



DECIZIA
РЕШЕНИЕ
№ 6/51
от 30.06.2023 г.

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), п. 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. „TARHTECTS 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

Николай Корниец

Контрассигнует:
Секретарь Совета
муниципия Бэлць

Ирина Сердюк

Приложение
к решению Совета мун. Бэлць
№ 6/51 от 30.06.2023 г.

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

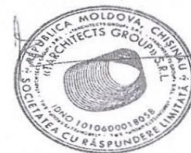
Chisinau 2023

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

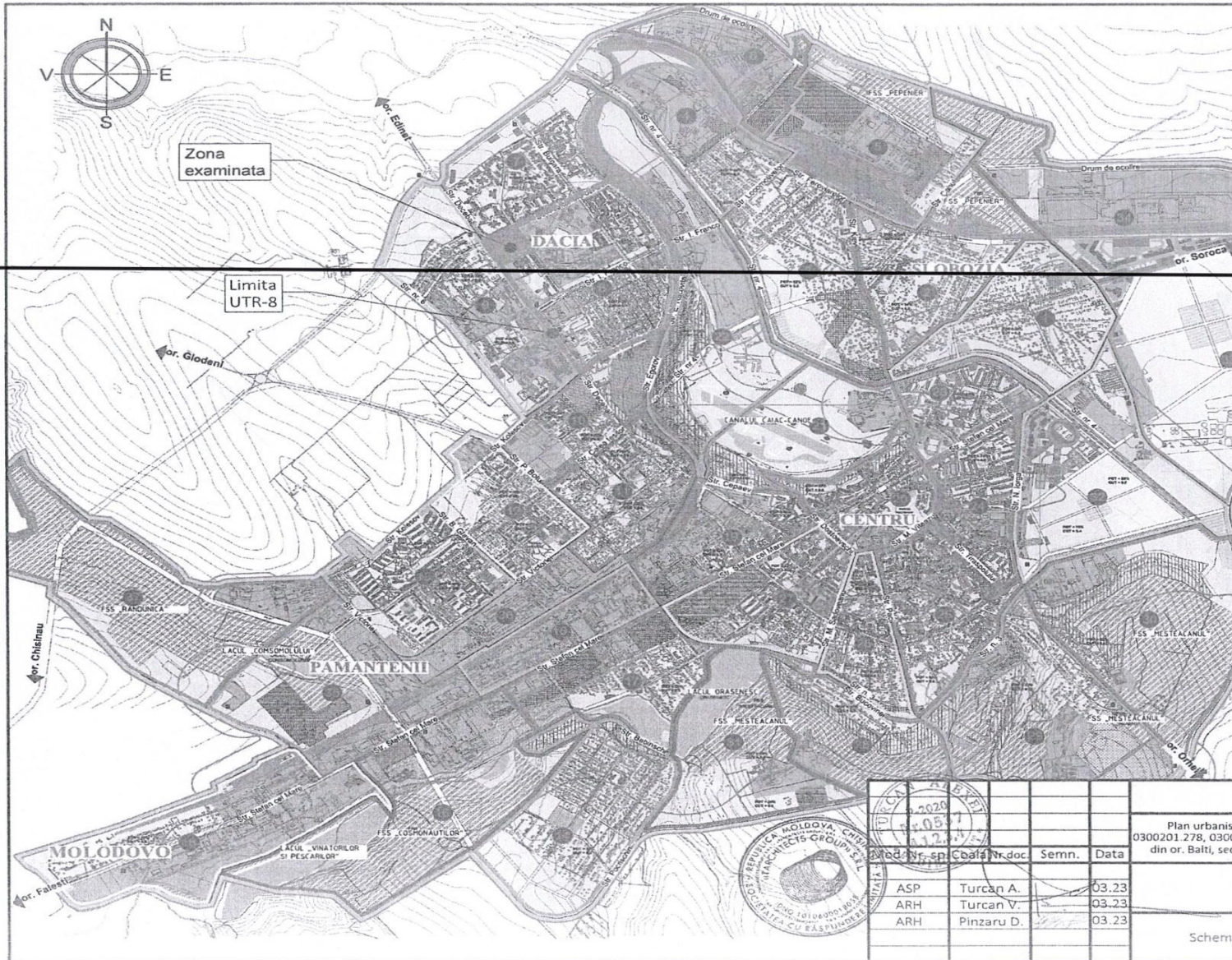
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le
cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313,
0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.1214 din or. Balti, sect. Dacia, str.
Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal, nr. 148 si nr. 146

Administrator



Turcan Victor

Chisinau 2023



SCHEMA INCADRARE IN LOCALITATE

SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT AL ORASULUI BALTI
- LIMITA INTRAVILAN PROPUIS AL ORASULUI BALTI
- LIMITA ZONEI CENTRALE
- LIMITA UTR
- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI
COEFICIENTUL UTILIZARII TERENULUI
- ZONA CENTRALA/... DUPA TERMENUL DE CALCUL
- ZONA LOCUIBILA/... DUPA TERMENUL DE CALCUL
- ZONA REZIDENTIALA PROPUISA
- ZONA DE PROTECTIE A APELOR
- FISILE RIVERANE DE PROTECTIE A APELOR
- ZONA DE RECONSTRUCTIE
- ALUNECARI DE TEREN
- ZONA DE FUNCTIUNI INDUSTRIALE SI SERVICII DE DEPOZITARE
- TERITORIUM CU DESTINATIE SPECIALA
- ZONA COMUNALA
- ZONA AFERENTA TRANSPORTULUI FEROVIAI
- ZONA FISIE SILVICA DE STAT/ PARC, SCUAR, PARC SILVIC
- PARC COMEMORATIV
- ZONA FISIE DE PROTECTIE/... DUPA TERMENUL DE CALCUL
- DRUM PIETONAL
- STATION DE ALIMENTARE
- CIMITIR
- SUPRAFETE ACVATILE
- ZONA EXAMINATA
- UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA

08 / 22

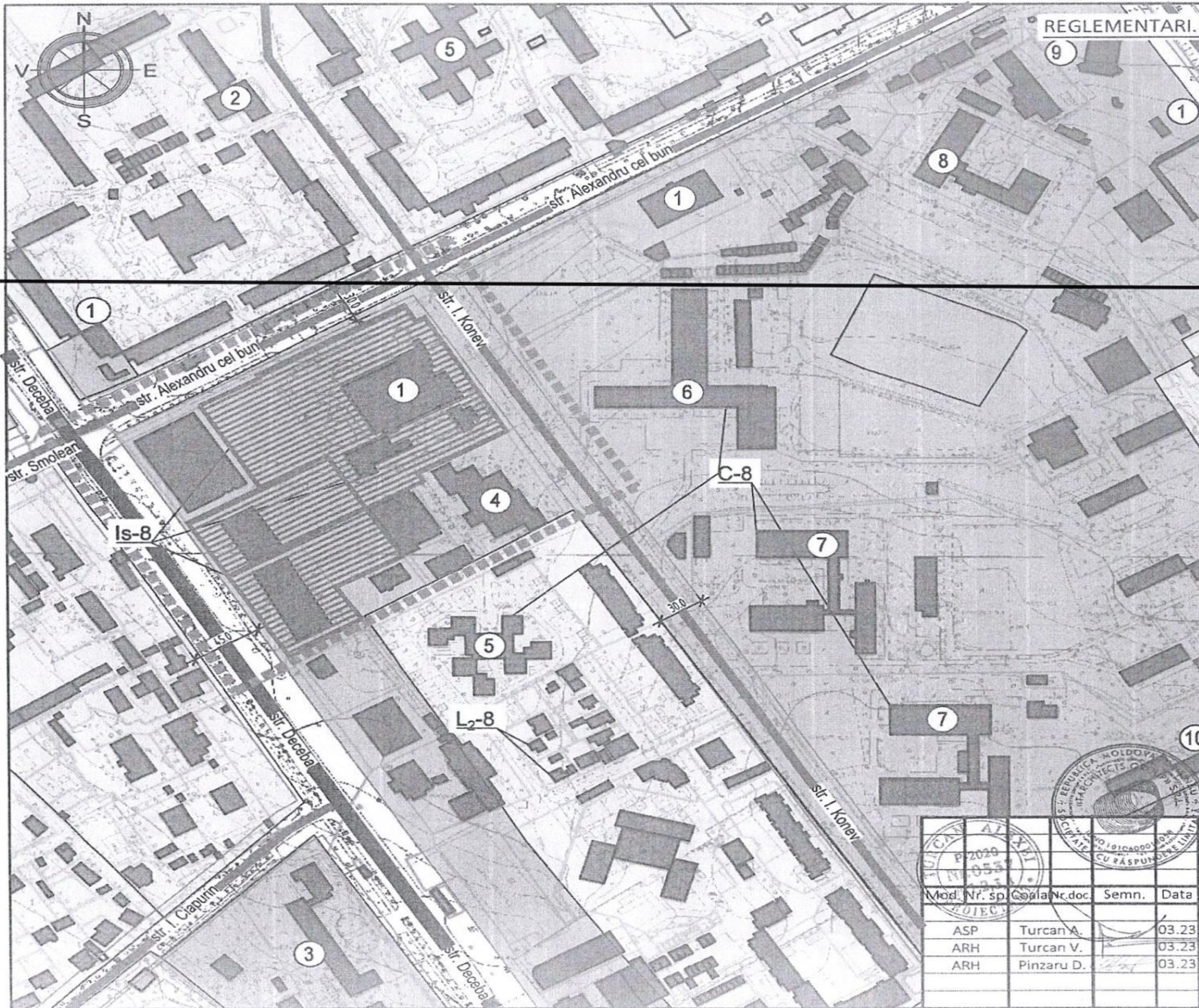
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.1214 din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal nr. 148 si nr. 146

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

Schema incadrare in localitate

Faza	Plansa	Planse
PUD	2	

"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.



REGLEMENTARI. ZONARE FUNCTIONALA. EXTRAS DIN PUG OR. BALTI

SEMNE 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
	SUBZONA INSTITUTII DE SERVIRE SI COMERT (POT max - 75%, CUT max - 3,4)
	SUBZONA TERITORIU DE UTILITATE PUBLICASI ALTE FUNCTII COMPLEMENTARE
	SUBZONA CU BLOCURI LOCATIVE MULTIETAJATE

Is-8; C-8; L2-8: Subzona cu blocuri locative multietajate, reprezentata pe plansa 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 servirea a populatiei (colegiul politehnic, colegiul de industrie usoara, scoala polivalenta profesionala, centrul de medicina preventiva, gradinite de copii, magazine, cafelele si altele).

