

"ALTAMIRA" SRL

Beneficiar: SRL "Topconstruct BNN"

FAZA: PROPUNERI DE MODIFICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Plan Urbanistic de Detaliu pentru valorificarea terenurilor
cu nr.cad. 1701116.378 și nr.cad. 11701116.474, situate în
mun.Cahul, str.Lev Tolstoi, 14 și str.Stejarilor 11, în vederea
amplasării ansamblului Rezidențial cu blocuri de locuit multietajate

Arhitect șef proiect

Gorenco T.

CHIȘINĂU 2022

MEMORIU GENERAL

1. Date generaie

Plan Urbanistic de Detaliu, pentru valorificarea terenurilor nr.cad. 1701116.378 și nr.cad.1701116.474, cu suprafața totală de 0.2544 ha, situate în mun.Cahul, str.LevTolstoi, 14 și str.Stejarilor 11.

Prezenta documentație, ca conținut reprezintă un Plan Urbanistic de Detaliu, elaborat în conformitate cu actele normative și legislative în vigoare:

- Legea RM privind Principiile Urbanismului și Amenajării Teritoriului Nr.835 din 17.05.1996;
- Normativul în construcții NCM B.0102-05 "Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului";
- Prevederile Planului Urbanistic General al mun. Cahul, elaborat de INCP "Urbanproiect".

Scopul acestui studiu constă în reorganizarea și schimbarea categoriei de destinație a terenurilor nominalizate, din subzonele: E-1 (unități economice de producere, industriale și agricole) și L1-6 (Zona locuințe cu regim mic de înălțime)

în subzona L2-6 (Zona de locuințe cu regim mare de înălțime cu blocuri locative multietajate cu apartamente colective și alte funcții complementare).

2. Principii urbanistice

2.1. Situația existentă

Obiectivul solicitat spre examinare este situat în aria străzilor L.Tolstoi și Stejarilor.

Teritoriile adiacente sunt:

- Nord-Vest: str. Lev Tolstoi, centru comercial.
- Sud-Est: Scuarul cu monument tinerilor antifascisti 1941-1942

Obiectivele prezentate cu nr. cadastral 1701116.378 și 1701116.474 cu clădirile de depozitare au fost vândute și s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu cu modificarea Regulamentului Local de Urbanism al PUG mun. Cahul, referitor la reorganizarea și schimbarea destinației în spații locative și socio-comerciale.

2.2. Soluții urbanistice

Teritoriul examinat cu o suprafață totală de 0,2544 ha se propune a fi organizat și amenajat în zona locativă și socio-comercială.

Zona va fi amenajată cu accese auto, parcaje, spații de odihnă pentru copii și adulți.

Conform soluțiilor Planului Urbanistic de Detaliu a prezentului studiu capacitatea estimativă a blocurilor locative colective multietajate în vederea numărului de locuitori va constitui 200-300 om, reeșind din suprafața construită și desfășurată cu spații locative și numărul de apartamente.

Studiul propune construirea Ansamblului Rezidențial cu blocuri de locuit cu regim de înălțime S₁+S+P+9E folosind parterele construcțiilor pentru spații socio-culturale. Clădirile formează o curte interioară cu terenuri de joacă pentru copii și o zonă de recreere. În lucrare se propune acces auto în cartier din str.Lev Tolstoi.

Conectarea tehnică obiectivelor menționate se va efectua de la rețelele existente, conform condițiilor tehnice.

