



REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL MUNICIPAL CAHUL



PROIECT DE DECIZIE

din __ martie 2022

nr.1/__(17/__)

Cu privire la aprobarea documentației de urbanism

În temeiul art.14 alin.(1), alin.(2) lit.f) și lit.o) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, art.6 și art.30 din Legea nr.835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, în conformitate cu Planul urbanistic general al orașului Cahul, aprobat prin decizia Consiliului orașenesc Cahul nr.9/27(14/27)-XXV din 27.12.2016, în legătură cu necesitatea dezvoltării teritoriului din intravilanul localității în corespundere cu exigențele urbanistice actuale, examinând documentația de urbanism și cererea solicitanților, luând în considerație avizul a comisiei consultative de specialitate în domeniul servicii comunale, urbanism, funciare și protecția mediului, Consiliul municipal Cahul

DECIDE :

1. Se aprobă documentația de urbanism obiect nr.065: „**Plan Urbanistic Zonal privind schimbarea destinației terenului cu numărul cadastral [REDACTAT] situat pe adresa: mun.Cahul, [REDACTAT] din subzona teritoriul obiectelor de utilitate publică (C-6) în subzona locuințe în regim mare de înălțime și alte funcțiuni complementare, instituții și servicii publice (L2-6), cu operarea modificărilor în Regulamentul Local de Urbanism al PUG a mun.Cahul**”, elaborat de către SRL „ALTAMIRA” (arhitect șef proiect Gorenco Tamara).
2. Se operează modificări în Regulamentul local de urbanism a subzonei **C-6** (*subzona teritorii de utilitate publică și alte funcții complementare*) în subzona **L2-6** (*subzona cu blocuri locative multietajate cu apartamente colective și alte funcții complementare*).
3. Beneficiarii [REDACTAT]
 - să coordoneze proiectarea și construcția obiectelor cu: arhitectul-șef al municipiului, Serviciul reglementării regimului funciar și cadastru, Direcția Supraveghere Tehnică Sud, Agenția de Mediu Sud, Centrul Sănătate Publică Cahul, SA „Apă-Canal Cahul”, SRL „Cahul-Gaz”, ÎCS „Premier Energy Distribution” SA, SA „Moldtelecom”;
 - să prevadă în proiect:
 - a) parcări subterane;
 - b) platforma de colectare a deșeurilor;
 - c) dezvoltarea și modernizarea rețelelor edilitare din zonă, cu mărirea capacității lor;
 - d) accesul pentru persoane cu nevoi speciale;
 - e) amenajarea curților cu spații verzi, parcaje, căi de acces carosabil și pietonal, iluminare stradală, terenuri de joacă, sport, odihnă și menaj;
 - să prezinte planul general de amplasare a obiectelor cu infrastructura prevăzută pentru coordonarea prealabilă.
4. Se desemnează arhitectul-șef al municipiului Cahul responsabil de executarea prezentei decizii și de respectarea cerințelor și restricțiilor prevăzute în documentația de urbanism nominalizată.

Întocmit: O.Furtună
Coordonat: N.Dandiș
Vizat: A.Micinschi

5. Se desemnează primarul municipiului Cahul, dl Dandiș Nicolae, și comisia consultativă de specialitate a Consiliului municipal Cahul în domeniul servicii comunale, urbanism, funciare și protecția mediului (*președinte – dl Mustață Valeriu*) responsabili de controlul executării prezentei decizii.

