 0300301.292, S = 0,8121 ha.

Suprafața la sol S=2165,0 m².

Suprafața cu destinație social-culturală S=440,5 m².

Suprafața amenajată S=5956,0 m².

Suprafața construită a parcarilor subterane fără blocul locativ S=5735,3 m².

Regimul de înălțime S+P+8E.

/POT/ Procentul de ocupare a terenului - 26,7%.

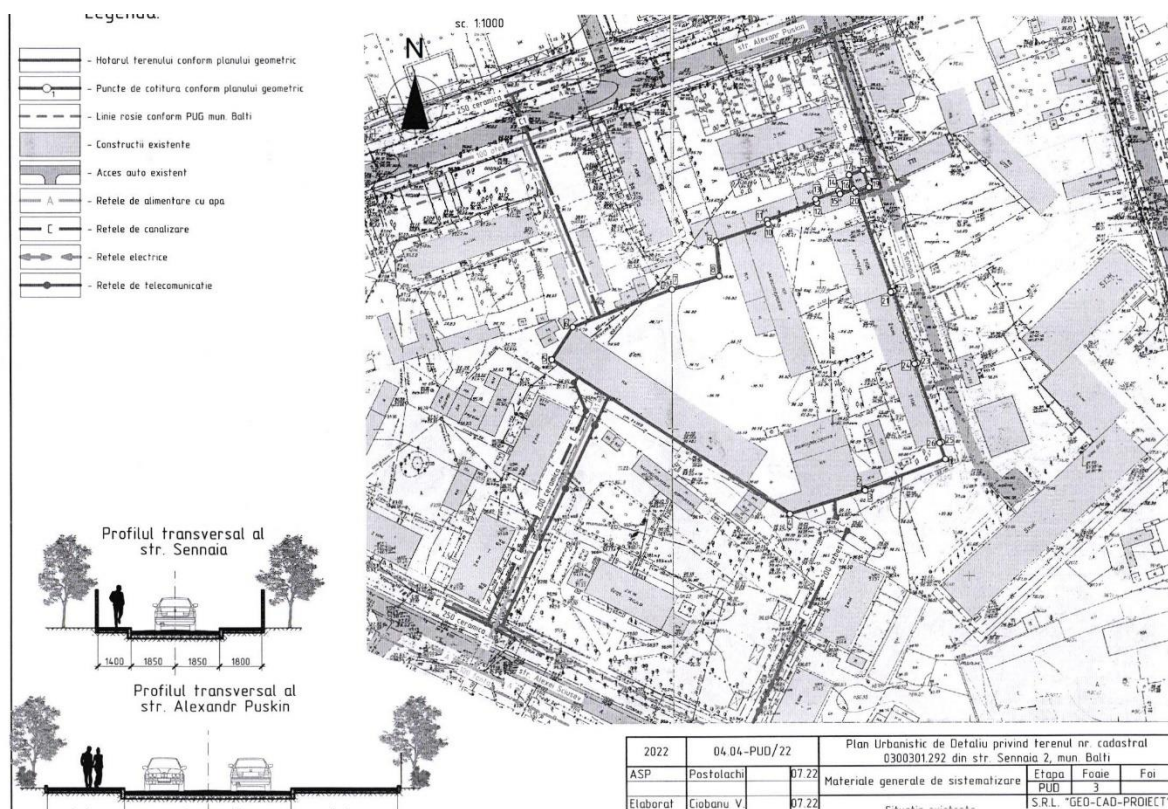
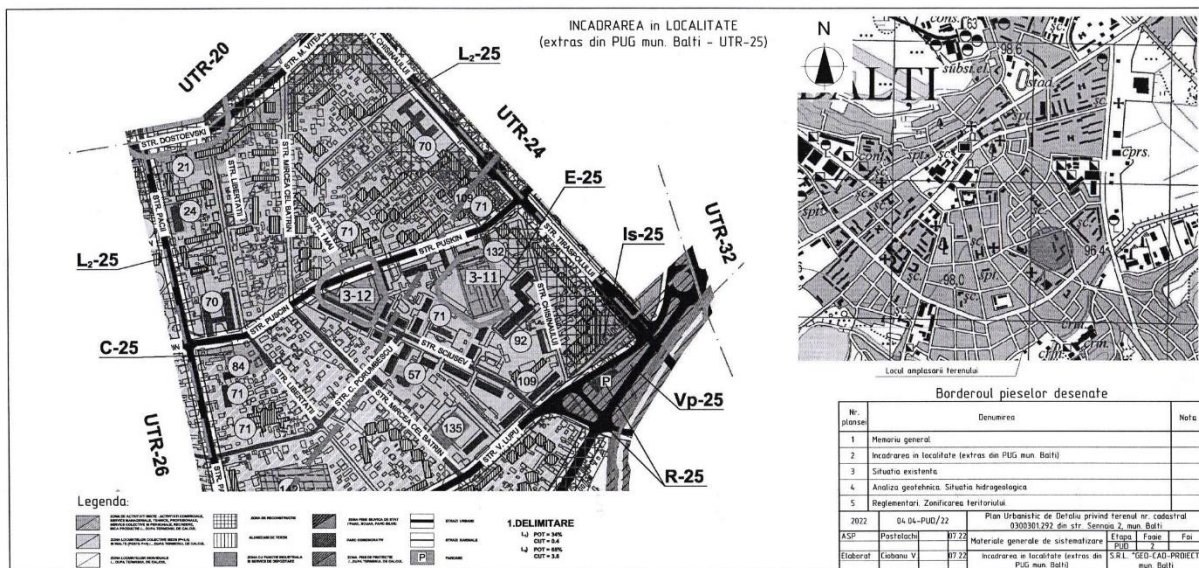
/CUT/ Coeficientul de utilizare a terenului - 2,35.