NR TOTAL DE APARTAMENTE 90

AP. CU 1 CAMERE - 2

AP. CU 2 CAMERE - 68

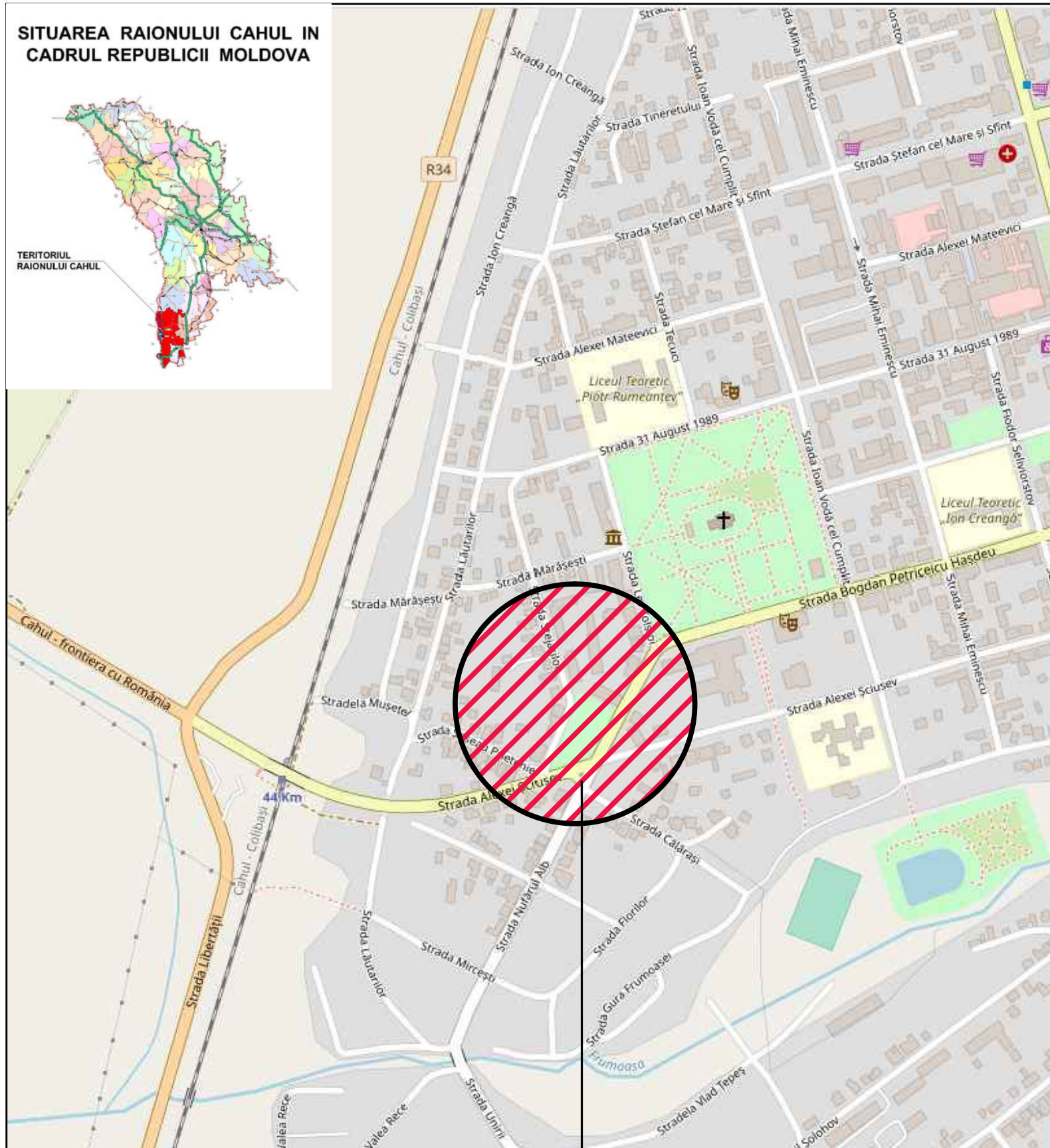
AP. CU 3 CAMERE - 20

PARCARE SUBTERANĂ ÎN 2 NIVELE

PENTRU 80 AUTO

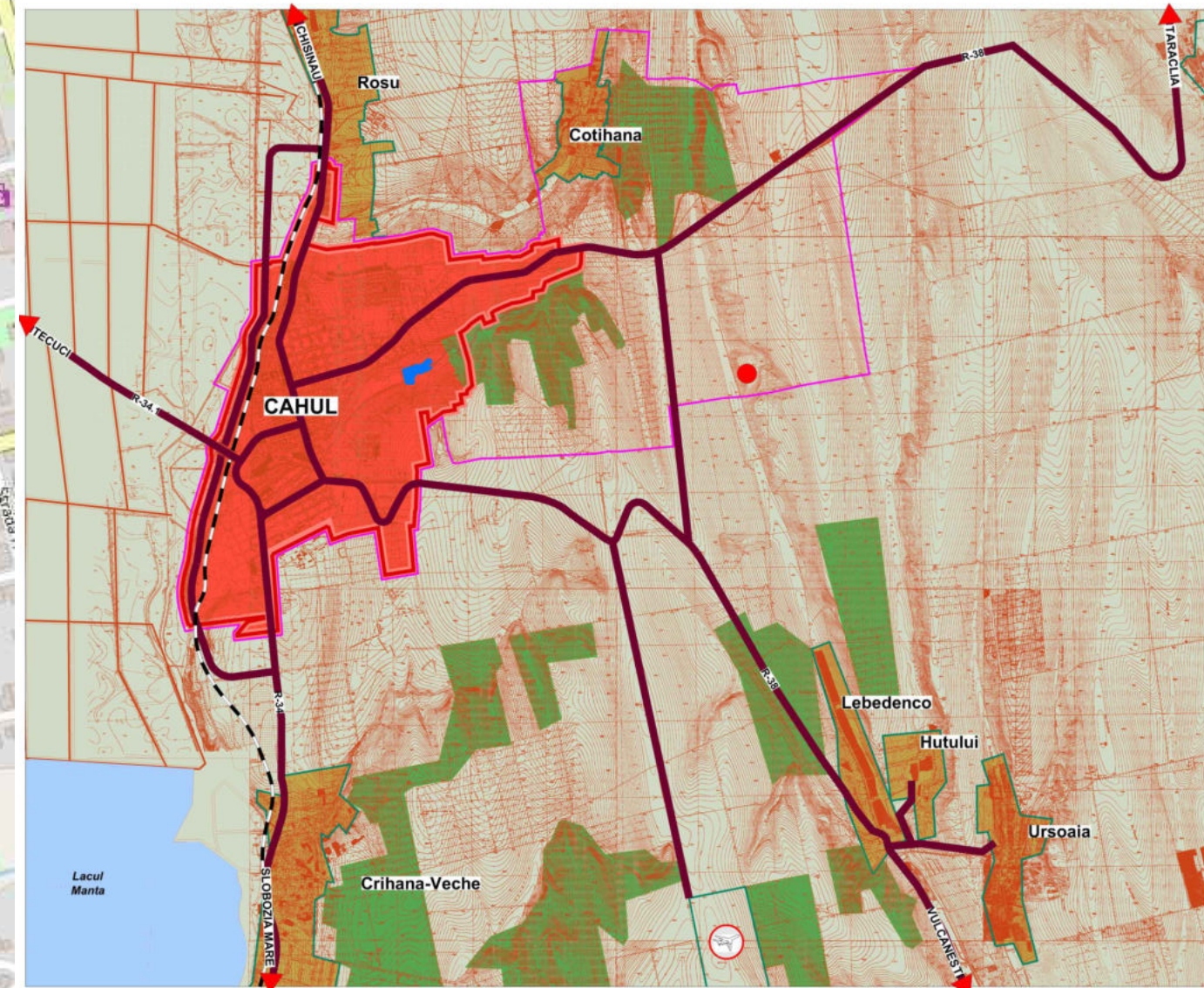
Beneficiar: SRL "Topconstruct BNN"				Plan Urbanistic de Detaliu pentru valorificarea terenurilor cu nr.cad. 1701116.378 și nr.cad. 11701116.474 din str.Lev Tolstoi, 14 și str.Stejarilor 11, mun.Cahul			
AȘP	Gorenco T.				faza PUD	planșa 1.1	planșe
				Memoriu explicativ	"ALTAMIRA" SRL		

SITUAREA RAIONULUI CAHUL IN CADRUL REPUBLICII MOLDOVA



ZONA EXAMINATĂ

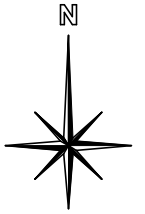
Situarea terenului
Sc. 1:10000



Beneficiar: SRL "Topconstruct BNN"		Plan Urbanistic de Detaliu pentru valorificarea terenurilor cu nr.cad. 1701116.378 și nr.cad. 11701116.474 din str.Lev Tolstoi, 14 și str.Stejarilor 11, mun.Cahul		
AȘP	Gorenco T.	Situarea terenului Sc. 1:10000	faza PUD	planșa 1
			"ALTAMIRA" SRL	



Planul de încadrare în teritoriu
(extras din PUG mun.Cahul)
Sc. 1:5000



Borderoul desenelor de execuție a setului principal Marca PUZ

Planșa	Denumire	Nota
1	Situarea terenului Sc. 1:10000	
1.1	Memoriu explicativ	