Președintele ședinței
Consiliului municipal Cahul

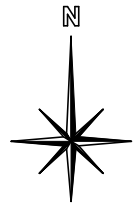
Secretarul
Consiliului municipal Cahul

Aliona TRICOLICI

1. DELIMITARE

L2) POT = 65%
CUT = 3-5

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



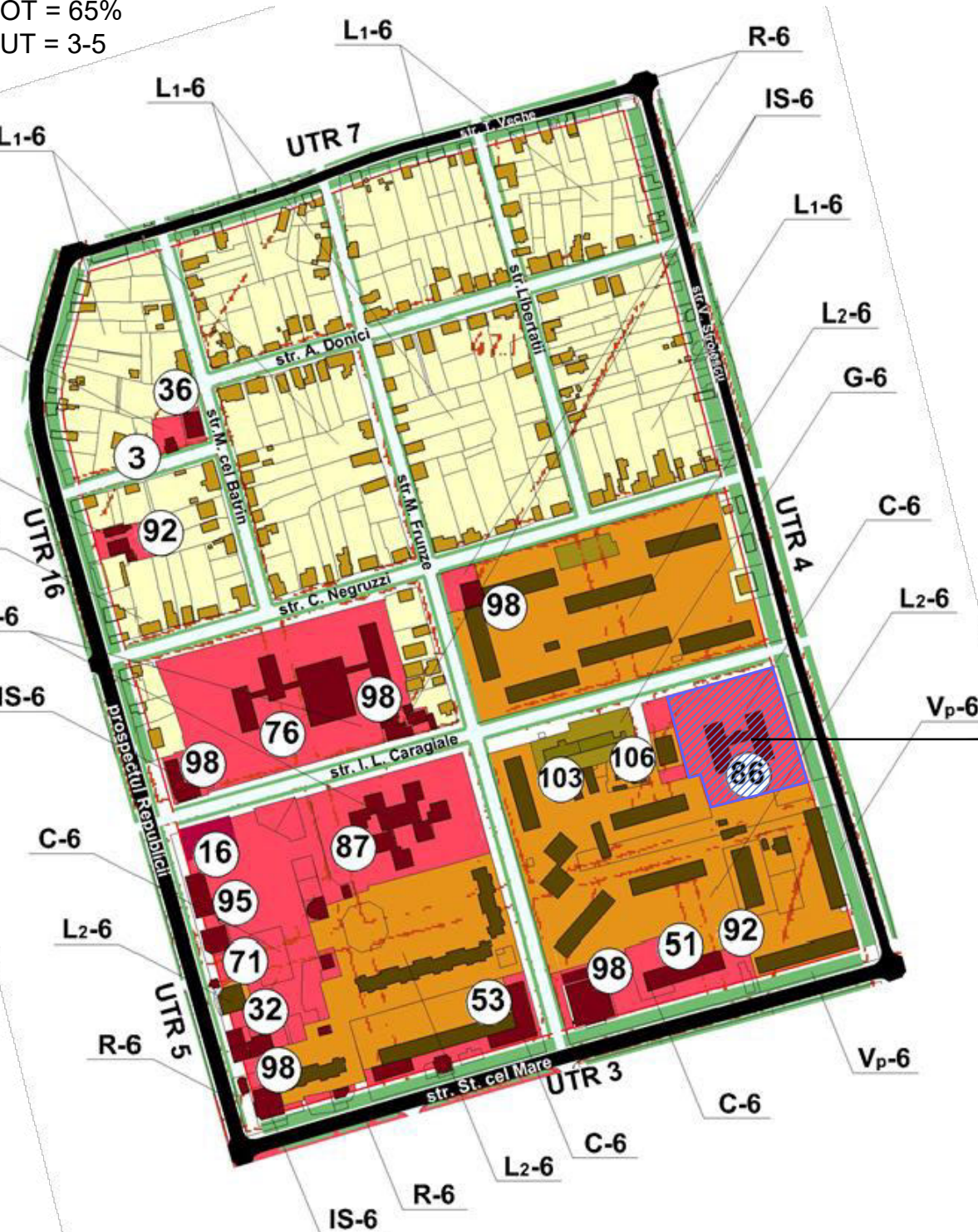
SUBZONE FUNCȚIONALE

C-6	Subzona teritorii de utilitate publică și alte funcții complementare
IS-6	Subzona instituții de deservire și comerț
L1-6	Subzona cu casa de locuit în regim vic de înălțime și alte funcții complementare
L2-6	Subzona cu blocuri locative multietajate cu apartamente colective și alte funcții complementare.
G-6	Subzona gospodărie comunală.
Vp-6	Subzona spații verzi.
R-6	Subzona căi de comunicații rutiere și edificii aferente.

EXPLICAȚIE

- 6. POSTA
- 16. HOTEL
- 32. GARA AUTO
- 36. BISERICA BAPTISTA
- 51. POLICLINICA
- 53. SPITALUL DE URGENTA
- 71. ENERGBANK
- 76. LICEU
- 86. SALA SPORTIVA
- 87. GRADINITA DE COPII
- 92. CAFENEA
- 95. CENTRU COMERCIAL
- 98. MAGAZIN
- 103. BAIA
- 106. ADMINISTRAREA REȚELEI TERMICE

