



**DECIZIA  
РЕШЕНИЕ**  
№ 6/55  
от 30.06.2023 г.

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:

- 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.
- Примару мун. Бэлць руководствоваться данной градостроительной документацией по вопросам землепользования, размещения объектов на соответствующей территории и в процессе издания разрешительных документов в строительстве.
- 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

S.R.L. "GEO-CAD-PROJECT"  
Licenta Nr. 025815 seria AMMIJ din 03.09.2007

Приложение  
к решению Совета мун. Бэлць  
**Plan Urbanistic de Detaliu /PUD/ № 6/55 от 30.06.2023 г.**  
Объект №. 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"

# Memoriu justificativ

## Obiectul lucrarii

Prezenta documentare are ca obiectiv realizarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru terenul situat in mun. Balti, str. Sennaia nr. 2, nr. cad. 0300301.292, S=0,81 ha. PUD-ul a fost intocmit conform NCM B.01.02:2016 "Instructiuni privind continutul, principiile metodologice de elaborare, avizare si aprobatie a documentatiei de urbanism si amenajare a teritoriului".

PUD-ul are drept scop indeplinirea urmatoarelor obiective:

- stabilirea destinatiei constructiilor ce urmeaza a fi realizate;
- relationarea constructiilor propuse cu constructiile existente din vecinata;
- specificarea detinatorilor de teren;
- domeniul public sau terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, potrivit legii;
- circulatia terenurilor, pentru realizarea obiectivelor propuse;
- conditiile de circulatie si acces la noile obiective;
- conditiile de rezolvare si racordare la retelele editilare;
- regimul de construire - alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor;
- coicientul de utilizare a terenurilor;
- conditiile privind spatiile plantate;
- amplasarea unor lucrari de utilitate publica, cu delimitarea suprafetelor rezervate;
- alte restrictii impuse de conditiile particulare ale terenului.

## Caracteristica generala a zonei

Zona studiata - intravilanul or. Balti, situata la latitudine 47.755326 si longitudine 27.919602.

Clima este temperat continentala. Predomina vanturile din directiile nord-est si sud-est cu viteza 2-5 m/s.

Temperatura maxima absoluta inregistrata in aceasta regiune este de 38°C, iar cea minima de -35°C. Cea medie anuala este de 9,1°C.

Zona climaterica - II B.

Valabilitatea seismica teren - 7 grade.

Adincimea critica de inghet a solului - 0,8 m.

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

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

Sarcina provenita din zapada - 50 kg/m<sup>2</sup> (0,5 kPa).

## Situatia existenta a zonei

Terenul studiat este in proprietate privata, 89.2% proprietar SA "APARAT" si 10.8% coproprietar persoana fizica, cu destinatie pentru constructii, care este situat 1/2 in subzona intreprinderi industriale de producere si unitati economice si 1/2 in subzona de blocuri locative multietajate cu apartamente colective "L2".

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

Din punct de vedere al echiparii editilare, alaturat terenului sunt amplasate retele editilare precum: de energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale si telecomunicatii.

## Reglementari, Solutii propuse

In cadreu terenului dat se propune edificarea unui complex locativ, compus din 5 blocuri cu unitati de deservire incorporate, sub poz.1 cu regimul de inaltime (S+P+8E) cu dimensiunile in axe 26,2m x 16,5m si parcare subterana pentru autoturismele locatarilor.

Proiectul de executie a fost elaborat in corespondere cu normele in vigoare si asigura exigentele de baza, reglementate de legea calitatii in constructii:

- A - rezistenta si stabilitate;
- B - siguranta in exploatare;
- C - siguranta la foc;
- D - igiena, sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului inconjurator;
- E - izolatia termica, hidrofuga si economie de energie;
- F - protectia impotriva zgomotului.
- G - utilizarea sustenabila a resurselor naturale.

Arhitect-Sef de proiect

Postolachi V.

## Solutii de mediu

Obiectivul propus spre amplasare - complex locativ (5 blocuri locative cu obiective sociale incorporate) nu prezinta impact asupra mediului. Tinind cont de destinatia obiectivului si locul amplasarii, influenta asupra mediului a obiectivului, impactul se va mentine in limita cerintelor sanitare. Nivelul de poluare al aerului atmospheric si al solului nu vor fi majorate.

Evaluarea detaliata a impactului asupra mediului a obiectivului propus spre realizare va fi efectuata in cadrul proiectului de executie cu avizarea organelor ecologice de stat.

## Concluzii

Prin realizarea obiectivelor propuse se va valorifica potentialul terenului, va fi eliminata incompatibilitatea creata istoric prin edificarea in cadrul cartierului locativ a fostei uzine "Etalon". Implementarea unui astfel de proiect, se va asigura omogenitatea functionala a zonei preconizate. Planul Urbanistic de Detaliu confirma posibilitatea tehnica si sanitara-ecologica a functionarii pe teritoriul dat si propune urmatoarele solutii:

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

Suprafata la sol S=2165,0 m<sup>2</sup>.

