



**DECIZIA**  
**РЕШЕНИЕ**

№ \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_ 2023 г.

Проект  
Перевод

Об утверждении Детального Градостроительного Плана для участка частной собственности с кадастровым № 0300301.292 по ул. Сенная 2

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", проект градостроительной документации №15893 "Актуализация Генерального градостроительного плана мун. Бэлць", разработанный НИПИ "Урбанпроект", на основании заявления S.A. „APARAT”, зарегистрированного под входящим номером 03-12/2332 от 29.06.2023 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. „Geo-Cad-Proiect”, градостроительную документацию №04.04.-PUD/22 "Детальный Градостроительный План для участка частной собственности с кадастровым № 0300301.292 по ул. Сенная 2", 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

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.01.02.2016 "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 construcție - alinierea 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;
- altele 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 viteză 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 9,1°C.

Zona climaterică - II B.

Valabilitatea seismică teren - 7 grade.

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

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

Presiunea dinamică a vântului - 30 kg/m<sup>2</sup> (0,3 kPa).

Sarcina provenientă din zăpadă - 50 kg/m<sup>2</sup> (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 întreprinderii 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, Soluții propuse

În cadrul terenului dat se propune edificarea unui complex locativ, compus din 5 blocuri cu unități de deservire încorporate, sub pază și 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 "Ețalon". 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 m<sup>2</sup>.

Suprafața cu destinație social-culturală S=440,5 m<sup>2</sup>.

Suprafața amenajată S=5956,0 m<sup>2</sup>.

Suprafața construită a parcarilor subterane fără blocul locativ S=5735,3 m<sup>2</sup>.

Regimul de înălțime S+P+8E.

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

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

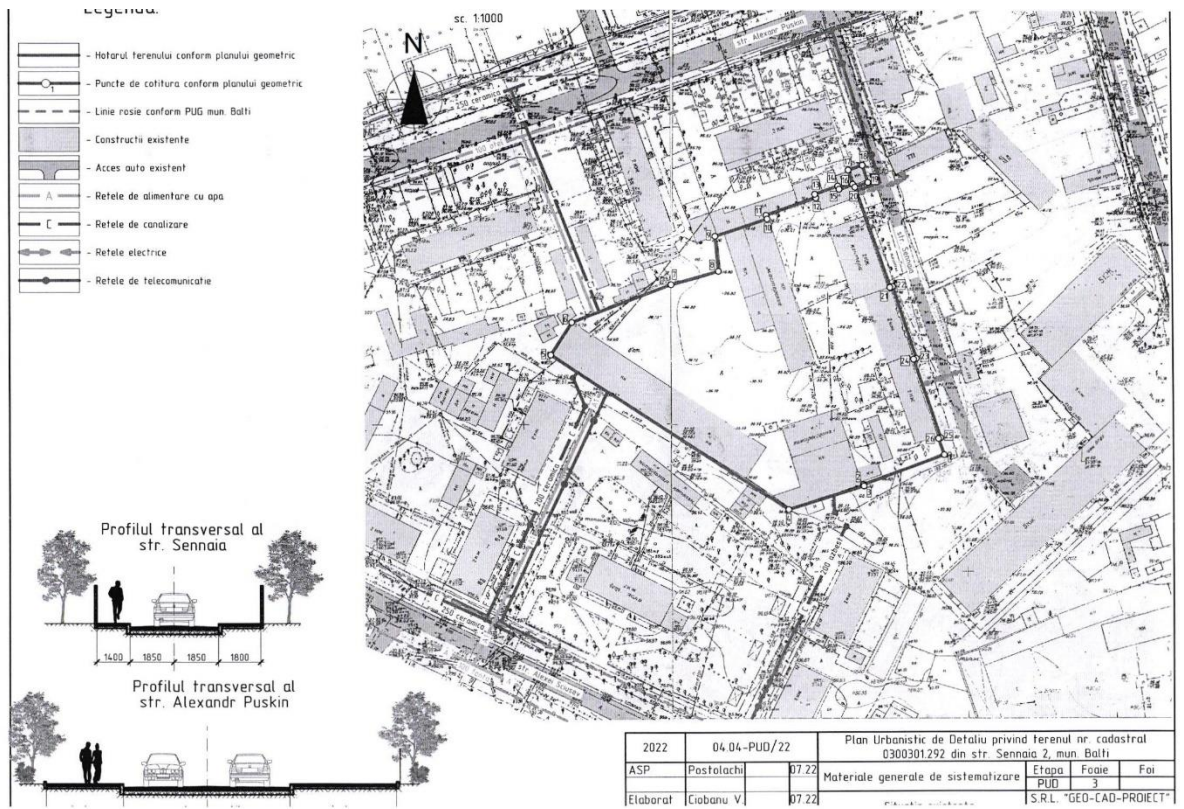
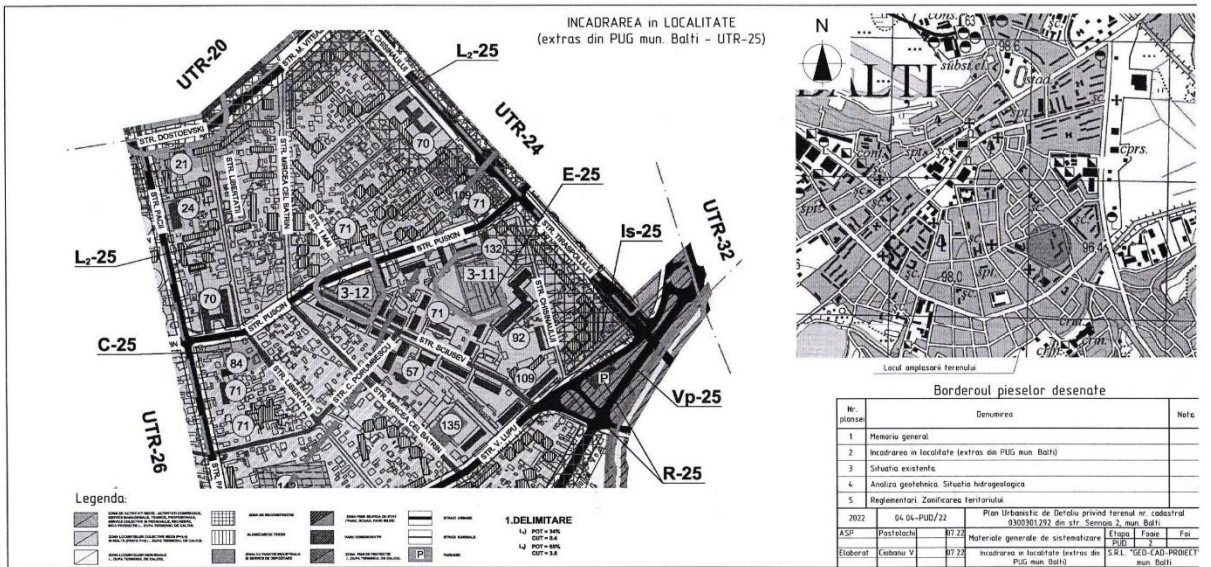
Documentația dată, aprobată ulterior de organele abilitate va sta la baza elaborării documentației de proiect ulterioare, în scopul realizării blocului locativ și amenajării terenului.