Documentația dată, aprobată ulterior de organele abilitate va sta la baza elaborării documentației de proiect ulterioare, în scopul realizării blocului locativ și amenajării terenului.

Specificația deseneilor marca - PUD

Plansa	Denumirea	Nota
1	Memoriu general	
2	Încadrarea în localitate (extras din PUG mun. Balti)	
3	Situația existentă	
4	Analiza geotehnică. Situația hidrogeologică	
5	Reglementări. Zonificarea teritoriului.	
6	Reglementări. Planul de demontare a rețelelor	
7	Desfasurata fatadelor str. Chisinaului	
8	Desfasurata fatadelor str. Alexandr Puskin	
9	Foto din realitate	

A.S.P. certificat Nr. 0381 din 23.10.2019		Licența Nr. 025815 seria AMMIJ din 03.09.2007			
		OBIECTIV nr. 04.04-PUD/22			
		Plan Urbanistic de Detaliu privind terenul nr. cadastral 0300301.292 din str. Sennaia 2, mun. Balti			
Mod	Can.	Plansa Nr.d	Semnat	Data	
A.S.P.	Postolachi V.			07.22	
Elaborat	Ciobanu V.			07.22	
		Beneficiar: SA "APARAT"	Faza	Plansa	Planse
			PUD	1	9
		Memoriu general	S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT"		



Analiza geotehnică. Situația hidrogeologică. (extras din PUG mun. Balti)




sc. 1:1000

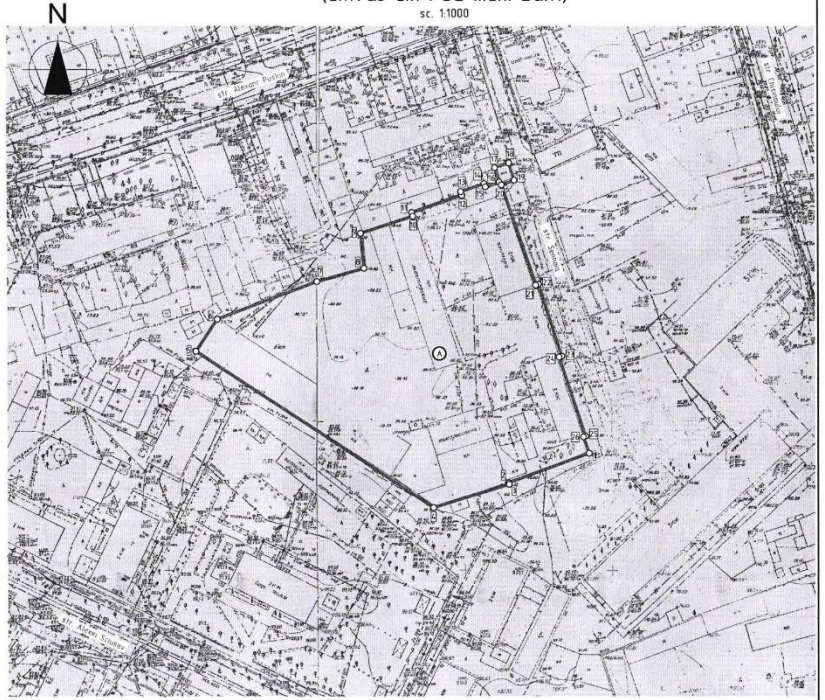
Devizarea teritoriului după condițiile geotehnice
(aprecierea favorabilității terenurilor pentru construcție)