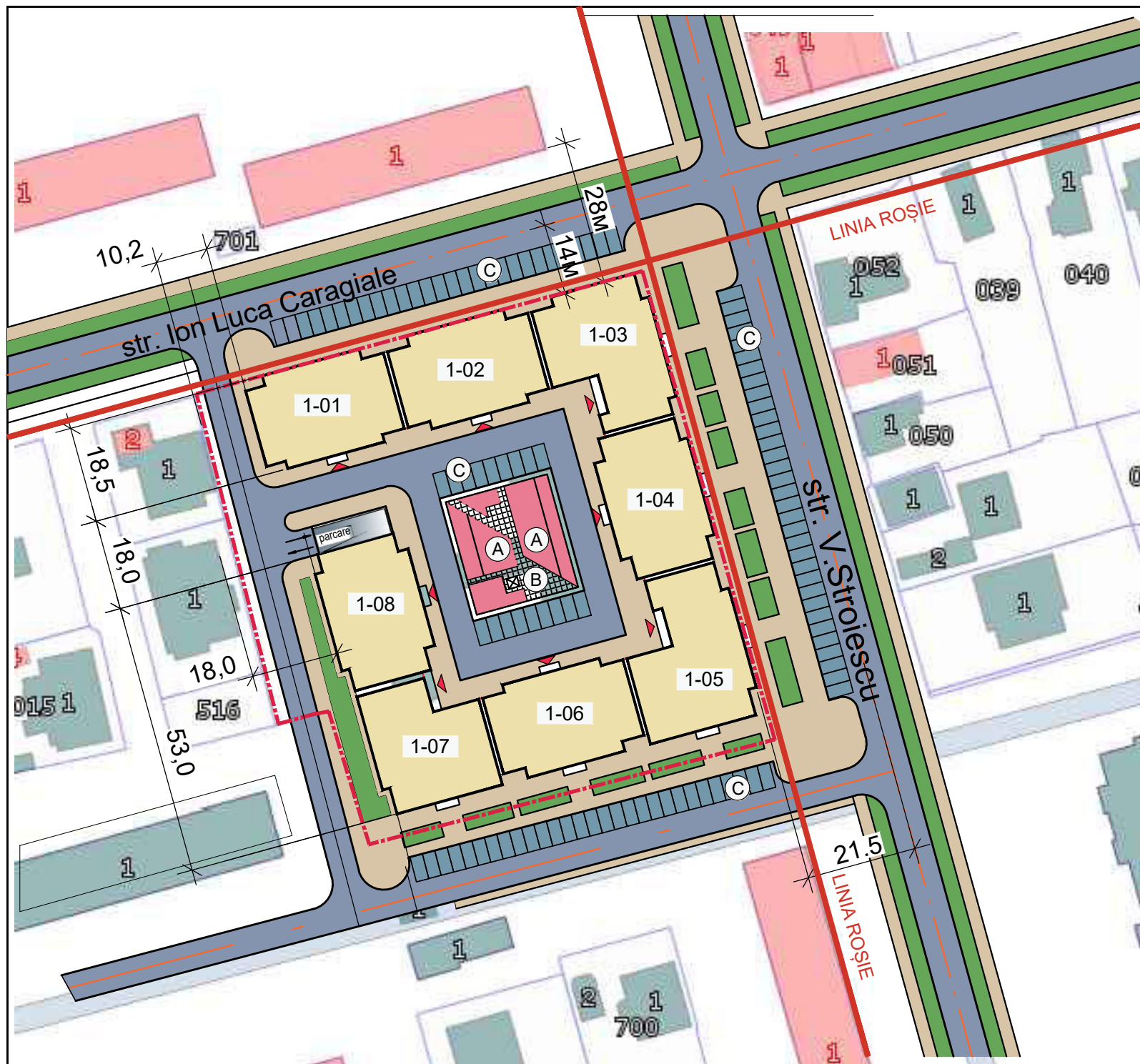
Modificarea zonei unități economice (C-6) în zonă blocurilor locative multi-etajate cu apartamente colective (L2-6)



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: Bădănaș Natalia		Plan Urbanistic Zonal privind schimbarea destinației din str. Ion Luca Caragiale, 16		
AȘP	Gorenco T.	Modificarea Unitatii Teritoriale de Referinta UTR 6 (extras din PUG mun.Cagul) Sc. 1:5000	faza PUZ	planșa 4
			"ALTAMIRA" SRL	



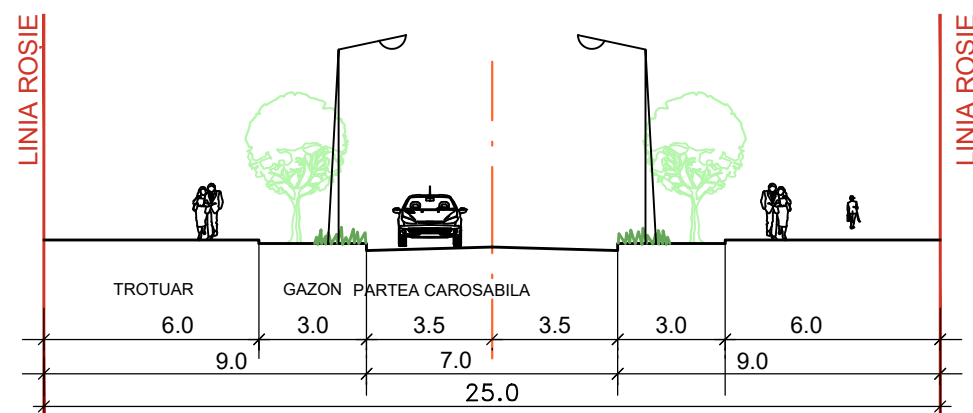
Explicația clădirilor și obiectivelor

Nr.	Denumirea obiectivelor	Suprafața terenului, ha	Suprafața construcției, m.p.	Număr nivele	Notă
1-00	Teren pentru construcții: nr.cad. 1701113.014	0,79			
1-01	Bloc locativ cu obiective socio-culturale		502	tip S+P+9E	Proiect
1-02	Bloc locativ cu obiective socio-culturale		502	tip S+P+9E	Proiect
1-03	Bloc locativ cu obiective socio-culturale		530	tip S+P+9E	Proiect
1-04	Bloc locativ cu obiective socio-culturale		502	tip S+P+9E	Proiect
1-05	Bloc locativ cu obiective socio-culturale		530	tip S+P+9E	Proiect
1-06	Bloc locativ		502	tip S+P+9E	Proiect
1-07	Bloc locativ		460	tip S+P+9E	Proiect
1-08	Bloc locativ		502	tip S+P+9E	Proiect
1-09	Autoparcare subterana (280 auto)		7800	tip S1+S	Proiect
(A)	Teren pentru joacă		400		Proiect
(B)	Teren pentru odihnă		120		Proiect
(C)	Autoparcare temporara (110 auto)				Proiect