2	Date generale. Planul de Încadrare în teritoriu (extras din PUG mun.Cahul) Sc. 1:5000	
3	Situația existentă (extras din cadastru)	
4	Modificarea Unității Teritoriale de Referință UTR 6 (extras din RLU a PUG mun.Cahul) Sc. 1:2000	
5	Analiza hidrogeotehnica (extras din PUG mun.Cahul) Sc. 1:5000	
6	Reglementări. Zonificarea Terenului. Plan general. Plan trasare. Sc. 1:500 Plan de situație Sc. 1:2000	

TEREN EXAMINAT

Legenda

	STRAZI SI DRUMURI PRINCIPALE SI SECUNDARE		ZONA CU LOCUINTE IN REGIM MIC DE INALTIME /PRIMA ETAPA/
	STRAZI SI DRUMURI LOCALE		ZONA CU LOCUINTE IN REGIM MIC DE INALTIME /PRIMA ETAPA/
	CALEA FERATA		ZONA SANATORIULUI "NUFARUL ALB"
	NUMARUL DE ORDINE AL U.T.R.		ZONA INDUSTRIALA /EXISTENTA/
	LIMITA U.T.R.		TERITORII PENTRU DEZVOLTAREA ZONEI INDUSTRIALE /PENTRU PERSPECTIVA/
	ZONA CU FUNCTII COMPLEXE DE INTERES PUBLIC /EXISTENTA/		ZONA COMUNALA
	ZONA CU FUNCTII COMPLEXE DE INTERES PUBLIC /PRIMA ETAPA /		ZONA SPECIALA
	ZONA LOCUIBILA MULTIETAJATA /EXISTENTA/		CIMITIR
	ZONA LOCUIBILA MULTIETAJATA /PRIMA ETAPA/		ZONA DE UTILITATE PUBLICA AGREMENT SI SPORT
	ZONA LOCUIBILA MULTIETAJATA /PENTRU PERSPECTIVA/		GOSPODARIA SILVICA
	ZONA CU LOCUINTE IN REGIM MIC DE INALTIME /EXISTENTA/		ZONA DE PROTECTIE

