

PUD

ARCHITIME SRL

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Pentru terenul cu nr. cad. 1701106.155 situat in intravilanul mun. Cahul, r-nul Cahul, pentru
extinderea constructiei comerciale existente situata pe str. Strada Veche 125/A.

NR. OBIECTIVULUI: 22-2026
BENEFICIAR: Colțeniuc Petru

AUTORII PROIECTULUI:

Arhitect-sef: Ciochina Serghei

Urbanist: Trelea Adrian

CHISINAU 2026

<

MEMORIU JUSTIFICATIV (început)

INCADRARE IN TERITORIUL

Zona PUD studiată, propusă pentru extinderea construcției comerciale existente pe terenul cu numărul cadastral 1701106.155, situat în mun. Cahul, str. Strada Veche 125/A, se află în intravilanul municipiului Cahul, fiind poziționat în zona construită a localității. Terenul reprezintă un singur lot cadastral cu suprafața totală de 0,1122 ha (1122 mp) și, în prezent, are destinație pentru construcții și amenajări .

Amplasamentul se găsește la intersecția str. Strada Veche cu str. Târgul Veche și str. Plugarilor. Accesul la amplasament se realizează direct de la str. Strada Veche, asigurând astfel o conexiune cu rețeaua de circulație a municipiului Cahul.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu se realizează în conformitate cu Decizia nr. 2/15(22/15) din 25 martie 2026 al consiliului municipal Cahul privind inițierea elaborării Planului Urbanistic de Detaliu și Certificatul de Urbanism nr. 25/1 din 30 aprilie 2026, emis de către Primăria municipiului Cahul.

CARACTERISTICA GENERALA A ZONEI

CLIMA. Zona PUD studiată se află în intravilanul municipiului Cahul, pe str. Strada Veche 125/A. Coordonatele geografice aproximative ale amplasamentului sunt 45°54'N latitudine nordică și 28°11'E longitudine estică.

Clima este temperat-continentală, specifică zonei de sud a Republicii Moldova. Iernile sunt relativ scurte și blânde, cu strat de zăpadă neuniform și instabil. Temperatura medie anuală a aerului este de circa +10,5 – +11 °C. Cele mai scăzute temperaturi se înregistrează în lunile ianuarie–februarie, cu valori medii de aproximativ -2,5...-3,5 °C. Temperaturile minime absolute pot coborî până la -20...-25 °C, însă aceste cazuri sunt rare. Stratul de zăpadă are grosimi reduse (circa 10–15 cm) și persistă aproximativ 50–70 zile pe an.

Primăvara durează aproximativ 2–2,5 luni, cu temperaturi medii de +14...+17 °C. Vara este caldă și de durată, cu temperaturi ce variază între +22 și +33 °C, iar maximele pot atinge +35...+37 °C. Temperatura medie a verii este de circa +21...+23 °C. Toamna durează aproximativ 2–2,5 luni, cu temperaturi medii de +13...+16 °C la început, scăzând treptat spre 0 °C la sfârșit. Primele înghețuri pot apărea în luna octombrie.

Cantitatea medie anuală de precipitații este de aproximativ 480–530 mm, cu un maxim în perioada caldă a anului. În sezonul rece predomină precipitațiile mixte (ploaie, lapoviță, ninsoare). Adâncimea sezonieră de îngheț a solului este de circa 0,80 – 1,00 m.

INTENSITATEA SEISMICA

Conform „Hărții de raionare seismică a teritoriului Republicii Moldova”, elaborată de Institutul de Geologie și Geofizică al Academiei de Științe a Moldovei în anul 2006, amplasamentul analizat din intravilanul municipiului Cahul, str. Strada Veche 125/A, se încadrează în zona cu intensitate seismică de 8 grade pe scara MSK-64.

Având în vedere condițiile geologice ale terenului și încadrarea acestuia în categoria condițiilor geotehnice (conform Studiului geotehnic efectuat), gradul seismic al amplasamentului se adoptă egal cu 8 (opt) grade. Totodată, în procesul de proiectare se va ține cont de încadrarea rocilor după proprietățile seismice, ceea ce conduce la adoptarea unei intensități de calcul de 8 grade MSK-64, conform prevederilor normativelor tehnice în vigoare.

HIDROGEOLOGIA

Conform PUG al or. Cahul, terenul se afla in zona A- favorabila pentru constuctii. Principalul curs de apă din zona municipiului Cahul este râul Prut (lungime 967 km, suprafața bazinului 28.400 km²), amplasat pe cursul inferior, cu o vale de 10–12 km lățime și viteză de curgere de 0,5–0,8 m/s. Terenul studiat nu se află în zona de inundabilitate directă a râului Prut, fiind protejat de barajele existente cu înălțimea de 4–6 m construite pe ambele maluri. Zona nu prezintă riscuri hidrogeologice majore vizibile, iar nivelul apelor subterane nu afectează în mod direct condițiile de fundare ale construcțiilor existente sau propuse. Terenul este propice pentru dezvoltare urbanistică, nefiind semnalate fenomene de bălțire, inundații locale sau infiltrații care să prezinte risc pentru stabilitatea construcțiilor.

Totuși, având în vedere că extinderea construcției va conduce la o creștere a suprafețelor impermeabilizate, la etapa de proiectare se vor prevedea măsuri tehnice corespunzătoare, precum: realizarea unui sistem eficient de colectare și evacuare a apelor pluviale, asigurarea drenajului adecvat al terenului, precum și amenajarea corespunzătoare a zonelor verzi rămase, astfel încât să fie asigurată stabilitatea și durabilitatea construcțiilor propuse.

AMPLASAMENTUL TERENULUI

destinat realizării investiției este amplasat pe un singur lot cu destinație pentru construcții și amenajări comerciale și de prestări servicii, având numărul cadastral 1701106.155 și suprafața de 0,1122 ha. Lotul prezintă o configurație relativ regulată și o topografie plană, favorabilă dezvoltării construcțiilor. Din punct de vedere morfologic, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cahul, la intersecția str. Strada Veche cu str. Târgul Veche, cu altitudini absolute cuprinse între 80,0 – 82,0 m. În perimetrul analizat nu au fost identificate procese geologice periculoase vizibile. Terenul oferă condiții geotehnice favorabile pentru construcții, fără a necesita intervenții speciale de stabilizare. Prin urmare, terenul analizat prezintă condiții bune pentru amplasarea și realizarea anexei comerciale propuse cu regim de înălțime P+E.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

În urma examinării zonei de studiu a Planului Urbanistic de Detaliu (PUD), a terenului cu numărul cadastral 1701106.155, se constată următoarele aspecte:

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Cahul, într-un context teritorial cu caracter urban, în care funcțiunile dominante sunt cele comerciale și de prestări servicii.

Amplasamentul este situat în perimetrul intravilan, la intersecția str. Strada Veche cu str. Târgul Veche, în imediata apropiere a altor construcții existente, ceea ce confirmă caracterul urbanizat al zonei și densitatea construcțiilor din vecinătate.

Terenul obiect al PUD are suprafața totală de 0,1122 ha, este identificat printr-un singur număr cadastral (1701106.155) și se află în proprietate privată (Colteniuc Petru).

Conform informațiilor disponibile, terenul nu este inclus în zone protejate și nu face parte dintr-un areal declarat de interes public, nefiind supus unor restricții speciale de reglementare din acest punct de vedere.

În prezent, terenul este parțial construit, cuprinzând două construcții existente: clădirea cu destinație comercială și prestări servicii P+2E (CF nr. cadastral 1701106.155.02, suprafața 239,3 m²) și casa individuală de locuit (CF nr. cadastral 1701106.155.01, suprafața 117,7 m²), precum și o parcare amenajată și spații verzi.

Accesul la teren este asigurat direct de pe str. Strada Veche, care face legătura cu rețeaua de circulație a municipiului Cahul, permițând accesul vehiculelor necesare atât exploatării actuale, cât și deservirii obiectivului propus.

Din punct de vedere funcțional și urbanistic, terenul reprezintă în prezent un spațiu parțial valorificat, cu potențial de extindere în concordanță cu reglementările urbanistice aplicabile și cu Decizia nr. 2/15(22/15) din 25 martie 2026 al consiliului municipal Cahul.

POT_{existent} = 32,53 % CUT_{existent} = 0,75
Procent de ocupare a terenului (%) Coeficient de utilizare a terenulu

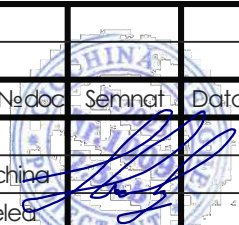
Reglementări. Securitatea la incendii.

Spațiile de siguranță la foc dintre obiectivul proiectat și construcțiile existente, în conformitate cu pct. 15.1.1 din NCM B.01.05:2025; Remiza de pompieri, conform prevederilor NCM B.01.05:2025 „Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale".

Sursele de alimentare cu apă pentru autospecialele de intervenție la incendiu se vor prevedea în conformitate cu normativul în construcții СНиП 2.04.02-84„Водоснабжение. Наружные сети и соору-жения" (Alimentare cu apă. Rețele și instalații exterioare).

Asigurarea evacuării de siguranță a persoanelor în caz de incendiu trebuie să corespundă prevederilor HG 847/2022. Accesul autospecialelor de intervenție la incendiu va fi asigurat conform prevederilor pct. 8.2 din NCM E.03.02-2014 „Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor", prin amenajarea căilor de acces carosabile cu îmbrăcăminte dură și platforme de întoarcere, în conformitate cu cerințele normative. De asemenea, se vor respecta prevederile Hotărârii Guvernului nr. 847/2022 pentru aprobarea Regulilor generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova, precum și ale Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, Legii nr. 267/1994 privind apărarea împotriva incendiilor, și NCM B.01.02:2016 „Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului".

Amenajarea terenului: În conformitate cu prescripțiile regulamentului, soluțiile tehnice din PUD prevăd respectarea distanțelor minime obligatorii (sanitare și antiincendiare) față de limitele de proprietate,

						OBIECT NR. 22-2026-PUD		BENEFICIAR: Colțeniuc Petru							
						Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), pentru „Extinderea construcției comerciale existentă, situată în mun. Cahul, str. Strada Veche 125/A", pe terenul proprietate privată, cu numărul cadastral 1701106.155, cu suprafața de 0.1122 ha.									
Schimb		Nr.sect		plansa		Nedoc		Semnat		Data					
Arh.princ.		S. Ciocina				PLAN URBANISTIC DE DETALIU				Faza		Plansa		Planse	
Urbanist		A. Trelea								PUD		02			
						MEMORIU JUSTIFICATIV (început)				SRL "ARCHI TIME"					

MEMORIU JUSTIFICATIV (continuare)

Reglementări privind utilizarea terenurilor

În conformitate cu prevederile Capitolului VI, Articolul 45 din Codul Funciar al Republicii Moldova nr. 22 din 15.02.2024:

(1) Terenurile destinate construcțiilor și amenajărilor au următoarele moduri de folosință:

- a) terenuri pentru amplasarea construcțiilor locative;
- b) terenuri pentru amplasarea construcțiilor comerciale și de prestări servicii;
- c) terenuri pentru amplasarea construcțiilor publice;
- d) terenuri pentru amplasarea construcțiilor industriale;
- e) terenuri pentru amplasarea obiectivelor de transport;
- f) terenuri pentru amplasarea obiectivelor tehnico-edilitare;
- g) terenuri pentru exploataări miniere;
- h) terenuri pentru amplasarea obiectivelor recreative;
- i) terenuri pentru amplasarea obiectelor gospodăriei comunale.