Indici tehnico-economici

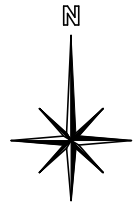
Nr.	Denumirea indici	Unitate de masura	Indici
1	Suprafata lotului	ha	0,79
	Suprafata construita	m.p.	4030
	Suprafata desfasurata	m.p.	34200
	Suprafata amenajata	m.p.	10200
	Spatii verzi	m.p.	600
	Procentul de ocupare a terenului - POT	%	50
	Coeficientul de utilizare a terenului - CUT		4

Profil transversal str. Ion Luca Caragiale

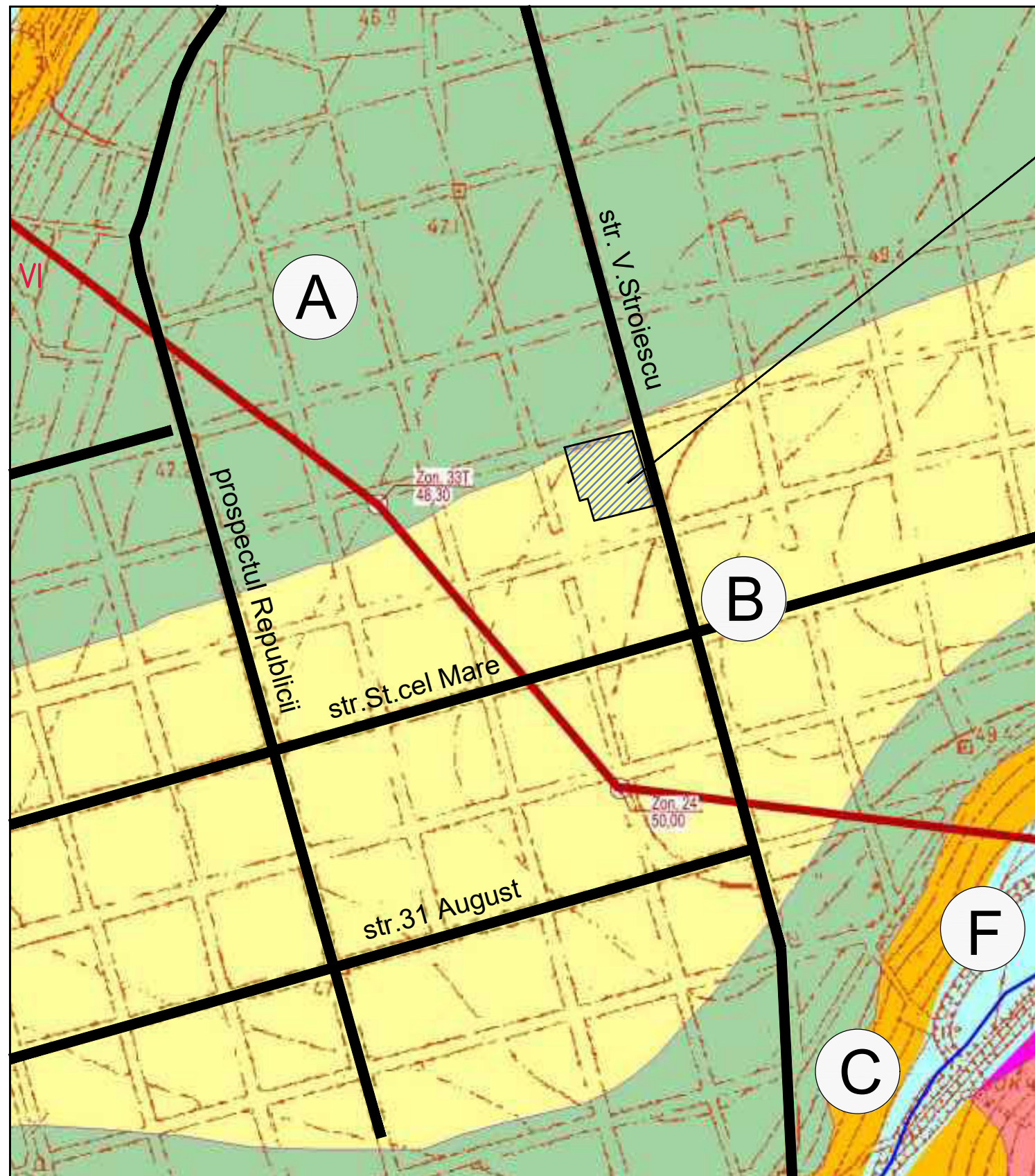


Beneficiar: Bădănașu Natalia		Plan Urbanistic Zonal privind schimbarea destinației din str.Ion Luca Caragiale, 16			
AȘP	Gorenco T.	PLAN GENERAL Sc. 1:1000	faza	planșa	planșe
			PUZ	6	
			"ALTAMIRA" SRL		