Suprafata cu destinatie social-culturala S=440,5 m<sup>2</sup>.

Suprafata amenajata S=5956,0 m<sup>2</sup>.

Suprafata construita a parcurii subterane fara blocul locativ S=5735,3 m<sup>2</sup>.

Regimul de inaltime S+P+8E.

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

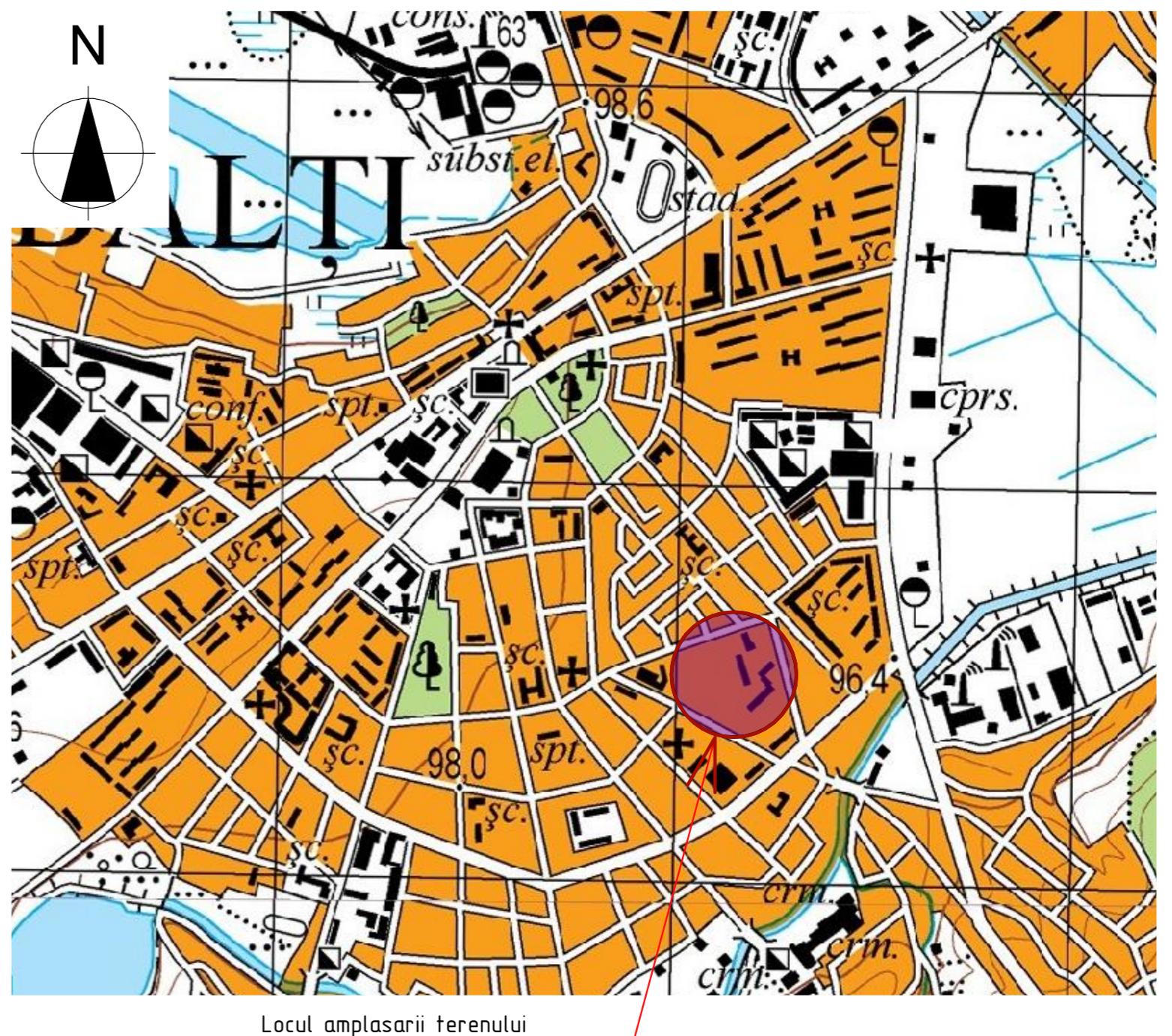
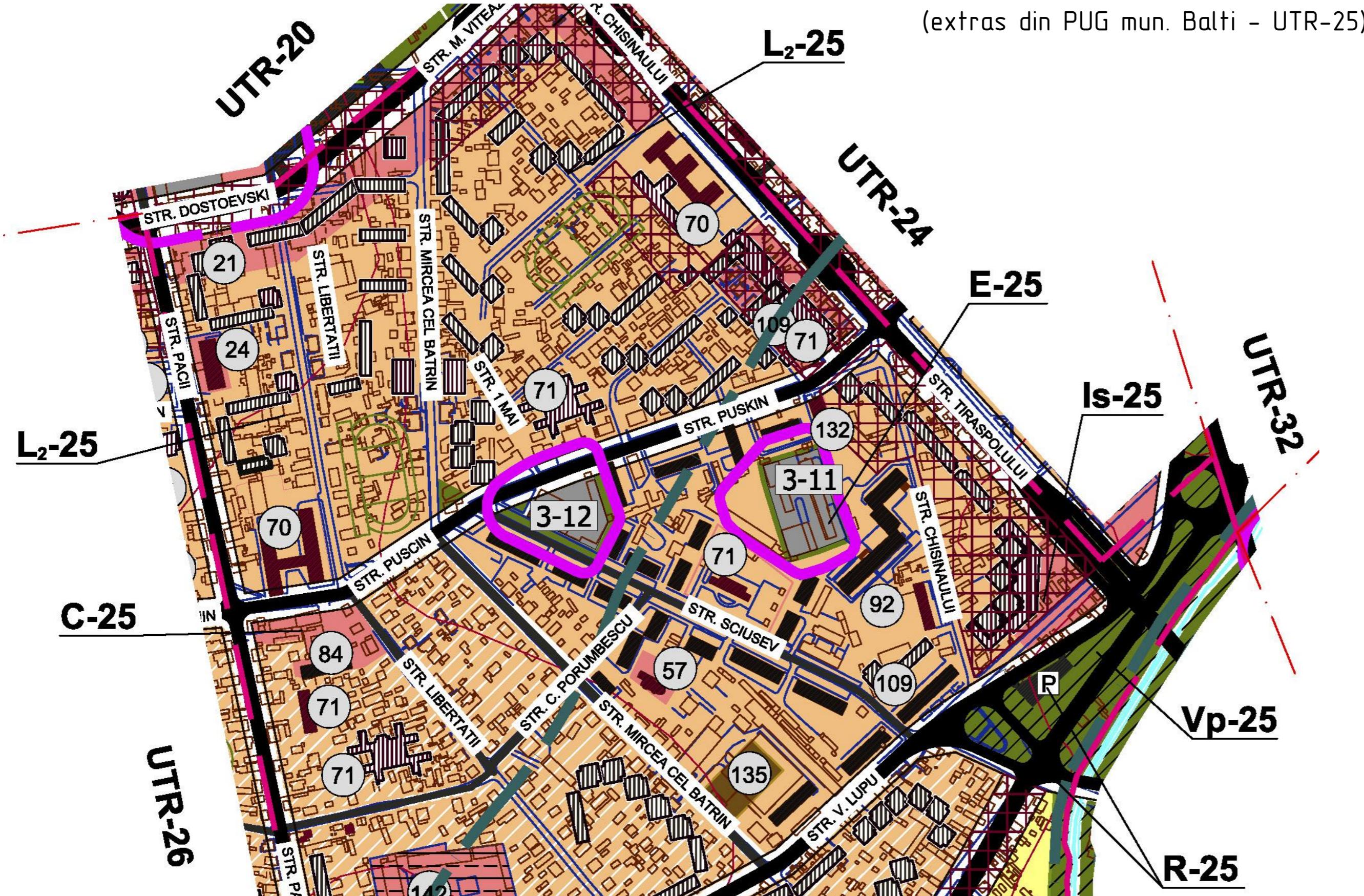
/CUT/ Coicientul de utilizare a terenului - 2,35.