Legenda

1. MAGAZIN
2. BANCA
3. SPITALUL FEROVIARILOR
4. BAR, CAFENEA
5. GRADINITA DE COPIL
6. COLEGIUL POLITEHNIC
7. SCOALA POLIVALENTA
8. SCOALA SPORTIVA PENTRU COPII SI ADOLESCENTA A REZERVELOR OLIMPICE LA FOTBAL
9. CASA DE RUGACIUNI
10. COLEGIUL DE INDUSTRIE USOARA

Verificator de proiecte 096
Spasov Anatolie
 Domeniile A.1,2,3,4
 Nr. de inregistrare a avizului
 de la 22.12.2021 până la 22.12.2022

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

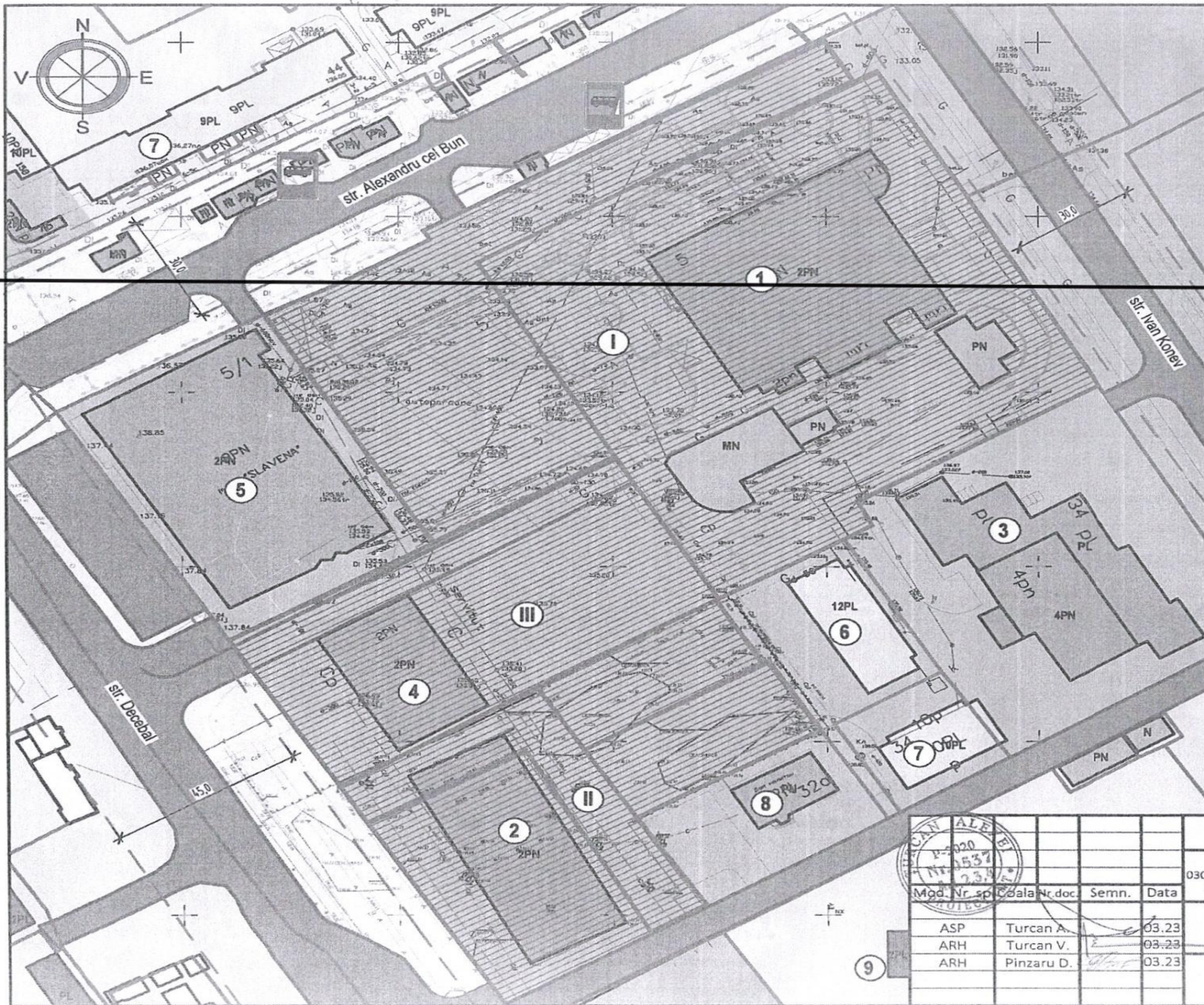
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.1214 din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decabla nr. 148 si nr. 146

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

Faza	Plansa	Planse
PUD	3	

Reglementari. Zonare functionala.
 Extras din PUG or. Balti.

"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.



SITUATIA EXISTENTA. PLAN DE BAZA SC 1 : 1000

LEGENDA

- I. TERENURI CARE AU GENERAT P.U.D.
Nr./C 0300201.603 (S - 1.1606 ha) - privat (S.A."Iulanro")
Nr./C 0300201.278 (S - 0.5210 ha) - privat (S.A."Iulanro")
- II. TERENURI CARE AU GENERAT P.U.D.
Nr./C 0300201.1214 (S - 0.1150 ha) - public
Nr./C 0300201.596 (S - 0.1029 ha) - privat (S.R.L."Global Store")
Nr./C 0300201.1242 (S - 0.1514 ha) - public
Nr./C 0300201.313 (S - 0.2500 ha) - privat (S.R.L."Global Store")
- III. TERENURI CARE AU GENERAT P.U.D.
Nr./C 0300201.332 (S - 0.4998 ha) - privat (Ursachi Ghenadie, Ursachi Rodica)

- 1. OBIECTIV COMERCIAL - P+E (teren privat)
- 2. DEPOZIT - P+E (teren privat)
- 3. BAR, CAFENEA - P (teren privat)
- 4. OBIECTIV COMERCIAL - P+E (teren privat)
- 5. OBIECTIV COMERCIAL - P+E (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+E (teren public)

SEMNE CONVENTIONALE

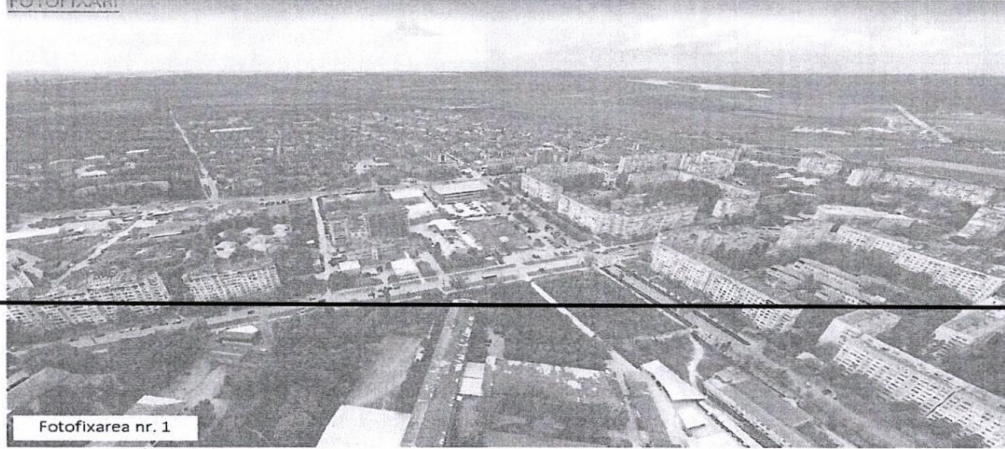
- — — LINII ROSII CONFORM P.U.G.
- TERENURI CARE AU GENERAT P.U.D.
- PARCELE CADASTRALE
- CONSTRUCTII LOCATIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME A.1,2,3,4
- CONSTRUCTII SOCIALE/COMERCIALE
- CONSTRUCTII LOCATIVE CU REGIM MIC DE INALTIME
- CONSTRUCTII AUXILIARE
- CONSTRUCTII DE EDUCATIE
- PARTEA CAROSABILA A STRAZII

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

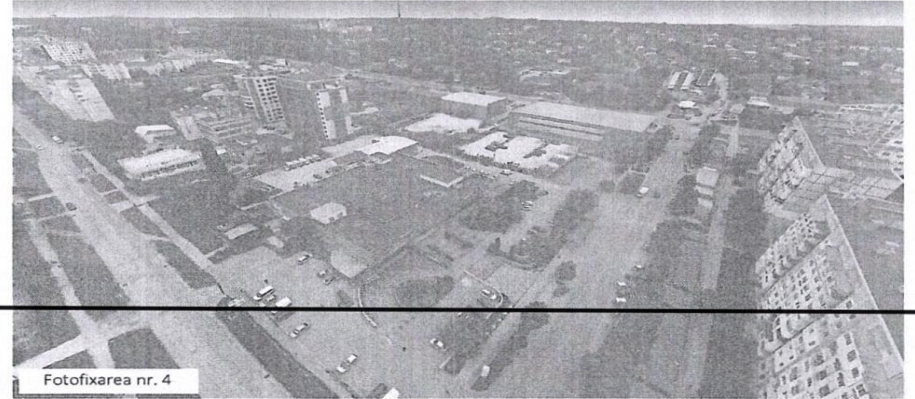
08 / 22			
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.1214 din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal nr. 148 si nr. 146			
Audit	Faza	Plansa	Planse
	PUD	4	
Plan de baza Sc 1 : 1000		"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.	