Specificația desenilor marca - PUD

Planșa	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. 0361 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.	Planșă Nr. d.	Semnăt. Data
A.S.P.	Postolachi V.		07.22
Elaborat	Ciobanu V.		07.22
Beneficiar: SA "APARAT"		Faza	Planșa
		PUD	1
Memoriu general		Planșe	9
S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT"			







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

sc. 1:1000

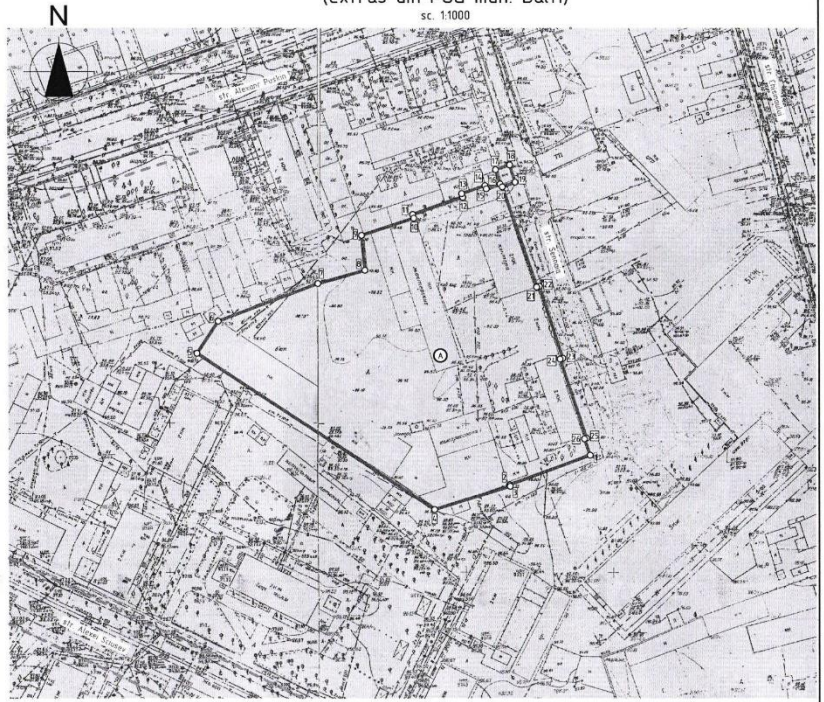
Devizarea teritoriului după condițiile geotehnice  
(aprecierea favorabilității terenurilor pentru construcție)