(2) Regimul juridic al terenurilor destinate construcțiilor și amenajărilor este reglementat de legislația din domeniile mediului, urbanismului și amenajării teritoriului și de alte legi speciale.

Terenul studiat se încadrează în categoria terenurilor destinate pentru amplasarea construcțiilor comerciale și de prestări servicii, fiind compatibil cu realizarea obiectivului propus de tip agropensiune turistică.

Reglementări urbanistice. Zonificare

Zona destinată amplasării obiectivului de tip „Anexă comercială P+E” include întregul teren studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu. Funcțiunea principală a zonei este cea de activități comerciale și prestări servicii, cu activități complementare specifice destinației existente a amplasamentului.

După realizarea investiției, terenul va fi utilizat în mod integral pentru funcțiunea propusă, fiind organizat în mod funcțional prin delimitarea zonelor de acces, circulații carosabile și pietonale, spații comerciale, spații tehnico-edilitare și zone verzi amenajate.

INDICI TEHNICO-ECONOMICI:

Aria PUD	= 0,11220 ha
Aria teren pentru construcții și amenajări	= 1122 m²
Zona înverzită	= 284,8 m²
Acces / Circulații	= 112,0 m²
Aria construită la sol (Anexă propusă)	= 210,5 m²
Aria construită desfășurată (Anexă propusă)	= 421,0 m²
Regim de înălțime	= P+E (Parter + Etaj)

INDICI URBANISTICI:

POT _{propus} = 65,28 %	CUT _{propus} = 1,55	POT _{MAXIM} = 70 %	CUT _{MAXIM} = 1,8
Procent de ocupare a terenului (%)	Coefficient de utilizare a terenului	Procent de ocupare a terenului (%)	Coefficient de utilizare a terenului

Regimul de amplasare a construcțiilor

Aria construibilă: Se determină în limitele hotarului juridic al terenului privat cu numărul cadastral 1701106.155, cu respectarea zonelor de protecție ale str. Strada Veche și str. Târgul Veche, precum și a liniei electrice aeriene LEA 0,4 kV existente în zonă.

Retrageri și aliniamente: Se vor respecta retragerile minime obligatorii față de hotarele laterale și posterioare ale loturilor vecine, conform normativelor NCM B.01.05:2025 aplicabile, asigurând totodată aliniamentul stabilit pentru străzile locale din intravilanul municipiului Cahul.

Configurația proiectului: Amplasamentul construcției propuse cu regim de înălțime P+E (Parter + Etaj), cu suprafața construită la sol de 210,5 m², este proiectat în conformitate cu necesitățile fluxului de clienți și activităților comerciale, asigurând locuri de parcare în limitele lotului, spații de logistică și respectarea tuturor normelor de securitate antiincendiară, sanitare și ecologice prevăzute de legislație, inclusiv platformă pentru deșeuri menajere.

Zonare și Protecție

Amplasarea anexei comerciale P+E respectă cu strictețe zonele de protecție sanitară și distanțele de siguranță antiincendiară în raport cu clădirile învecinate, respectiv clădirea comercială existentă P+2E, casa individuală de locuit și construcțiile din parcelele adiacente . Toate intervențiile sunt configurate pentru a optimiza fluxul pietonal și auto, a asigura securitatea în exploatare și a minimiza impactul asupra mediului, menținând retragerile obligatorii față de hotarele juridice ale terenului privat cu numărul cadastral 1701106.155, precum și față de zona de protecție a liniei electrice aeriene LEA 0,4 kV existente în zonă.

Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară

Terenul studiat este echipat edilitar, fiind racordat la rețelele de utilități existente ale municipiului Cahul : alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare menajeră și gaze naturale care deservesc în prezent atât clădirea comercială P+2E (CF nr. cadastral 1701106.155.02), cât și casa individuală de locuit (CF nr. cadastral 1701106.155.01) existente pe parcelă.

Racordarea la energie electrică se va realiza de la instalațiile existente pe teren, în baza avizului de racordare, cu respectarea zonei de protecție a LEA 0,4 kV existentă în zonă și cu pozarea liniilor în cablu subteran conform normativelor în vigoare.

Alimentarea cu apă se va asigura prin racordarea la instalațiile existente pe parcelă, conectate la rețeaua centralizată de pe str. Strada Veche, conform NCM G.03.02:2015.

Canalizarea menajeră se va realiza prin racordarea la instalațiile existente pe parcelă, fără modificări ale traseelor actuale. Canalizarea pluvială va fi proiectată conform NCM G.03.02, NCM D.02.01, SM EN 16933-1 și SM EN 15885, cu asigurarea evacuării eficiente a apelor de pe acoperișuri și platforme.

Energia termică va fi asigurată prin centrale termice individuale racordate la rețeaua de gaze naturale existentă, în baza avizului de racordare.

Pentru anexa comercială P+E propusă, racordarea la utilități se va realiza de la rețelele existente pe parcelă, fără extinderea rețelelor publice de utilități.

Regimul de înălțime al construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis pentru construcția propusă este Parter + Etaj (P+E). Înălțimea anexei comerciale va fi corelată cu specificul funcțional al obiectivului și cu caracterul urban al zonei, asigurând o integrare armonioasă în ansamblul construit existent, fără a genera volume dominante sau disproporționate față de clădirile învecinate. Se va urmări corelarea volumetrică cu clădirea comercială existentă P+2E, prin utilizarea unor soluții arhitecturale și materiale de finisaj compatibile cu construcțiile existente pe parcelă și din vecinătate.

Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul arhitectural al anexei comerciale P+E va fi adaptat funcțiunii comerciale și de prestări servicii, punând accent pe integrarea armonioasă în ansamblul urban existent și pe corelarea volumetrică și estetică cu clădirea comercială P+2E existentă pe parcelă. Se vor utiliza materiale durabile și finisaje de calitate, tencuieli decorative, placaje ceramice sau din piatră naturală, elemente metalice și vitrate, în culori și texturi compatibile cu construcțiile existente din zonă.

Elementele de semnalistică, firmele și afișajele comerciale vor fi amplasate astfel încât să asigure vizibilitatea din str. Strada Veche și str. Târgul Veche, fără a afecta imaginea urbană sau siguranța circulației rutiere și pietonale. Amplasarea și dimensiunile acestora se vor realiza în baza unor studii de specialitate și cu obținerea avizelor necesare conform legislației în vigoare.

Spații verzi și spații plantate

Pe terenul studiat se vor amenaja spații verzi și zone plantate cu rol estetic și de protecție ambientală, în suprafață totală de 284,8 m² . Acestea vor fi amplasate preponderent în proximitatea construcțiilor și în zonele de acces, contribuind la îmbunătățirea microclimatului, reducerea impactului vizual al construcțiilor și integrarea armonioasă a acestora în contextul urban existent.

Se vor utiliza specii vegetale adaptate condițiilor climatice specifice zonei de sud a Republicii Moldova, cu întreținere redusă, iar amenajările peisagistice vor include gazon, arbori și arbuști ornamentali și alei pietonale. Spațiile verzi vor avea și rol de delimitare funcțională a diferitelor zone din incintă, respectiv zona comercială, zona de acces și zona de parcare.

						OBIECT NR. 22-2026-PUD		BENEFICIAR: Colțeniuc Petru				
						Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), pentru „Extinderea construcției comerciale existentă, situată în mun. Cahul, str. Strada Veche 125/A”, pe terenul proprietate privată, cu numărul cadastral 1701106.155, cu suprafața de 0.1122 ha.						
Schimb	Nr.sect	plansa	Nedoc	Semnat	Data	PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse		
Arh.princ.	S. Ciocina	A. Trelea						PUD	03			
						MEMORIU JUSTIFICATIV (continuare)		SRL "ARCHI TIME"				

MEMORIU JUSTIFICATIV (sfârșit)

DOCUMENTATIA DE URBANISM.

Conform Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic General (PUG) al municipiului Cahul, terenul cu numărul cadastral 1701106.155 este încadrat în zona funcțională corespunzătoare destinației pentru construcții comerciale și de prestări servicii. În contextul elaborării prezentului PUD pentru extinderea construcției comerciale existente prin edificarea anexei P+E, se constată următoarele aspecte conforme cu regulamentul:

Compatibilitatea funcțiunii: Amplasarea obiectivelor comerciale și a unităților de prestări servicii reprezintă o utilizare permisă în zona dată, obiectivul proiectat integrându-se în destinația urbanistică a zonei și contribuind la consolidarea funcțiunii comerciale existente pe parcelă.

Regimul de înălțime și indicii urbanistici: Anexa comercială propusă este prevăzută cu un regim de înălțime P+E (Parter + Etaj), asigurând o inserție armonioasă în raport cu clădirile adiacente și cu clădirea comercială existentă P+2E de pe aceeași parcelă. Indicii urbanistici propuși sunt POT = 65,28% și CUT = 1,55, stabiliți în conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile și cu Decizia nr. 2/15(22/15) din 25 martie 2026 al consiliului municipal Cahul.

Amenajarea terenului: Soluțiile tehnice din PUD prevăd respectarea distanțelor minime obligatorii sanitare și antiincendiară față de limitele de proprietate, amenajarea spațiilor verzi în suprafață de 284,8 m² (25,38%), securizarea acceselor pietonale și organizarea locurilor de parcare strict în limitele terenului privat cu numărul cadastral 1701106.155.

PERMISIUNI CONFORM REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Funcțiunea dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor:

- se admit locuințe individuale max. P+1+M (L1);
- se admit construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor;
- se admite amenajarea unor spații independente pentru comerț, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor cotidiene a locuitorilor;
- se admite amplasarea unor construcții pentru activități nepoluante și cu volum mic de circulație și transport;
- se vor amenaja terenuri pentru acumularea deșeurilor solide menajere destinate evacuării acestora de pe teritoriul localității.

Condiții de amplasare a clădirilor conform prescripțiilor generale la nivelul localității (capit. I)

- a) înălțimea maximă admisă P; P+1+M - zona locuibilă în regim redus de înălțime (L1);
- b) suprafața lotului de pe lângă casă constituite în mediu 0,8 ha în zona locuibilă nouă propusă și 0,04-0,20 ha ha în zona locuibilă existentă.

Aspect exterior - clădirile se vor armoniza cu construcțiile imediat învecinate și cu specificul general al zonei în care se înscriu.

