

PLAN URBANISTIC DE DETALIU



BENEFICIAR - Topconstruct BNN SRL

COMPONENTA LUCRARI:

1. DATE GENERALE (INCEPUT);
2. DATE GENERALE (SFIRSIT);
3. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU;
4. REGLEMENTARI. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA;
5. SITUAȚIA HIDROGEOTEHNICĂ;
6. CĂI DE COMUNICĂȚII ȘI TRANSPORT. REȚEAUA DE DRUMURI ȘI STRĂZI. SCHEMA DE CIRCULAȚIE A TRANSPORTULUI PUBLIC;
7. REGLEMENTĂRI. ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ;
8. REGLEMENTĂRI. CANALIZARE;
9. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM;
10. PLAN GENERAL SC. 1:500;
11. SCHEMA CLADIRILOR LA COTA 0.000;
12. VEDERI
13. VEDERI
14. VEDERI
15. VEDERI

Denumirea lucrării (PLAN URBANISTIC DE DETALIU): Valorificarea terenului cu numărul cadastral 1701121.144, situat în mun. Cahul, str. M. Viteazu, f.n.

Faza: Plan Urbanistic de Detaliu;
 Numarul obiectului: 31/22;
 Beneficiar: Topconstruct BNN SRL\
 Proiectant: SRL "GRIF PROIECT"
 ASP: Balaban V.
 Arhitect: Melinciuc T.
 Arhitect: Popa E.

Date Generale:

Prezenta documentatiei, ca continut, reprezinta un plan urbanistic de detaliu, elaborat in conformitate cu actele normative in vigoare:

- Hotarirea de Guvern nr. 61 din 29.01.1999 "pentru aprobarea Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile"
 - Legea R. Moldova Nr. 354 din 28.10.2004 "cu privire la formarea bunurilor imobile"
 - LEGE Nr. 835 din 17-05-1996 "privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului"
 - NCM B.01.02:2016 "Sistematizarea teritoriului si localităților
- Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului"
- NCM B.01.02 – 2005 "INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL, PRINCIPIILE METODOLOGICE DE ELABORARE, AVIZARE ȘI APROBARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI"
 - Proiectului de decizie nr. 2/__(18/__) din __ iunie 2022;
 - Prevederile Planului Urbanistic General al mun. Cahul;

In cadrul zonei studiate propunerile se includ in subzonele IS-25 si L1-25 ce sunt racordate la caile de circulatie. Proiectul dat de detaliu arata posibilitatea de o modifica subzona L1-25 in L2-25 cu un regim de inaltime mediu de pina la 5 nivele ce se coreleaza cu zona invecinata pe latura opusa a strazii M. Viteazu.

Terenurile examinate cu nr. cad. 1701121.144, cu suprafata totala aproximativa 1.114 ha din Cahul, str. M. Viteazu, f.n. este proprietate privata a solicitantului.

In legatura cu detinerea bunului imobil in proprietate privata beneficiarul solicita acordul de construire a unui complex cu obiective comerciale, socio-culturale si locative.

Dat fiind faptul ca terenul dat se afla in intravilan la moment sunt retele edilitare de gaz, apa, canalizare, comunicatii de curent slab si electricitate. Se va racorda la rețeaua de apa. Obiectivul va fi construit in transe si anume:

transa I Spatiu comercial (magazin alimentar)

Subzona IS-25

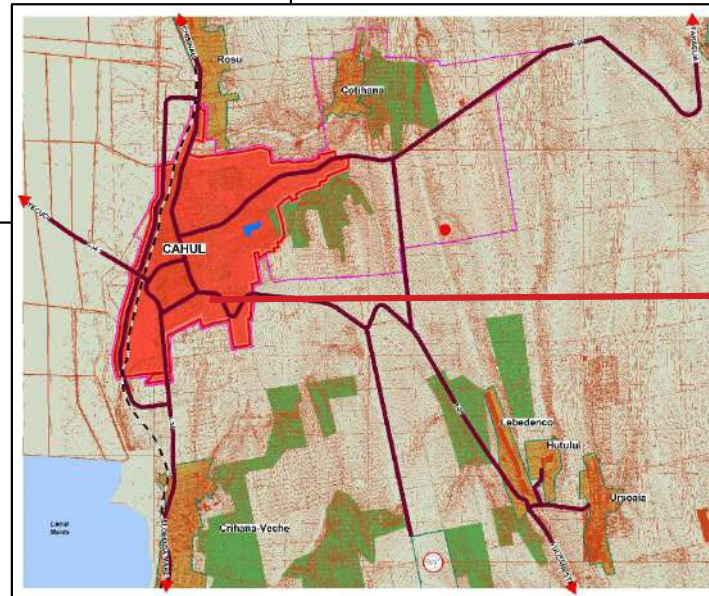
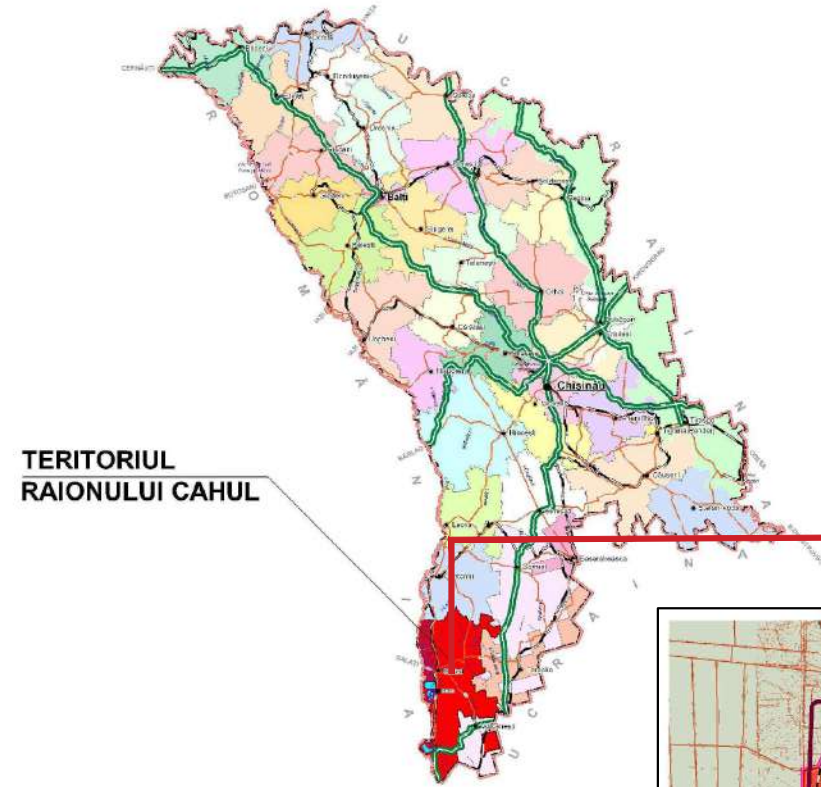
transa II spatiile socio-culturale cu locative

Subzona L1-25-pentru realizarea acestui concept este necesar de modificat in L2-25