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



TERENUL EXAMINAT



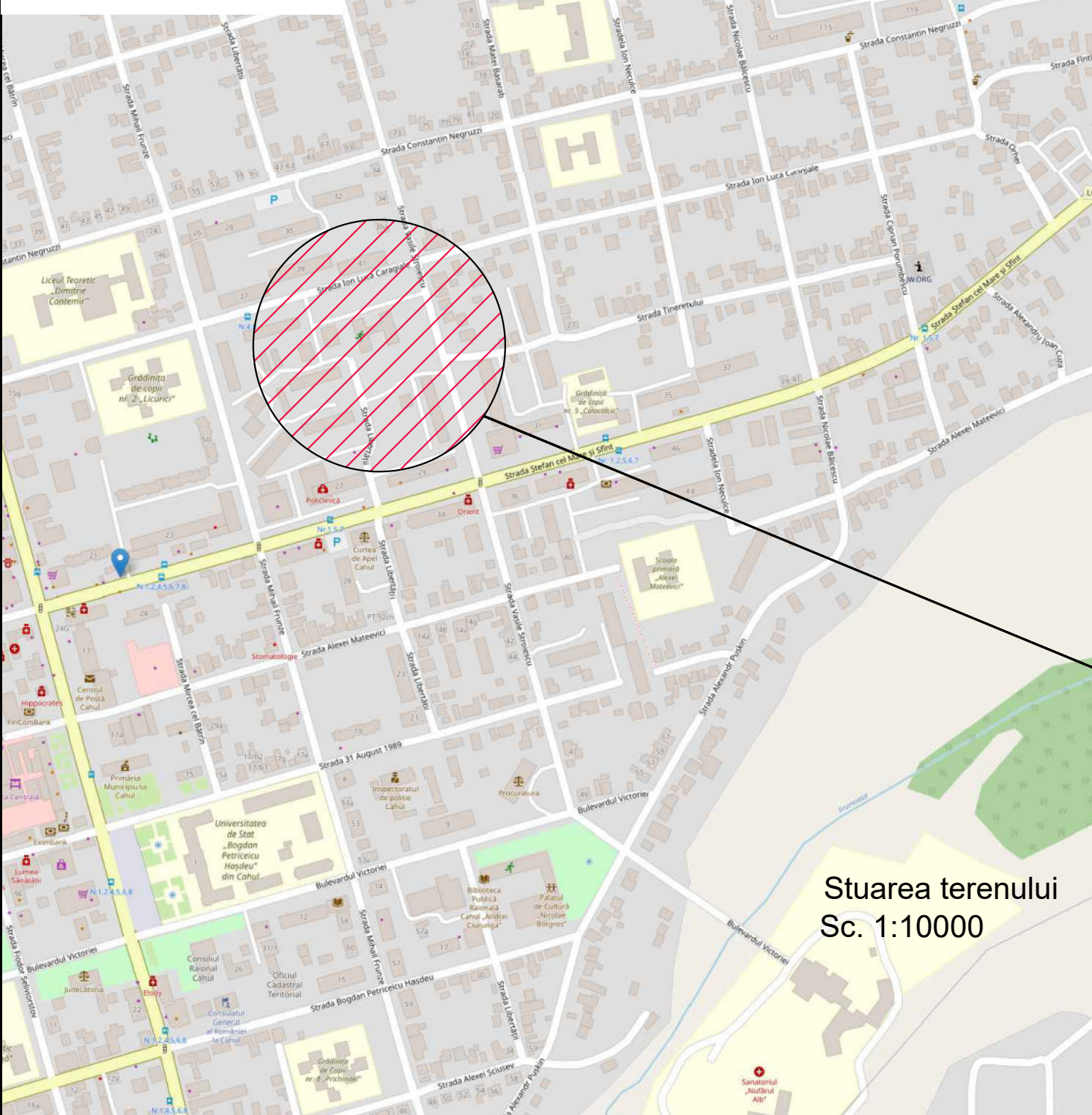
- A** — ZONA FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII INCLUDE VERSANTII SI CUMPANA APELOR R. PRUT SI RIULETELOR FRUMOASA SI COTIUJENI CU COTELE ABSOLUTE CE VARIAZA DE LA 17,50 PINA LA 112,0 M, APELE FREATICE SUNT STRATIFICATE LA ADINCIMEA NU MAI MICA DE 5,0 M DE LA SUPRAFATA TERESTRA. IN LIMITELE ZONEI EVIDENTIASTE 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-ARGILOSI 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 NEMILOCITA 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 NEMILOCITA 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