FOTOFIXARI



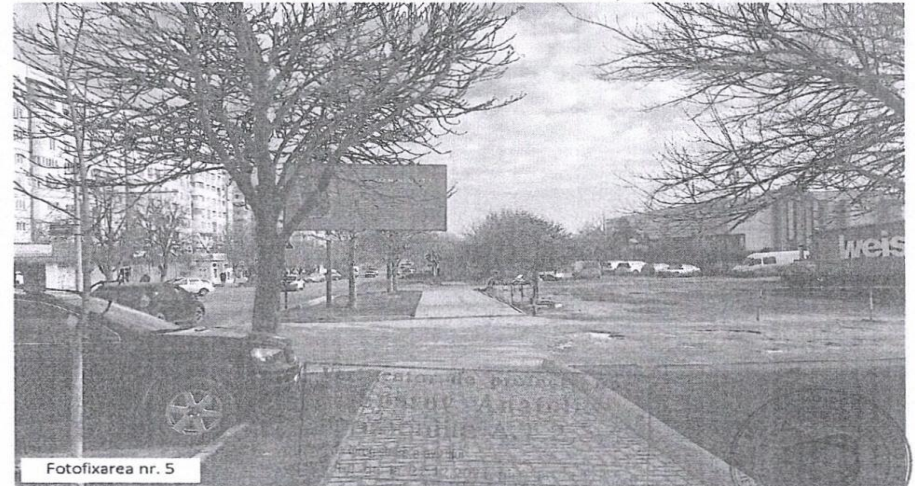
Fotofixarea nr. 1



Fotofixarea nr. 4



Fotofixarea nr. 2



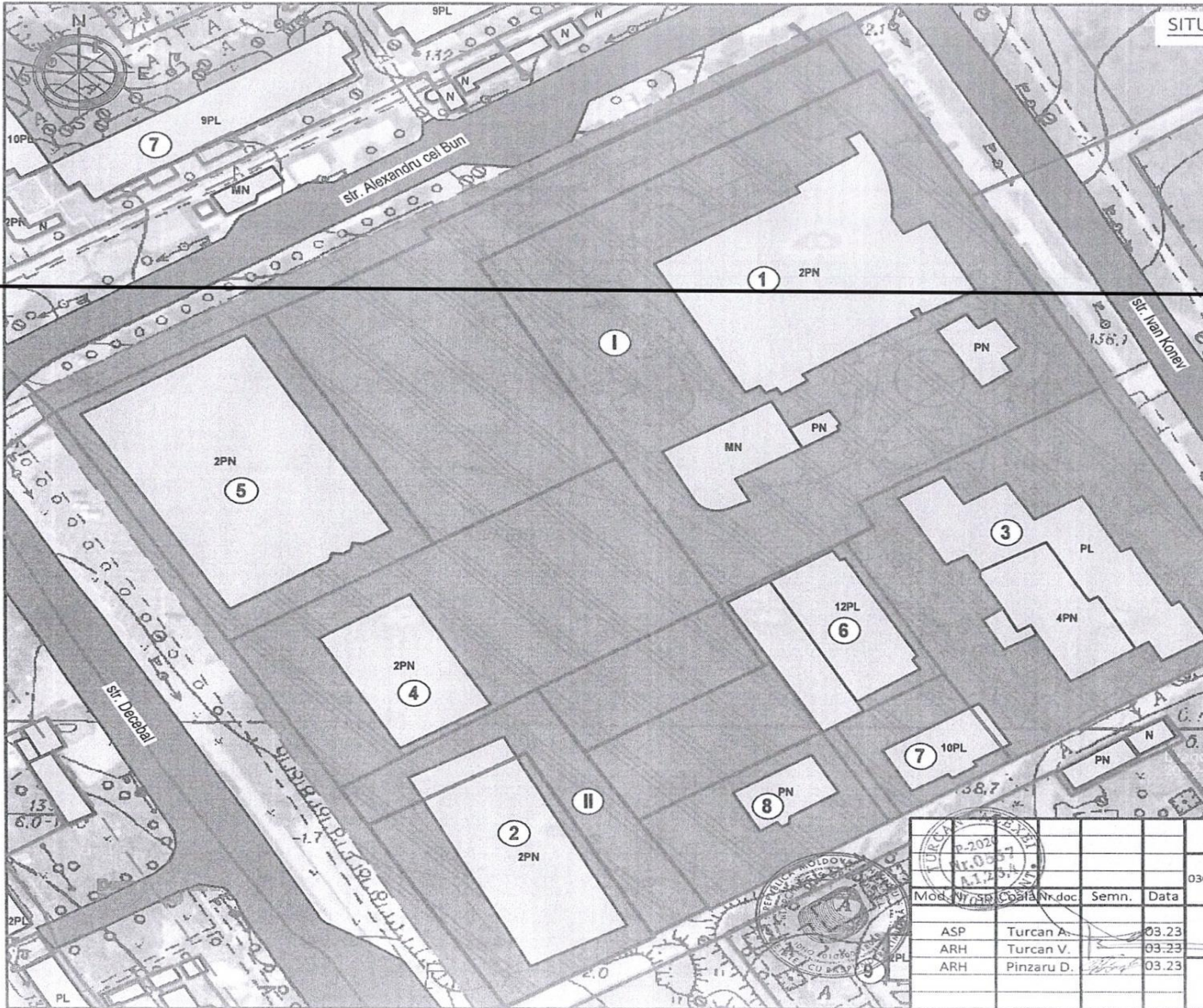
Fotofixarea nr. 5



Fotofixarea nr. 3

				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							
Mod.	Nr. sp.	Coloana nr. doc.	Semn.	Data			
ASP	Turcan A.			03.23	Audit		
ARH	Turcan V.			03.23			
ARH	Pinzaru D.			03.23			
					Faza	Plansa	Planse
					PUD	5	
Fotofixari					"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.		

SITUATIA EXISTENTA. ANALIZA GEOTEHNICA SC 1:1000



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

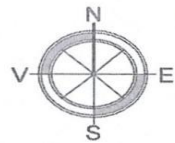
Director de proiecte 090
Spasov Anatolie
 Domeniile A.1,2,3,4
 Nr. de inregistrare a avizului
 nr. 148 / 2021 din 22.12.2021

NOTA:

1. Informatia privind conditiile geotehnice si hidrotehnice a terenului au fost preluate din Raportul tehnic cu privire la executarea lucrarilor de prospectiuni geotehnice 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).

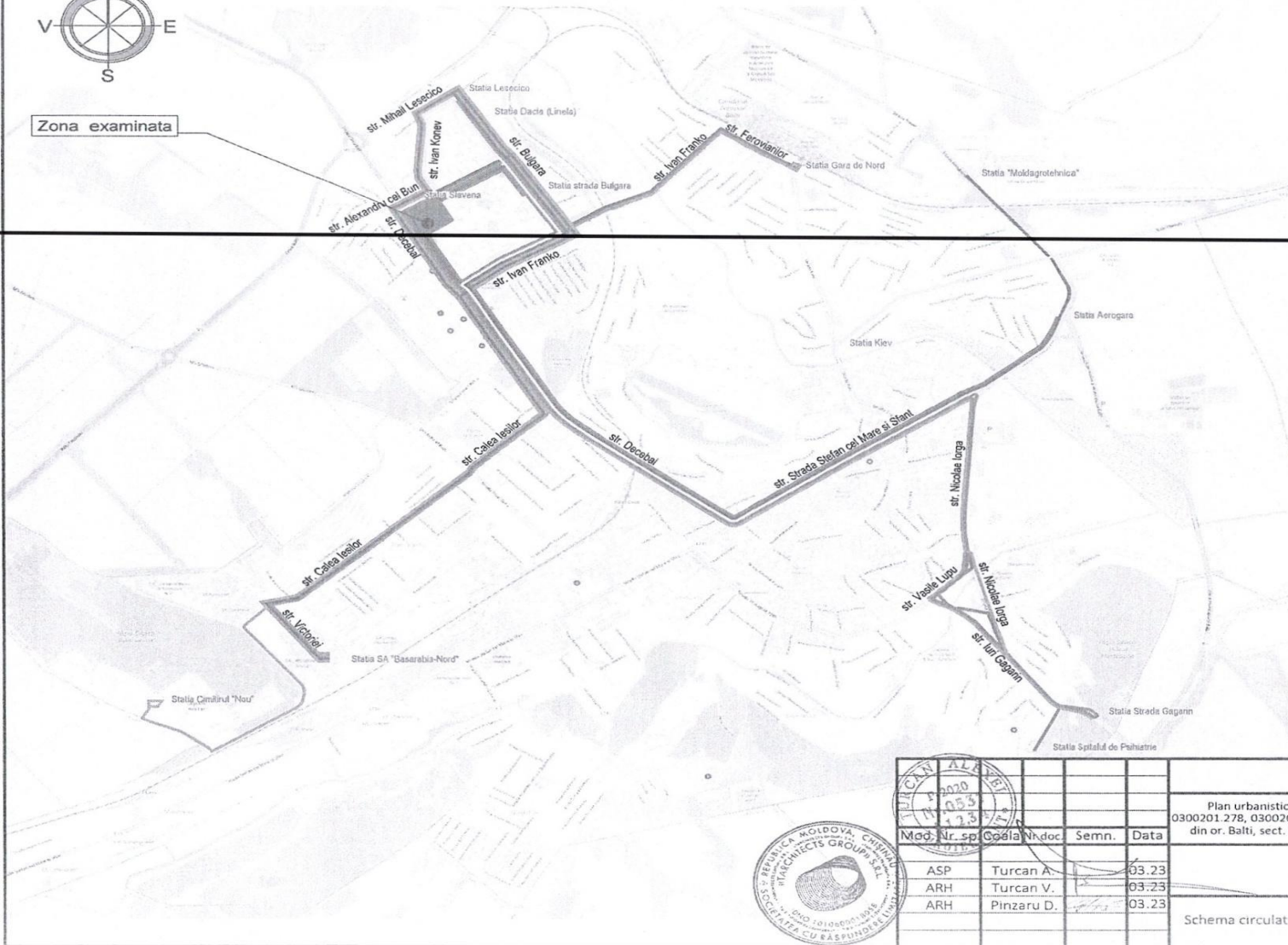
2. Pentru autorizarea lucrarilor de constructie pe terenurile nr-le cad. 0300201.278 si 0300201.603 este necesar de executat prospectiuni geotehnice detaliate.

				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 0300201.1214 din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal nr. 148 si nr. 146								
Mod.	Nr. sp.	Cofa	Nr.doc	Semn.	Data			
ASP			Turcan A.		03.23	Audit		
ARH			Turcan V.		03.23			
ARH			Pinzaru D.		03.23	Analiza geotehnica		
						Faza	Plansa	Planse
						PUD	6	
						"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.		











SCHEMA CIRCULATIEI TRANSPORTULUI PUBLIC

Zona examinata



SEMNE CONVENTIONALE

- 
MICROBUZ Nr. 8
 Costul călătoriei: 3 MDL
 Interval de circulație: 6-9 min
 Zilele de lucru: Lu Ma Mi Jo Vi Sâ Du
 Program: 06:00 - 22:10
 str. Bulgară - Spitalul de Psihiatrie
- 
MICROBUZ Nr. 9
 Costul călătoriei: 3 MDL
 Interval de circulație: 15-30 min
 Zilele de lucru: Lu Ma Mi Jo Vi Sâ Du
 Program: 06:30 - 20:00
 SA „Basarabia-Nord” - Gara de Nord
- 
MICROBUZ Nr. 18
 Costul călătoriei: 3 MDL
 Interval de circulație: 5-10 min
 Zilele de lucru: Lu Ma Mi Jo Vi Sâ Du
 Program: 06:30 - 20:00
 Cartierul Dacia - str. Ivan Konev
- 
AUTOBUZ Nr. 25
 Costul călătoriei: 3 MDL
 Interval de circulație: 6-12 min
 Zilele de lucru: Lu Ma Mi Jo Vi Sâ Du
 Program: 06:20 - 20:15
 str. Lesecico - SA „Moldagrotehnica”
- 
TROLEIBUZ Nr. 2
 Costul călătoriei: 3 MDL
 Interval de circulație: 5-12 min
 Zilele de lucru: Lu Ma Mi Jo Vi Sâ Du
 Program: 05:46 - 23:16
 Aerogara - Dacia
- 
TROLEIBUZ Nr. 4
 Costul călătoriei: 3 MDL
 Interval de circulație: 30-60 min
 Zilele de lucru: Lu Ma Mi Jo Vi Sâ Du
 Program: 06:00 - 22:30
 Magazinul „Linela” - str. Gagarin
- 
TROLEIBUZ Nr. 6
 Costul călătoriei: 3 MDL
 Interval de circulație: 42-82 min
 Zilele de lucru: Lu Ma Mi Jo Vi Sâ Du
 Program: 06:04 - 22:09
 Gara de Nord - SA „Basarabia-Nord”
- 
TROLEIBUZ Nr. 6-2
 Costul călătoriei: 3 MDL
 Interval de circulație: 33-105 min
 Zilele de lucru: Lu Ma Mi Jo Vi Sâ Du
 Program: 06:20' - 22:11
 Cartierul Dacia - Cimitirul "Nou"

Verificator de proiect
Spasov Anatolie
 Nr. 012/2021

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. Decabal nr. 148 si nr. 146



Mod.	Nr. sp.	Coala	Nhdoc.	Semn.	Data
ASP	Turcan A.				03.23
ARH	Turcan V.				03.23
ARH	Pinzaru D.				03.23
Schema circulatiei transportului public					
"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.					



OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA. SC 1:1000

SEMNE CONVENTIONALE

- TERENURI CARE AU GENERAT P.U.D.
- CONSTRUCTII PROIECTATE CONFORM PUD
- INSTITUTIE 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

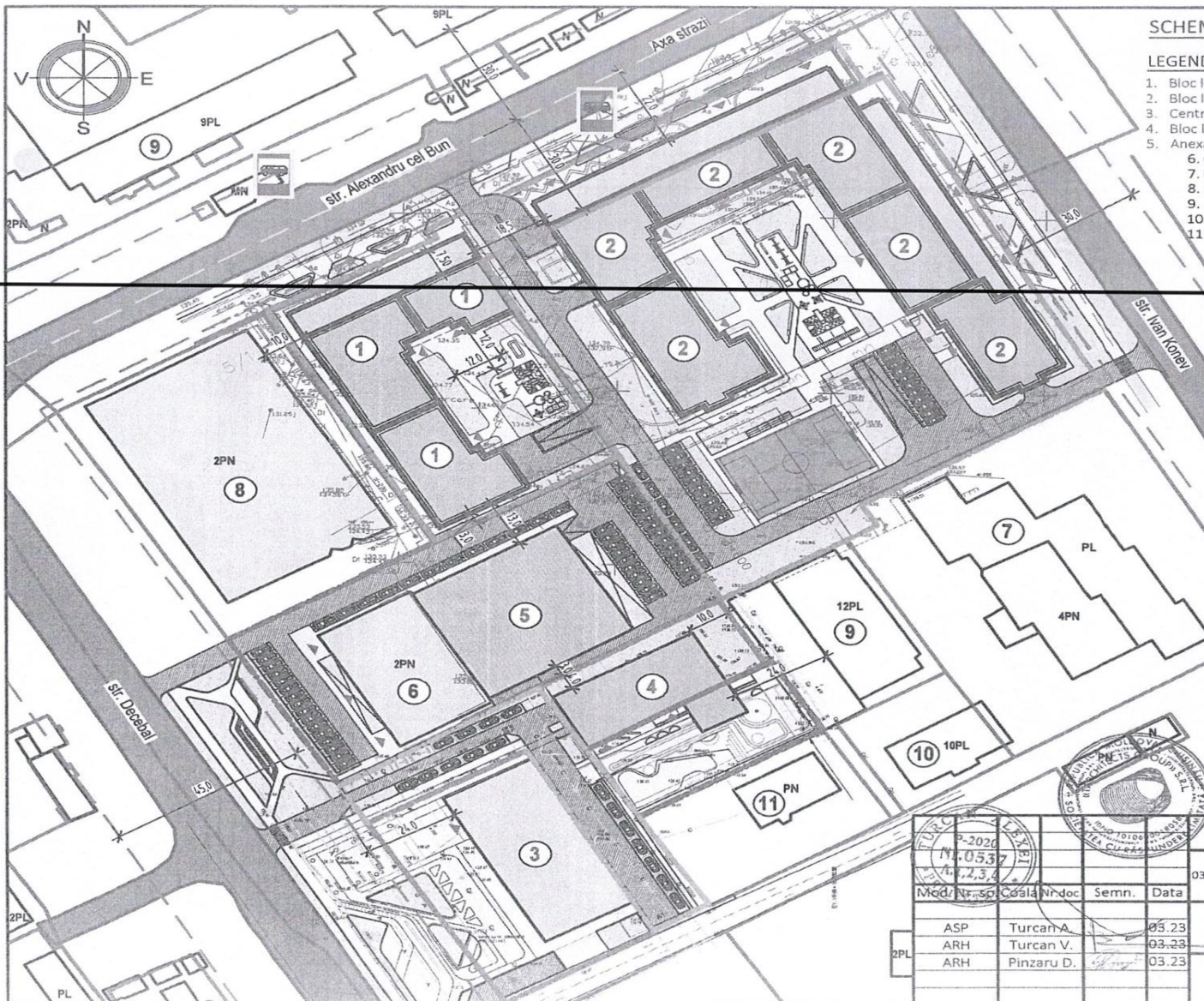
1. Institutie de educatie timpurie nr. 48
2. Institutie de educatie timpurie nr. 1
3. Liceul Teoretic „Vasile Alecsandri”
4. Gimnaziul nr. 14
5. Liceul Teoretic „Alexandr Puskin”
6. Centru de medicina preventiva
7. Spital feroviar
8. Centrul medicilor de familie mun. Balti Nr. 1
9. Spitalul clinic Balti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

Verificator de proiecte 056
Spasov Anatolie
 Inregistrat la Birou de autorizare a activitatii de proiectare arhitecturala nr. 148 si nr. 146
 Nr. de inregistrare a vizivului
 Valabil de la 22.12.2021 pînă la 22.12.2025



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						
Mod.	Nr. ap.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	
ASP	Turcan A.				03.23	
ARH	Turcan V.				03.23	
ARH	Pinzaru D.				03.23	
Obiective de utilitate publica.						
				Faza	Plansa	Planse
				PUD	8	
"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.						



SCHEMA PLAN GENERAL SC 1 : 1000

LEGENDA

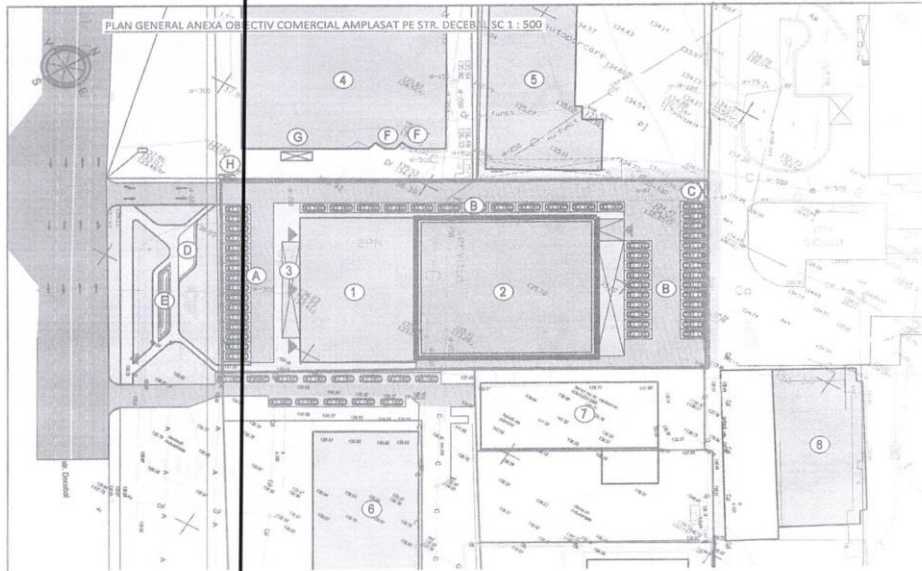
- 1. Bloc locativ cu obiective de comert/servicii - S+P+9E (Transa I) - propus
- 2. Bloc locativ cu obiective de comert/servicii - S+P+9E (Transa II) - propus
- 3. Centru comercial - S+P+1E - propus
- 4. Bloc locativ cu obiective de comert/servicii - S+P+9E - propus
- 5. Anexa obiectivului comercial - D+P+1E - propus
- 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

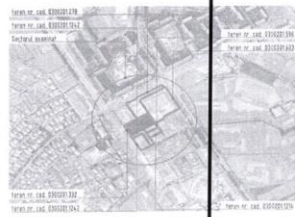
- LINII ROSII CONFORM P.U.G.
- PARCELE CADASTRALE
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.596 (S - 0.1029 HA) PROPRIETATE PRIVATA - subzona Is-8
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.1214 (S - 0.115 HA) PROPRIETATE PUBLICA - subzona Is-8
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 0300201.313 (S - 0.25 HA) PROPRIETATE PRIVATA - subzona 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 - 0.521 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 si 0300201.1214 din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal nr. 148 si nr. 146				
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			03.23	Reglementari. Zonare functionala PUD	9	
ARH		Turcan V.			03.23			
ARH		Pinzaru D.			03.23			
Schema Plan General Sc 1 : 1000						"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.		



SCHEMA INCADRARE IN TERITORIU



LEGENDA

- HOTAR TEREN, NR. CAD. 030201.332 (S - D.4998 HA) PROPRIETATE PRIVATA - subzona 1a-B
- ANEXA LA OBIECTIV COMERCIAL (PROIECTAT D+P+E)
- CENTRU COMERCIAL (PROIECTAT S+P+E)
- BLOC LOCATIV (PROIECTAT S+P+E)
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PAVAJ
- CAI DE ACCES ASPALTATE (PROIECT)
- SPATIU INVERTIT (PROIECT)
- ACCES PARCARE SUBTERANA
- ACCES SCARA

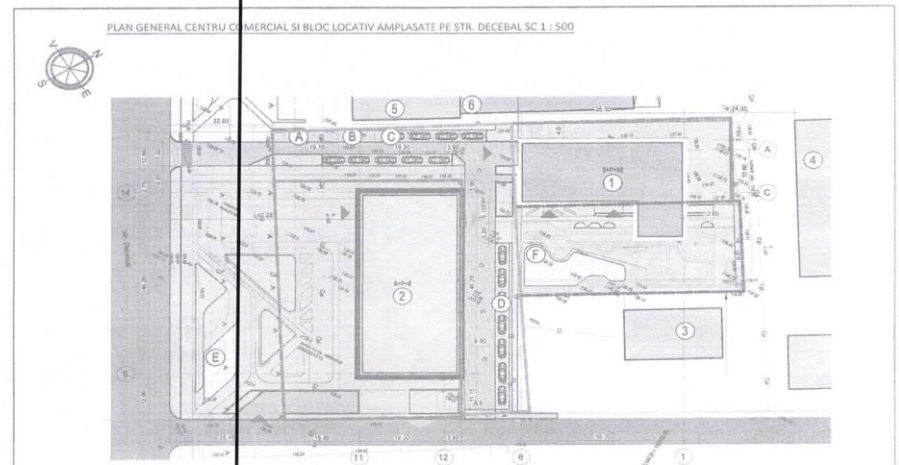
Borderul constructii si amenajari

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

INDICI TEHNICO-ECONOMICI

Nr.	Denumire indice	Valoare	Unitate de masura
1	Suprafata terenului, nr. cad. 030201.332	0.4998	ha
2	Suprafata desafasurata	454.0	m ²
3	Suprafata construita	247.0	m ²
4	Regimul maxim de inaltime	S+P+1E	m ²
5	POT (coeficient de ocupare a terenului)	49.4	%
6	CUT (coeficient de utilitate a terenului)	0.908	
7	Locuri in parcare subterana	42	
8	Locuri in parcare supraterana	52	

NOTA: SOLUTIA SPATIAL-VOLUMETRICĂ 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 VIGURE PENTRU EXECUTAREA CONSTRUCTIILOR.