Documentatia data, aprobată ulterior de organele abilitare va sta la baza elaborarii documentatiei de proiect ulterioare, in scopul realizarii blocului locativ si amenajarii terenului.

## Specificatia desenilor marca - PUD

Plansa	Denumirea	Nota
1	Memoriu general	
2	Incadrarea in localitate (extras din PUG mun. Balti)	
3	Situatia existenta	
4	Analiza geotehnica. Situatia hidrogeologică	
5	Reglementari. Zonificarea teritoriului.	
6	Reglementari. Planul de demontare a retelelor	
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	Licenta Nr. 025815 seria AMMIJ din 03.09.2007				
	OBIECTIV nr. 04.04-PUD/22				
Mod.	Can.	Plansa	Nr.d.	Semnat.	Data
A.S.P	Postolachi V.		07.22	Beneficiar: SA "APARAT"	
Elaborat	Ciobanu V.		07.22	Memoriu general	
				S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT"	mun. Balti



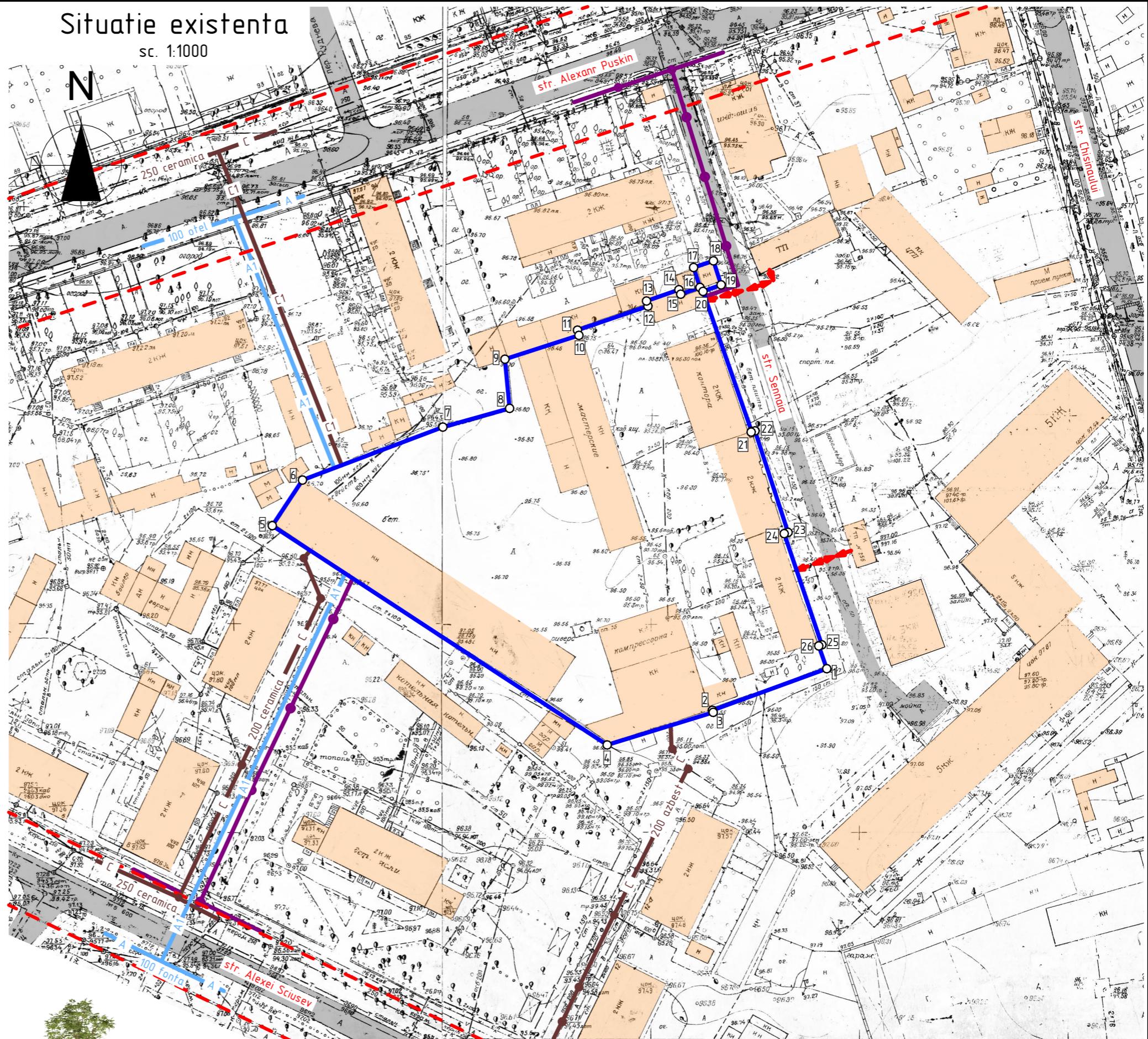
Nr. plansei	Denumirea	Nota
1	Memoriu general	
2	Incadrarea in localitate (extras din PUG mun. Balti)	
3	Situatia existenta	
4	Analiza geotehnica. Situatia hidrogeologica	
5	Reglementari. Zonificarea teritoriului.	
2022	04.04-PUD/22	Plan Urbanistic de Detaliu privind terenul nr. cadastral 0300301.292 din str. Sennaia 2, mun. Balti
ASP	Postolachi	07.22
		Materiale generale de sistematizare
Elaborat	Ciobanu V.	07.22
		Incadrarea in localitate (extras din PUG mun. Balti)
		S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT" mun. Balti

## Legenda:

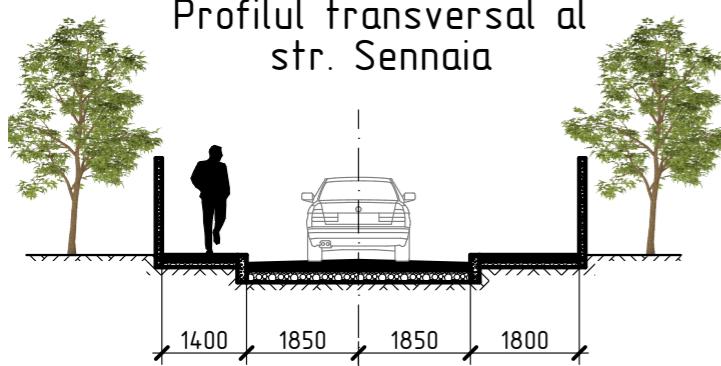
- Hotarul terenului conform planului geometric
- Puncte de cotitura conform planului geometric
- Linie rosie conform PUG mun. Balti
- Constructii existente
- Acces auto existent
- Retele de alimentare cu apa
- Retele de canalizare
- Retele electrice
- Retele de telecomunicatie