Indicatori maximi admisibili:

POT = 12 - 20%

CUT = 0,1 - 0,2

(în funcție de regimul de înălțime propus P; (P+1+M).

Indicii maximi admisibili se vor preciza la fazele ulterioare de elaborare PUD și PUZ.

Condiționări și restricții

- Să se respecte aliniamentul, precum și distanța între acesta și locuință.
- Nu se acceptă în zona de locuit amplasarea unor unități poluante și care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice (incendiu, explozii etc.).
- Pentru zonele în care s-a stabilit prin prezenta documentație, necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea acestora.
- Cartierele de locuit și clădirile administrative-sociale și culturale vor dispune de rețele edilitare în complex.
- Pentru zonele ce necesită aplicarea unor operațiuni de parcelare (reparcelare și în care s-a stabilit prin prezenta documentație obligativitatea întocmirii unor PUZ-uri se instituie interdicție provizorie de construcție până la aprobarea acestora.

Asigurarea cu locuri de parcare.

Asigurarea cu parcări pentru vizitatori și personalul obiectivului comercial este planificată din contul parcării publice amenajate existente alături de parcelă (notată 3 în planșele PUD), situată în partea de vest a amplasamentului. Normele de parcări se vor asigura conform NCM B.01.05:2025 "Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale", dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare pentru 100 m² a spațiilor comerciale.

PROTECȚIA MUNCII

Executarea lucrărilor de construcție a anexei comerciale P+E se va realiza cu respectarea strictă a prevederilor legislației în vigoare privind securitatea și sănătatea în muncă, în special a Legii nr. 186/2008 privind securitatea și sănătatea în muncă și a normativelor tehnice aplicabile.

Pe toată perioada de execuție a lucrărilor, antreprenorul general are obligația de a asigura condiții de muncă sigure pentru personalul angajat, prin dotarea acestuia cu echipamente individuale de protecție corespunzătoare, instruirea periodică a lucrătorilor privind normele de securitate specifice fiecărei operațiuni, precum și delimitarea și semnalizarea corespunzătoare a șantierului față de spațiile publice și proprietățile adiacente.

La finalizarea lucrărilor de construcție, obiectivul va fi exploatat în conformitate cu normele de securitate și sănătate în muncă specifice activităților comerciale și de prestări servicii, cu respectarea prevederilor Legii nr. 186/2008 și ale regulamentelor interne ale beneficiarului Colteniuc Petru.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu a fost elaborat în conformitate cu prevederile Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, în baza Deciziei nr. 2/15(22/15) din 25 martie 2026 al consiliului municipal Cahul și a Certificatului de Urbanism nr. 25/1 din 30 aprilie 2026, emis de Primăria municipiului Cahul, și are drept scop reglementarea condițiilor de extindere a construcției comerciale existente pe terenul cu numărul cadastral 1701106.155, situat în mun. Cahul, str. Strada Veche 125/A, prin edificarea unei anexe comerciale cu regim de înălțime P+E.

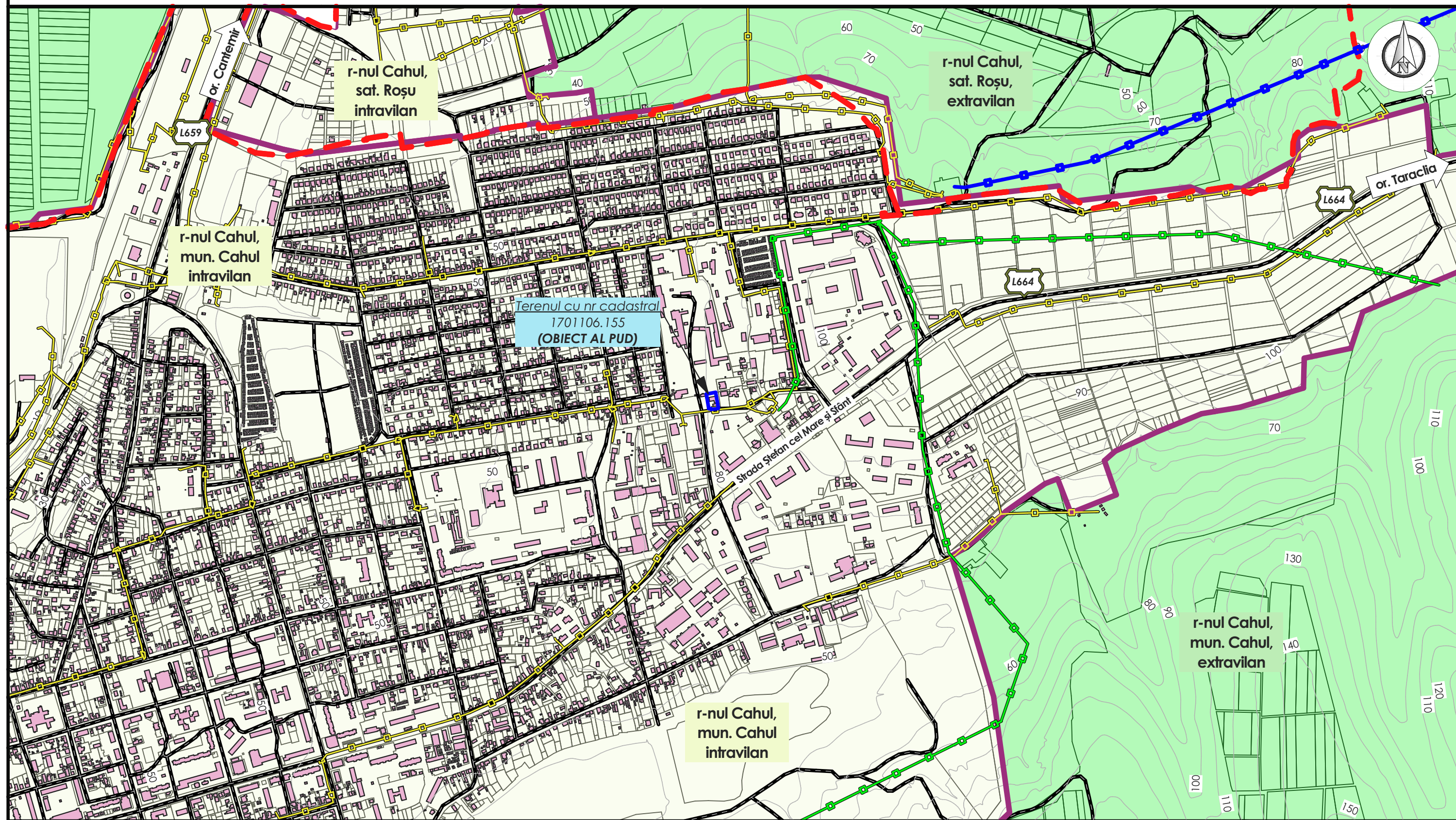
În urma analizei situației existente și a soluțiilor propuse, se constată că obiectivul propus este compatibil cu funcțiunea zonei și se integrează armonios în contextul urban existent. Indicii urbanistici POT = 65,28% și CUT = 1,55 au fost stabiliți prin prezentul PUD, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cahul, care stipulează că indicii maximi admisibili se vor preciza la fazele ulterioare de elaborare a documentațiilor de urbanism de tip PUD și PUZ.

Se recomandă următoarele:

- La etapa de proiectare tehnică se va elabora un studiu geotehnic detaliat al terenului, în conformitate cu normativele în vigoare, care să fundamenteze soluțiile de fundare ale construcției propuse.
- Racordarea anexei comerciale la rețelele tehnico-edilitare existente se va realiza în baza avizelor de racordare obținute de la furnizorii de utilități, anterior începerii lucrărilor de construcție.
- Se vor respecta toate condițiile impuse prin avizele și acordurile obținute în cadrul procedurii de avizare a prezentului Plan Urbanistic de Detaliu.
- Executarea lucrărilor de construcție se va realiza exclusiv în baza autorizației de construire eliberate de Primăria municipiului Cahul, după aprobarea prezentului PUD prin decizia consiliului municipal.
- Pe toată perioada de execuție a lucrărilor se vor respecta prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și securitatea la incendii.
- Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu constituie documentația de urbanism care reglementează condițiile de amplasare și edificare a anexei comerciale P+E pe terenul cu numărul cadastral 1701106.155, proprietate privată a beneficiarului Colteniuc Petru și stă la baza eliberării autorizației de construire de către Primăria municipiului Cahul.

						OBIECT NR. 22-2026-PUD		BENEFICIAR: Colțeniuc Petru	
								Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), pentru „Extinderea construcției comerciale existentă, situată în mun. Cahul, str. Strada Veche 125/A", pe terenul proprietate privată, cu numărul cadastral 1701106.155, cu suprafața de 0.1122 ha.	
Schimb		Nr.sect		plansa		Nedoc		Semnat	
Arh.princ.		S. Ciocchina				PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Faza	
Urbanist		A. Trelea						PUD	
								Plansa	
								04	
						MEMORIU JUSTIFICATIV (sfârșit)		SRL "ARCHI TIME"	

