

"SMART ARCHITECTURE" SRL

DOCUMENTAȚIE DE URBANISM
№ 01-013-PR-2026

Plan Urbanistic de Detaliu(PUD) pentru amplasarea unei construcții cu destinația comercială - centru comercial multifuncțional, pe terenul cu nr. cadastral 0300203.437, mun. Bălți, str. Decebal

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

Beneficiar: "TEHNO-TREND" S.R.L.

CHISINAU 2026



DATE GENERALE

DATE GENERALE

Denumirea proiectului: Plan Urbanistic de Detaliu(PUD) pentru amplasarea unei construcții cu destinația comercială - centru comercial multifuncțional , pe terenul cu nr. cadastral 0300203.437, mun. Bălți, str. Decebal

Număr cadastral teren: 0300203.437
Suprafața terenului: 0.6479 ha
Mod de folosință: Pentru construcții
Proprietar teren: „TEHNO-TREND” S.R.L.
Proiectant general: „SMART ARHITECTURE” S.R.L.
Coordonat (Arhitect Sef): Ciochina S.
Proiectat: Stavarachi Ion;
Desenat: Constantinou A.
Cod proiect: № 01-013/PR-2026
Faza: Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)
UTR: UTR-8
Cod urbanistic aplicabil: IS-8

POT maxim admis, la nivelul teritoriului de referință: 40%
CUT maxim admis, la nivelul teritoriului de referință: 3.0-5.0

OBIECTUL SI SCOPUL LUCRARI

Scopul lucrării este elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru amplasarea unei construcții **cu destinație comercială** - centru comercial multifuncțional - pe terenul cu nr. cadastral **0300203.437**, amplasat în mun. Bălți, str. Decebal, în vederea stabilirii condițiilor de utilizare a terenului și a reglementărilor urbanistice necesare pentru realizarea investiției propuse.

Obiective principale ale PUD:

- determinarea destinației și funcțiunii terenului și investiției propuse (funcțiune comercială);
- delimitarea terenurilor pe care se pot amplasa construcțiile și amenajările;
- relationarea construcțiilor propuse cu construcțiile existente și cu vecinătățile;
- stabilirea regimului de construire: aliniere, înaltime, POT, CUT, retrageri, densități;
- definirea condițiilor de circulație și acces auto/pietonal;
- definirea condițiilor de racordare la rețelele edilitare și a capacităților necesare;
- stabilirea suprafețelor plantate și a spațiilor verzi;
- identificarea și delimitarea servitutilor și coridoarelor tehnice;
- definirea eventualelor restricții speciale (zone de protecție, cerințe sanitare, siguranță la incendiu etc.).

CADRUL LEGISLATIV

- Codul nr. 434 din 28.12.2023 al urbanismului și construcțiilor;
- Codul funciar al Republicii Moldova nr. 22 din 15.02.2024;
- Legea nr. 1515/1993 privind protecția mediului înconjurător;
- Legea nr. 11/2017 privind evaluarea strategică de mediu;
- Legea nr. 509/1995 a drumurilor;
- Legea nr. 267/1994 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Regulile generale de apărare împotriva incendiilor în Republica Moldova (HG nr. 847/2022);
- NCM B.01.02:2016, "Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului";
- NCM B.01.05:2025, "Urbanism. Sistematizarea și regimul de construire a localităților urbane și rurale";
- NCM B.01.06:2019, "Sistematizarea teritoriului și a localităților. Norme privind componența-cadru a compartimentului 'Protecția mediului' în cadrul planurilor urbanistice";
- NCM B.01.01:2019, "Urbanism. Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Noțiuni de bază";
- NCM B.02.01-2006 „Infrastructura socială. Parcaje”;
- NCM E.03.02-2026, "Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor";
- alte acte normative și legislație aplicabilă, după caz.