Raza de deservire de liceu 250m

Raza de deservire de la grădiniță 220m

Beneficiar: SRL "Topconstruct BNN"		Plan Urbanistic de Detaliu pentru valorificarea terenurilor cu nr.cad. 1701116.378 și nr.cad. 11701116.474 din str.Lev Tolstoi, 14 și str.Stejarilor 11, mun.Cahul		
AȘP	Gorenco T.	Date generale. Planul de încadrare în teritoriu (extras din PUG mun.Cahul) Sc. 1:5000	faza	planșa
			PUD	2
			"ALTAMIRA" SRL	

Extras din cadastru.



TEREN EXAMINAT

Explicația cladirilor și obiectivelor

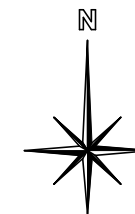
Nr. pe PG	Denumirea obiectivelor	Suprafața terenului, ha	Suprafața construcției, m.p.	Starea obiectivului	Număr nivele	Notă
1-00	Teren pentru construcții: nr.cad. 1701116.378	0,07		existent		Proprietate privată
1-01	Depozit		426,8	existent	1	
1-02	Depozit		530,0	existent	1	
2-00	Teren pentru construcții: nr.cad. 1701116.474	0,1844		existent		

Beneficiar: SRL "Topconstruct BNN"		Plan Urbanistic de Detaliu pentru valorificarea terenurilor cu nr.cad. 1701116.378 și nr.cad. 11701116.474 din str.Lev Tolstoj, 14 și str.Stejarilor 11, mun.Cahul		
AȘP	Gorenco T.		EXTRAS DIN CADASTRU	faza PUD
				planșa 3
				planșe "ALTAMIRA" SRL