Date tehnico economice

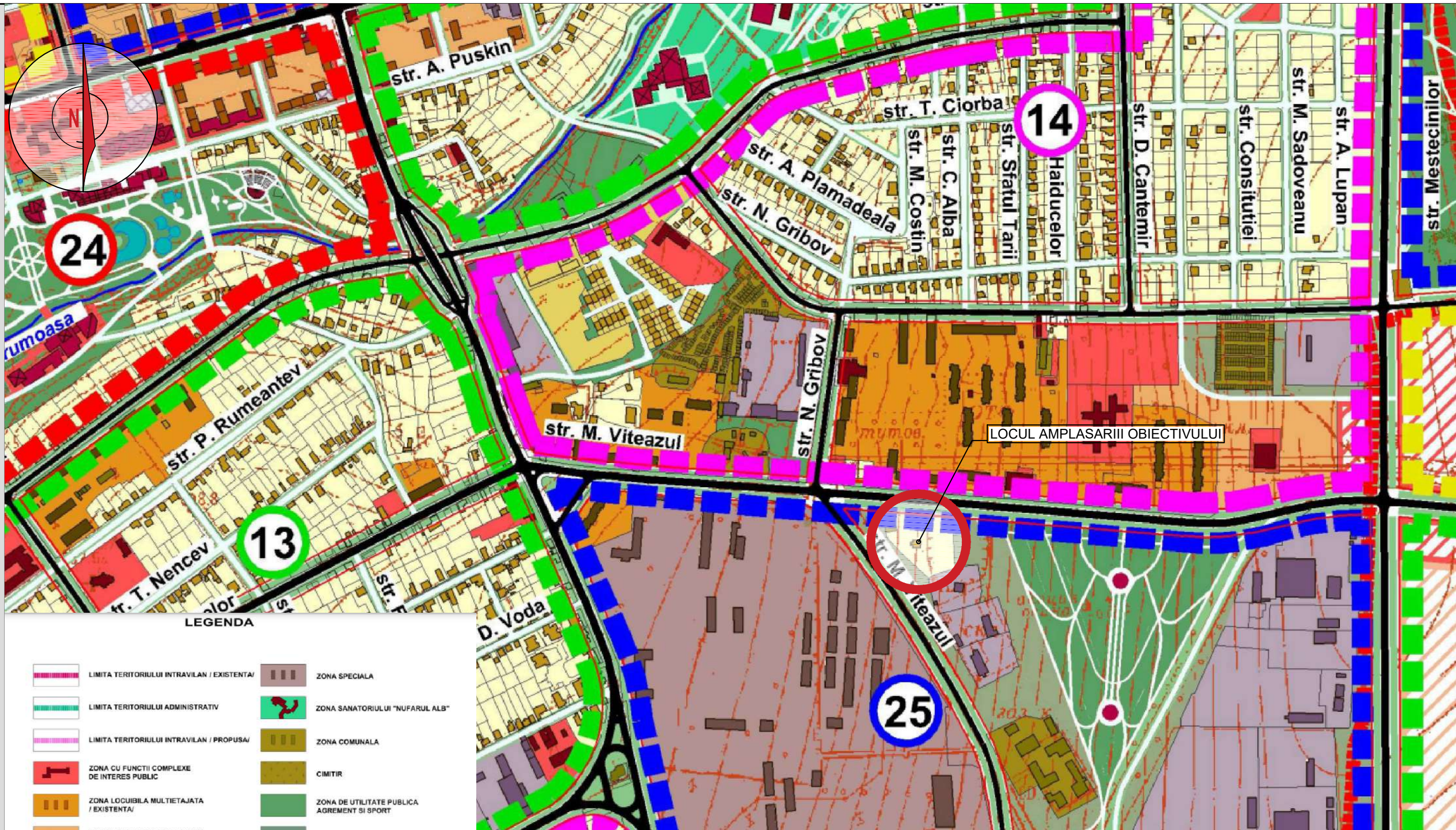
Poz.	Tip constructie	1 cam	2cam	3 cam	Total	S constr	S tot niv
1	Magazin Linela				0	1150	2300
2	Bloc 1 (S+P+4E)	32	0	4	36	559	3074.50
3	Bloc 2 (S+P+4E)	32	0	4	36	541	2975.50
4	Bloc 3 (S+P+4E)	28	0	4	32	559	3074.50
5	Bloc 4 (S+P+4E)	16	8	4	28	448	2464.00
6	Spatiu socio-cultural				0	741	1630.20
7	Bloc 6 (S+P+3E)			3	3	101	444.40
8	Bloc 7 (S+P+E)		2		2	90	198.00
9	Bloc 8 (S+P+2E)			3	3	189	623.70
					0	0	0
					140	4378	16784.80
						POT	CUT
					0	39.299820	1.506715

SITUAREA RAIONULUI CAHUL IN CADRUL REPUBLICII MOLDOVA



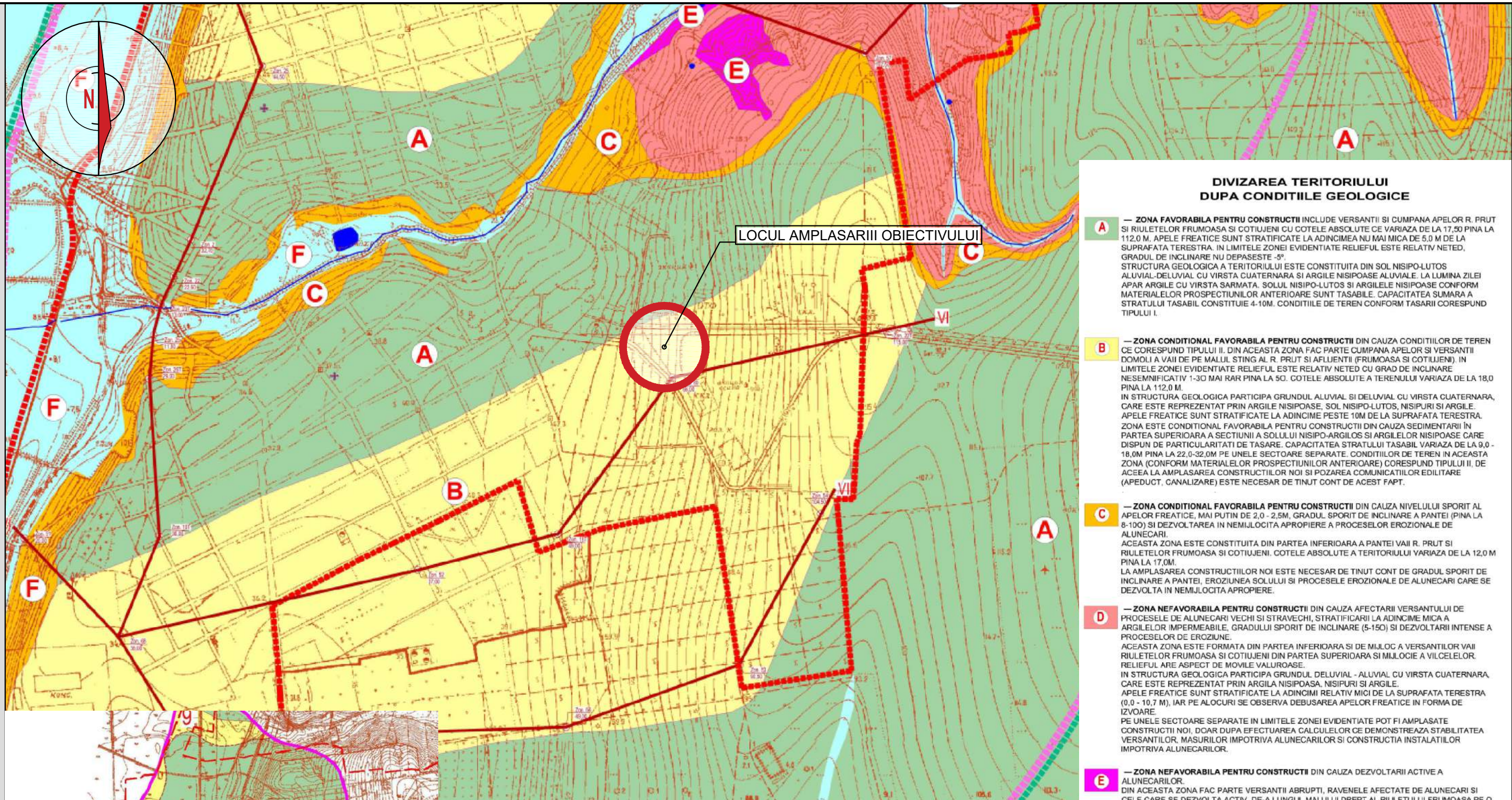
mun. Cahul, str. M. Viteazu, f.n.
nr.cad. 1701121.144