STUDII SI DOCUMENTE TEHNICE UTILIZATE

- Extras din Registrul bunurilor imobile pentru terenul cu nr. cadastral 0300203.437, certificat eliberat la 13.02.2026.
- Ridicare topografică (fisier A92T_F1_C92), efectuată de „NaviCAD Limited” S.R.L., utilizată ca baza pentru partea grafică.
- Studiu de fundamentare urbanistică, cu rol de argumentare a aplicării indicatorilor urbanistici POT la nivelul teritoriului de referință, pentru terenul cu nr. cadastral 0300203.437, mun. Balti, str. Decebal.
- Raport geotehnic/hidrogeologic din 24.11.2025, elaborat de „SOILTECH SERVICE SRL”.
- Decizia Consiliului mun. Balti nr. 2/3 din 20.02.2026 privind inițierea elaborării PUD pentru terenul cu nr. cadastral 0300203.437.
- Decizia Consiliului mun. Balti nr. 16/11 din 27.12.2018 privind modificarea codului urbanistic aplicabil terenului inițial.
- Decizia de formare a bunului imobil din 14.02.2024.
- Extras din documentația urbanistică anterioară aferentă terenului inițial / ansamblului comercial existent (PUZ Kaufland), utilizat ca material comparativ

<i>Stampila: Verificator</i>	<i>Stampila: A.S.P.</i>

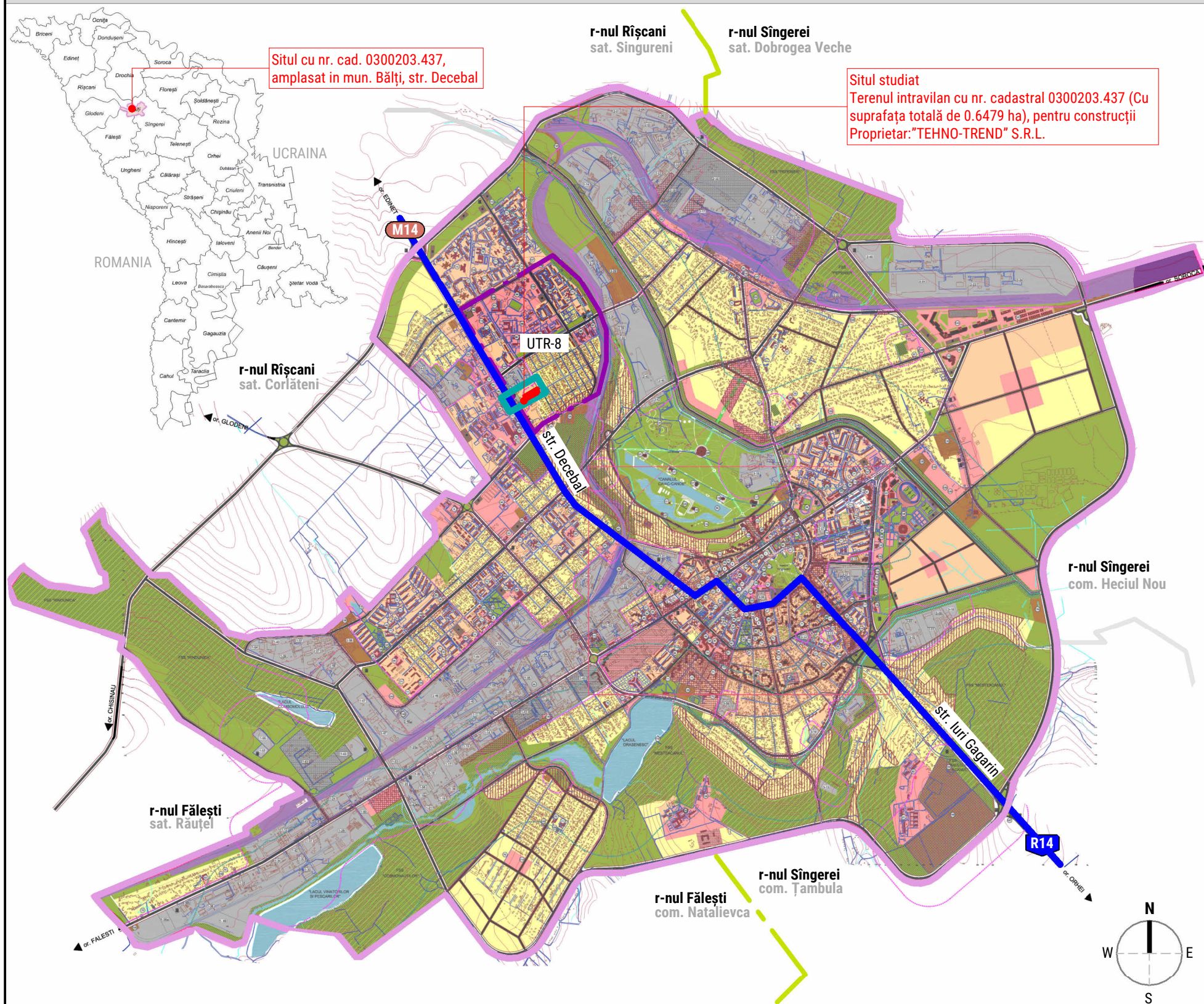
BORDEROU PLANSE		
Planșa	Denumire	Note
0	Titlu PUD	
1	Date generale. Borderou planșe.	
2	Schema de încadrare în teritoriu	
3	Încadrare în localitate (intravilan) Sc.1.5000	
4	Analiza teritoriului de referință pentru calculul indicatorilor urbanistici existenți Sc. 1.1000	
5	Situația existentă Sc. 1.500	
6	Situația existentă. Raport foto teren	
7	Analiza Geotehnică - Situația hidrogeologică Sc.1.500	
8	Reglementări. Zonificare Sc. 1.500	
9	Reglementări. Infrastructura edilitară Sc. 1.500	
10	Obiective de utilitate publică Sc.1.1000	
11	Reglementari - Securitate la incendiu Sc.1.500	