Zona A - Favorabilă pentru construcții. În mod geomorfologic dispune de concavitate cu terenurile nivelate a terenurilor I și II a lunca inundabilă din valea murelor Raului și Răuțelului mai sus de cota inundabilității cu probabilitatea de 1% cu panta abruptă a reliefului mai mare de 0,4%, cit și cu unele terenuri separate învecinate cu cumpăna apelor a terenurilor aflate pe coasta dreapta a văii r. Răuțelului în partea de sud a orașului. Aproape prețindem în limitele teritoriului evidențiat se seamănă nivelul măgurat al apelor freactice (mai puțin de 1-2m de la nivelul solului) în structura geologică participă depunerilor aluviale deluviale cu capacitatea portantă mică. Pe terenurile apropiate de lunca inundabilă se observă scaderi separate a solului.
În caz de amplasare a construcțiilor noi este necesar de a organiza scurgerea apelor de la suprafața solului.

Nota: Conform hărții raionării seismice a teritoriului Republicii Moldova orașul Balti se află în zona cu seismicitatea de 7 grade.

Legenda:

-  - Hotarul terenului conform planului geometric
-  - Puncte de acoperire conform planului geometric
-  - Linie roșie conform PUG mun. Balti












2022	04.04-PUD/22	Plan Urbanistic de Detaliu privind terenul nr. cadastral 0300301292 din str. Sennaia 2, mun. Balti		
ASP	Postolachi	07.22	Materiale generate de sistematizare	Etapa PUD
Elaborat	Giobanu V.	07.22	Analiza geotehnică Situația	Foiaie 4
				Foi

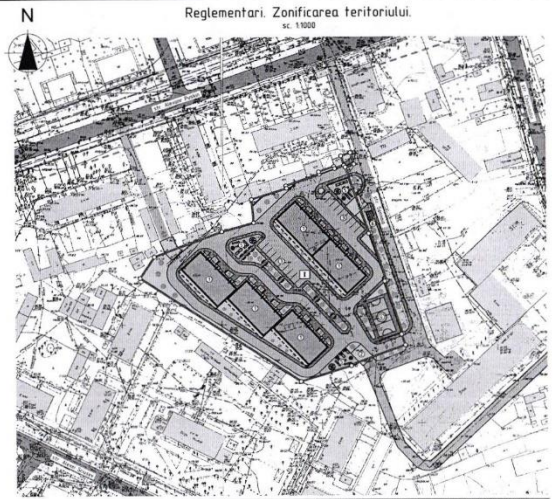
Explicatia cladirilor si obiectivelor					
Nr. pe PG	Denumirea obiectivelor	Suprafata terenului, ha	Suprafata constructiilor, mp	Sirea obiectivului	Nota
1	Teren Proprietate privata nr. cad. 0300301292	0,8121		proiect	
1	Bloc locativ	2164,8	proiect	S-P-RE	
2	Parcare subterana (187 locuri)	5735,3	proiect	S	
3	Parcare auto (19 locuri)	285,0	proiect		
4	Teren sportiv	163,0	proiect		
5	Teren de joaca pentru copii	316,6	proiect		
6	Imbunatari pentru colectarea apelor	15,0	proiect		