LEGENDA

	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN / EXISTENTA/		ZONA SPECIALA
	LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV		ZONA SANATORIULUI "NUFARUL ALB"
	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN / PROPUSA/		ZONA COMUNALA
	ZONA CU FUNCTII COMPLEXE DE INTERES PUBLIC		CIMITIR
	ZONA LOCUIBILA MULTIETAJATA / EXISTENTA/		ZONA DE UTILITATE PUBLICA AGREMENT SI SPORT
	ZONA LOCUIBILA MULTIETAJATA / PRIMA ETAPA /		GOSPODARIA SILVICA
	ZONA LOCUIBILA MULTIETAJATA / PENTRU PERSPECTIVA /		ZONA DE PROTECTIE
	ZONA CU LOCUINTE IN REGIM MIC DE INALTIME / EXISTENTA/		SUPRAFETE ACVATICE
	ZONA CU LOCUINTE IN REGIM MIC DE INALTIME / PRIMA ETAPA /		ZONA CALEA FERATA
	ZONA CU LOCUINTE IN REGIM MIC DE INALTIME / PENTRU PERSPECTIVA /		DRUM NATIONAL DE IMPORTANTA REPUBLICANA
	ZONA INDUSTRIALA / EXISTENTA/		STRAZI PRINCIPALE SI SECUNDARE
	TERITORII INTREPRINDERILOR PROPUSE SPRE REORGANIZARE-REPROFILARE SAU REAMPLASARE		NUMARUL UTR
	TERITORII DE DEZVOLTAREA ZONEI INDUSTRIALE / PENTRU PERSPECTIVA /		LIMITA UTR
	TERITORII DE REZERVA PENTRU DEZVOLTAREA ZONEI INDUSTRIALE / DUFA PERSPECTIVA /		