Nota: PROPRIETATEA INTELECTUALĂ

- Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a „SMART ARHITECTURE” S.R.L. Transmiterea și/sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a „SMART ARHITECTURE” S.R.L. se sancționează conform legii.

BENEFICIARUL:						Decizie Nr. 2/3 din 20.02.2026			
"TEHNO-TREND" S.R.L.						A.S.P. Certificat: CIOCHINA S. (cert. ATP Seria 2023-P Nr.1009 din 21.06.2023)			
						№ 01-013-PR-2026			
						Plan Urbanistic de Detaliu(PUD) pentru amplasarea unei construcții cu destinația comercială - centru comercial multifuncțional, pe terenul cu nr. cadastral 0300203.437, mun. Bălți, str. Decebal			
Modif.	Cant.s.	Plansa	№ doc.	Semnatura	Data		Faza	Plansa	Planse
						Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)	PUD	1	11
A.S.P.		Ciochina S.			04.26				
ARHITECT		Stavarachi I.			04.26				
ARHITECT		Constantinou A.			04.26	Date generale. Borderou planșe.	PROIECTANTUL GENERAL:		
							"SMART ARHITECTURE" SRL		

SCHEMA DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU (INTRAVILAN)



Situl cu nr. cad. 0300203.437, amplasat in mun. Bălți, str. Decebal

Situl studiat
Terenul intravilan cu nr. cadastral 0300203.437 (Cu suprafața totală de 0.6479 ha), pentru construcții
Proprietar: "TEHNO-TREND" S.R.L.

LEGENDA - SEMNE CONVENTIONALE

- Hotar administrativ mun. Bălți
- Hotare administrative ale raioanelor invecinate
- Limitele satelor învecinate (extravilan)
- Hotarul Unității administrativ UTR-8
- Zona de analiza PUD
- Drum de acces principal spre amplasament studiat
- Drum magistral M14 Criva-Chisinau
- Drum republican R14 Bălți-Florești

LEGENDA - SEMNE CONVENTIONALE PUG (EXTRAS)

- LIMITA ZONEI CENTRALE
- ZONA DE ACTIVITATI MIXTE - ACTIVITATI COMERCIALE, SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SERVICII COLECTIVE SI PERSONALE, RECREERE, MICA PRODUCTIE /... DUPA TERMENUL DE CALCUL
- ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3,4) SI INALTE (PESTE P+4) /... DUPA TERMENUL DE CALCUL
- ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE /... DUPA TERMENUL DE CALCUL
- ZONA DE ACTIVITATI MIXTE - ACTIVITATI COMERCIALE, SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SERVICII COLECTIVE SI PERSONALE, RECREERE, MICA PRODUCTIE /... DUPA TERMENUL DE CALCUL
- ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3,4) SI INALTE (PESTE P+4) /... DUPA TERMENUL DE CALCUL
- ZONA CU FUNCTIUNI INDUSTRIALE SI SERVICII DEPOZITARE
- TERITORIU CU DESTINATIE SPECIALA
- ZONA AFERENTA TRANSPORTULUI FEROVIAIAR
- ZONA COMUNALA
- ZONA FASIE SILVICA DE STAT /PARC, SCUIAR, PARC SILVIC
- PARC COMEMORATIV
- ZONA FISII DE PROTECTIE /...DUPA TERMENUL DE CALCUL
- CIMITIR
- SUPRAFETE ACVATICE