## Situatie existenta

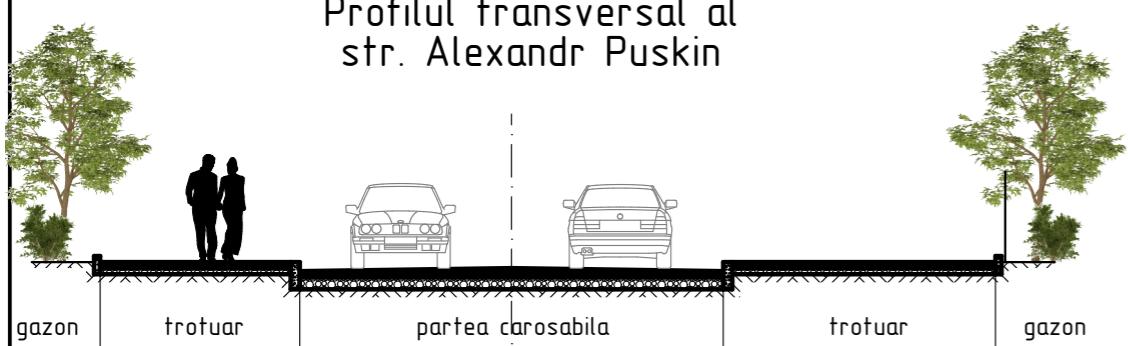
sc. 1:1000



Profilul transversal al str. Sennaia



Profilul transversal al str. Alexandr Puskin



2022

04.04-PUD/22

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

ASP	Postolachi	07.22	Materiale generale de sistematizare	Etapa	Foaie	Foi
Elaborat	Ciobanu V.	07.22	Situatia existenta	S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT"		

# Analiza geotehnica. Situatia hidrogeologica. (extras din PUG mun. Balti)

sc. 1:1000

Devizarea teritoriului dupa conditiile geotehnice  
(aprecierea favorabilitatii terenurilor pentru constructie)

## Zona A

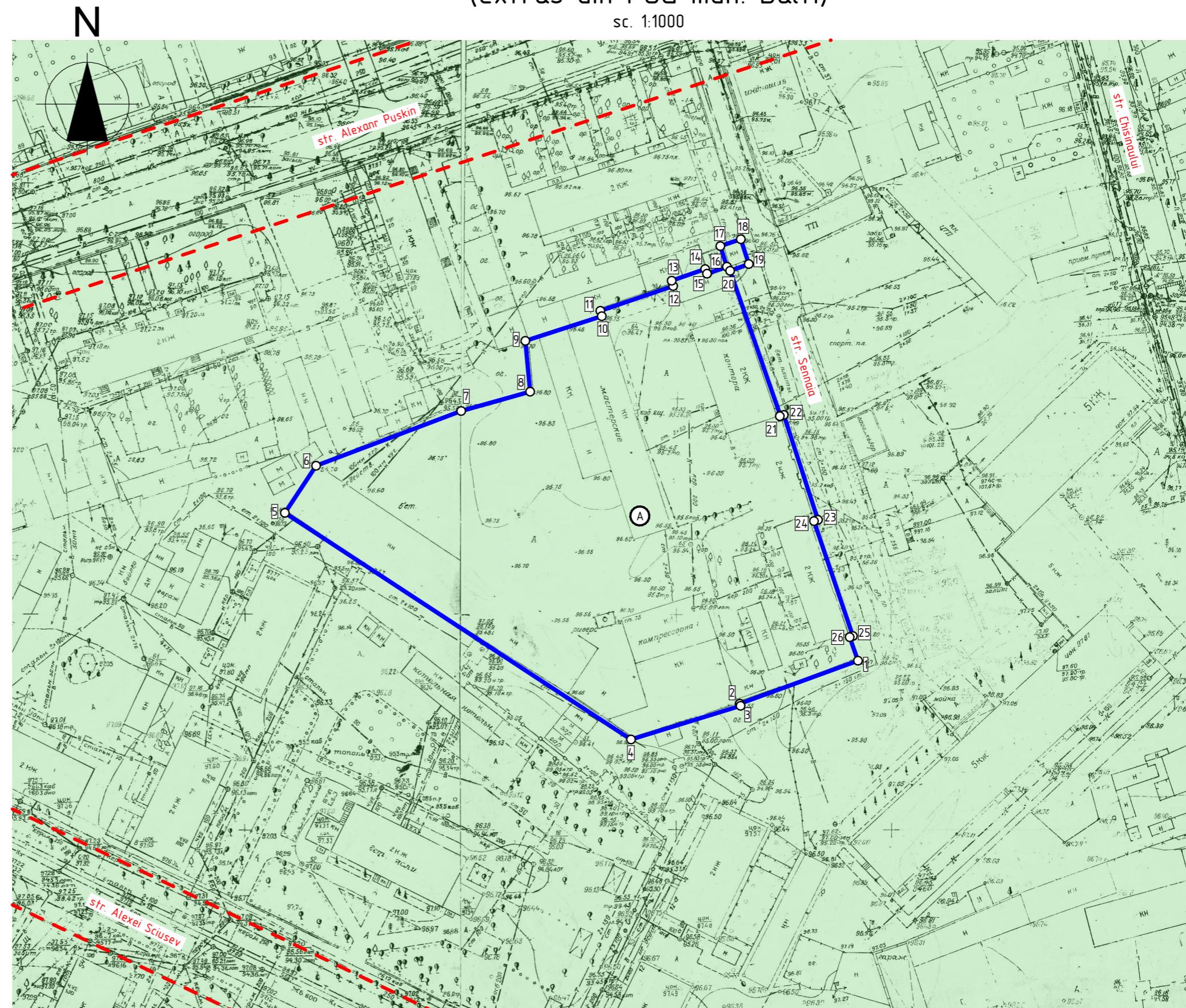
- Favorabila pentru constructii. In mod geomorfologic dispune de coincidere cu terenurile nivale a teraselor I si II a luncii inundabile din valea rierilor Raut si Rautel mai sus de cota inundabilitatii cu probabilitatea de 1% cu panta abrupta a reliefului mai mare de 0.4%, cit si cu unele terenuri separate invecinate cu cumpana apelor a terenurilor aflate pe coasta dreapta a vazi r. Rautel in partea de sud a orasului. Aproape pretutindeni in limitele teritoriului evideniat se semneaza nivelul majorat al apelor freatici (mai putin de 1-2m de la nivelul solului). In structura geologica participa depunerilor aluvial-deluviale cu capacitatea portanta mica. Pe terenurile apropiate de luncta inundabila se observa scaderi separate a solului.