1. DELIMITARE

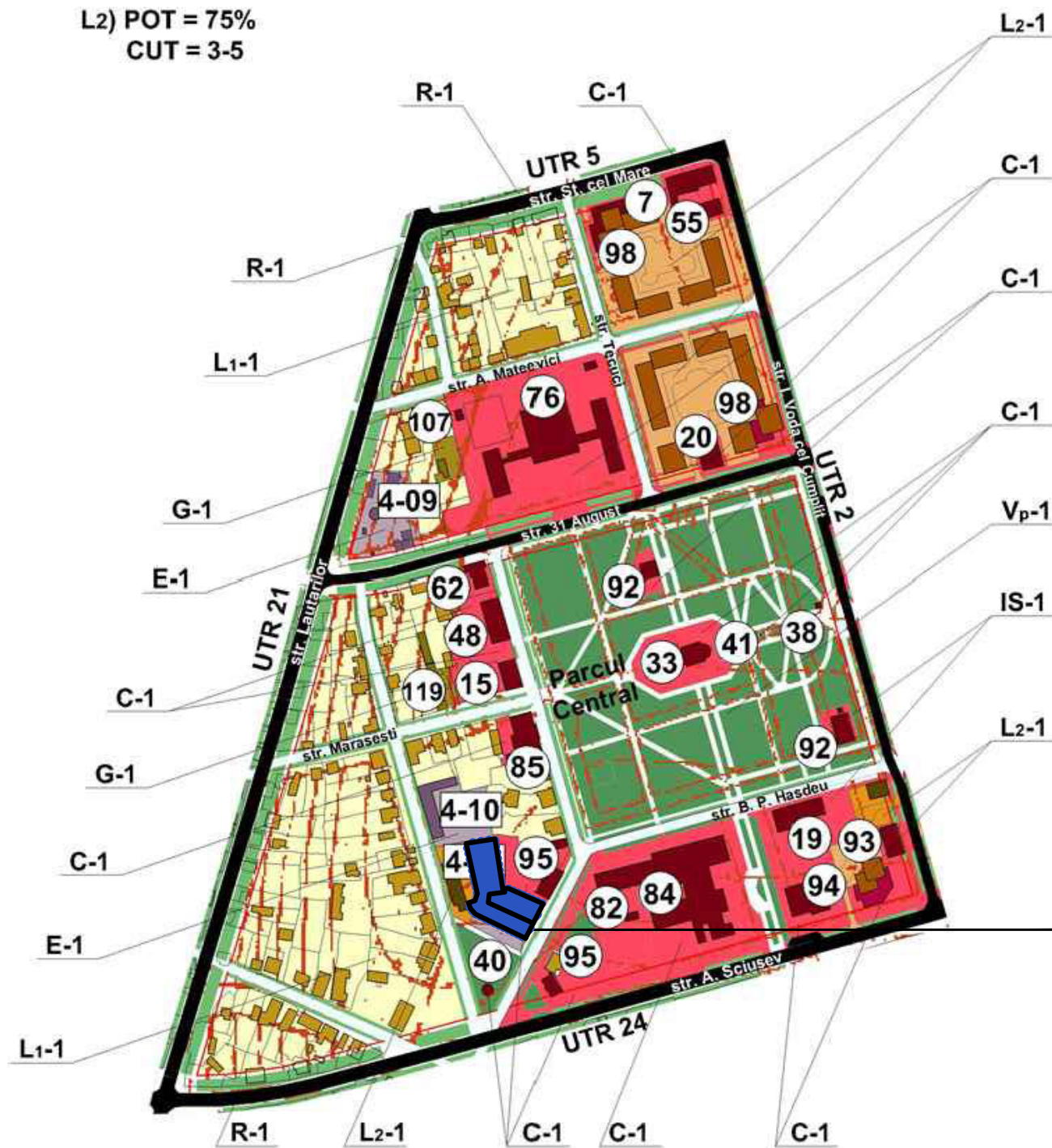
L2) POT = 75%
CUT = 3-5

SITUAȚIA EXISTENTĂ
(extras din PUG mun.Cagul)
Sc. 1:2000



SUBZONE FUNCȚIONALE

C-1	Subzona teritorii de utilitate publică și alte funcții complementare
L1-1	Subzona cu casa de locuit în regim vic de înălțime și alte funcții complementare
L2-1	Subzona cu blocuri locative multietajate cu apartamente colective și alte funcții complementare.
G-1	Subzona gospodărie comunală.
E-1	Subzona unitati economice (de producere, industriale si agricole).
Vp-1	Subzona spații verzi.
R-1	Subzona căi de comunicații rutiere și edificii aferente.



EXPLICAȚIE

- | | |
|---|---------------------------------|
| 15. MUZEU | 62. CLINICA DE BOLI INFECTIOASE |
| 19. TEATRU (NU FUNCT.) | 76. LICEU |
| 20. TEATRUL REPUBLICAN MUZICAL
DRAMATIC "B.P.HAJDEU" | 82. GIMNAZIU |
| 33. CATEDRALA SF. MIHAIL | 84. COMPLEX SPORTIV |
| 38. MONUMENT COMEMORATIV DE
RAZBOI 1941-1945 | 85. SCOALA SPORTIVA |
| 40. MONUMENT TINERILOR
ANTIFASCISTI 1941-1942 | 92. CAFENEA |
| 41. MONUMENTUL LUI I. VITAEZUL | 93. BAR |
| 48. INSPECTORALUL FISCAL DE STAT | 94. RESTAURANT |
| | 95. CENTRU COMERCIAL |
| | 107. CAZANGERIE |
| | 119. GARAJ |