SCHEMA INCADRARE IN TERITORIU



LEGENDA

- HOTAR TEREN, NR. CAD. 030201.336 (S - D.1029 HA) PROPRIETATE PRIVATA - subzona 1a-B
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 030201.334 (S - D.115 HA) PROPRIETATE PUBLICA - subzona 1a-B
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 030201.333 (S - D.25 HA) PROPRIETATE PRIVATA - subzona 1a-B
- HOTAR TEREN, NR. CAD. 030201.342 (S - D.3314 HA) PROPRIETATE PUBLICA - subzona 1a-B
- CENTRU COMERCIAL (PROIECTAT S+P+E)
- BLOC LOCATIV (PROIECTAT S+P+E)
- ANEXA LA OBIECTIV COMERCIAL (PROIECTAT D+P+E)
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- PAVAJE SUPRATERANA
- CAI DE ACCES ASPALTATE PROIECT
- SPATIU INVERTIT PROIECT
- ACCES PARCARE SUBTERANA 62 LOCURI (CENTRU COMERCIAL)
- ACCES PIETONAL (CENTRU COMERCIAL)
- ACCES PARCARE SUBTERANA 42 LOCURI (BLOC LOCATIV)
- ACCES PIETONAL (BLOC LOCATIV)

INDICI TEHNICO-ECONOMICI

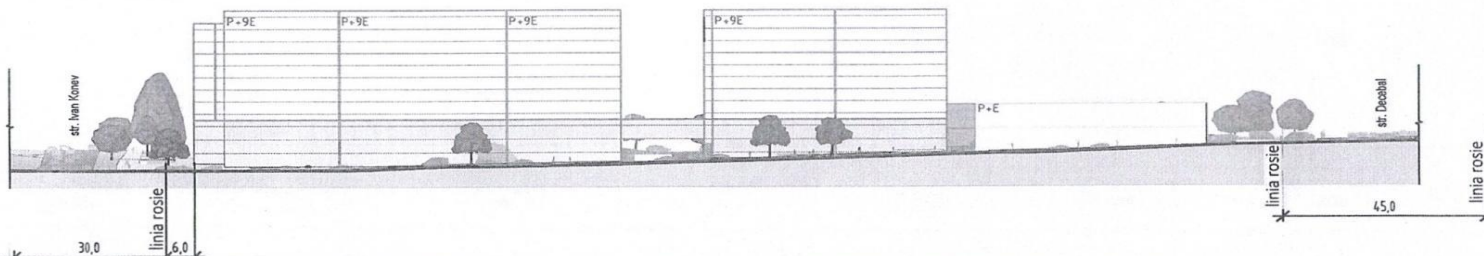
Nr.	Denumire indice	Valoare	Unitate de masura
1	Suprafata terenului, nr. cad. 030201.332, 030201.334, 030201.333, 030201.342	0.25+0.115+0.115+0.215	ha
2	Suprafata desafasurata bloc locativ (totala)	749.0	m ²
3	Suprafata desafasurata centru comercial (totala)	253.3	m ²
4	Suprafata construita bloc locativ	652	m ²
5	Suprafata construita centru comercial	975	m ²
6	Regimul maxim de inaltime	S+P+9E	
7	POT bloc locativ (coeficientul de ocupare a terenului)	34	%
8	CUT bloc locativ (coeficientul de utilitate a terenului)	3.4	
9	POT centru comercial (coeficientul de ocupare a terenului)	40	%
10	CUT centru comercial (coeficientul de utilitate a terenului)	1.03	
11	Numarul de apartamente	62	
12	Locuri in parcare subterana bloc locativ	52 (85%)	
13	Locuri in parcare subterana centru comercial	62	
14	Locuri in parcare supraterana centru comercial	11	

Borderul constructii si amenajari

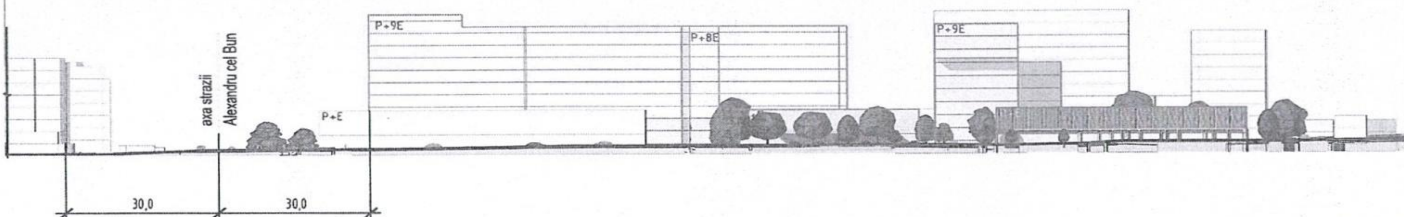
Indice	Denumirea	Regim de inaltime	Nota
1	Bloc locativ	S+P+9E	existenta
2	Centru comercial	S+P+1E	existenta
3	Obiectiv de cult	S+P+1E	existenta
4	Bloc locativ	S+P+9E	existenta
5	Obiectiv comercial	S+P+1E	existenta
6	Anexa la obiectiv comercial	S+P+1E	proiectat
A	Parcare pentru persoane cu dizabilitati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

NOTA: SOLUTIA SPATIAL-VOLUMETRICĂ 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 VIGURE PENTRU EXECUTAREA CONSTRUCTIILOR.

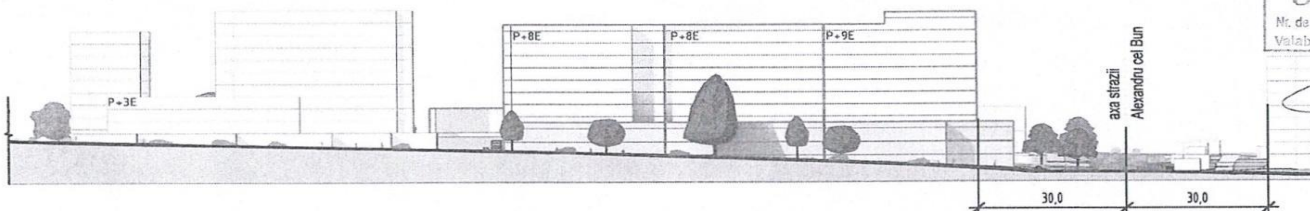
DESFASURATA STRADA ALEXANDRU CEL BUN SC 1:1000



DESFASURATA STRADA DECEBAL SC 1:1000



DESFASURATA STRADA IVAN KONEV SC 1:1000

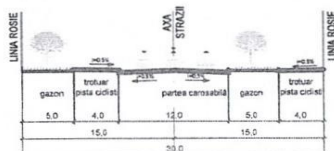


Verificator de proiecte 690
Spasov Anatolie
 Domeniile A.1,2,3,4
 Nr. de inregistrare a avizului
 Valabil de la 22.12.2021 pînă la 22.12.2026

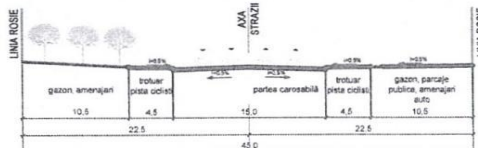
[Signature]



STR. ALEXANDRU CEL BUN



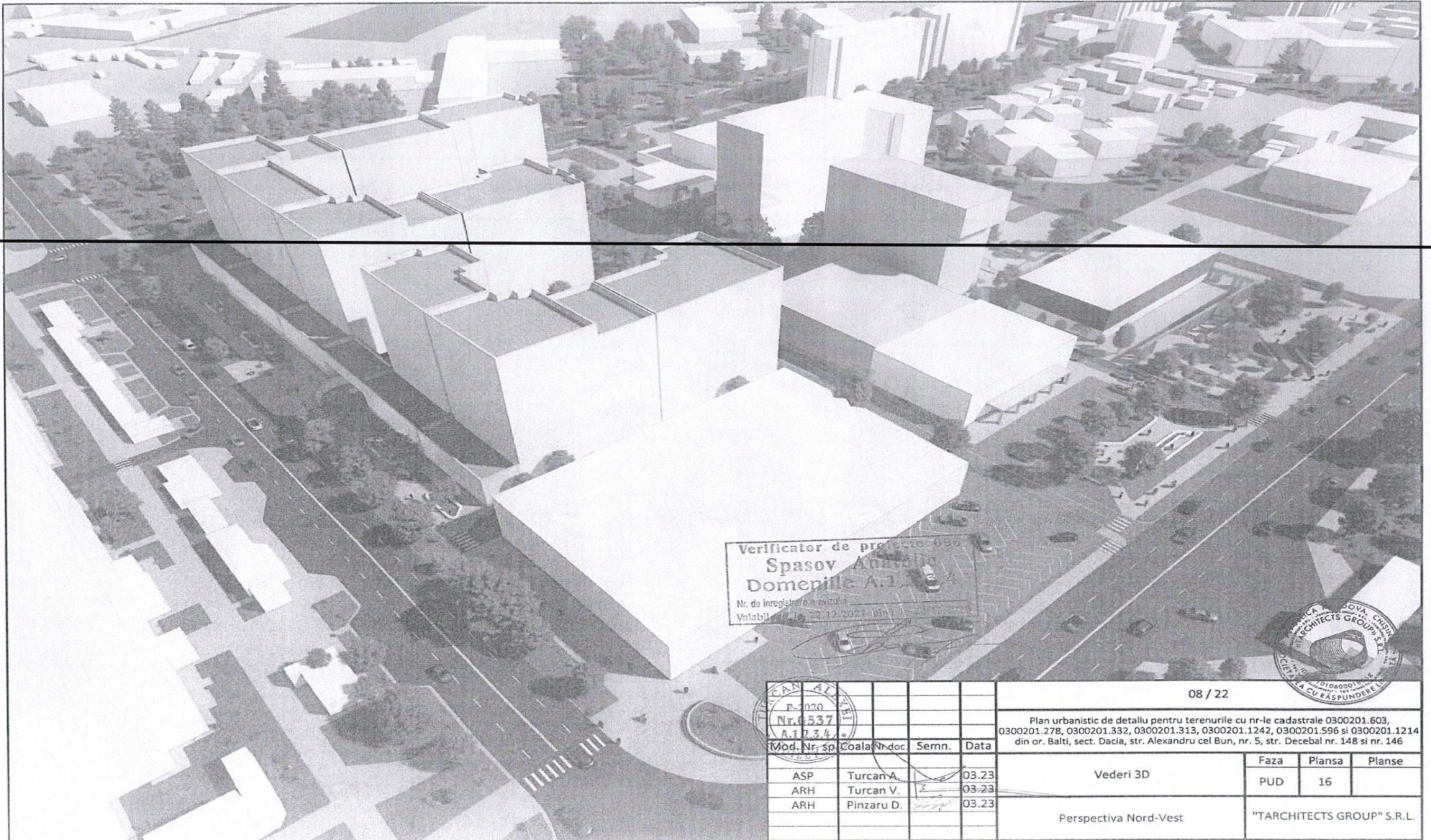
STR. DECEBAL



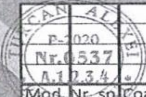
Mod. Nr. Sp	Coala Nr. Doc.	Semn.	Data
ASP	Turcan A.		03.23
ARH	Turcan V.		03.23
ARH	Pinzaru D.		03.23

08 / 22
 Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 si 0300201.1214 din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal nr. 148 si nr. 146

Reglementari. Zonare functionala	Faza	Plansa	Planse
	PUD	14	
Desfasurate stradale	"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.		