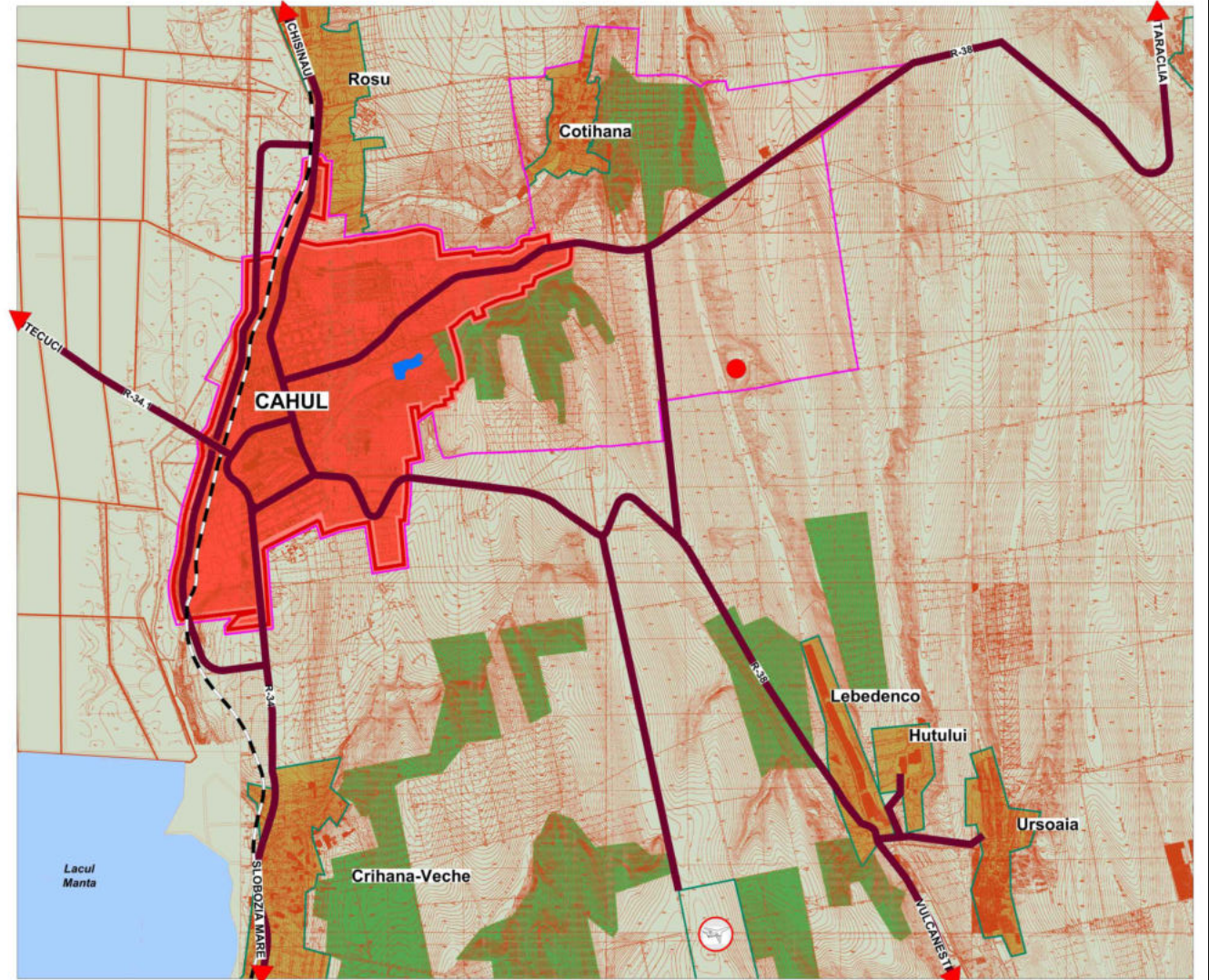
- numarul sondei cota la gura sondei
- sectiuni geologice
- limita zonei cu condții tehnico-geologice diverse ale solului
- 8 GRADE
- 9 GRADE

Beneficiar: Bădănaș Natalia		Plan Urbanistic Zonal privind schimbarea destinației din str. Ion Luca Caragiale, 16			
AȘP	Gorenco T.	Analiza hidrogeotehnica (extras din PUG mun.Cagul) Sc. 1:10000	faza	planșa	planșe
			PUZ	5	
			"ALTAMIRA" SRL		

SITUAREA RAIONULUI CAHUL IN CADRUL REPUBLICII MOLDOVA



**Stuarea terenului
Sc. 1:10000**



ZONA EXAMINATĂ

Beneficiar: Bădănu Natalia		Plan Urbanistic Zonal privind schimbarea destinației din str.Ion Luca Caragiale, 16		
AȘP	Gorenco T.	Situarea terenului Sc. 1:10000	faza PUZ	planșa 1
			"ALTAMIRA" SRL	

MEMORIU GENERAL

1. Date generale

Plan Urbanistic Zonal, pentru valorificarea terenului de 0.79450 ha, cu Nr/c 1701113.014 din str. Ion Luca Caragiale.

Prezenta documentație, ca conținut reprezintă Plan Urbanistic Zonal, elaborat în conformitate cu actele normative în vigoare:

- Legea RM privind Principiile Urbanismului și Amenajare 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 reorganizare și schimbarea categoriei de destinație a terenului nominalizat, din subzona C-6 (subzona teritorii de utilitate publică și alte funcții complementare) 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 I.L.Caragiale și V.Stroiescu adiacent cu spațiile locative existente în cadrul fostei Săli sportive, care de mult timp nu activează.

Teritoriile adiacente sunt:

- Nord-Vest: str. I.L.Caragiale, str.V.Stroiescu
- Sud-Est: str. Tineretului, spații locative

Obiectivul prezentat cu nr. cadastral 1701113.014 cu bunurile imobile au fost vândute și s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal cu modificarea Regulamentului Local Urbanistic al PUG mun. Cahul referitor la reorganizarea și schimbarea destinației în spații locative și soțio-comerciale.