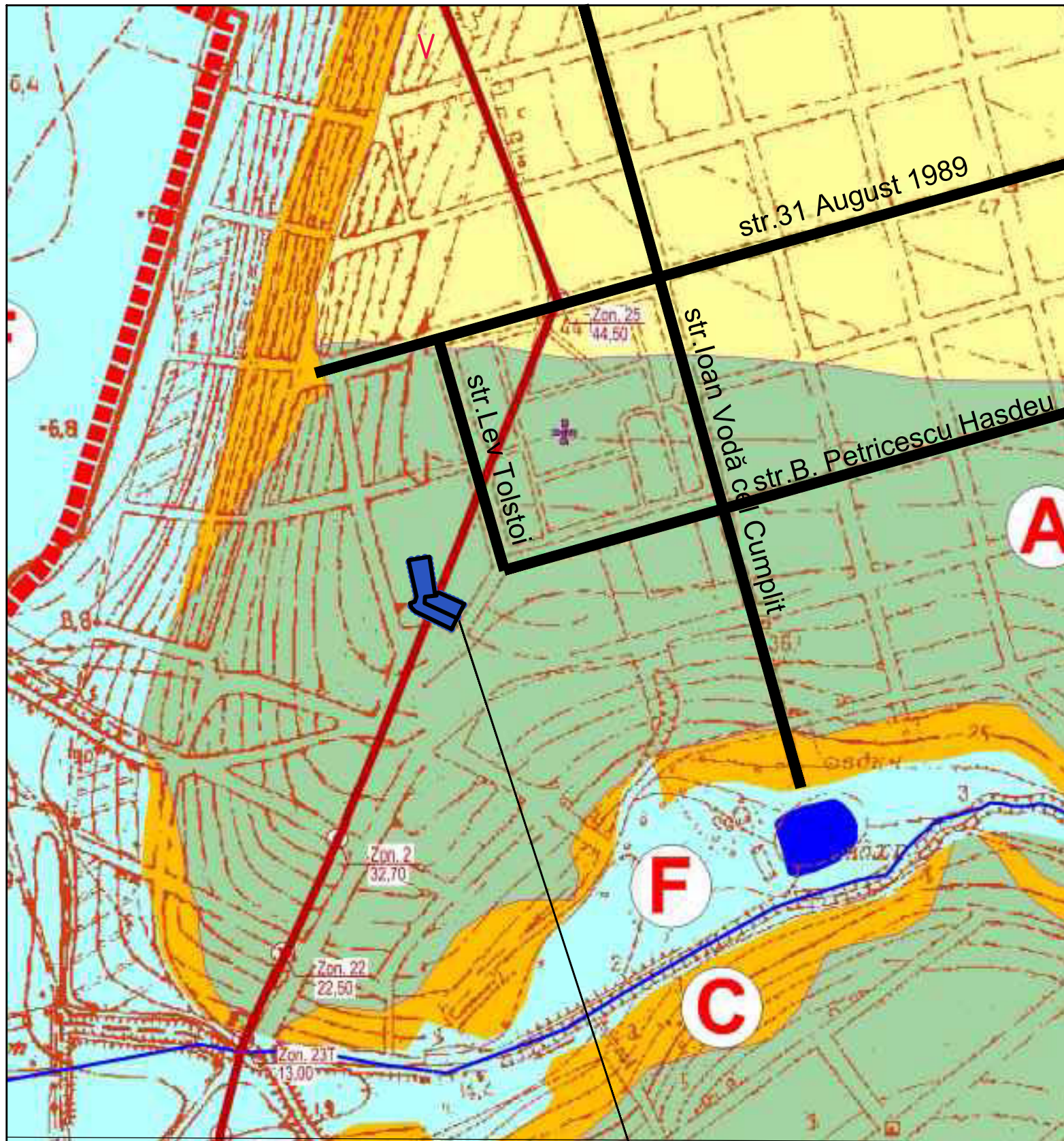
- | | |
|------|--|
| 4-09 | "APA-CANAL" LM |
| 4-10 | "DEPOZIT DE MATERIALE" LM |
| 4-11 | SA "JANCOM" INTREPRINDERE
DE DEPOZITARE SI COMERT |

Modificarea zonei unități de producere, industriale si agricole (E-1) în zonă blocurilor locative multietajate cu apartamente colective (L2-6)

Legenda

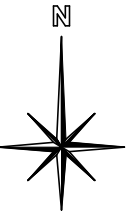
	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN / EXISTENTA/		ZONA CU LOCUINTE IN REGIM MIC DE INALTIME / EXISTENTA/		DRUM NATIONAL DE IMPORTANTA REPUBLICANA
	ZONA CU FUNCTII COMPLEXE DE INTERES PUBLIC		ZONA INDUSTRIALA / EXISTENTA/		STRAZI PRINCIPALE SI SECUNDARE
	ZONA LOCUIBILA MULTIETAJATA / EXISTENTA/		ZONA COMUNALA		STRAZI LOCALE
	ZONA LOCUIBILA MULTIETAJATA / PRIMA ETAPA /		ZONA DE UTILITATE PUBLICA AGREMENT SI SPORT		

Beneficiar: SRL "Topconstruct BNN"		Plan Urbanistic de Detaliu pentru valorificarea terenurilor cu nr.cad. 1701116.378 și nr.cad. 11701116.474 din str.Lev Tolstoi, 14 și str.Stejarilor 11, mun.Cahul		
AȘP	Gorenco T.	Modificarea Unitatii Teritoriale de Referinta UTR 1 (extras din PUG mun.Cagul) Sc. 1:5000	faza PUD	planșa 4
			"ALTAMIRA" SRL	



TERENUL EXAMINAT

Analiza hidrogeotehnica (extras din PUG mun.Cagul) Sc. 1:5000 Divizarea teritoriului dupa conditiile geologice