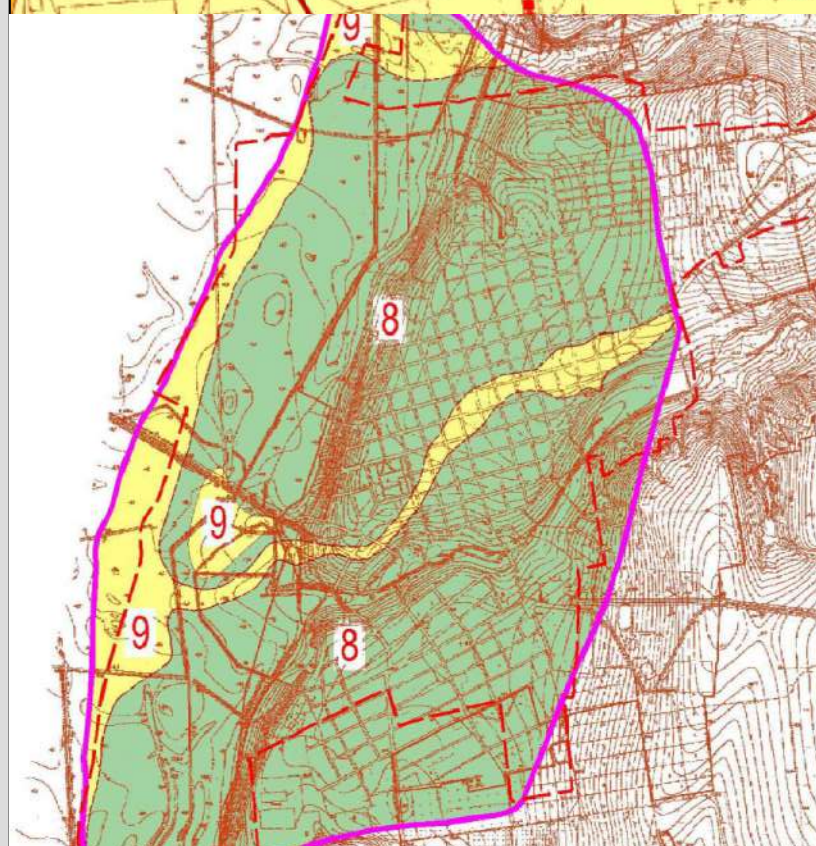


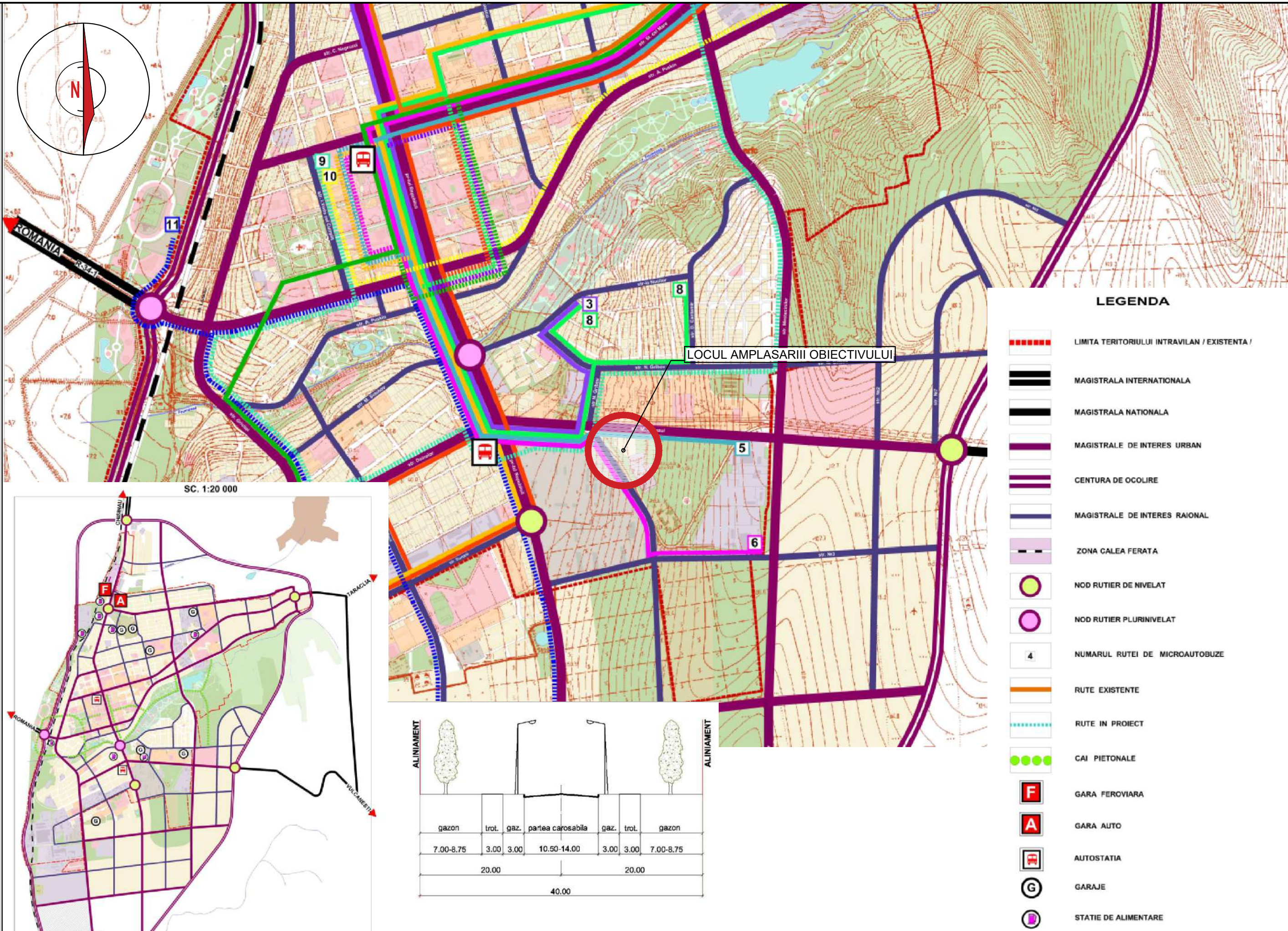
DIVIZAREA TERITORIULUI DUPA CONDITIILE GEOLOGICE

- A** — ZONA FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII INCLUDE VERSANTII SI CUMPANA APELOR R. PRUT SI RIULETELOR FRUMOASA SI COTIUIENI 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 EVIDENTIAIE RELIEFUL ESTE RELATIV NETED, GRADUL DE INCLINARE NU DEPASESTE -5°. STRUCTURA GEOLOGICA A TERITORIULUI ESTE CONSTITUITA DIN SOL NISIP-LUTOS ALUVIAL-DELUVIAL CU VIRSTA CUATERNARA SI ARGILE NISIPOASE ALUVIALE. LA LUMINA ZILEI APAR ARGILE CU VIRSTA SARMATA. SOLUL NISIP-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 DOMOLII A VAII DE PE MALUL STING AL R. PRUT SI AFLUENTII (FRUMOASA SI COTIUIENI). IN LIMITELE ZONEI EVIDENTIAIE RELIEFUL ESTE RELATIV NETED CU GRAD DE INCLINARE NESEMNIFICATIV 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 NISIP-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 NISIP-ARGIOSI 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 (AFEDUCT ,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 COTIUIENI. 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 DEZVOLTĂ IN NEMIJLOCITA APROPIERE.
- D** — ZONA NEFAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII DIN CAUZA AFECTARII VERSANTULUI DE PROCESELE DE ALUNECARI VECHI SI STRAVECHI, STRATIFICARII LA ADINCIME MICA A ARGILELOR IMPERMEABILE, GRADULUI SPORIT DE INCLINARE (5-150) SI DEZVOLTARII INTENSE A PROCESELOR DE EROZIUNE. ACEASTA ZONA ESTE FORMATA DIN PARTEA INFERIOARA SI DE MIJLOC A VERSANTILOR VAII RIULETELOR FRUMOASA SI COTIUIENI DIN PARTEA SUPERIOARA SI MIJLOCIE A VILCELELOR. RELIEFUL ARE ASPECT DE MOVILE VALUROASE. IN STRUCTURA GEOLOGICA PARTICIPA GRUNDUL DELUVIAL - ALUVIAL CU VIRSTA CUATERNARA, CARE ESTE REPREZENTAT PRIN ARGILA NISIPDASA, NISIPURI SI ARGILE. APELE FREATICE SUNT STRATIFICATE LA ADINCIMI RELATIV MICI DE LA SUPRAFATA TERESTRA (0,0 - 10,7 M), IAR PE ALOCURI SE OBSERVA DEBUSAREA APELOR FREATICE IN FORMA DE IZVOARE. PE UNELE SECTOARE SEPARATE IN LIMITELE ZONEI EVIDENTIAIE POT FI AMPLASATE CONSTRUCTII NOI, DOAR DUPA EFECTUAREA CALCULELOR CE DEMONSTREAZA STABILITATEA VERSANTILOR. MASURILOR IMPOTRIVA ALUNECARILOR SI CONSTRUCTIA INSTALATIILOR IMPOTRIVA ALUNECARILOR.
- E** — ZONA NEFAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII DIN CAUZA DEZVOLTARII ACTIVE A ALUNECARILOR. DIN ACEASTA ZONA FAC PARTE VERSANTII ABRUPTI, RAVENELE AFECTATE DE ALUNECARI SI CELE CARE SE DEZVOLTA ACTIV. DE-A LUNGUL MALULUI DREPT AL RIULETULUI FRUMOASA PE O FISIE CU LUNGIMEA APROXIMATIV 360 M SI LATIMEA CUPRINSA INTRE 10 SI 45 M SE OBSERVA ALUNECARI ACTIVE. INALTIMEA MUCHIEI RAVENEI ATINGE 3-5 M IAR PE FRONT VARIAZA DE LA 20-50M. IN PARTEA SUPERIOARA A RAVENEI SE PE TOT VERSANTUL SE OBSERVA ALTA ALUNECARE DE TEREN, AMBELE MALURI ALE RAVENEI SUNT AFECTATE DE ALUNECARILE CONTEMPORANE DE INAINTARE. DE-A LUNGUL HOTARULUI DE NORD A CIMITIRULUI SE OBSERVA O RAVENA CU DEZVOLTARE INTENSA CU LATIMEA 3-6M SI ADINCIMEA 2-4M. MALUL STING AL RAVENEI ESTE COMPLICAT DE ALUNECARI CONTEMPORANE DE INAINTARE. INALTIMEA MUCHIEI RAVENEI 0,1-0,3M, IAR LUNGIMEA 20-40M. RAVENELE CU DEZVOLTARE MAI ACTIVA SE OBSERVA PE VERSANTII ABRUPTI IN PARTEA DE SUD - EST A IAZULUI IN LUNCA RIULETULUI FRUMOASA (VERSANTUL DE STINGA). DIN PUNCT DE VEDERE GEOMORFOLOGIC SECTOARELE CU ALUNECARI SUNT CONSTITUITE DIN ARGILE NISIPOASE, CARE SUNT DEPOZITATE PE ARGILE LA ADINCIMEA 1,8-10,0M.
- 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 COTIUIENI. 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 DEPOZITELE ALUVIALE CU ARGILE SARMATICE. CAPACITATEA MAXIMA A ALUVIUNILOR CONSTITUIE 18,0M. CONFORM MATERIALELOR INVESTIGATIILOR ANTERIOARE APELE FREATICE IN LUNCA SE CARACTERIZEAZA PRIN AGRESIVITATE SULFATICA FATA DE BETON. IN LIMITELE ZONEI EVIDENTIAIE 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

- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN
- 8 GRADE
- 9 GRADE



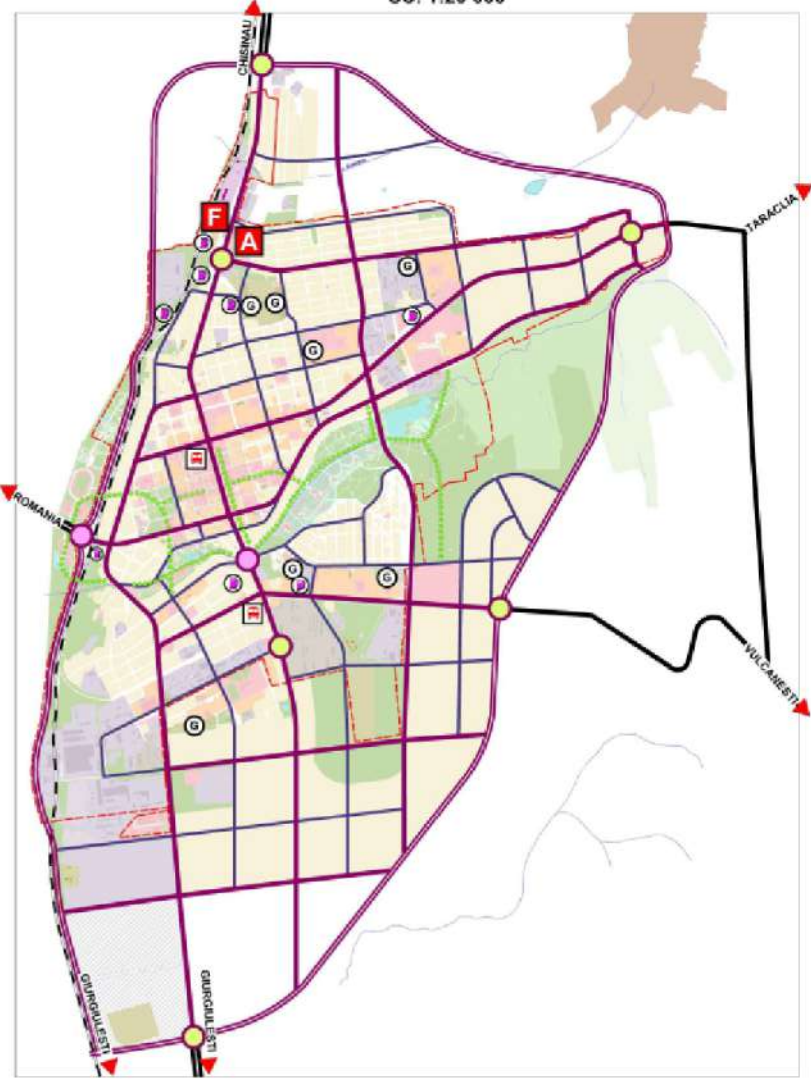


LEGENDA

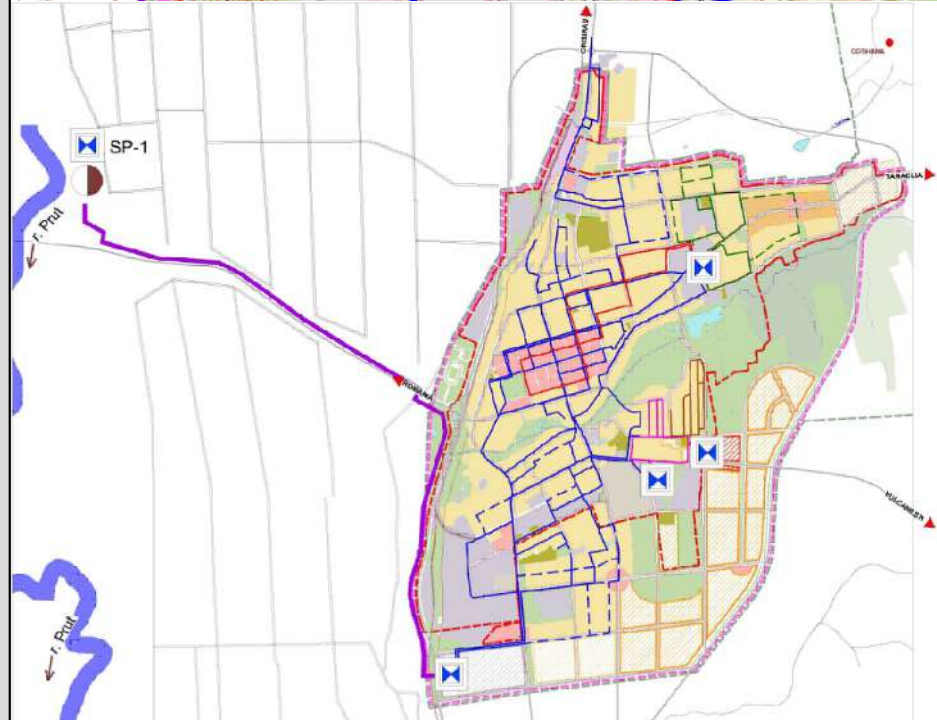
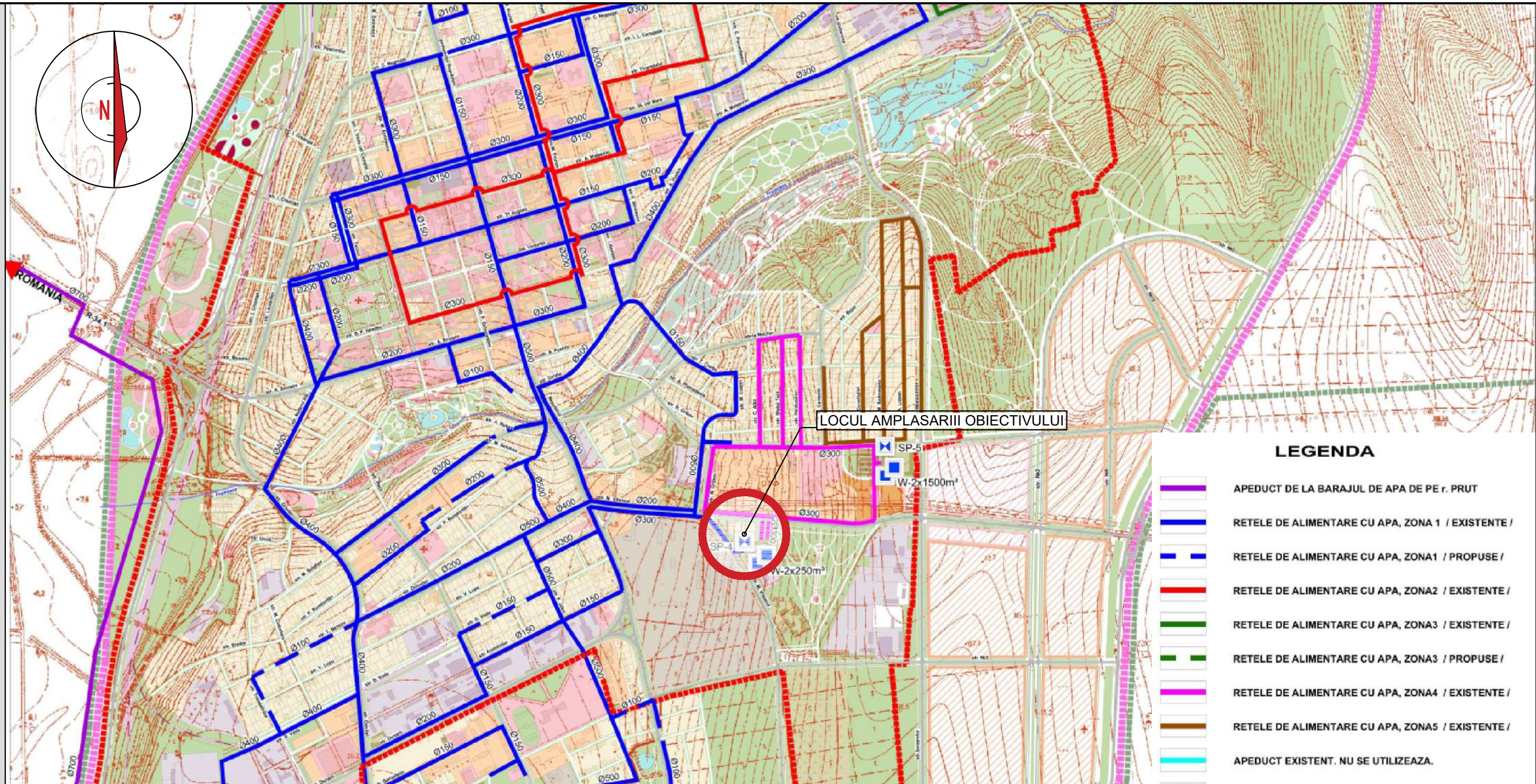
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN / EXISTENTA /
- MAGISTRALA INTERNATIONALA
- MAGISTRALA NATIONALA
- MAGISTRALE DE INTERES URBAN
- CENTURA DE OCULIRE
- MAGISTRALE DE INTERES RAIONAL
- ZONA CALEA FERATA
- NOD RUTIER DE NIVELAT