2.2. Soluții urbanistice

Teritoriul examinat cu o suprafață de 0,79 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 Zonal a prezentului studiu capacitatea estimativă a blocurilor locative colective multietajate în vederea numărului de locuitori va constitui 600-800 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 propun două accese auto în cartier una din str. Tineretului și una din str. I.L.Caragiale.

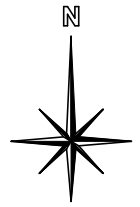
Conectarea tehnica obiectivelor menționate se va efectua de la rețelele existente, conform condițiilor tehnice.

NR TOTAL DE APARTAMENTE 326
AP. CU 1 CAMERE - 34
AP. CU 2 CAMERE -160
AP. CU 3 CAMERE -132

PARCARE SUBTERANĂ ÎN 2 NIVELE
PENTRU 280 AUTO

Beneficiar: Bădănaș Natalia				Plan Urbanistic Zonal privind schimbarea destinației din str. Ion Luca Caragiale, 16			
					faza	planșa	planșe
AȘP	Gorenco T.				PUZ	1.1	
				Memoriu explicativ	"ALTAMIRA" SRL		

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



TEREN EXAMINAT

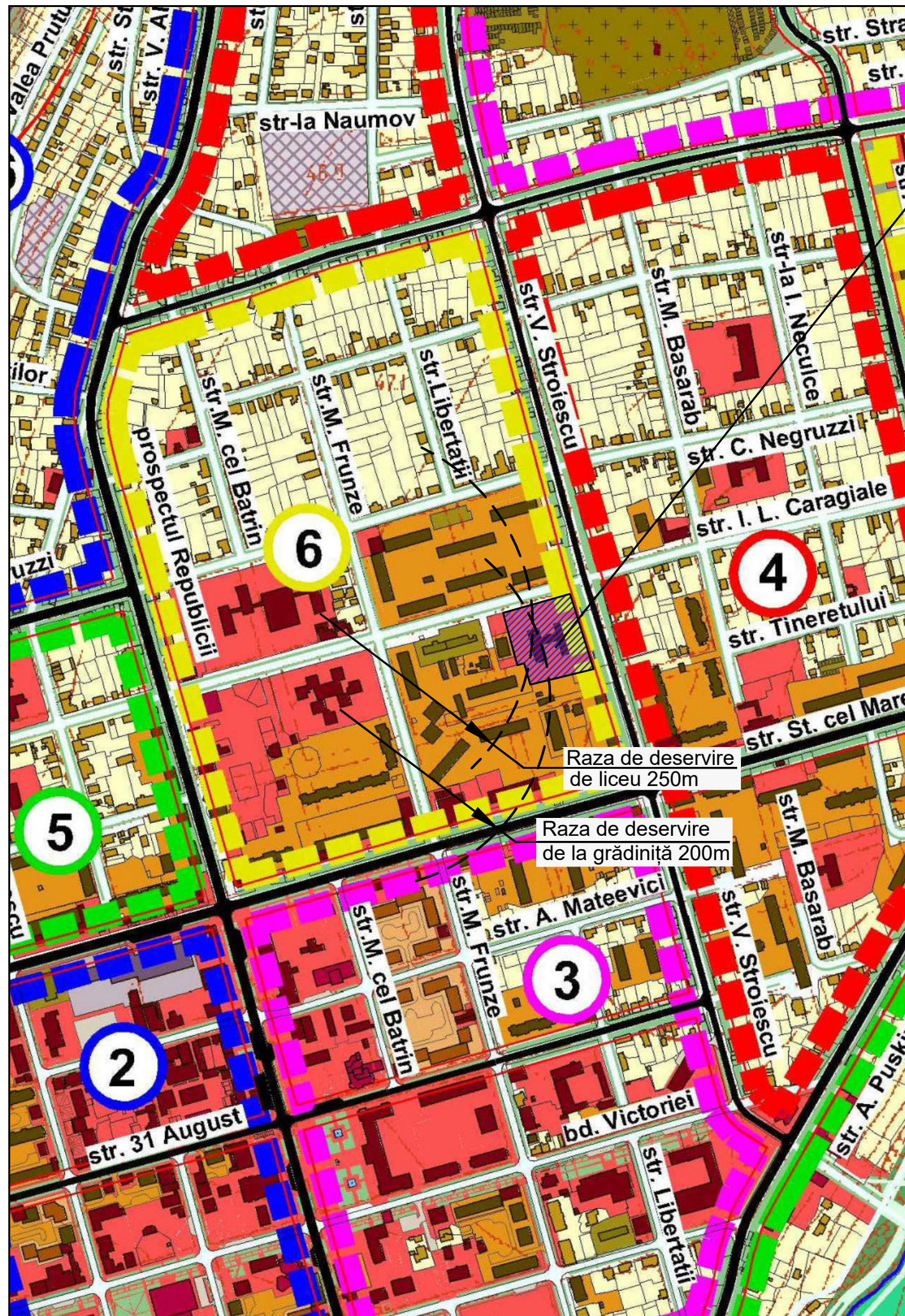
Borderoul desenelor de execuție a setului principal Marca PUZ