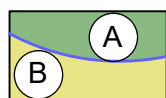
TERENUL EXAMINAT

- A** — **ZONA FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII** INCLUDE VERSANTII SI CUMPANA APELOR R. PRUT SI RIULETELOR FRUMOASA SI COTIUJENI CU COTELE ABSOLUTE CE VARIAZA DE LA 17,50 PINA LA 112,0 M, APELE FREATICE SUNT STRATIFICATE LA ADINCIMEA NU MAI MICA DE 5,0 M DE LA SUPRAFATA TERESTRA. IN LIMITELE ZONEI EVIDENTIASTE RELIEFUL ESTE RELATIV NETED, GRADUL DE INCLINARE NU DEPASESTE -5°. STRUCTURA GEOLOGICA A TERITORIULUI ESTE CONSTITUITA DIN SOL NISIPO-LUTOS ALUVIAL-DELUVIAL CU VIRSTA CUATERNARA SI ARGILE NISIPOASE ALUVIALE. LA LUMINA ZILEI APAR ARGILE CU VIRSTA SARMATA. SOLUL NISIPO-LUTOS SI ARGILELE NISIPOASE CONFORM MATERIALELOR PROSPECTIUNILOR ANTERIOARE SUNT TASABILE. CAPACITATEA SUMARA A STRATULUI TASABIL CONSTITUIE 4-10M. CONDITIILE DE TEREN CONFORM TASARII CORESPUND TIPULUI I.
- B** — **ZONA CONDITIONAL FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII** DIN CAUZA CONDITIILOR DE TEREN CE CORESPUND TIPULUI II. DIN ACEASTA ZONA FAC PARTE CUMPANA APELOR SI VERSANTII DOMOLI A VAII DE PE MALUL STING AL R. PRUT SI AFLUENTII (FRUMOASA SI COTIUJENI). IN LIMITELE ZONEI EVIDENTIASTE RELIEFUL ESTE RELATIV NETED CU GRAD DE INCLINARE NESEMNFICATIV 1-30 MAI RAR PINA LA 50. COTELE ABSOLUTE A TERENULUI VARIAZA DE LA 18,0 PINA LA 112,0 M. IN STRUCTURA GEOLOGICA PARTICIPA GRUNDUL ALUVIAL SI DELUVIAL CU VIRSTA CUATERNARA, CARE ESTE REPREZENTAT PRIN ARGILE NISIPOASE, SOL NISIPO-LUTOS, NISIPURI SI ARGILE. APELE FREATICE SUNT STRATIFICATE LA ADINCIME PESTE 10M DE LA SUPRAFATA TERESTRA. ZONA ESTE CONDITIONAL FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII DIN CAUZA SEDIMENTARII IN PARTEA SUPERIOARA A SECTIUNII A SOLULUI NISIPO-ARGILOS SI ARGILELOR NISIPOASE CARE DISPUN DE PARTICULARITATI DE TASARE. CAPACITATEA STRATULUI TASABIL VARIAZA DE LA 9,0 - 18,0M PINA LA 22,0-32,0M PE UNELE SECTOARE SEPARATE. CONDITIILOR DE TEREN IN ACEASTA ZONA (CONFORM MATERIALELOR PROSPECTIUNILOR ANTERIOARE) CORESPUND TIPULUI II, DE ACEEA LA AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR NOI SI POZAREA COMUNICATIILOR EDILITARE (APEDUCT, CANALIZARE) ESTE NECESAR DE TINUT CONT DE ACEST FAPT.
- C** — **ZONA CONDITIONAL FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII** DIN CAUZA NIVELULUI SPORIT AL APELOR FREATICE, MAI PUTIN DE 2,0 - 2,5M, GRADUL SPORIT DE INCLINARE A PANTEI (PINA LA 8-100) SI DEZVOLTAREA IN NEMIJLOCITA APROPIERE A PROCESELOR EROZIONALE DE ALUNECARI. ACEASTA ZONA ESTE CONSTITUITA DIN PARTEA INFERIOARA A PANTEI VAII R. PRUT SI RIULETELOR FRUMOASA SI COTIUJENI. COTELE ABSOLUTE A TERITORIULUI VARIAZA DE LA 12,0 M PINA LA 17,0M. LA AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR NOI ESTE NECESAR DE TINUT CONT DE GRADUL SPORIT DE INCLINARE A PANTEI, EROZIUNEA SOLULUI SI PROCESELE EROZIONALE DE ALUNECARI CARE SE DEZVOLTA IN NEMIJLOCITA APROPIERE.
- F** — **ZONA NEFAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII** DIN CAUZA NIVELULUI SPORIT AL APELOR FREATICE (0,2 - 2,0 M DE LA SUPRAFATA TERESTRA) SI POSIBILITATEA INUNDARII CU DEBITUL TORENTIAL SI VIITURI. DIN ACEASTA ZONA FAC PARTE R. PRUT SI RIULETELE FRUMOASA SI COTIUJENI. RELIEFUL LUNCII ESTE RELATIV NETED, CU GRAD REDUS DE INCLINARE PINA LA 10. PE UNELE SECTOARE SEPARATE ALE LUNCII SUNT SECTOARE INMLASTINITE. EVACUAREA DEBITULUI DE SUPRAFATA IN LUNCA PE ALOCURI ESTE DIFICIL. IN STRUCTURA GEOMORFOLOGICA A LUNCII PARTICIPA GRUNDUL ALUVIAL CU VIRSTA CUATERNARA, PREZENTAT PRIN ARGILE NISIPOASE DE CULOARE GALBENA-GRI, GRUND AMESTECAT CU PIETRIS, ARGILE NISIPOASE CU ACUMULARI DE NISIP CARE SUNT ACUMULATE PE DEPOZITILE ALUVIALE CU ARGILE SARMATICE. CAPACITATEA MAXIMA A ALIVIUNILOR CONSTITUIE 18,0M. CONFORM MATERIALELOR INVESTIGATIILOR ANTERIOARE APELE FREATICE IN LUNCA SE CARACTERIZEAZA PRIN AGRESIVITATE SULFATICA FATA DE BETON. IN LIMITELE ZONEI EVIDENTIASTE CONSTRUCTIILE NOI POT FI AMPLASATE NUMAI IN REZULTATUL TERASARII MAI INALTE DECIT COTELE POSIBILELOR INUNDATII CU PROBABILITATEA 1% SI DUPA ORGANIZAREA DEBITULUI DE SUPRAFATA.