ÎNCADRAREA IN LOCALITATE SC.1:10000

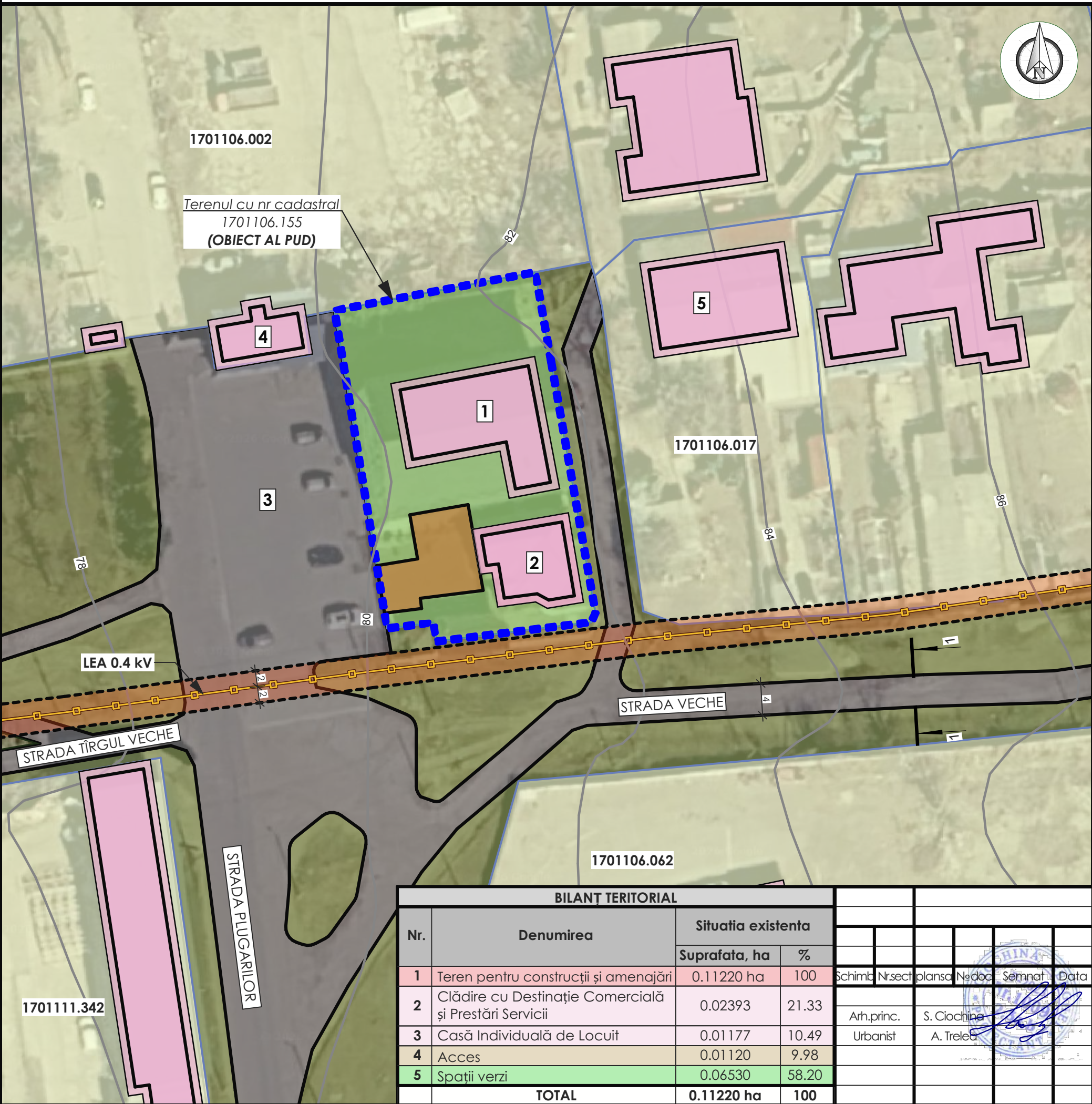


SEMNE CONVENTIONALE

- | | | |
|-------------------------------|---|-----------------------|
| LIMITA TEREN (OBIECT AL PUD) | LEA 110kV | CONSTRUCȚII EXISTENTE |
| LIMITA EXTRAVILAN | TERENURI DIN INTRAVILAN | |
| LIMITA INTRAVILAN | TERENURI DIN EXTRAVILAN | |
| LIMITA PARCELELOR CADASTRALE | STRĂZI | |
| LEA 10kV | DRUM NAȚIONAL DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ L664 | |
| LEA 35kV | DRUM NAȚIONAL DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ L659 | |

					OBIECT NR. 22-2026-PUD		BENEFICIAR: Colțeniuc Petru				
					Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), pentru „Extinderea construcției comerciale existentă, situată în mun. Cahul, str. Strada Veche 125/A”, pe terenul proprietate privată, cu numărul cadastral 1701106.155, cu suprafața de 0.1122 ha.						
Schimb	Nr.sect	planşa	Nr.doc	Semnat	Data	PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Planşa	Planse	
Arh.princ.	S. Ciocina							PUD	05		
Urbanist	A. Trelea					ÎNCADRAREA IN LOCALITATE SC.1:10000		SRL "ARCHI TIME"			

SITUATIA EXISTENTĂ. SC. 1:500



SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA TEREN (OBIECT AL PUD)
- LEA 10kV
- ZONA DE PROTECȚIE LEA 0.4 kV
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- CONTRUCȚII EXISTENTE
- TEREN PENTRU CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI
- TERENURI PENTRU CONSTRUCȚII
- SPAȚII VERZI
- STRĂZI
- ACCES

INDICII URBANISTICI :
POT = 32,53%
CUT = 0,75

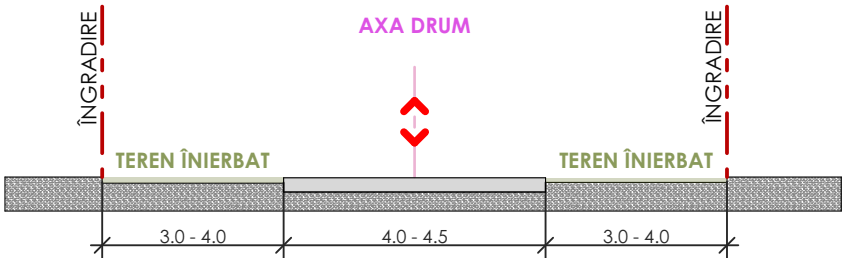
LEGENDĂ

- CLĂDIRE CU DESTINAȚIE COMERCIALĂ, PRESTĂRI SERVICII DE TIP P+2E
CF NR. CADASTRAL 1701106.155.02 ȘI SUPRAFAȚA 239.3 m.p
- CASĂ INDIVIDUALĂ DE LOCUIT
CU NR. CADASTRAL 1701106.155.01 ȘI SUPRAFAȚA 117.7 m.p.
- PARCARE AMENAJATĂ
- CÂNTAR ȘI PAZA ÎNTREPRINDERII AGROTEHNICA
OBIECTUL NU ESTE ÎNREGISTRAT ÎN REGISTRUL BUNURILOR IMOBILIARE
- CASĂ INDIVIDUALĂ DE LOCUIT ÎNVECINATĂ
CU NR. CADASTRAL 1701106.017.01 IAR SUPRAFAȚA NU ESTE INDICATĂ ÎN REGISTRUL BUNURILOR IMOBILIARE

TEREN EXAMINAT

NR. CAD. 1701106.155
Suprafața: 0.11220 ha
Tipul de proprietate: Privată
Destinația: Pentru construcții și amenajări
Modul de folosința: Teren pentru amplasarea construcțiilor comerciale si de prestări servicii

PROFIL TRANSVERSAL 1-1
STRADA VECHE



BILANȚ TERITORIAL							
Nr.	Denumirea	Situatia existenta		Schimb	Nr.sect	planşa	Nedoc
		Suprafata, ha	%				
1	Teren pentru construcții și amenajări	0.11220 ha	100				
2	Clădire cu Destinație Comercială și Prestări Servicii	0.02393	21.33				
3	Casă Individuală de Locuit	0.01177	10.49				
4	Acces	0.01120	9.98				
5	Spații verzi	0.06530	58.20				
TOTAL		0.11220 ha	100				

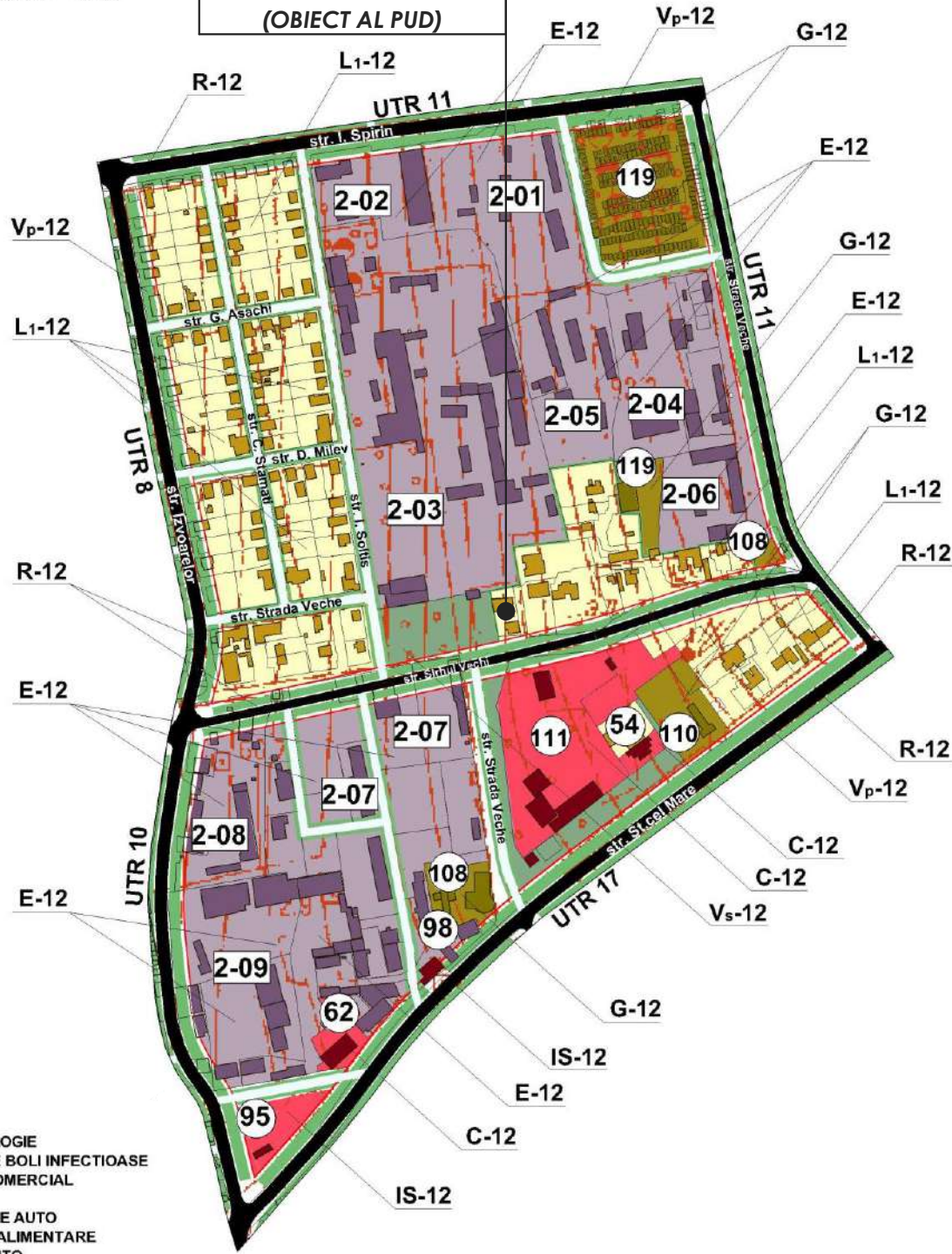
OBIECT NR. 22-2026-PUD		BENEFICIAR: Colțeniuc Petru		
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), pentru „Extinderea construcției comerciale existentă, situată în mun. Cahul, str. Strada Veche 125/A”, pe terenul proprietate privată, cu numărul cadastral 1701106.155, cu suprafața de 0.1122 ha.				
PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza	Planşa	Planse	
	PUD	06		
SITUATIA EXISTENTĂ. SC. 1:500	SRL "ARCHI TIME"			

EXTRAS DIN PLAN URBANISTIC GENERAL (PUG)

1.DELIMITARE

L1) POT = 00%
CUT = 0.00

Amplasamentul terenului
cu nr cadastral
1701106.155
(OBIECT AL PUD)