In caz de amplasare a constructiilor noi este necesar de a organiza scurgerea apelor de la suprafata solului.

Nota: Conform harti raionarii seismice a teritoriului Republicii Moldova orasul Balti se afla in zona cu sesemicitatea de 7 grade.

## Legenda:

- Hotarul terenului conform planului geometric
- Puncte de cotitura conform planului geometric
- Linie rosie conform PUG mun. Balti



2022	04.04-PUD/22		Plan Urbanistic de Detaliu privind terenul nr. cadastral 0300301.292 din str. Senniaia 2, mun. Balti		
ASP	Postolachi	07.22	Materiale generale de sistematizare	Etapa	Foaie
Elaborat	Ciobanu V.	07.22	Analiza geotehnica. Situatia hidrogeologica	PUD	4

## Explicatia cladirilor si obiectivelor

Nr. pe PG	Denumirea obiectivelor	Suprafata terenului, ha	Suprafata constructiei, m.p.	Starea obiectivului	Numar nivele	Nota
I	Teren: Proprietate privata nr. cad. 0300301.292	0,8121		proiect		
1	Bloc locativ		2164,8	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		314,6	proiect		
6	Tomberane pentru colectarea deseurilor		15,0	proiect		

## Bilant teritorial propus

Nr. ord.	Denumirea zonei	Total	
		ha	%
1	Teren: Proprietate privata nr. cad. 0300301.292	0,8121	100
2	Zona blocurilor locative	0,2165	26,7
3	Zona cailor pietonale	0,1331	16,4
4	Zona cailor de comunicatii si transport	0,2631	32,4
5	Zona spatiilor verzi	0,1994	24,5