Stampila: Verificator	Stampila: A.S.P.
-----------------------	------------------

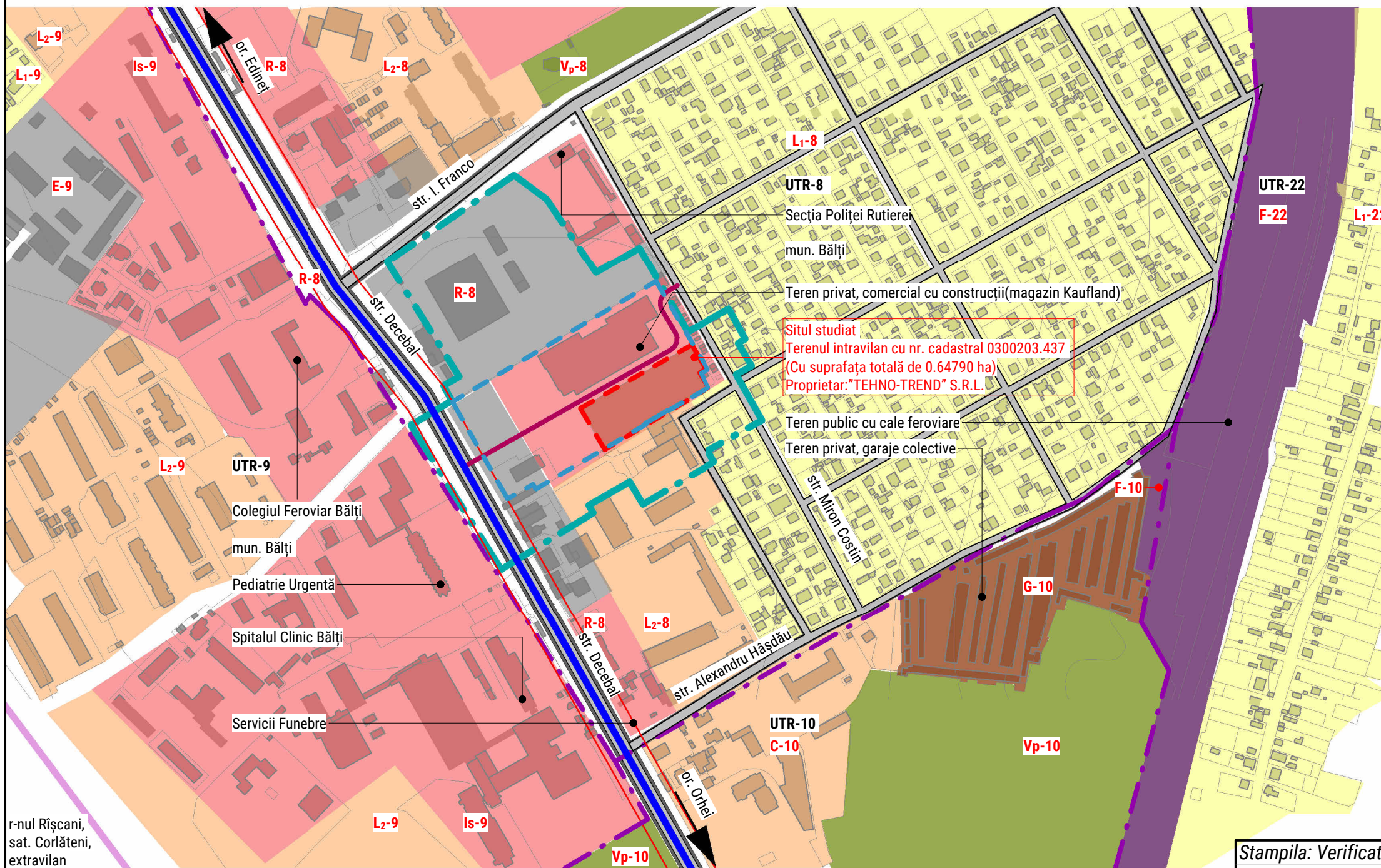
Nota: **ÎNCADRAREA ZONEI EXAMINATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