54. STOMATOLOGIE
62. CLINICA DE BOLI INFECTIOASE
95. CENTRU COMERCIAL
98. MAGAZIN
108. SPALATORIE AUTO
110. STATIE DE ALIMENTARE
111. SCOALA AUTO
119. GARAJ
2-01 I.M. "CONSTRUIRE, REPARATIE A DRUMURILOR SI SPATIILOR LOCATIVE"
2-01 I.M. "CONSTRUIRE, REPARATIE A DRUMURILOR SI SPATIILOR LOCATIVE"
2-02 "AGROMONTAJ" SA
2-03 SA "AGROTEHNICA"
2-04 "DRUM-9" SA
2-05 CENTRU TERMIC SA "TERMOCOM"
2-06 INTREPRINDERE DE DEPOZITARE A MATERIALELOR DE CONSTRUCTIE "RUBIN" SA
2-08 "CONSTRUCTORUL SUD" SA INTREPRINDERE DE DEPOZITARE A MATERIALELOR DE CONSTRUCTIE
2-09 "PAT-8" SA

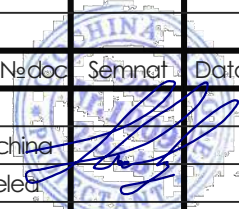
- 2) Subzone funcționale.
C-12 Subzona teritorii de utilitate publică și alte funcții complementare.
IS-12 Subzona instituții de deservire și comerț.
L1-12 Subzona cu case de locuit în regim mic de înălțime și alte funcții complementare.
E-12 Subzona unități economice.
G-12 Subzona gospodărie comunală.
Vp-12 Subzona spații verzi.
Vs-12 Subzona sanitară de protecție.
R-12 Subzona căi de comunicații rutiere și edificii aferente.
3) Prescripții specifice subzonelor funcționale.
Conform capitolului II pentru zonele respective: C, IS, L1, E, G, Vp, Vs, și R.
4) Prescripții specifice pentru UTR-12.

a) Permisuni:
C-12 - În toate clădirile capitale vechi pot fi executate lucrări de reparație, reconstrucție și modernizare. Clădirile vechi și avariate care nu pot fi exploatate pot fi demolate iar în loc construite altele având aceeași destinație. - Se permite executarea lucrărilor de reparație a rețelilor edilitare și trasarea rețelilor noi.
IS-12 - Se permite executarea lucrărilor de reparație și reconstrucție a clădirilor, trasarea rețelilor edilitare noi și reparația celor vechi, amenajarea teritoriului.
L1-12 - Se permite executarea lucrărilor de reparație sau demolarea clădirilor avariate. - Se permite construcția clădirilor individuale de locuit cu 1-2 etaje. - În această subzonă pot fi amplasate întreprinderi mici de producere, fără emisii nocive, și obiective ale micului business (magazine ,cafenele etc.). - Se permite executarea lucrărilor de reparație a rețelilor edilitare și trasarea rețelilor noi. - Se permite construcția obiectivelor gospodărești, garajelor.
E-12 - Se permite executarea lucrărilor de reparație și reconstrucție a edificiilor întreprinderi lor de producere și implementarea tehnologii noi de producere. - Pe teritoriul întreprinderilor de producere care să mărginesc cu zona locativă pot fi plantați arbori.
G-12 - Se permite executarea lucrărilor de reparație și reconstrucție a obiectivelor comunale din subzona dată. - Se permite trasarea rețelilor edilitare noi și repararea celor vechi.
Vp-12 - Se permite reabilitarea gazoanelor și plantarea arborilor și arbuștilor de-a lungul străzilor.
Vs-12 - Se permite amenajarea zonelor sanitare de protecție pe terenurile limitrofe întreprinderilor de producere care nu sunt ocupate de clădiri de locuit.
R-12 - Se permit lucrări de trasare a aliniamentelor noi a drumurilor și străzilor după proiect. - Se permite îmbunătățirea calității stratului de asfalt a drumurilor și trotuarelor. - Se permite amplasarea parcarilor provizorii pentru automobile în apropierea obiectivelor de prestări servicii.
b) Restricții:
C-12 - Reconstrucția, modernizarea și construcția clădirilor și edificiilor trebuie executată pe baza unor proiecte de specialitate în corespundere cu destinația lor. Vor fi respectate toate normele urbanistice, antiincendiar, sanitare și ecologice. - Trasarea rețelilor edilitare noi trebuie executată în baza proiectelor elaborate de instituții de proiectare sau de specialiști licențiați cu dreptul de activitate în domeniul proiectării.
IS-12 - Reconstrucția, modernizarea și construcția clădirilor și edificiilor trebuie executată pe baza unor proiecte de specialitate în corespundere cu destinația lor. Vor fi respectate toate normele urbanistice, antiincendiar, sanitare și ecologice. - Trasarea rețelilor edilitare noi trebuie executată în baza proiectelor elaborate de instituții de proiectare sau de specialiști licențiați cu dreptul de activitate în domeniul proiectării.

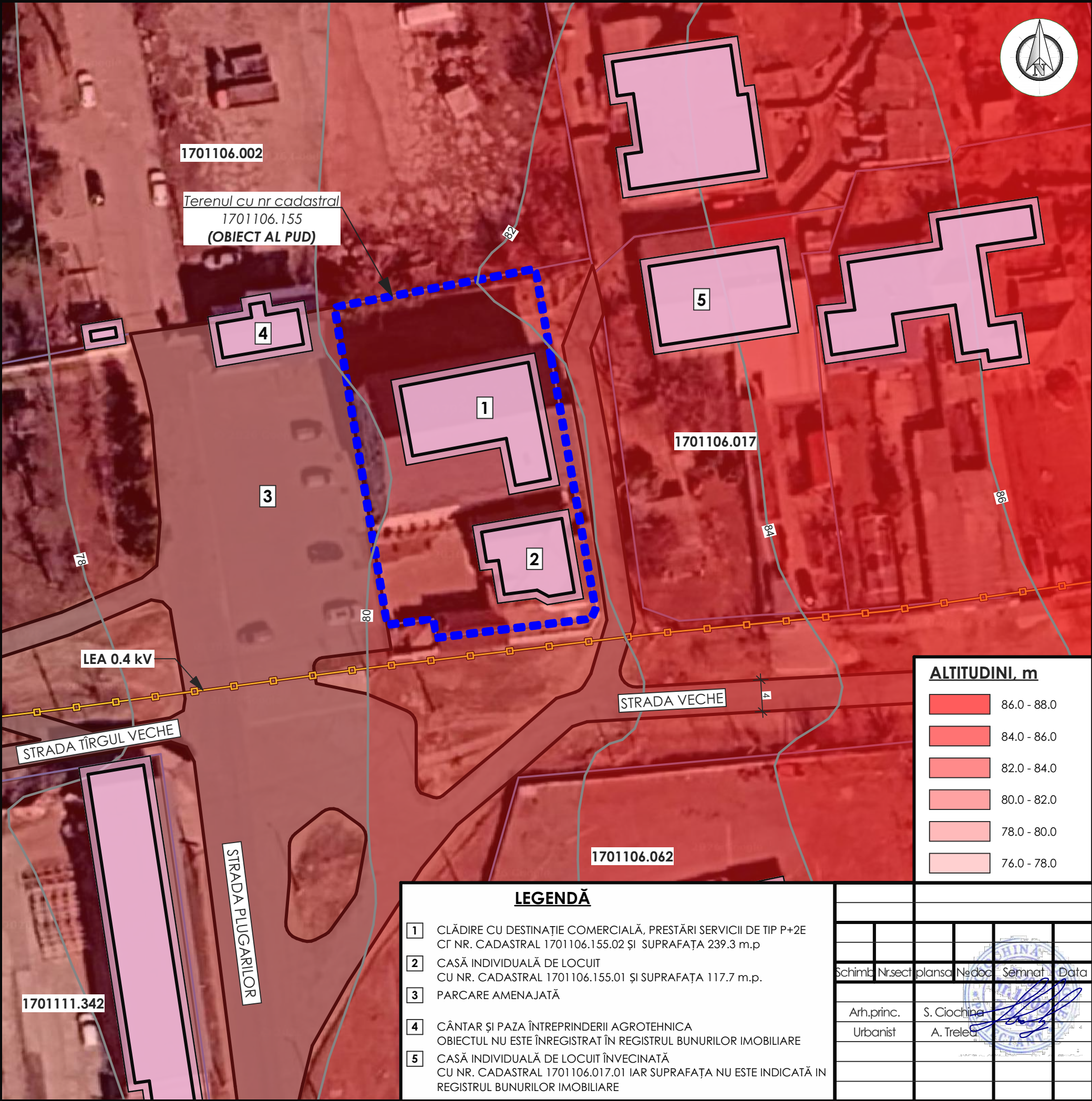
L1-12 - Construcția clădirilor de locuit, întreprinderilor mici și obiectivelor ale micului business trebuie executată în baza unor proiecte de specialitate. - Înălțimea maximă a clădirilor nu trebuie să depășească 2 etaje. - Aliniamentul construcțiilor clădirilor de locuit trebuie retrasă cu 4-6 m de la linia roșie a străzii. - Aliniamentul construcțiilor obiectivelor ale micului business, garajelor particulare, poate fi amplasat pe linia roșie a străzii. - Se interzice construcția întreprinderilor de producere care folosesc tehnologii ce pot polua mediul înconjurător sau care necesită un volum sporit de transporturi rutiere.
E-12 - Se interzice poluarea mediului înconjurător și depășirea normelor ecologice și sanitare destinate obiectivelor date. - În caz că întreprinderile de producție nu corespund normelor, acestea trebuie reprofile sau redusă capacitatea lor. - Trebuie de exclus scurgerea apelor uzate și pluviale de pe teritoriul întreprinderilor de producere pe teritoriul zonei de locuit și zonei centrului public.
G-12 - Se interzice poluarea mediului înconjurător și depășirea normelor ecologice și sanitare destinate obiectivelor date. - Trebuie de exclus scurgerea apelor uzate și pluviale de pe teritoriul întreprinderilor comunale pe teritoriul zonei de locuit și zonei centrului public.
Vp-12 - Se interzic lucrările de adincime la sol în limitele liniilor roșii, cu excepția plantării arborilor și arbuștilor, precum și trasarea sau reparația rețelilor edilitare.
Vs-12 - Este interzisă orice lucrare de construcție pe teritoriul zonei sanitare de protecție.
R-12 - Trebuie exclusă orice posibilitate de poluare a mediului înconjurător. - Amplasarea parcarilor temporale nu se permite la o distanță de cel puțin 10 m de la clădirile de locuit.