Bitant teritorial propus			
Nr. ord.	Denumirea zonei	Total	
		ha	%
1	Teren Proprietate privata nr. cad. 0300301292	0,8121	100
2	Zona blocurilor locative	0,2165	26,7
3	Zona calilor pietonale	0,1531	16,4
4	Zona calilor de comunicatii si transport	0,2631	32,4
5	Zona spatiilor verzi	0,1994	24,5

Indici tehnico-economici				
Nr. ord.	Denumirea indicilor	Unitate de masura	Cantitatea	Nota
1	Suprafata terenului proiectat	ha	0,8121	proprietate privata
2	Suprafata construita la sol	m ²	2165	
3	Suprafata cu destinatie social-culturala	m ²	448,5	
4	Suprafata totala a apartamentelor	m ²	13866,8	
5	Suprafata totala a parcarilor subterane	m ²	7700,1	
6	Apartamente cu 1 odaie	buc.	4,7	
7	Apartamente cu 2 odai	buc.	169	
8	Locuri de parcare subteran	loc.	187	
9	Locuri de parcare in curte	loc.	19	
10	Procentul de ocupare a terenului - POT	%	26,7	max 60%
11	Coefficientul de utilizare a terenului - CUT		2,35	max 2-3

Legenda:

-  - Hotarul terenului conform planului geometric
-  - Puncte de acoperire conform planului geometric
-  - Linie roșie conform PUG mun. Balti
-  - Construcție existentă
-  - Acces auto existent
-  - Acces auto proiectat
-  - Acces pietonal
-  - Zone verzi
-  - Acces auto proiectat












2022	04.04-PUD/22	Plan Urbanistic de Detaliu privind terenul nr. cadastral 0300301292 din str. Sennaia 2, mun. Balti		
ASP	Postolachi	07.22	Materiale generate de sistematizare	Etapa PUD
Elaborat	Giobanu V.	07.22	Reglementari Zonificarea teritoriului	Foiaie 4
				Foi

Reglementari. Planul de demontare a rețelilor

sc. 1:1000

Legenda:

-  - Hotarul terenului conform planului geometric
-  - Puncte de cotitură conform planului geometric
-  - Linie roșie conform PUG mun. Balti
-  - Rețea de canalizare spre demontare
-  - Rețea de alimentare cu apă spre demontare
-  - Rețea termică spre demontare
-  - Rețea electrică spre demontare
-  - Rețea de canalizare spre stramutare
-  - Rețea termică spre stramutare

Nota:

Pe terenul preconizat spre construire există rețele interne de canalizare, alimentare cu apă, termice și electrice ce trebuie demontate.

Terenul preconizat este traversat de o rețea de canalizare municipală ce trebuie supusă stramutării conform condițiilor tehnice eliberate de instituțiile responsabile la faza de proiect de execuție. Totodată în apropiere nemijlocită a terenului există o rețea termică exterioră ce necesită stramutare conform condițiilor tehnice eliberate de instituțiile responsabile la faza de proiect de execuție.

Asigurarea editării a obiectului proiectat se va efectua conform condițiilor tehnice eliberate de instituțiile responsabile la faza de proiect de execuție.



2022	04.04-PUD/22	Plan Urbanistic de Detaliu privind terenul nr. cadastral 0300301292 din str. Sennaia 2, mun. Balti			
ASP	Postolachi	07.22	Material general de sistematizare	Etapa PUD	Foiaie 6
Elaborat	Ciobanu V.	07.22	Reglementari Planul de demontare a	S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT"	