- NOD RUTIER PLURINIVELAT
- NUMARUL RUTEI DE MICROAUTOBUZE
- RUTE EXISTENTE
- RUTE IN PROIECT
- CAI PIETONALE
- GARA FERoviARA
- GARA AUTO
- AUTOSTATIA
- GARAJE
- STATIE DE ALIMENTARE

LOCUL AMPLASARII OBIECTIVULUI

SC. 1:20 000

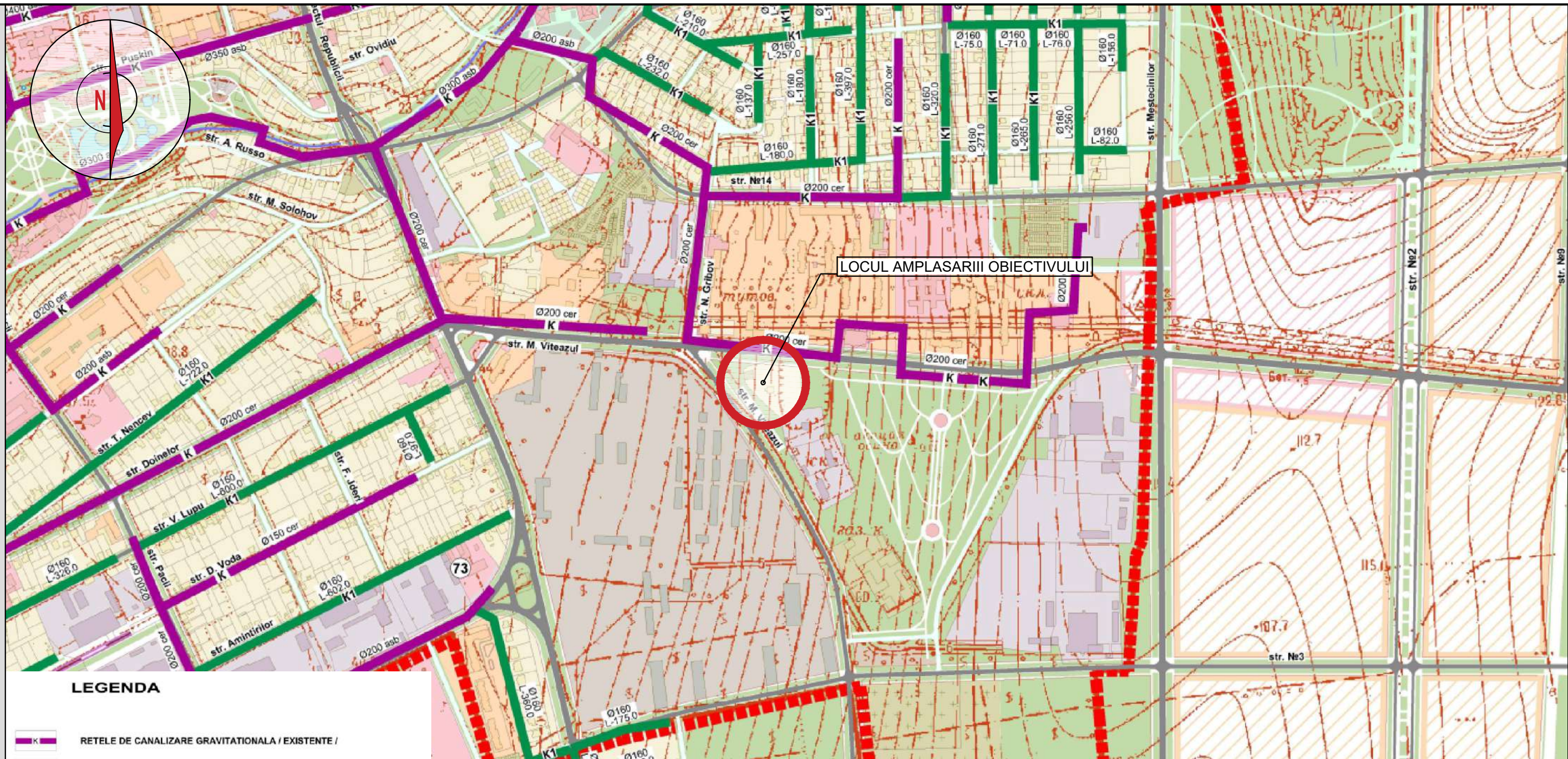


ALINIAMENT		ALINIAMENT					
gazon	trot.	gaz.	partea carosabila	gaz.	trot.	gazon	
7.00-8.75	3.00	3.00	10.50-14.00	3.00	3.00	7.00-8.75	
20.00			20.00				
40.00							