- str. principale: Ștefan cel Mare Aliniamente... 40 m
Izvoarelor Partea carosabilă...10,5-14,0 m
I. Spirin Trotuare...3,0 m
- str. secundare: Târgul Vechi Aliniamente...35 m
Strada Veche Partea carosabilă...7,0 m
- str. locale: Gh. Asachi Trotuare...2,25 m
C. Stămați
Strada Veche
I. Soltăs
D. Milev

5) Indicații maximi admisibile.
L1) POT 35%
CUT 0,5

						OBIECT NR. 22-2026-PUD		BENEFICIAR: Colțeniuc Petru		
								Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), pentru „Extinderea construcției comerciale existentă, situată în mun. Cahul, str. Strada Veche 125/A”, pe terenul proprietate privată, cu numărul cadastral 1701106.155, cu suprafața de 0.1122 ha.		
Schimb		Nr.sect	plansa	Nedoc	Semnat	Data				
Arh.princ.		S. Ciocina				PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse
Urbanist		A. Trelea						PUD	07	
						EXTRAS DIN PLAN URBANISTIC GENERAL (PUG)		SRL "ARCHI TIME"		

ANALIZA GEOTEHNICA. SITUATIA HIDROGEOLOGICA. SC. 1:500



SEMNE CONVENTIONALE

- ■ ■ ■ ■ LIMITA TEREN (OBIECT AL PUD)
- LEA 10kV
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- ▭ CONTRUCȚII EXISTENTE
- ▭ STRĂZI

CARACTERISTICI ALE AMPLASAMENTULUI

Terenul cu nr. cadastral 1701106.155, obiect al prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, este amplasat în intravilanul municipiului Cahul, la intersecția str. Târgul Veche cu str. Strada Veche. Terenul analizat, delimitat prin linie albastră întreruptă, cuprinde două construcții existente: clădirea cu destinație comercială și prestări servicii P+2E (notată 1) și casa individuală de locuit (notată 2), înconjurate de alte obiective din zonă (3, 4, 5).

Relieful și configurația terenului

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cahul, amplasamentul se situează în zona favorabilă pentru construcții, cu cote absolute cuprinse între 80,0 și 82,0 m, relief relativ neted și grad de înclinare ce nu depășește 5°. Configurația terenului nu impune lucrări semnificative de terasament pentru realizarea construcției propuse.

Condiții hidrogeologice

Principalul curs de apă din zona municipiului Cahul este râul Prut (lungime 967 km, suprafața bazinului 28.400 km²), amplasat pe cursul inferior, cu o vale de 10–12 km lățime și viteză de curgere de 0,5–0,8 m/s. Terenul studiat nu se află în zona de inundabilitate directă a râului Prut, fiind protejat de barajele existente cu înălțimea de 4–6 m construite pe ambele maluri. Apele freatice sunt stratificate la adâncimea de cel puțin 5,0 m de la suprafața terestră, situându-se astfel sub cota de fundare a construcțiilor propuse și fără a influența în mod direct condițiile de fundare ale anexei comerciale P+E. Zona nu prezintă riscuri hidrogeologice majore vizibile, terenul fiind propice pentru dezvoltare urbanistică.

Condiții seismice și geotehnice

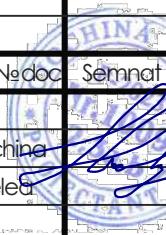
Conform Hărții de raionare seismică a teritoriului Republicii Moldova, seismicitatea terenului constituie 8 grade MSK-64, tipul tasabilității solului fiind 1. Structura geologică a teritoriului este constituită din sol nisipo-lutos aluvial-deluvial cu vârstă cuaternară și argile nisipoase aluviale, cu capacitatea sumară a stratului tasabil de 4-10 m. Condițiile de teren conform tasării corespund tipului I, iar în conformitate cu raionarea geotehnică a teritoriului municipiului Cahul, amplasamentul se încadrează în categoria terenurilor favorabile pentru construcții, fără restricții geotehnice majore care să afecteze realizarea construcției propuse (Anexă P+E).

ALTITUDINI, m

- 86.0 - 88.0
- 84.0 - 86.0
- 82.0 - 84.0
- 80.0 - 82.0
- 78.0 - 80.0
- 76.0 - 78.0

LEGENDĂ

- 1 CLĂDIRE CU DESTINAȚIE COMERCIALĂ, PRESTĂRI SERVICII DE TIP P+2E
CT NR. CADASTRAL 1701106.155.02 ȘI SUPRAFAȚA 239.3 m.p
- 2 CASĂ INDIVIDUALĂ DE LOCUIT
CU NR. CADASTRAL 1701106.155.01 ȘI SUPRAFAȚA 117.7 m.p.
- 3 PARCARE AMENAJATĂ
- 4 CÂNTAR ȘI PAZĂ ÎNTREPRINDERII AGROTEHNICA
OBIECTUL NU ESTE ÎNREGISTRAT ÎN REGISTRUL BUNURILOR IMOBILIARE
- 5 CASĂ INDIVIDUALĂ DE LOCUIT ÎNVECINATĂ
CU NR. CADASTRAL 1701106.017.01 IAR SUPRAFAȚA NU ESTE INDICATĂ ÎN REGISTRUL BUNURILOR IMOBILIARE

Schimbat	Nr.sect	planşa	Nr.doc	Semnat	Data	
Arh.princ.	S. Ciocina					
Urbanist	A. Trelea					

OBIECT NR. 22-2026-PUD

BENEFICIAR:
Colțeniuc Petru

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), pentru „Extinderea construcției comerciale existentă, situată în mun. Cahul, str. Strada Veche 125/A”, pe terenul proprietate privată, cu numărul cadastral 1701106.155, cu suprafața de 0.1122 ha.

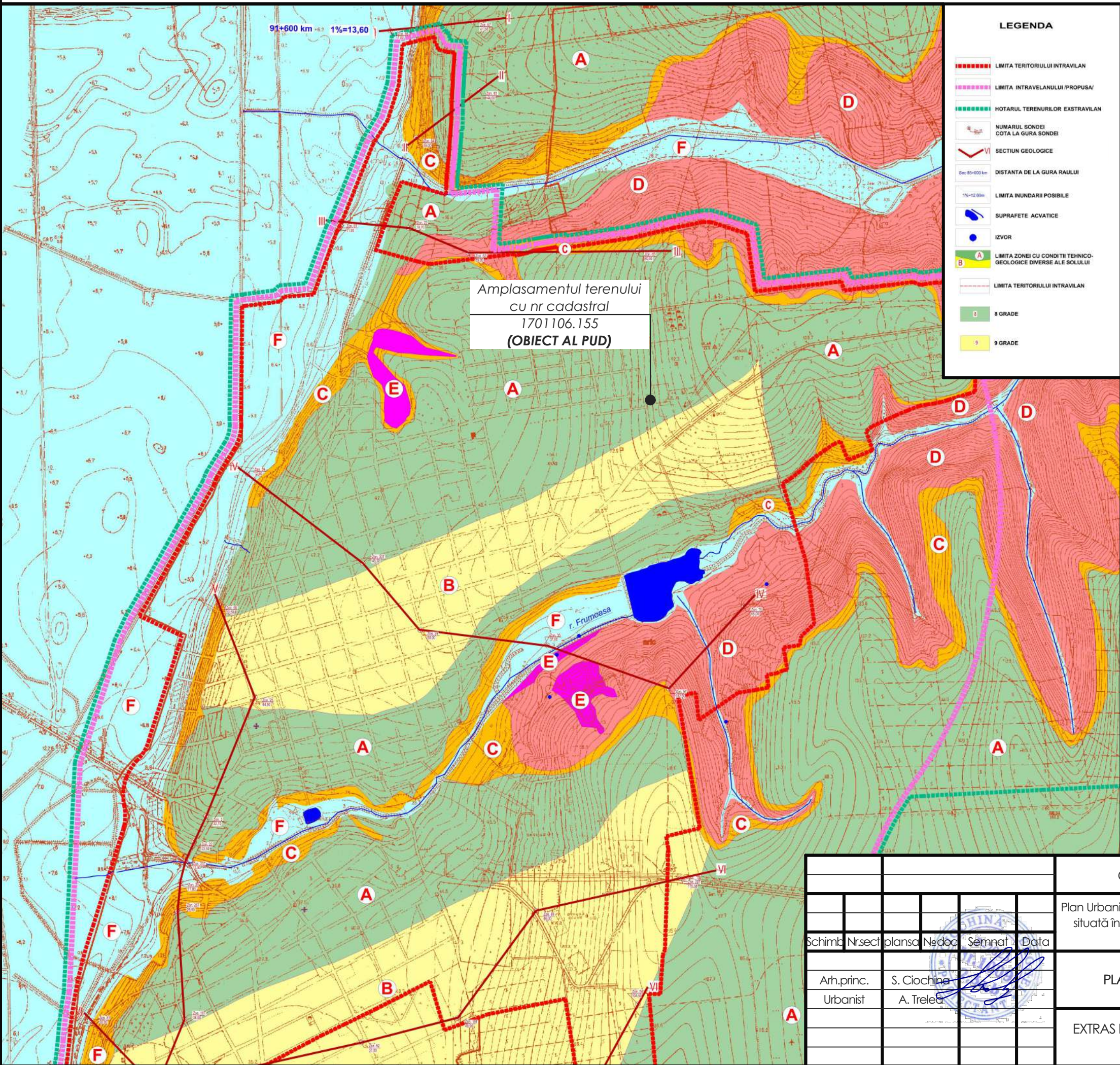
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Faza	Planşa	Planse
PUD	08	

ANALIZA GEOTEHNICA. SITUATIA
HIDROGEOLOGICA. SC. 1:500

SRL "ARCHI TIME"

EXTRAS DIN PLAN URBANISTIC GENERAL (PUG)