LEGENDA



numarul sondei
cota la gura sondei



limita zonei cu condții tehnico-geologice diverse ale solului



8 GRADE



sectiuni geologice



9 GRADE

Beneficiar: SRL "Topconstruct BNN"		Plan Urbanistic de Detaliu pentru valorificarea terenurilor cu nr.cad. 1701116.378 și nr.cad. 11701116.474 din str.Lev Tolstoi, 14 și str.Stejarilor 11, mun.Cahul		
AȘP	Gorenco T.		faza PUD	planșa 5
			planșe	
			"ALTAMIRA" SRL	
			Analiza hidrogeotehnica (extras din PUG mun.Cagul) Sc. 1:10000	



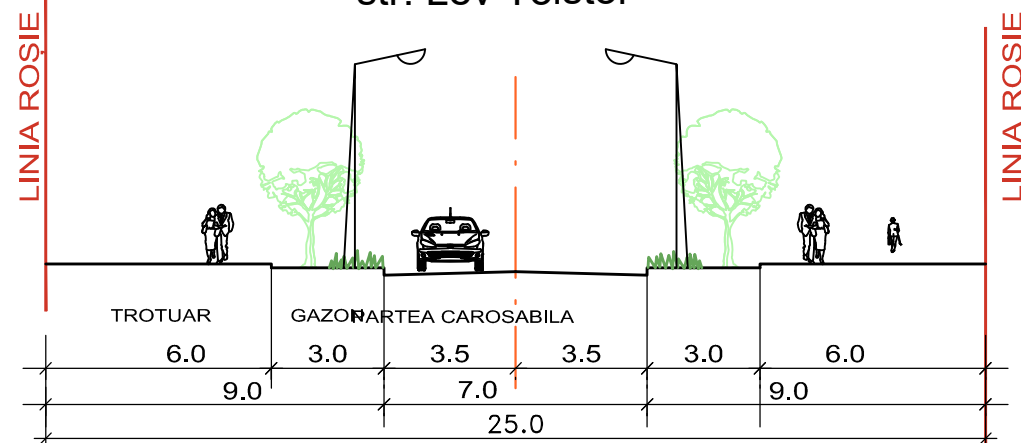
Explicația cladirilor și obiectivelor

Nr.	Denumirea obiectivelor	Suprafața terenului, ha	Suprafața construcției, m.p.	Număr nivele	Notă
1-00	Teren pentru construcții: nr.cad. 1701113.014	0,25			
1-01	Bloc locativ cu obiective socio-culturale		850	tip S+P+9E	Proiect
1-02	Bloc locativ cu obiective socio-culturale		275	tip S+P+9E	Proiect
1-03	Autoparcare subterana (80 auto)		1800	tip S1+S	Proiect
Ⓐ	Teren pentru joacă		110		Proiect
Ⓑ	Teren pentru odihnă		40		Proiect
					Proiect

Indici tehnico-economici

Nr.	Denumirea indici	Unitate de masura	Indici
1	Suprafata lotului	ha	0,25
	Suprafata construita	m.p.	1125
	Suprafata desfasurata	m.p.	10950
	Suprafata amenajata	m.p.	10300
	Spatii verzi	m.p.	400
	Procentul de ocupare a terenului - POT	%	45
	Coeficientul de utilizare a terenului - CUT		4,4

Profil transversal
str. Lev Tolstoi



Beneficiar: SRL "Topconstruct BNN"		Plan Urbanistic de Detaliu pentru valorificarea terenurilor cu nr.cad. 1701116.378 și nr.cad. 11701116.474 din str.Lev Tolstoi, 14 și str.Stejarilor 11, mun.Cahul		
AȘP	Gorenco T.	PLAN GENERAL Sc. 1:1000	faza	planșa
			PUD	6
			"ALTAMIRA" SRL	