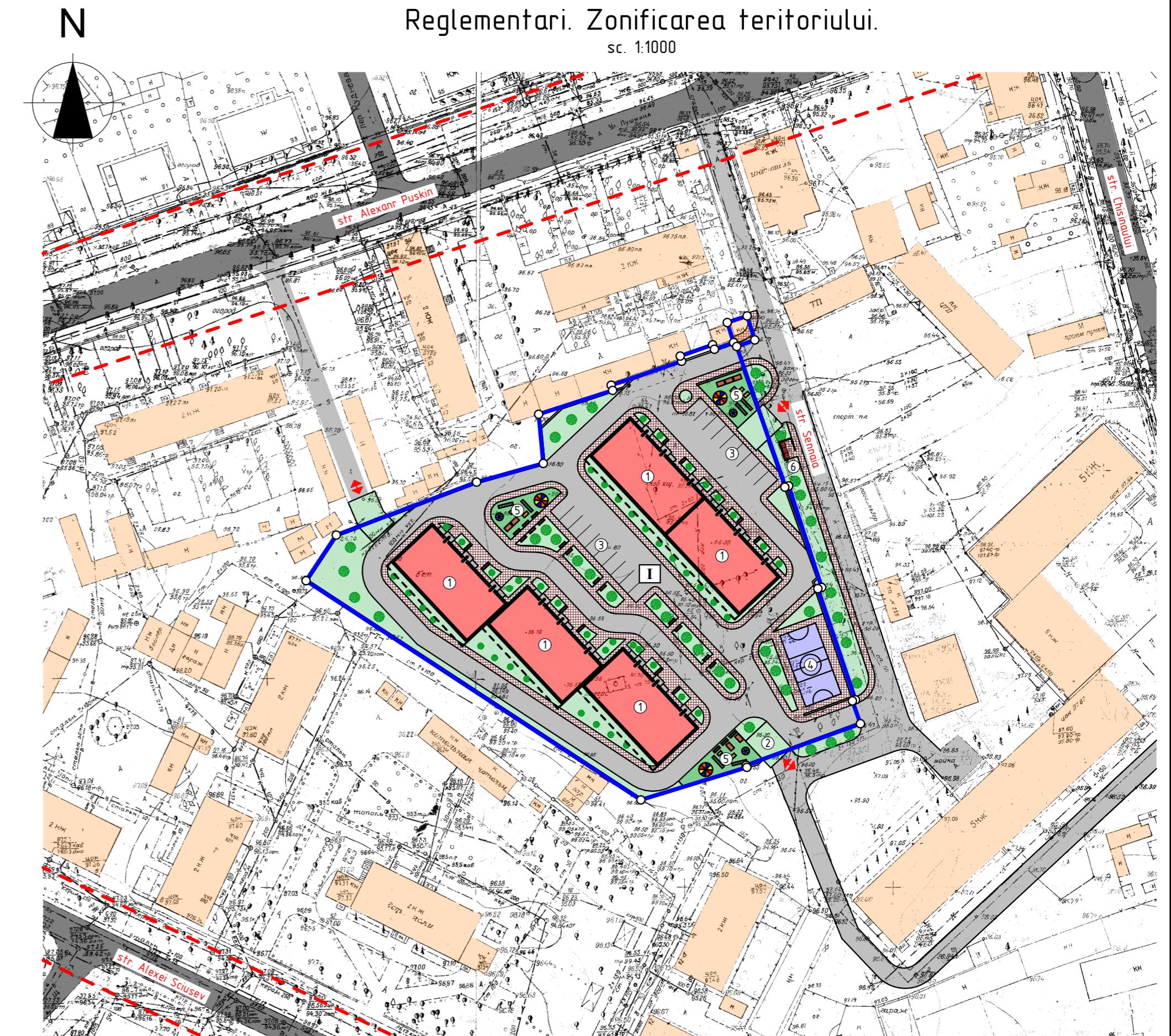
## Indici tehnico-economi

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>	2165	
3	Suprafata cu destinatie social-culturala	m <sup>2</sup>	440,5	
4	Suprafata totala a apartamentelor	m <sup>2</sup>	13866,8	
5	Suprafata totala a parcurii subterane	m <sup>2</sup>	7900,1	
6	Apartamente cu 1 odaie	buc.	47	
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	Coeficientul de utilizare a terenului - CUT		2,35	max. 2-3

## Legenda:

- [Blue line] - Hotarul terenului conform planului geometric
- [Blue circle] - Puncte de cotitura conform planului geometric
- [Red dashed line] - Linie rosie conform PUG mun. Balti
- [Orange shaded area] - Constructii existente
- [Grey shaded area] - Acces auto existent
- [Red rectangle] - Blocuri de locuit multietajate proiectate
- [Green grid] - Acces pietonal
- [Green shaded area] - Zone verzi
- [Blue hatched area] - Acces auto proiectat

## Reglementari. Zonificarea teritoriului.



2022

04.04-PUD/22

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

ASP

Postolachi

07.22

Materiale generale de sistematizare

Etapa Fodie Foi

Elaborat

Ciobanu V.

07.22

Reglementari. Zonificarea teritoriului.