- Bălți este municipiu de nivelul al doilea al Republicii Moldova, situat în partea de nord a țării. Orașul are statut de municipiu și reprezintă un important centru administrativ, economic și cultural al regiunii de nord. Administrarea este asigurată de Primăria municipiului Bălți și Consiliul municipal.
- Conform Recensământului populației și locuințelor din 2017, municipiul Bălți avea o populație de aproximativ 151 249 de locuitori. Orașul este amplasat într-o zonă predominant de câmpie, cu funcțiuni urbane dezvoltate, infrastructură tehnico-edilitară complexă și o rețea de drumuri naționale și regionale care îl conectează cu principalele centre urbane ale țării, inclusiv cu capitala Chișinău.

Nota: **PROPRIETATEA INTELECTUALĂ**

- Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. Transmiterea și/sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. se sancționează conform legii.

Modif.						Nº 01-013-PR-2026		
Cant.s.	Plansa	Nº doc.	Semnatura	Data	Plan Urbanistic de Detaliu(PUD) pentru amplasarea unei construcții cu destinația comercială - centru comercial multifuncțional, pe terenul cu nr. cadastral 0300203.437, mun. Bălți, str. Decebal			
A.S.P.	Ciochina S.			04.26	Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)	Faza	Plansa	Planse
ARHITECT	Stavarachi I.			04.26		PUD	2	11
ARHITECT	Constantinou A.			04.26		PROIECTANTUL GENERAL: "SMART ARHITECTURE" SRL		
Schema de încadrare în teritoriu						PROIECTANTUL GENERAL: "SMART ARHITECTURE" SRL		

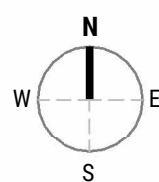


MARCAJE CONVENȚIONALE	
	Amplasamentul studiat cu nr. cadastral 0300203.437
	Zona de analiza PUD
	Hotarul teritoriului de referinta
	Intravilan mun. Bălți
	Strada Decebal
	Hotarele Unităților Teritoriale Administrative (UTR)
	Drum acces la amplasamentul studiat
	Hotarele loturilor vecine
	Aliniament stradal
	Clădirile existente

LEGENDA ZONIFICARE (extras din RLU)	
	Zona locuințelor individuale
	Zona locuințelor colective medii(P+3,4) și înalte (peste P+4)
	Zona de activități mixte - activități comerciale, servicii manageriale, tehnice, profesionale, servicii colective și personale, recreere, mica producție
	Zona aferentă transportului feroviar
	Zona cu funcție industrială și servicii de depozitare
	Zona comunală
	Zona fișie silvică de stat/parc, scuar, parc silvic

Nota: **ALINIAMENT STRADAL**
 Conform RLU (regulament local de urbanism) aferent subzonei R-8, pentru str. Decebal se prevede un profil stradal reglementat de 45.0 m între aliniamente, cu parte carosabilă de 12.0 m și trotuare de 1.5 m.

r-nul Rîșcani, sat. Corlăteni, extravilan



Stampila: Verificator	Stampila: A.S.P.
-----------------------	------------------