**Zona A** - Favorabilă pentru construcții. În mod geomorfologic dispune de cucerire cu terenurile revelate a teraselor I și II a lunca inundabilă din valea rurilor Raul și Răuțel 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 dreaptă a văii r. Răuțel în partea de sud a orașului. Aproape prefulindeni în limitele teritoriului evidențiat se semnează nivelul majorat al apelor freatice (mai puțin de 1-2m de la nivelul solului) în structura geologică parțicio depunerilor aluvial-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 raionului seismică a teritoriului Republicii Moldova orașul Balti se află în zona cu seismicitatea de 7 grade.

### Legenda:

- Hatarul terenului conform planului geometric
- Puncte de cotitură conform planului geometric
- Linie rosie conform PUG mun. Balti



2022	04.04-PUG/22	Plan Urbanistic de Detaliu privind terenul nr. cadastral 0300301292 din str. Sennaia 2, mun. Balti		
ASP	Postolachi	07.22	Materiale generale de sistematizare	Etaga PUG 4
Elaborat	Ciobanu V.	07.22	Analiza geotehnică. Situația	Foi S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT"

Explicatia cladirilor si obiectivelor						
Nr. ord.	Denumirea obiectivelor	Suprafata terenului ha	Suprafata constructiilor mp	Schemă obiectivului	Numar. nivel	Nota
1	Teren Proprietate privata nr. cad. 0300301292	0,8121			proiect	
1	Bloc locativ		234,8		proiect	S+P+8E
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		334,6		proiect	
6	Instalare pentru colectarea apelor		15,0		proiect	

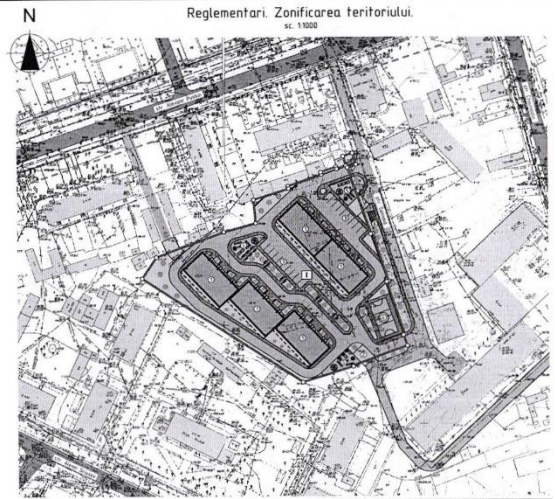
Bilant teritorial propus			
Nr. ord.	Denumirea zone	Total	
		ha	%
1	Teren Proprietate privata nr. cad. 0300301292	0,8121	100
2	Zona blocurilor locative	0,2365	26,7
3	Zona celor prefatale	0,1331	16,4
4	Zona celor de comunicati si transport	0,2631	32,4
5	Zona spatii verzi	0,1994	24,5

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 <sup>2</sup>	2365	
3	Suprafata cu destinatie social-culturala	m <sup>2</sup>	448,5	
4	Suprafata totala a apartamentelor	m <sup>2</sup>	13866,8	
5	Suprafata totala a parcarilor subterane	m <sup>2</sup>	7900,1	
6	Apartmente cu 1 oda	buc.	47	
7	Apartmente cu 2 oda	buc.	169	
8	Locuri de parcare subteran	loc.	187	
9	Locuri de parcare in curte	loc.	19	
10	Procentul de acoperire a terenului - PDI	%	26,7	max. 60%
11	Coefficientul de utilizare a terenului - CIU		2,35	max. 2-3

### Legenda:

- Hatarul terenului conform planului geometric
- Puncte de cotitură conform planului geometric
- Linie rosie conform PUG mun. Balti
- Constructii existente
- Acces auto existent
- Acces de lauzi multietajate proiectate
- Acces pietonal
- Zone verzi
- Acces auto proiectat












2022	04.04-PUG/22	Plan Urbanistic de Detaliu privind terenul nr. cadastral 0300301292 din str. Sennaia 2, mun. Balti		
ASP	Postolachi	07.22	Materiale generale de sistematizare	Etaga PUG 4
Elaborat	Ciobanu V.	07.22	Reglementari. Zonificarea teritoriului	Foi S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT"



# Reglementari. Planul de demontare a retelelor

sc. 1:1000

## Legenda:

-  - Hotarul terenului conform planului geometric
-  - Puncte de cotitura conform planului geometric
-  - Linie rosie conform PUG mun. Balti
-  - Retea de canalizare spre demontare
-  - Retea de alimentare cu apa spre demontare
-  - Retea termica spre demontare
-  - Retea electrica spre demontare
-  - Retea de canalizare spre stramutare
-  - Retea termica spre stramutare

### Nota:

Pe terenul preconizat spre construire exista retele interne de canalizare, alimentare cu apa, termice si electrice ce trebuie demontate.