S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT" mun. Balti

# Reglementari. Planul de demontare a retelelor

sc. 1:1000

## Legenda:

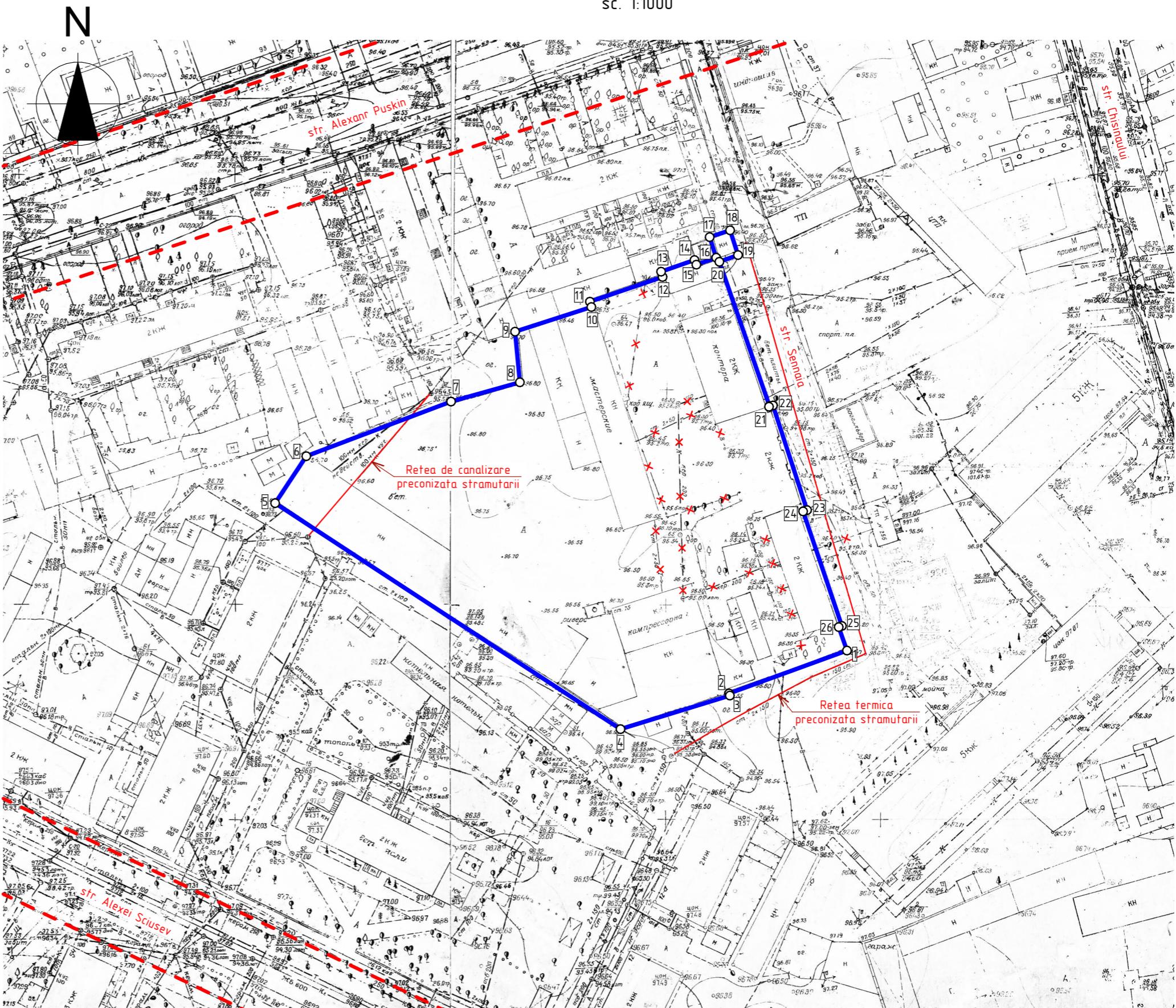
- Hotarul terenului conform planului geometric
- Puncte de cotitura conform planului geometric
- Linie rosie conform PUG mun. Balti
- Retea de canalizare spre demontare
- Retea de alimentare cu apa spre demontare
- Retea termica spre demontare
- Retea electrica spre demontare
- Retea de canalizare spre 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 municipală ce trebuie supusa stramutării confor conditiilor tehnice eliberate de institutiile responsabile la faza de proiect de executie. Totodata in apropiere nemijlocita a terenului exista o retea termica exteroara ce necesita stramutare confor conditiilor tehnice eliberate de institutiile responsabile la faza de proiect de executie.

Asigurarea edititara a obiectului proiectat se va efectua confor 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 0300301.292 din str. Sennaia 2, mun. Balti		
ASP	Postolachi	07.22	Materiale generale de sistematizare	Etapa Foaie Foi PUD 6
Elaborat	Ciobanu V.	07.22	Reglementari. Planul de demontare a retelelor	S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT" mun. Balti

# DESFASURATA FATADELOR str. Chisinaului

SITUATIE EXISTENTA



INCADRAREA IN SITUATIA EXISTENTA



04

04

-PUD/22

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

2022	04.04-PUD/22	
ASP	Postolachi	07.22
		Materiale generale de sistematizare
		PUD 7
Elaborat	Ciobanu V.	07.22
		S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT" mun. Balti

# DESFASURATA FATADELOR str. Alexandr Puskin

SITUATIE EXISTENTA



INCADRAREA IN SITUATIA EXISTENTA



2022	04.04-PUD/22	Plan Urbanistic de Detaliu privind terenul nr. cadastral 0300301.292 din str. Sennaia 2, mun. Balti		
ASP	Postolachi	07.22	Materiale generale de sistematizare	Etapa Focie Foi
			PUD	8
Elaborat	Ciobanu V.	07.22	Desfasurata fatadelor str. Alexandr Puskin	S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT" mun. Balti



2022	04.04-PUD/22			Plan Urbanistic de Detaliu privind terenul nr. cadastral 0300301.292 din str. Sennaia 2, mun. Balti		
ASP	Postolachi	07.22	Materiale generale de sistematizare	Etapa	Foaie	Foi
Elaborat	Ciobanu V.	07.22	Foto din realitate	PUD	9	S.R.L. "GEO-CAD-PROIECT" mun. Balti