LEGENDA

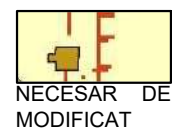
-  APEDUCT DE LA BARAJUL DE APA DE PE r. PRUT
-  REȚELE DE ALIMENTARE CU APA, ZONA 1 / EXISTENTE /
-  REȚELE DE ALIMENTARE CU APA, ZONA1 / PROPUSE /
-  REȚELE DE ALIMENTARE CU APA, ZONA2 / EXISTENTE /
-  REȚELE DE ALIMENTARE CU APA, ZONA3 / EXISTENTE /
-  REȚELE DE ALIMENTARE CU APA, ZONA3 / PROPUSE /
-  REȚELE DE ALIMENTARE CU APA, ZONA4 / EXISTENTE /
-  REȚELE DE ALIMENTARE CU APA, ZONA5 / EXISTENTE /
-  APEDUCT EXISTENT. NU SE UTILIZEAZA.
-  STATIE DE POMPARE
-  REZERVOARE DE APA
-  PRIZA DE APA DIN r. PRUT
-  LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN / EXISTENTA /
-  LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
-  LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN / PROPU SA /
-  DRUM NATIONAL DE IMPORTANTA REPUBLICANA
-  STRAZI PRINCIPALE SI SECUNDARE
-  STRAZI LOCALE



LEGENDA

-  RETELE DE CANALIZARE GRAVITATIONALA / EXISTENTE /
-  RETELE DE CANALIZARE SUB PRESIUNE / EXISTENTE /
-  RETELE DE CANALIZARE GRAVITATIONALA / PROPUSE /
-  RETELE DE CANALIZARE SUB PRESIUNE / PROPUSE /
-  CONDUCTA DE DESCARCARE APEI EPURATE
-  STATIE DE POMPARE A APELOR DE CANALIZARE, LOCALA / EXISTENTA /
-  STATIE DE POMPARE A APELOR DE CANALIZARE, LOCALA / PROPUSA /
-  STATIE DE POMPARE A APELOR DE CANALIZARE, PRINCIPALA / EXISTENTA /
-  CONSTRUCTII SI RELETE ANULATE
-  STATIE DE EPURARE A APELOR DE CANALIZARE / EXISTENTA /
-  LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN / EXISTENTA /
-  LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
-  LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN / PROPUSA /
-  ZONA CU FUNCTII COMPLEXE DE INTERES PUBLIC
-  ZONA LOCUIBILA MULTIETAJATA
-  ZONA CU LOCUINTE IN REGIM MIC DE INALTIME

LEGENDA



NECESAR DE MODIFICAT



L2-25 SUBZONA CU BLOCURI LOCATIVE MULTIETAJATE CU APARTAMENTE COLECTIVE ȘI ALTE FUNCȚII COMPLEMENTARE.

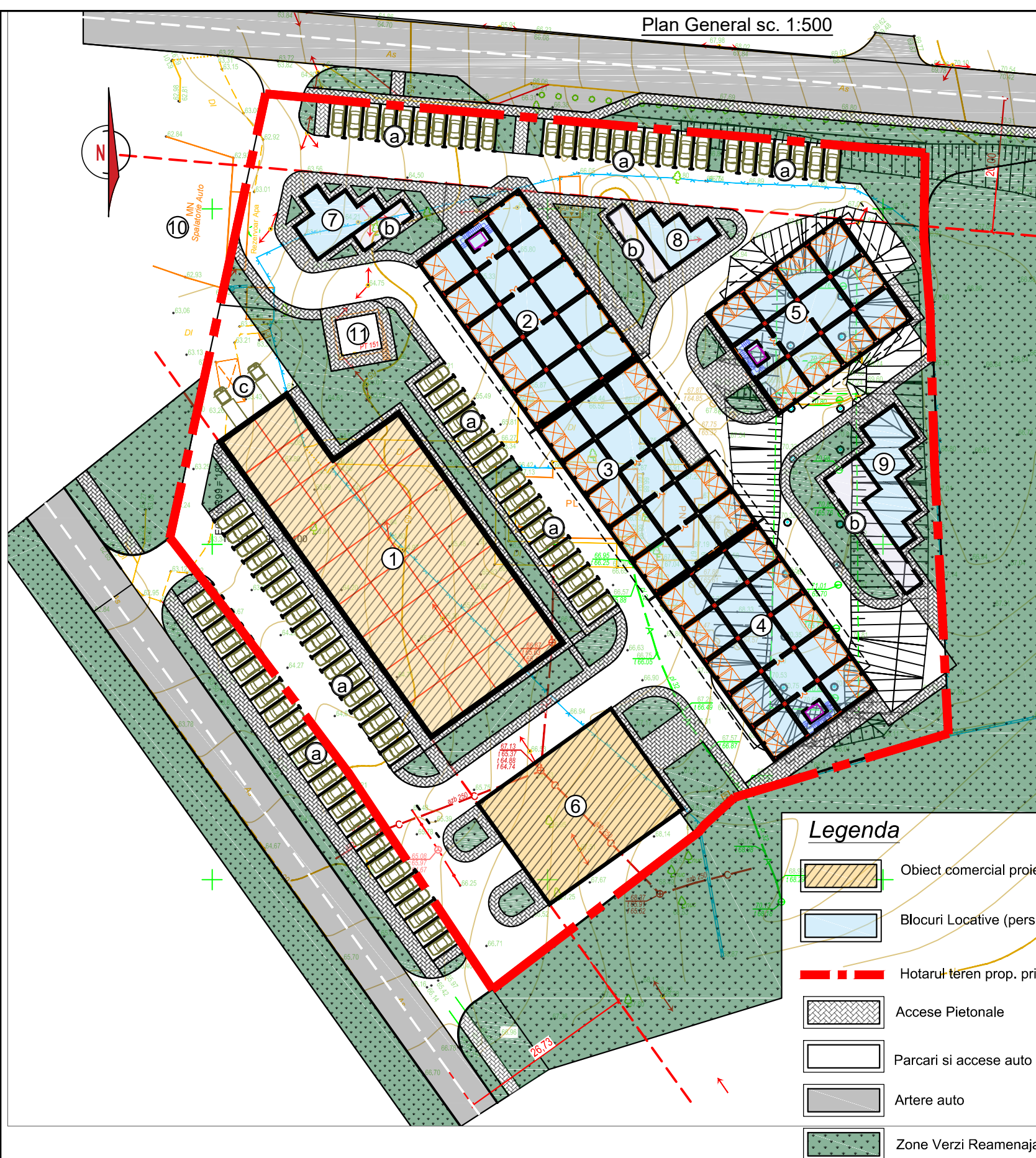


IS-25 SUBZONA INSTITUȚII DE DESERVIRE ȘI COMERȚ.