DESFAȘURATA FATADELOR str. Chisinaului

SITUAȚIE EXISTENTĂ



INCADRAREA ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ



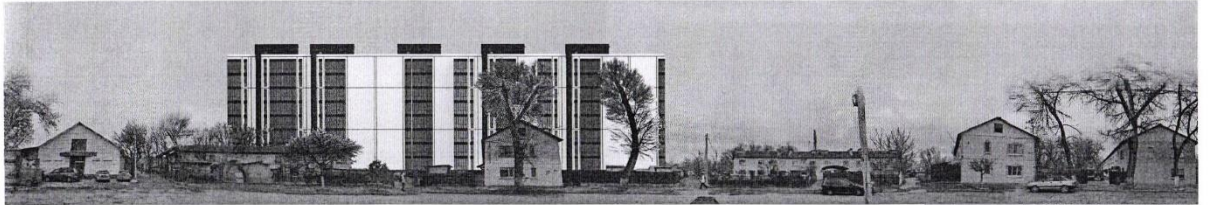
2022	04.04-PUD/22	Plan Urbanistic de Detaliu privind terenul nr. cadastral 0300301292 din str. Sennaia 2, mun. Balti			
ASP	Postolachi	07.22	Material general de sistematizare	Etapa PUD	Foiaie 6
Elaborat	Ciobanu V.	07.22	Desfașurata Fațadelor str. Chisinaului	S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT"	

DESFASURATA FATADELOR str. Alexandr Puskin

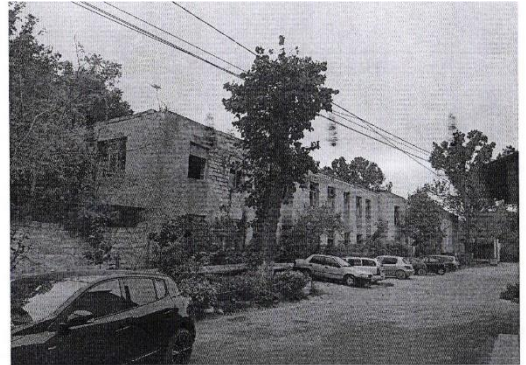
SITUATIE EXISTENTA



INCADRAREA IN SITUATIA EXISTENTA



2022	04.04-PUD/22	Plan Urbanistic de Detaliu privind terenul nr. cadastral 0300301292 din str. Sennaja 2, mun. Balti
ASP	Postalachi	07.22
Elaborat	Ciobanu V.	07.22
		Materiale generale de sistematizare
		Defasurata fatadele str. Sennaja 2, mun. Balti
		Etapa PUD
		Foie 9
		Foi
		S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT"



2022	04.04-PUD/22	Plan Urbanistic de Detaliu privind terenul nr. cadastral 0300301292 din str. Sennaja 2, mun. Balti
ASP	Postalachi	07.22
Elaborat	Ciobanu V.	07.22
		Materiale generale de sistematizare
		Defasurata fatadele str. Sennaja 2, mun. Balti
		Etapa PUD
		Foie 9
		Foi
		S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT"

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

**„Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de
Detaliu pentru terenul cu nr. cadastral
0300301.292 din str. Sennaia 2”**

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. Proiectul documentației de urbanism nr. 15893 „Actualizarea Planului urbanistic general al mun. Bălți” elaborat de INCP ”Urbanproiect”, în temeiul adresării S.A. „APARAT” înregistrate cu nr. de intrare 03-12/2332 din 29.06.2023.
2. Necesitatea respectării ierarhiei documentației de urbanism.
3. Necesitatea elaborării bazei pentru emiterea actelor permise în construcții.
4. Consolidarea posibilităților dezvoltării urbanistice a municipiului Bălți.
5. Valorificarea și regândirea teritoriilor nefolosite în intravilanul localității.

Principalele prevederi ale proiectului de decizie:

1. Aprobarea documentației de urbanism nr. 04.04.-PUD/22 „Planul Urbanistic de Detaliu pentru terenul cu nr. Cadastral 0300301.292 din str. Sennaia 2”, elaborată de S.R.L. „Geo-Cad-Proiect”.
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 permise 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



Vitalie Balan

29.06.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul deciziei Consiliului Municipal Bălți

”Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru terenul din str.
Sennaia 2”

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 terenului proprietate privată S.A. „APARAT”.

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 carturului, identificarea posibilităților de amplasare a construcțiilor noi și amenajărilor în conformitate cu cerințe și normative moderne.

SA Aparat a inițiat studierea prin aspectul urbanistic a teritoriului cu suprafața de 0,8121 ha din str. Sennaia 2, pe care la momentul actual se localizează încăperi de producere. Aceste spații sunt înconjurată de obiecte comerciale de blocuri locative cu înălțime medie, inclusiv obiectul de învățământ din partea str. Alexei Șciusev.

Documentația de urbanism a fost supusă dezbaterilor publice.

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