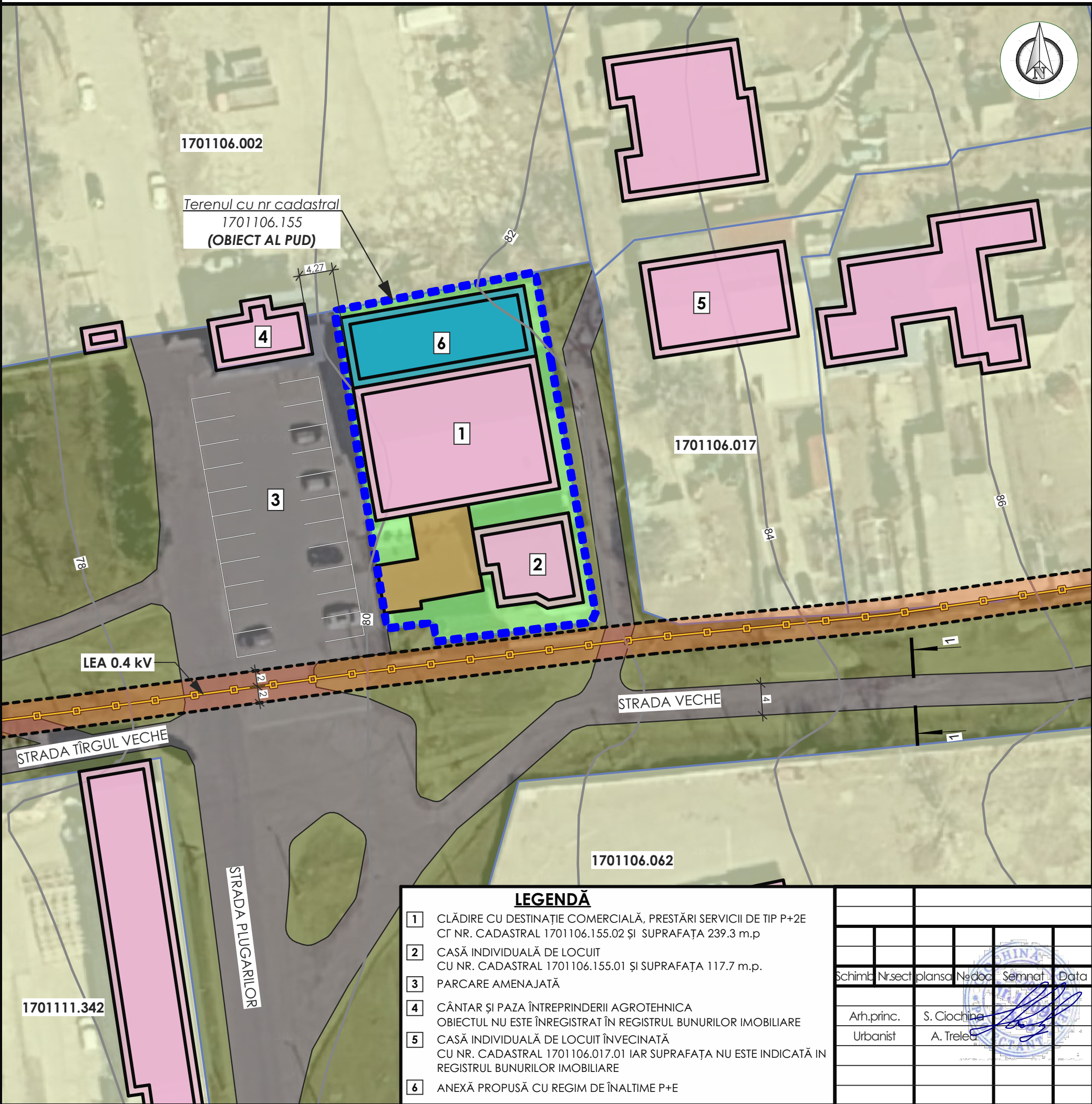


DIVIZAREA TERITORIULUI DUPA CONDITIILE GEOLOGICE

- A** — ZONA FAVORABILA PENTRU CONSTRUCTII INCLUDE VERSANTII SI CUMPARA 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 EVIDENTIASTE 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 SARMAATA. 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 CUMPARA APELOR SI VERSANTII DOMOLI A VAII DE PE MALUL STING AL R. PRUT SI AFLUENTII (FRUMOASA SI COTIUIENI). IN LIMITELE ZONEI EVIDENTIASTE 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-ARGILOS SI ARGILELOR NISIPOASE CARE DISPUIN 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 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 DEZVOLT IN NEMILOCITA 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 DEZVOLTARI 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 MUCLOCIE A VILCELELOR. RELIEFUL ARE ASPECT DE MOVILE VALUROASE. IN STRUCTURA GEOLOGICA PARTICIPA GRUNDUL DELUVIAL - ALUVIAL CU VIRSTA CUATERNARA, CARE ESTE REPREZENTAT PRIN ARGILA NISIPOASA, 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 EVIDENTIASTE 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 DEZVOLT 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 INUNDARI 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 SARMAATICE. 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 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.

						OBIECT NR. 22-2026-PUD		BENEFICIAR: Colțeniuc Petru		
								Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), pentru „Extinderea construcției comerciale existentă, situată în mun. Cahul, str. Strada Veche 125/A”, pe terenul proprietate privată, cu numărul cadastral 1701106.155, cu suprafața de 0.1122 ha.		
Schimb		Nr.sect	plansa	Nedoc	Semnat	Data				
Arh.princ.		S. Ciocina				PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse
Urbanist		A. Trelea				PUD	09			
						EXTRAS DIN PLAN URBANISTIC GENERAL (PUG)		SRL "ARCHI TIME"		

REGLEMENTARI. ZONIFICARE. SC. 1:500

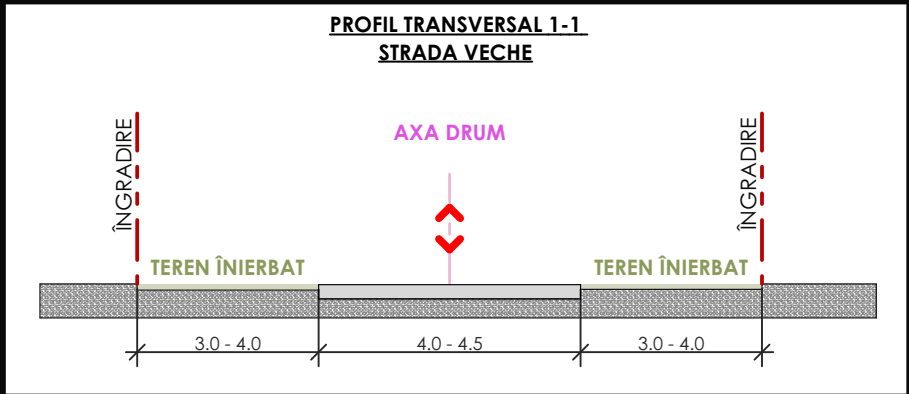


SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA TEREN (OBIECT AL PUD)
- LEA 10kV
- ZONA DE PROTECȚIE LEA 0.4 kV
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- ANEXĂ PROPUȘĂ CU REGIM DE ÎNĂLTİME P+E
- TEREN PENTRU CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI
- TERENURI PENTRU CONSTRUCȚII
- SPAȚII VERZI
- STRĂZI
- ACCES
- ZONĂ VERDE

INDICII URBANISTICI:
POT = 64,64%
CUT = 1,55

INDICII URBANISTICI MAXIMI:
POT = 70,00%
CUT = 1,80

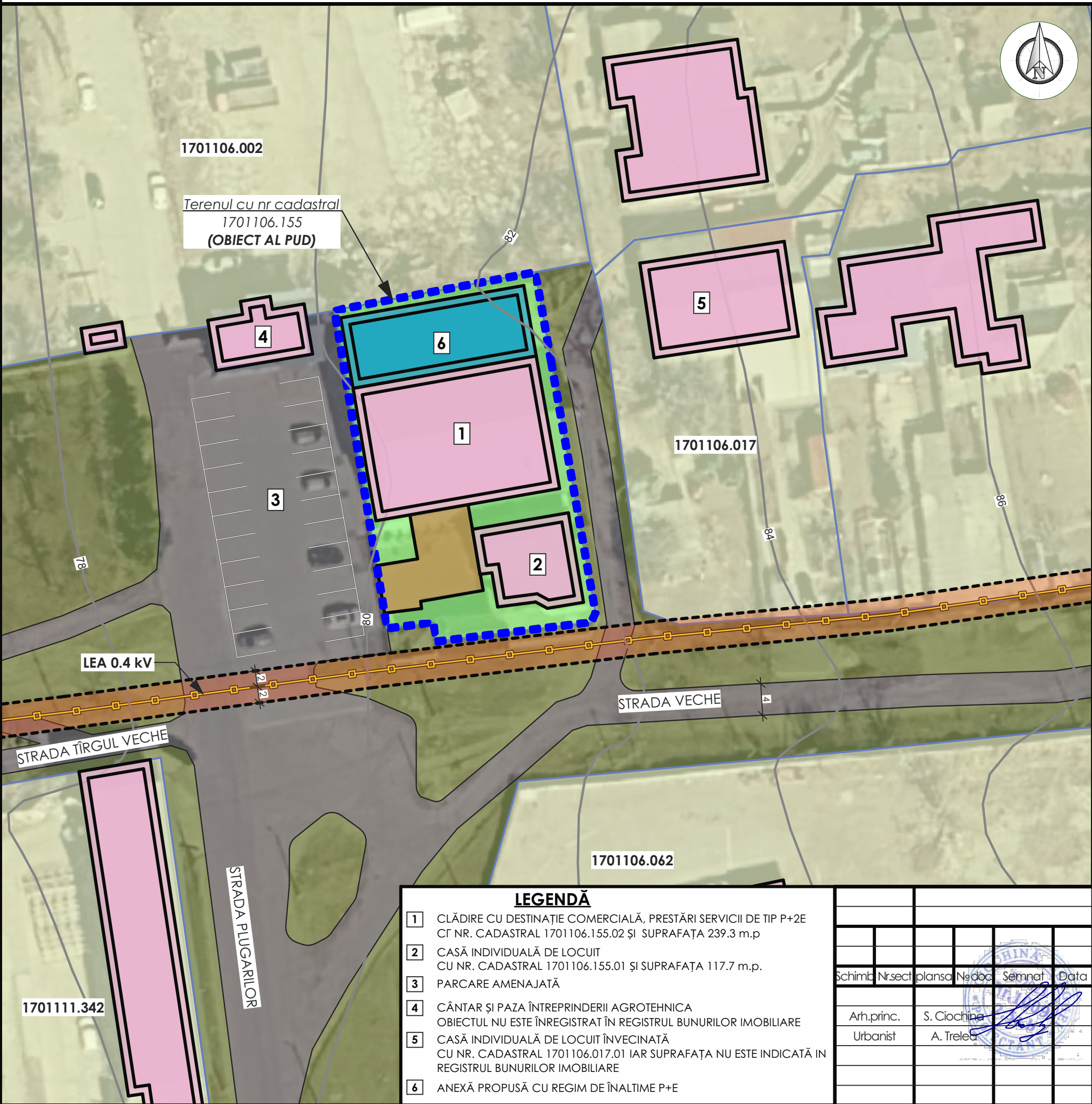


BILANȚ TERITORIAL				
Nr.	Denumirea	Situatia propusă		
		Suprafata, ha	%	
1	Teren pentru construcții și amenajări	0.11220 ha	100	
2	Clădire cu Destinație Comercială și Prestări Servicii	0.03970	35.38	
3	Casă Individuală de Locuit	0.01177	10.50	
4	Acces	0.01120	9.98	
5	Spații verzi	0,02848	25.38	
6	Anexă propusă cu regim de înălțime P+E	0,02105	18.76	
TOTAL		0.11220 ha	100	
OBIECT NR. 22-2026-PUD			BENEFICIAR: Colțeniuc Petru	
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), pentru „Extinderea construcției comerciale existentă, situată în mun. Cahul, str. Strada Veche 125/A”, pe terenul proprietate privată, cu numărul cadastral 1701106.155, cu suprafața de 0.1122 ha.			Faza	Plansa
PLAN URBANISTIC DE DETALIU			PUD	10
REGLEMENTARI. ZONIFICARE. SC. 1:500			SRL "ARCHI TIME"	