Verificator de proiecte 099
Spasov Anadolic
 Domeniile A.I.
 Nr. de înregistrare a vizuii
 Valabil până la 22.12.2021

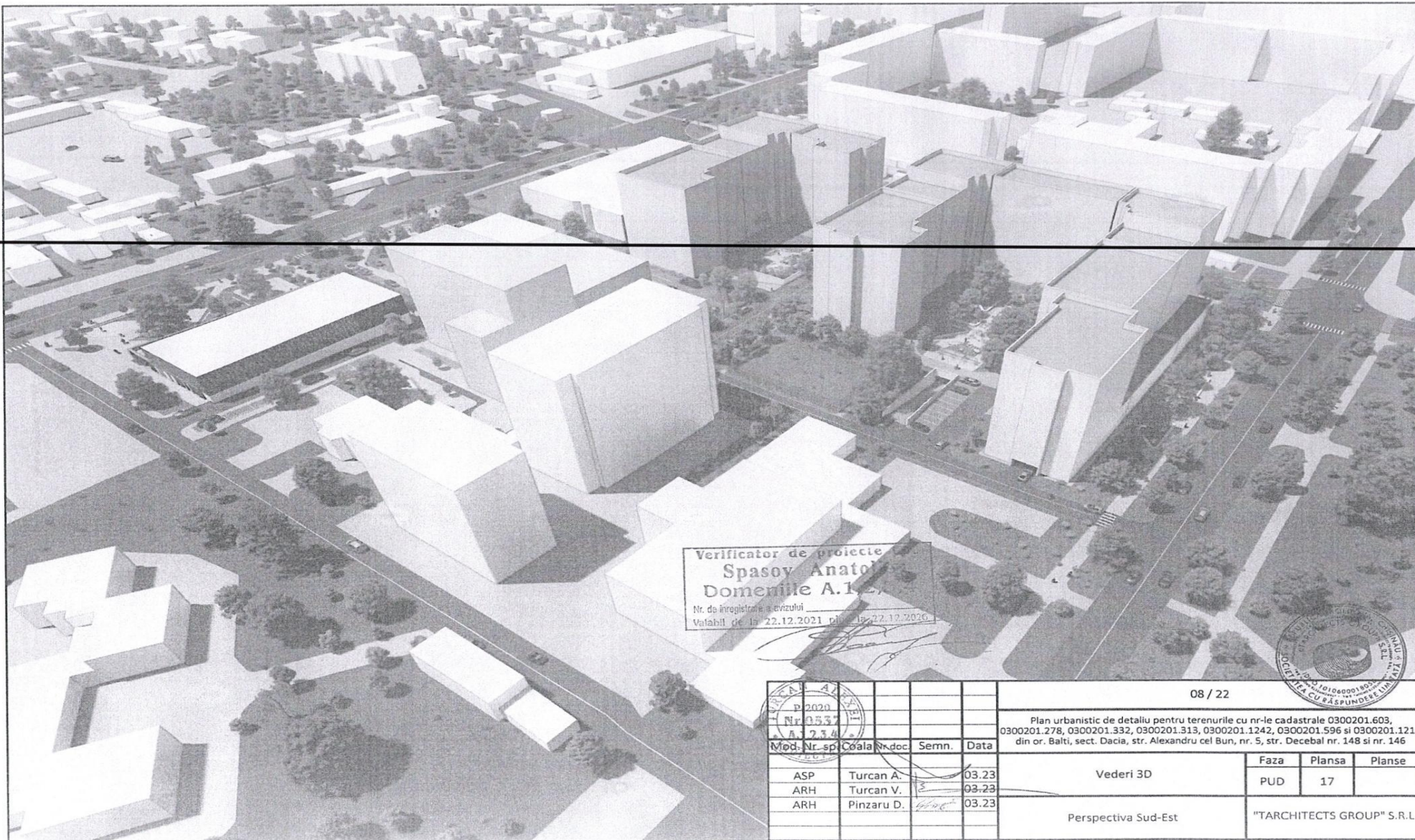


08 / 22

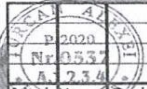
Plan urbanistic de detaliu pentru terenurile cu nr-le cadastrale 0300201.603, 0300201.278, 0300201.332, 0300201.313, 0300201.1242, 0300201.596 și 0300201.1214 din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal nr. 148 și nr. 146

Mod.	Nr. sp.	Coala	Ndoc.	Semn.	Data
ASP		Turcan A.			03.23
ARH		Turcan V.			03.23
ARH		Pinzaru D.			03.23

Vederi 3D	Faza	Plansa	Planse
	PUD	16	
Perspectiva Nord-Vest	"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.		



Verificator de proiecte
Spasov Anatol
Domeniile A.1.2
 Nr. de inregistrare a revizului
 Valabil de la 22.12.2021 până la 22.12.2026

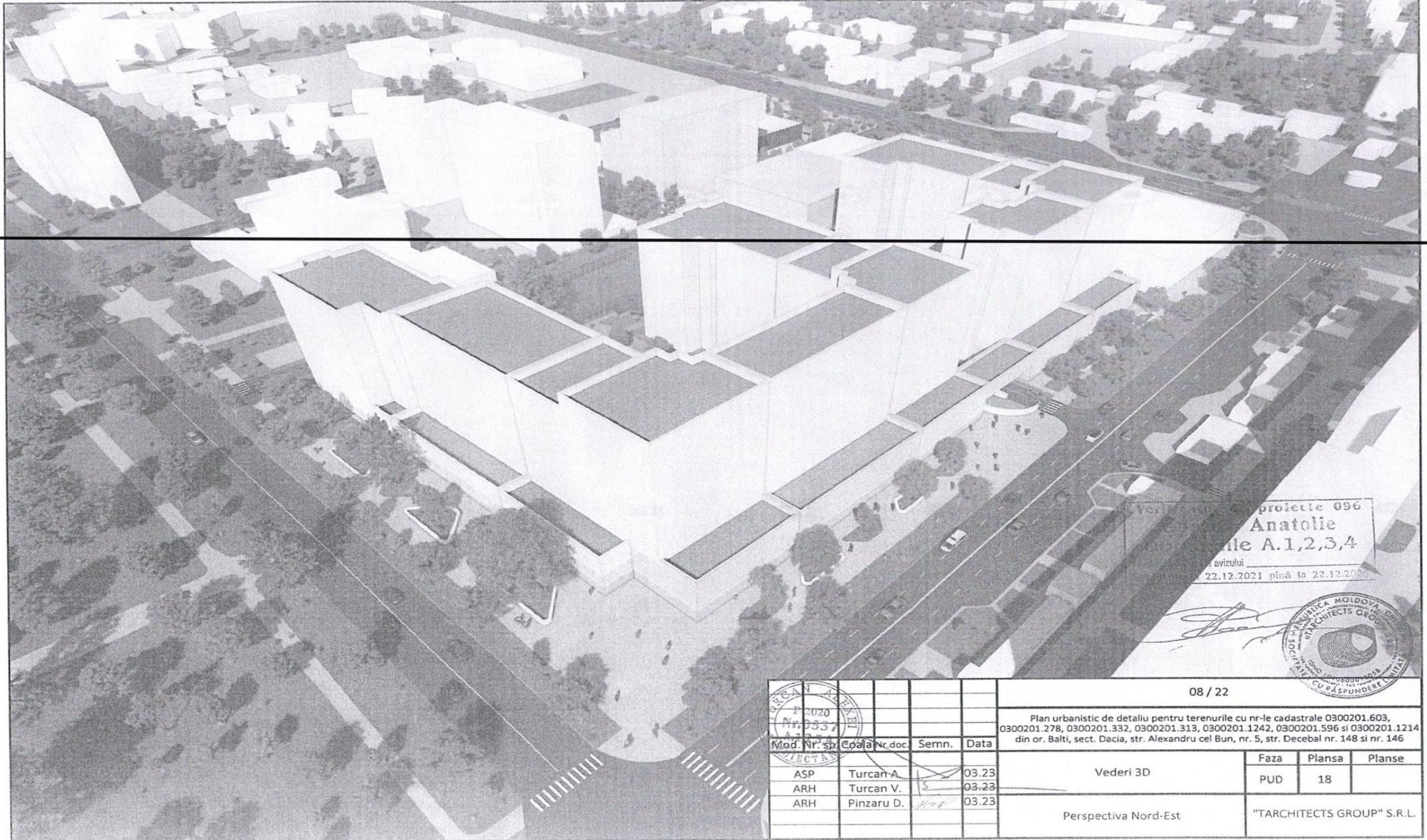


08 / 22

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

Mod.	Nr. sp.	Coala	Indoc.	Semn.	Data
	ASP	Turcan A.			03.23
	ARH	Turcan V.			03.23
	ARH	Pinzaru D.			03.23

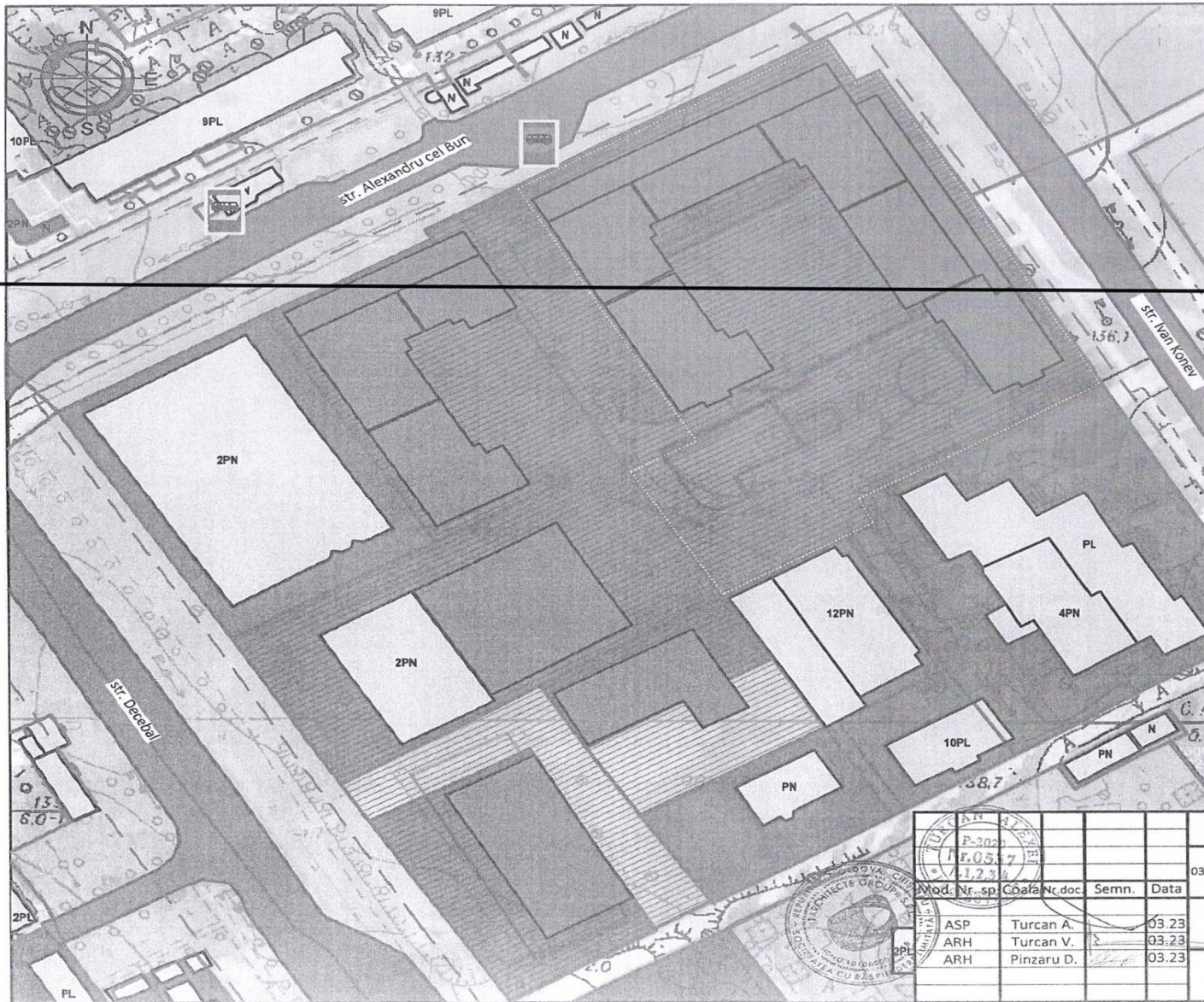
Vederi 3D	Faza	Plansa	Planse
		PUD	17
Perspectiva Sud-Est		"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.	