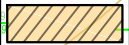



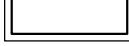


L1) POT 35%; CUT 0.5
L2) POT 75%; CUT 3-5



Plan General sc. 1:500



Legenda

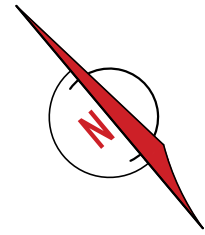
-  Obiect comercial proiectat
-  Blocuri Locative (perspective)
-  Hotarul teren prop. privata
-  Accese Pietonale
-  Parcari si accese auto
-  Artere auto
-  Zone Verzi Reamenajate

Borderou cladiri si terenuri

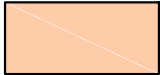

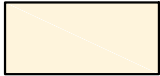
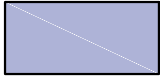


Poz.	Denumire	Suprafata construita	Nr. de nivele	Note
1	Obiect Comercial Tip	1150.0	P+E	Proiect
2	Bloc Locativ cu spatii socio culturale (Tip 1)	559.0	S+P+4E	Perspectiva
3	Bloc Locativ cu spatii socio culturale (Tip 2)	541.0	S+P+4E	Perspectiva
4	Bloc Locativ cu spatii socio culturale (Tip 3)	559.0	S+P+4E	Perspectiva
5	Bloc Locativ (Tip 4)	448	S+P+4E	Perspectiva
6	Spatiu socio-cultural	448	P+E	Perspectiva
7	Bloc multifamiliar (Tip 5)	101	S+P+3E	Perspectiva
8	Bloc multifamiliar (Tip 6)	90	S+P+E	Perspectiva
9	Bloc multifamiliar (Tip 7)	189	S+P+2E	Perspectiva
10	Spalatorie auto		1	existent
11	Transformator electric		1	existent
a	Parcare auto		88	Proiect
	Garaje auto		66	
b	Teren de joaca pentru copii		3	Perspectiva
c	Debarcader		1	Proiect

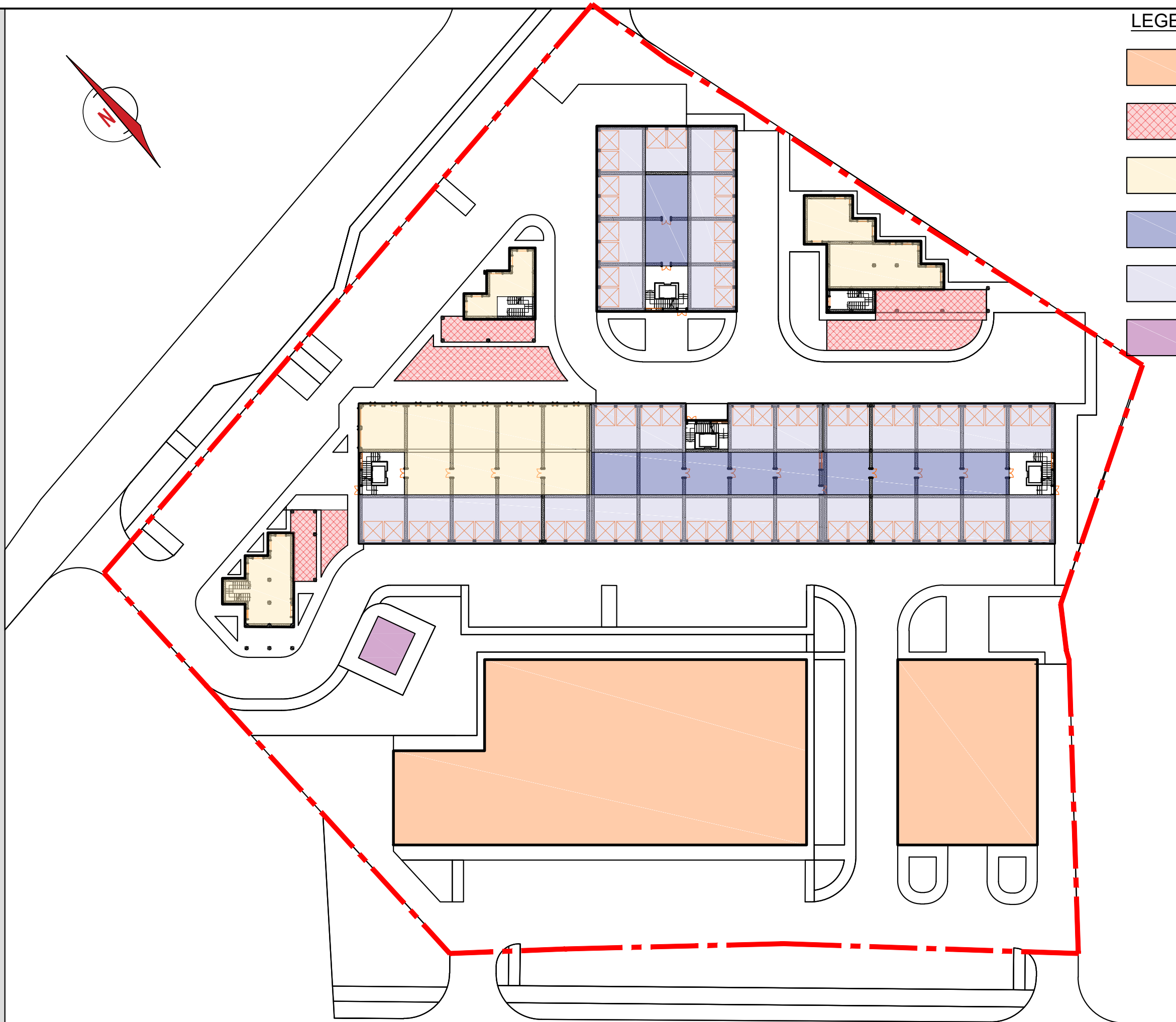
Tabel indici tehnico-economici

Nr.	Denumire indici	Unitate de masura	Indici
1	Aria lotului	Ha	1.114
2	Aria construita	m.p.	4378.0
3	POT	%	39.30
4	CUT		1.51



LEGENDA

-  SPATIU COMERCIAL
-  ZONA DE AGREMENT
-  SPATII PENTRU PRESTARI SERVICII
-  SPATII PENTRU DEPOZITARE (DEBARALE)
-  GARAJ
-  TRANSFORMATOR ELECTRIC





SPATIU COMERCIAL (SUBZONA IS-25)





SPATIU COMERCIAL (SUBZONA IS-25)