- LEGENDĂ**
- 1 CLĂDIRE CU DESTINAȚIE COMERCIALĂ, PRESTĂRI SERVICII DE TIP P+2E CF NR. CADASTRAL 1701106.155.02 ȘI SUPRAFAȚA 239.3 m.p
 - 2 CASĂ INDIVIDUALĂ DE LOCUIT CU NR. CADASTRAL 1701106.155.01 ȘI SUPRAFAȚA 117.7 m.p.
 - 3 PARCARE AMENAJATĂ
 - 4 CÂNTAR ȘI PAZA ÎNTEPRINDERII AGROTEHNICA OBIECTUL NU ESTE ÎNREGISTRAT ÎN REGISTRUL BUNURILOR IMOBILIARE
 - 5 CASĂ INDIVIDUALĂ DE LOCUIT ÎNVECINATĂ CU NR. CADASTRAL 1701106.017.01 IAR SUPRAFAȚA NU ESTE INDICATĂ ÎN REGISTRUL BUNURILOR IMOBILIARE
 - 6 ANEXĂ PROPUȘĂ CU REGIM DE ÎNĂLTİME P+E

Schimbat	Nr.sect	planşa	Nr.doc	Semnat	Data
Arh.princ.	S. Ciocina				
Urbanist	A. Trelea				

REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDILITARA. SC 1:500



SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA TEREN (OBIECT AL PUD)
- LEA 10kV
- ZONA DE PROTECȚIE LEA 0.4 kV
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- CONTRUCȚII EXISTENTE
- ANEXĂ PROPUȘĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E
- TEREN PENTRU CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI
- TERENURI PENTRU CONSTRUCȚII
- SPAȚII VERZI
- STRĂZI
- ACCES
- ZONĂ VERDE

ECHIPAREA EDILITARĂ

Terenul cu nr. cadastral 1701106.155 este amplasat în intravilanul orașului Cahul și beneficiază de o echipare edilitară corespunzătoare, fiind racordat la principalele rețele publice de utilități existente în zonă: alimentare cu energie electrică , alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și gaze naturale. Aceste rețele deservesc în prezent cele două construcții existente pe parcelă : clădirea cu destinație comercială și prestări servicii P+2E și casa individuală de locuit funcționând în parametri normali, fără disfuncționalități semnalate.

Pentru construcția propusă (Anexă P+E), aceasta se va racorda la rețelele edilitare existente pe teren, valorificând infrastructura tehnico-edilitară deja pusă în operă, fără a fi necesară extinderea sau modificarea rețelilor publice de utilități. Capacitatea rețelilor existente permite alimentarea noii construcții în condiții optime, fără a afecta parametrii de funcționare ai instalațiilor deja racordate.

Traseele rețelilor edilitare existente nu suferă modificări față de situația actuală. Lucrările de racordare ale construcției propuse la utilitățile existente se vor executa pe baza avizelor tehnice eliberate de furnizorii de rețele și vor fi detaliate în cadrul proiectului tehnic de execuție.

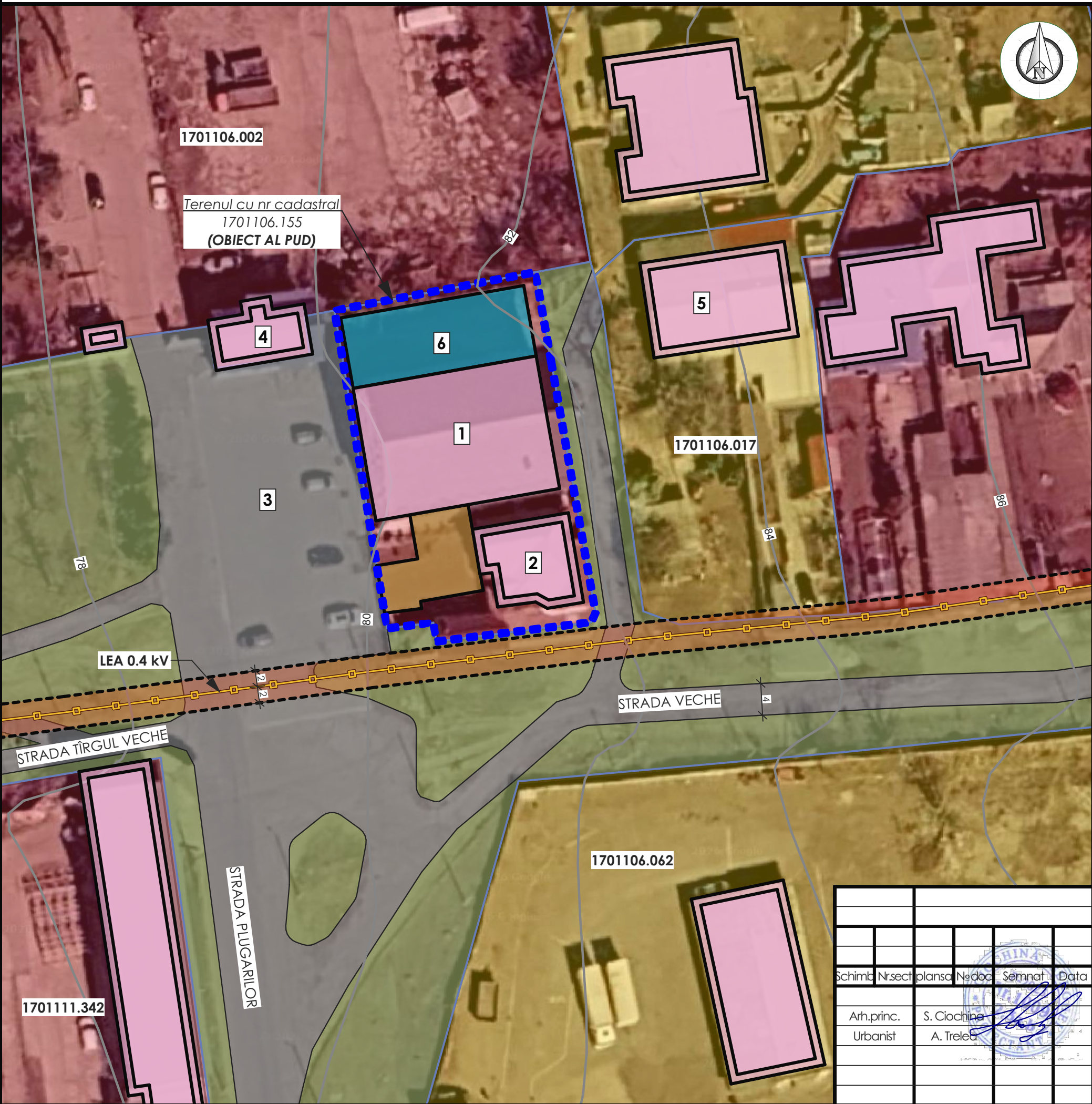
LEGENDĂ

- CLĂDIRE CU DESTINAȚIE COMERCIALĂ, PRESTĂRI SERVICII DE TIP P+2E CF NR. CADASTRAL 1701106.155.02 ȘI SUPRAFAȚA 239.3 m.p
- CASĂ INDIVIDUALĂ DE LOCUIT CU NR. CADASTRAL 1701106.155.01 ȘI SUPRAFAȚA 117.7 m.p.
- PARCARE AMENAJATĂ
- CÂNTAR ȘI PAZA ÎNTEPRINDERII AGROTEHNICA OBIECTUL NU ESTE ÎNREGISTRAT ÎN REGISTRUL BUNURILOR IMOBILIARE
- CASĂ INDIVIDUALĂ DE LOCUIT ÎNVECINATĂ CU NR. CADASTRAL 1701106.017.01 IAR SUPRAFAȚA NU ESTE INDICATĂ ÎN REGISTRUL BUNURILOR IMOBILIARE
- ANEXĂ PROPUȘĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E

Schimbl	Nr.sect	planşa	Nr.doc	Semnat	Data
Arh.princ.	S. Ciocina				
Urbanist	A. Trelea				

OBIECT NR. 22-2026-PUD		BENEFICIAR: Colțeniuc Petru		
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), pentru „Extinderea construcției comerciale existentă, situată în mun. Cahul, str. Strada Veche 125/A”, pe terenul proprietate privată, cu numărul cadastral 1701106.155, cu suprafața de 0.1122 ha.				
PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Planşa	Planse
		PUD	11	
REGLEMENTARI. INFRASTRUCTURA EDILITARA. SC 1:500		SRL "ARCHI TIME"		

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA. SC. 1:500



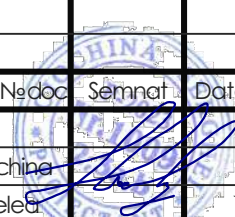
SEMNE CONVENTIONALE

- LIMITA TEREN (OBIECT AL PUD)
- LEA 10kV
- ZONA DE PROTECȚIE LEA 0.4 kV
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- CONTRUCȚII EXISTENTE
- ANEXĂ PROPUȘĂ CU REGIM DE ÎNALTĂ P+E
- TEREN PRIVAT
- TEREN PUBLIC
- SPAȚII VERZI
- STRĂZI
- ACCES

LEGENDĂ

- 1 CLĂDIRE CU DESTINAȚIE COMERCIALĂ, PRESTĂRI SERVICII DE TIP P+2E
CF NR. CADASTRAL 1701106.155.02 ȘI SUPRAFAȚA 239.3 m.p
- 2 CASĂ INDIVIDUALĂ DE LOCUIT
CU NR. CADASTRAL 1701106.155.01 ȘI SUPRAFAȚA 117.7 m.p.
- 3 PARCARE AMENAJATĂ
- 4 CÂNTAR ȘI PAZA ÎNTEPRINDERII AGROTEHNICA
OBIECTUL NU ESTE ÎNREGISTRAT ÎN REGISTRUL BUNURILOR IMOBILIARE
- 5 CASĂ INDIVIDUALĂ DE LOCUIT ÎNVECINATĂ
CU NR. CADASTRAL 1701106.017.01 IAR SUPRAFAȚA NU ESTE INDICATĂ ÎN REGISTRUL BUNURILOR IMOBILIARE
- 6 ANEXĂ PROPUȘĂ CU REGIM DE ÎNALTĂ P+E

NOTĂ:
Proiectul de față nu vizează instituirea de obiective de utilitate publică și nu generează necesitatea unor exproprieri sau a unor restricții legale privind transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.
Datele referitoare la regimul juridic al terenului au fost obținute din extrasul Registrului bunurilor imobile, accesat prin platforma e-Cadastru.

						OBIECT NR. 22-2026-PUD		BENEFICIAR: Colțeniuc Petru		
								Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), pentru „Extinderea construcției comerciale existentă, situată în mun. Cahul, str. Strada Veche 125/A”, pe terenul proprietate privată, cu numărul cadastral 1701106.155, cu suprafața de 0.1122 ha.		
Schimb		Nr.sect	planşa	Nr.doc	Semnăt	Data				
Arh.princ.		S. Ciocina				PLAN URBANISTIC DE DETALIU		Faza	Plansa	Planse
Urbanist		A. Trelea				PUD	12			
						OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA. SC. 1:500		SRL "ARCHI TIME"		