Verificarea proiectelor 096
 Anotie
 file A.1,2,3,4
 avizului
 22.12.2021 pînă la 22.12.2021



					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									
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Vederi 3D	Faza	Planşa	Planşe
ASP		Turcan A.			03.23		PUD	18	
ARH		Turcan V.			03.23				
ARH		Pinzaru D.			03.23				
Perspectiva Nord-Est							"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.		



CIRCULATIA TERENURILOR SC 1:1000

SEMNE CONVENTIONALE

- — — LINII ROSII CONFORM P.U.G.
- TERENURI CARE AU GENERAT P.U.D.
- PARCELE CADASTRALE
- LOTURI PROPRIETATE PUBLICA, DOMENIUL PRIVAT
- LOTURI PROPRIETATE PRIVATA
- CONSTRUCTII PROIECTATE CONFORM PUD
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- DRUMURI SI STRAZI
- HOTAR TEREN TRANSA 1 - S=0.521 ha
- HOTAR TEREN TRANSA 2 - S=1.1606 ha

LISTA OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA REALIZATE DIN CONTUL INVESTITORULUI

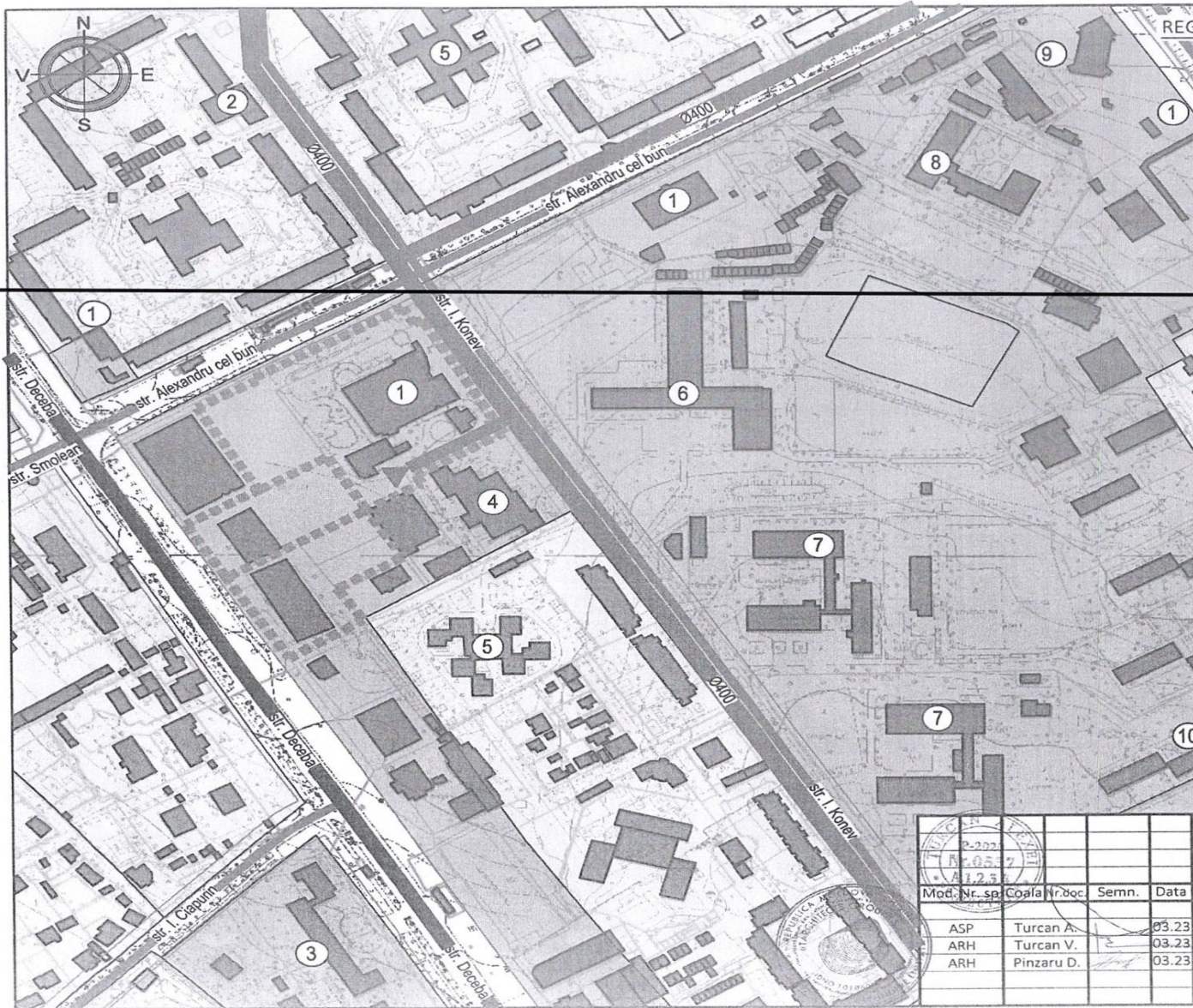
1. REABILITAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE
2. REABILITAREA SI AMENAJAREA SPATIILOR PUBLICE

Verificator de proiecte 096
Spasov Anatolie
 Domeniile A.1,2,3,4
 Nr. de inregistrare a avizului
 Valabil de la 22.12.2021 pina la 22.12.2029

NOTA:
 Terenurile cu nr. cad. 0300201.1214 si 0300201.1242 din str. Decebal, nr. 146, sunt in proprietatea publica, domeniu privat, mod de folosinta pentru constructii. Se propune concesionarea lor conform legislatiei, pentru amenajarea terenului aflat in proximitatea blocului locativ si centrului comercial propuse.

Mod.	Nr. sp.	Coafa	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 si 0300201.1214 din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal nr. 148 si nr. 146			
	Faza	Plansa	Planse
	PUD	19	
Circulatia terenurilor	"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.		



REGLEMENTARI. ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

SEMNE CONVENTIONALE

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

LEGENDA

1.	MAGAZIN
2.	BANCA
3.	SPITALUL FERROVIARILOR
4.	BAR, CAFENEA
5.	GRADINITA DE COPII
6.	COLEGIUL POLITEHNIC
7.	SCOALA POLIVALENTA
8.	SCOALA SPORTIVA PENTRU COPII SI ADOLESCENTI A REZERVELOR OLIMPICE LA FOTBAL
9.	CASA DE RUGACIUNI
10.	COLEGIUL DE INDUSTRIE USOARA

NOTA:
 1. Datele privind trasarea rețelelor au fost preluate din proiectul nr. 15893/2019 "Actualizarea planului urbanistic general al mun. Balti" (INCP "Urbanproiect")
 2. Pina la inceputul constructiei toate rețelele tehnice care nimeresc in zona constructiei urmeaza sa fie, dupa caz, demontate/reamplasate in conformitate cu avizele eliberate de catre serviciile de exploatare, documentatia de proiect aprobata si autorizatia de construire.
 3. Conectarea obiectivelor proiectate la rețelele tehnice edilitare municipale se va efectua in baza avizelor de racordare eliberate in modul stabilit.

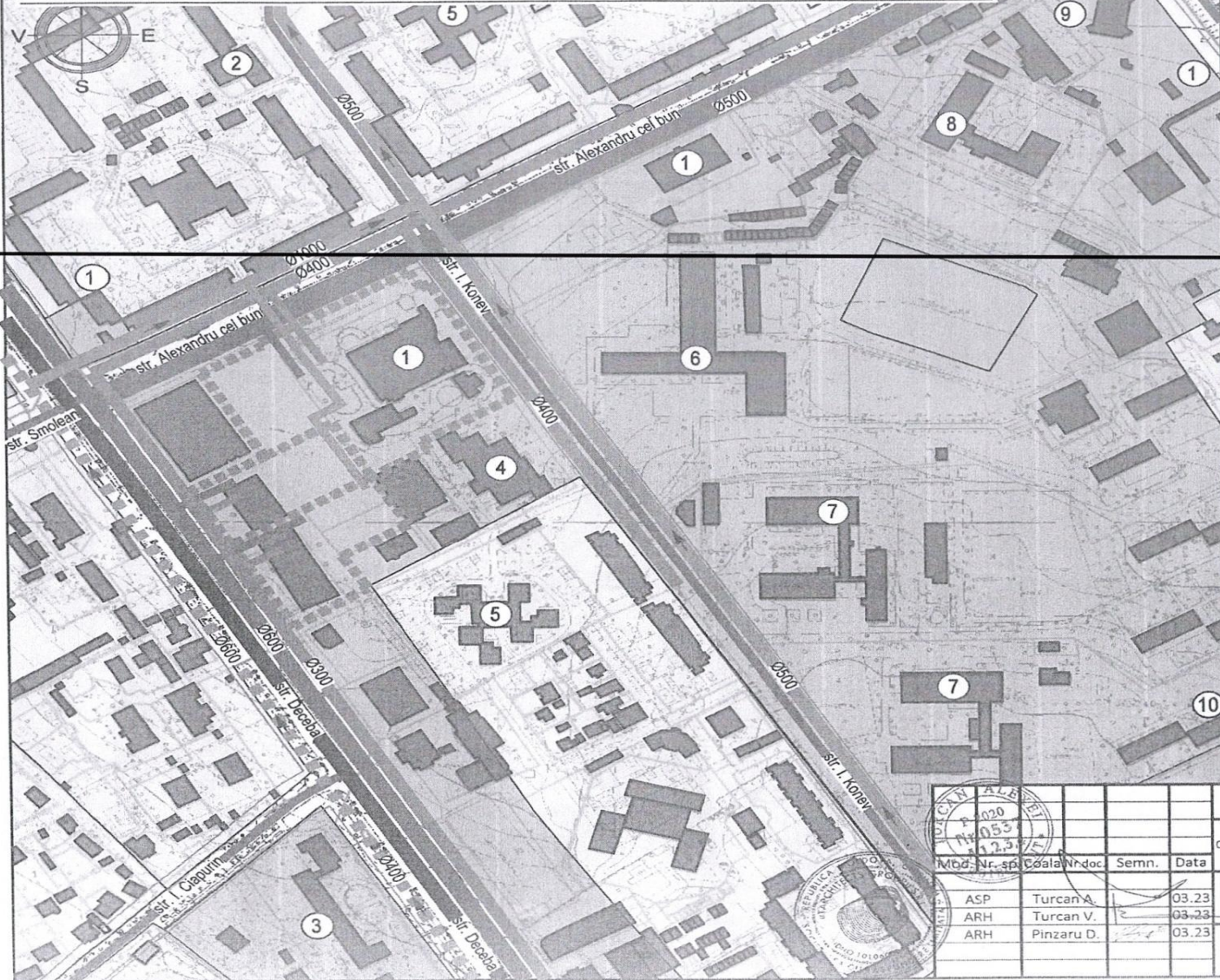
proiectie 006
 Ansoy, Anatielle
 Domeniile A.1,2,3,4

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. Decabla nr. 148 si nr. 146

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

Reglementari. Infrastructura edilitara	Faza	Plansa	Planse
	PUD	20	
Alimentarea cu energie termica.		"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.	