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 hidrogeotehnică (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	

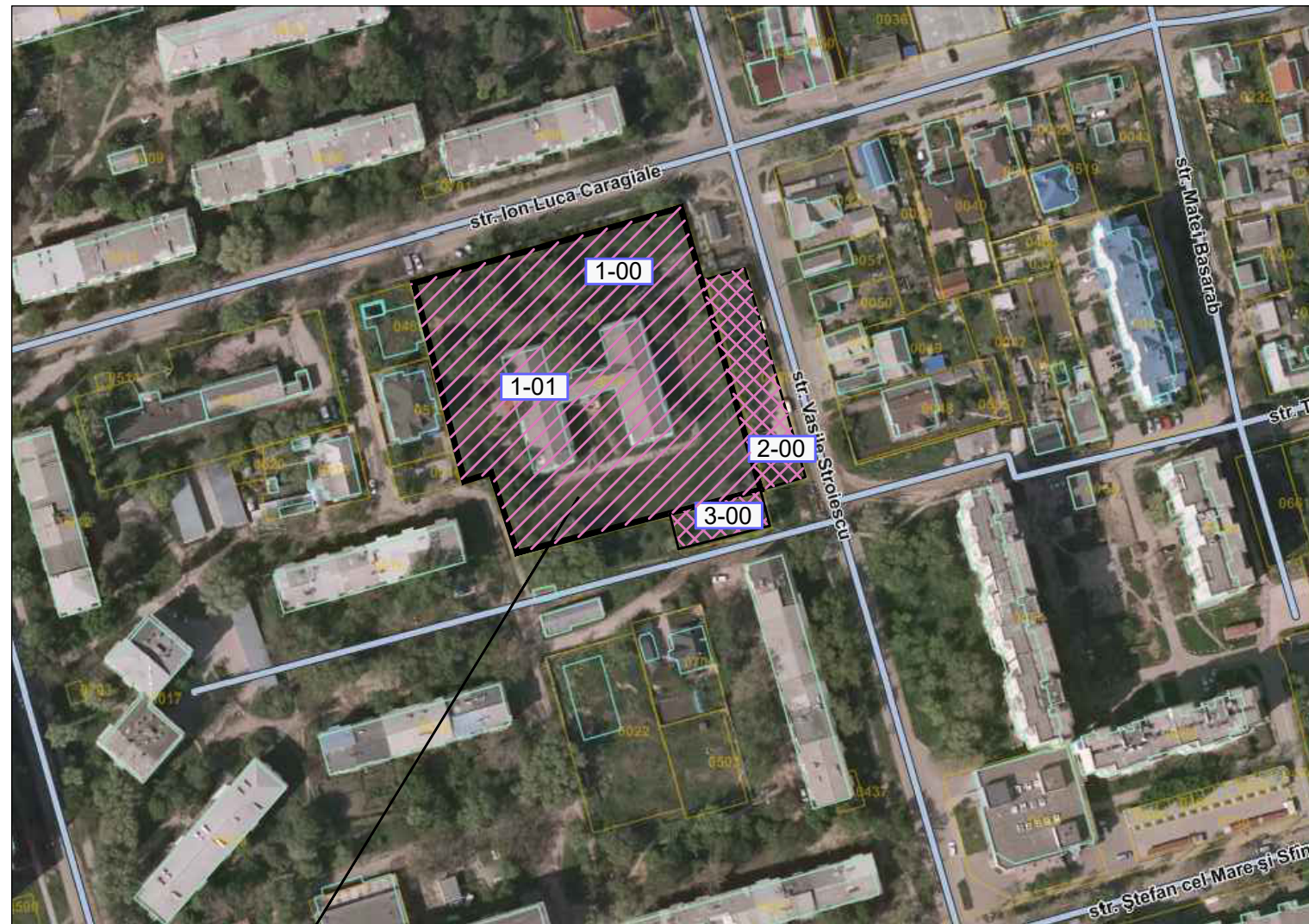
Legenda

	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

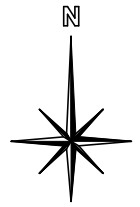
Beneficiar: Bădănu Natalia		Plan Urbanistic Zonal privind schimbarea destinației din str.Ion Luca Caragiale, 16		
AȘP	Gorenco T.	Date generale. Planul de încadrare în teritoriu (extras din PUG mun.Cahul) Sc. 1:5000	faza PUZ	planșa 2
			"ALTAMIRA" SRL	



Extras din cadastru.



TEREN EXAMINAT



Fotoficsari



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. 1701113.014	0,79		existent		Proprietate privată
1-01	Sala sportivă		1103	existent	2	
2-00	Teren pentru construcții: nr.cad. 1701113.488	0,09		existent		Proprietate publică
3-00	nr.cad. 1701113.453	0,04		existent		Proprietate privată

Beneficiar: Bădănaș Natalia		Plan Urbanistic Zonal privind schimbarea destinației din str.Ion Luca Caragiale, 16		
AȘP	Gorenco T.	EXTRAS DIN CADASTRU	faza	planșa
		FOTOFIXĂRI	PUZ	3
			"ALTAMIRA" SRL	