Terenul preconizat este traversat de o retea de canalizare municipala ce trebuie supusa stramutarii conform conditiilor tehnice eliberate de institutiile responsabile la faza de proiect de executie. Totodata in apropiere nemijlocita a terenului exista o retea termica exteriora ce necesita stramutare conform conditiilor tehnice eliberate de institutiile responsabile la faza de proiect de executie.

Asigurarea editarii a obiectului proiectat se va efectua conform conditiilor tehnice eliberate de institutiile responsabile la faza de proiect de executie.



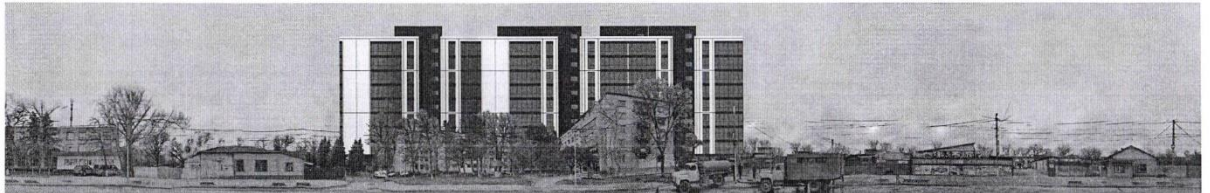
2022	04.04-PUD/22	Plan Urbanistic de Detaliu privind terenul nr. cadastral 0300301292 din str. Sennaia 2, mun. Balti			
ASP	Postolachi	07.22	Materiala generala de sistematizare	Etapa PUD	Foiaie 6
Elaborat	Ciobanu V.	07.22	Reglementari Planul de demontare a	S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT"	

## DESFAURATA FATADELOR str. Chisinaului

SITUATIE EXISTENTA



INCADRAREA IN SITUATIA EXISTENTA



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

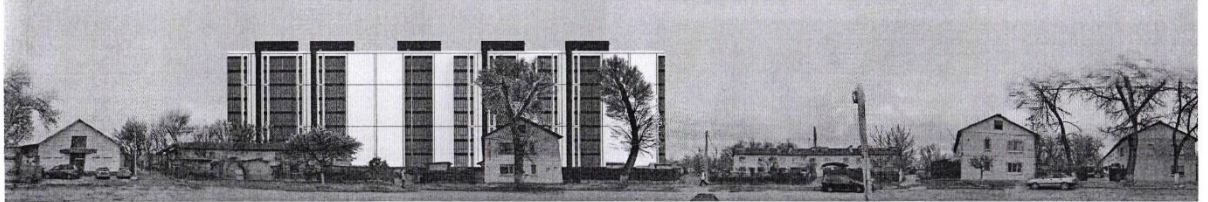


DEFASURATA FATADELOR str. Alexandr Puskin

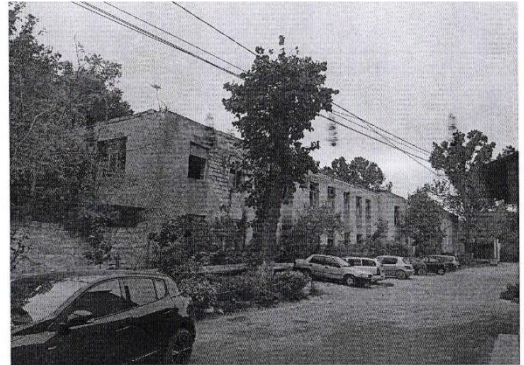
SITUATIE EXISTENTA



INCADRAREA IN SITUATIA EXISTENTA



2022	04.04-PUD/22	Plan Urbanistic de Detaliu privind terenul nr. cadastral 0300301292 din str. Sennica 2, mun. Balti
ASP	Postalachi	07.22
Elaborat	Ciobanu V.	07.22
		Materiala generale de sistematizare
		Defasurata fatadelor str. Alexandr Puskin
		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. Sennica 2, mun. Balti
ASP	Postalachi	07.22
Elaborat	Ciobanu V.	07.22
		Materiala generale de sistematizare
		Defasurata fatadelor str. Alexandr Puskin
		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