REGLEMENTĂRI. ALIMENTAREA CU APA POTABILĂ. CANALIZARE MENAJERĂ. CANALIZARE PLUVIALĂ.



SEMNE CONVENTIONALE

- TERENURI CARE AU GENERAT P.U.D.
- LINII ROSII STRAZI
- STRAZI DE INTERES ORASENESC
- STRAZI DE INTERES RAIONAL
- ZONA OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC
- ZONA LOCUITELOR COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- REȚEA MAGISTRALĂ DE ALIMENTARE CU APA POTABILĂ EXISTENTĂ
- REȚEA MAGISTRALĂ DE CANALIZARE MENAJERĂ EXISTENTĂ
- REȚEA MAGISTRALĂ DE CANALIZARE PLUVIALĂ EXISTENTĂ, DIRECȚIA DE SCURGERE
- REȚEA MAGISTRALĂ DE CANALIZARE PLUVIALĂ PROPUȘĂ, DIRECȚIA DE SCURGERE
- Ø400 DIAMETRUL CONDUCTELOR

LEGENDA

1. MAGAZIN
2. BANCA
3. SPITALUL FERVIARILOR
4. BAR, CAFENEA
5. GRADINITA DE COPII
6. COLEGIUL POLITEHNIC
7. ȘCOALA POLIVALENTĂ
8. ȘCOALA SPORTIVĂ PENTRU COPII ȘI ADOLEȘTENȚI A REZERVELOR OLIMPICE LA FOTBAL
9. CASA DE RUGĂCIUNI
10. COLEGIUL DE INDUSTRIE USOARĂ

NOTA:

1. Datele privind trasarea rețelelor au fost preluate din proiectul nr. 15893/2019 "Actualizarea planului urbanistic general al mun. Balti" (INCP "Urbanproiect")
1. Până la începutul construcției toate rețelele tehnice care nimeresc în zona construcției urmează să fie, după caz, demontate/reamplasate în conformitate cu avizele eliberate de către serviciile de exploatare, documentația de proiect aprobată și autorizația de construire.
2. Conectarea obiectivelor proiectate la rețelele tehnice edilitate municipale se va efectua în baza avizelor de racordare eliberate în modul stabilit.

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. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decabal nr. 148 și nr. 146

Mbd.	Nr. sp.	Coala	Nr.doc.	Semn.	Data
ASP		Turcan A.			03.23
ARH		Turcan V.			03.23
ARH		Pinzaru D.			03.23

Faza	Plansa	Planse
Reglementari. Infrastructura edilitara	PUD	21
Alimentarea cu apa potabila. Canalizare menajera. Canalizare pluviala.		
"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.		

Proiectant de proiecte 096
Spasov Anatolie
 Domeniile A.1,2,3,4
 Nr. de inregistrare a avizului

Valid de la 22.12.2021 până la 22.12.2026

(Signature)



DATE INITIALE PENTRU PROIECTARE

- Suportul topografo-geodezic si de prospectiuni geotehnice;
- Informatia privind utilizarea existenta 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 URBANISTIC

1. Situata 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 (instituti de serviri si comert) - subzona cu blocuri locative multietajate se desemneaza 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 locative 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 Plansa 4. Plan de baza. Sc 1:1000) cu nr-le cadastrale: 0300201.603 si 0300201.278 - proprietatea S.A. „lulanro”; 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 obiectivele comerciale. Adiacentele zonei P.U.D. sunt terenurile: nr. cadastral 0300201.749 - teren proprietate privata (este amplasat 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 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) a se vedea Plansa 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 freatice.

2. Reglementari

2.1. 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 social-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 autospeciialelor pentru stingerea incendiilor, fie prin acces rutier, fie pe accese peitonale 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 la blocurile locative.

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

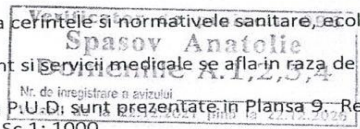
Amplasarea si dimensiunile concrete ale acestor terenuri si obiective vor fi elaborate la etapa proiectului de executie.

Amplasarea blocurilor locative respecta cerintele si normativele sanitare, ecologice, antiincendiar, 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 Plansa 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.



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

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

Memoriu justificativ	Faza	Plansa	Planse
	PUD	24	

Memoriu tehnic justificativ (inceput) "TARCHITECTS GROUP" S.R.L.



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 transei 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 locative, 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 locurilor de parcare temporare, pentru oaspeti 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",
- СНП 2.04.02-84 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения",
- NCM C.01.08:2016 "Blocuri locative",
- 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 locative regum maximal de inaltime P+9E, cu obiective de comert incorporate-anexate la parter si etajul 1 si parcuri subterane in doua nivelorii (subsol si demisol).

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

Rezistenta la foc a cladirilor locative proiectate (poz. 1 si 2) va fi de gradul II, Clasa de pricol de incendiu constructiv CO. Inaltimea cladirilor nu va depasi 28m de la cota amenajata a terenului pina la pervazul ferestrelor de la ultimul nivel. Amplasarea incaperilor/apartamentelor este prevazuta unilaterala. 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 sistemul constructiv (coloane, grinzi si plansee) din elemente de metal, peretii exteriori din panouri prefabricate de tip SANDWICI. Cladirea este dotata cu instalatie automata de stingere a incendiului.

Reiesind din caracteristicile mentionate, pentru aceasta cladire poate fi atribuit gradul IV 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 autoscarari de interventie la incendiu si autoelevatoarele cotite la toate fatadele blocurilor locative prin aplicarea urmatoarelor masuri: - amenajarea cailor de acces si de circulatie pentru tehnica de incendiu, comune cu caile de acces si de circulatie functionale; - latimea caii de acces pentru autospeciarele de interventie la incendii, cu dimensiuni nu mai mici de 12 x 12 m; - locurile prevazute pentru instalarea autoscarilor de interventie la incendiu si autoelevatoarelor cotite trebuie sa fie evidentiata cu marcaje speciale si dotate cu indicator „Locul pentru instalarea autoscararii de incendiu. Pastrati liber!": - utilarea cladirilor cu apeduct interior de incendiu.

Accesul autoscararii este asigurat la toate incaperile/apartamentele, amplasate in cadrul cladirilor proiectate. Accesul autospeciarele intre cladirile (poz. 1) si magazinul "Slavena" (poz. 8) este organizat prin terenul alaturat, cu acordul proprietarului acestui teren. In zonele intre marginea caii de acces si peretele exterior al cladirilor va fi interzisa sadirea copacilor in rind. Distanța 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 regum maximal de inaltime P+9E si parcuri subterane in subsol.

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

Rezistenta la foc a cladirii proiectate (poz. 3) va fi de gradul II, Clasa de pricol de incendiu constructiv CO sau C1. Rezistenta la foc a cladirii proiectate (poz. 4) va fi de gradul II, Clasa de pricol de incendiu constructiv CO. 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. Spatiu de siguranta la foc intre cladirile proiectate si cele existente (de la 7 pina la 24 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.

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 subterana pentru vizitatori si parcuri in curte. Sistemul constructiv al cladirii existente este alcătuit din coloane, grinzi si plansee din beton armat monolit, peretii exteriori zidarie din piatra placata cu material compozit. Reiesind 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 Plansa 7 Schema planului general Sc 1:1000.

Verificator de proiect 096
Anatolie
Carmen

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					
Mod. Nr. Sp. Coala	Nr. doc.	Semn.	Data	Memoriu justificativ	Faza
ASP	Turcan A.		03.23		Plansa
ARH	Turcan V.		03.23		25
ARH	Pinzaru D.		03.23	Memoriu tehnic justificativ (continuare)	"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.

Rezistența la foc a anexei proiectate (poz. 5) este de gradul II, Clasa de pericol de incendiu constructiv C1 sau C0. Accesul pe teritoriul obiectivului este prevăzut din str. Decebal. Pertele exterior a anexei (poz. 5) și acoperișul din partea blocului locativ (poz. 4) vor corespunde clasei K0 de pericol de incendiu. Spațiul de siguranță la foc între clădirile proiectate și cele alăturate (de la 7 până la 18 m) se încadrează în cerințele NCM B.01.05:2019. Măsurile menite să asigure stingerea unui eventual incendiu și efectuarea lucrărilor de salvare sunt detaliate în secțiunea A.

2.4 INDICI TEHNICO-ECONOMICI

Centrul comercial și 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 și 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 rezidențial 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

Ansamblul rezidențial din str. Alexandru cel Bun, 5 (Transa II)

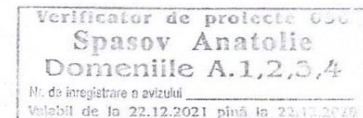
SUPRAFATA TERENULUI	0.1606 ha
SUPRAFATA DESFASURATA	39500.0 m ²
SUPRAFATA CONSTRUITA	4800.0 m ²
REGIMUL MAXIMAL DE INALTIME	S+P+9E
POT	40%
CUT	3.4
NUMARUL DE APARTAMENTE	378
NUMAR PARCARI AUTO SUBTERANE BLOC LOCATIV	263
NUMAR PARCARI AUTO SUPRATERANE BLOC LOCATIV	10
ASIGURARE CU LOCURI DE PARCARE LOCUINTE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

- Spații verzi amenajate
- Lucrări de protecție a teritoriului (după necesitate în 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 și 0300201.1214 din or. Balti, sect. Dacia, str. Alexandru cel Bun, nr. 5, str. Decebal nr. 148 și nr. 146									
Mod.	Nr. sp.	Coala	Nr. dec.	Semn.	Data	Memoriu justificativ	Faza	Plansa	Planse
ASP		Turcan A.			03.23		PUD	26	
ARH		Turcan V.			03.23				
ARH		Pinzaru D.			03.23	Memoriu tehnic justificativ (sfirsit)	"TARCHITECTS GROUP" S.R.L.		