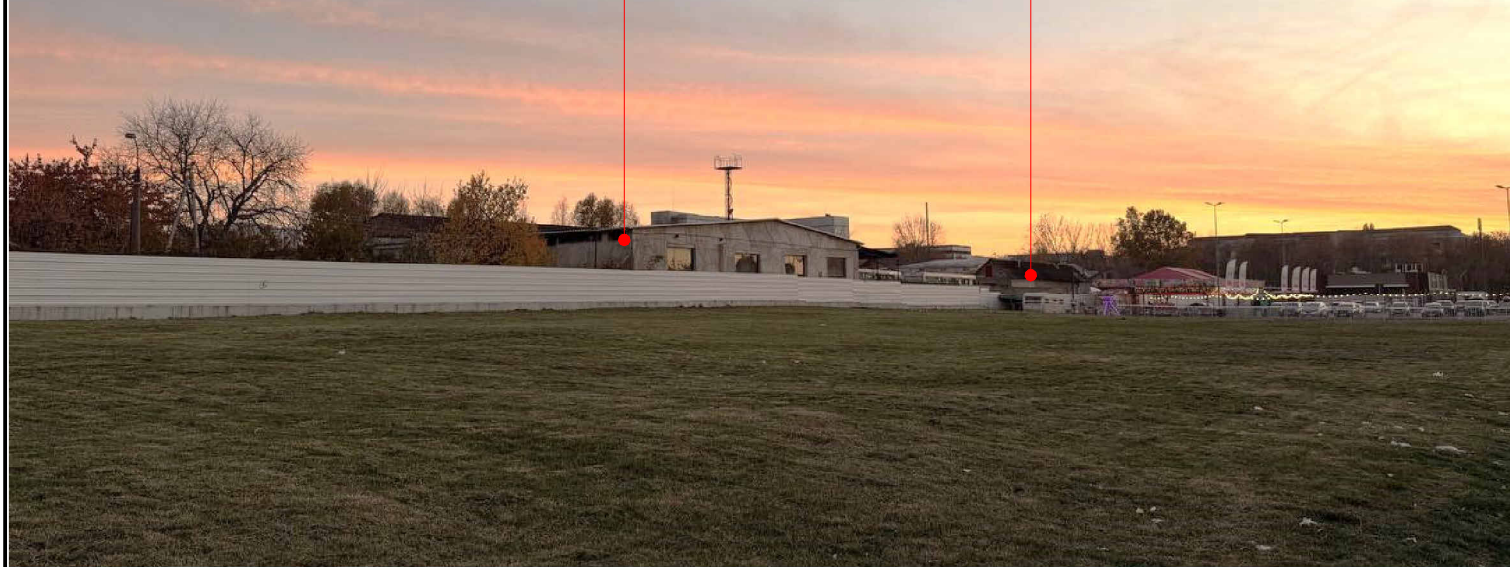
Nota: **CODURI URBANISTICE**
 - Codurile urbanistice, codificarea și UTR-urile aplicabile teritoriului reglementat sunt preluate conform Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General or. Bălți, vol. 4, obiect nr. 14800, elaborat de INCP „Urbanproiect”, 2004.

Nota: **PROPRIETATEA INTELECTUALĂ**
 • Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a "SMART ARCHITECTURE" S.R.L. Transmiterea și/sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a "SMART ARCHITECTURE" S.R.L. se sancționează conform legii.

Nº 01-013-PR-2026							
Plan Urbanistic de Detaliu(PUD) pentru amplasarea unei construcții cu destinația comercială - centru comercial multifuncțional, pe terenul cu nr. cadastral 0300203.437, mun. Bălți, str. Decebal							
Modif.	Cant.s.	Plansa	Nº doc.	Semnatura	Data		
A.S.P.		Ciochina S.			04.26		
ARHITECT		Stavarachi I.			04.26		
ARHITECT		Constantinou A.			04.26		
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)					Faza	Plansa	Planse
Încadrare în localitate (intravilan) Sc.1.5000					PUD	3	11
					PROIECTANTUL GENERAL: "SMART ARCHITECTURE" SRL		

SITUAȚIA EXISTENTĂ. RAPORT FOTO TEREN.

Foto 1 Clădire existentă cu nr. cadastral 0300203.346.02, Depozit.
Structura: durabila, Starea: buna,
Regim: P; H (estimativ) ≈ 7.0 m



Clădire existentă cu nr. cadastral 0300203.346.01, Garaje
Structura: durabila, Starea: buna,
Regim: P; H (estimativ) ≈ 5.0 m

Foto 2 Clădire existentă cu nr. cadastral 0300203.335.12, Clădire comercială, prestări servicii "Kaufland"
Structura: durabila, Starea: buna, Regim: P; H (estimativ) ≈ 9.0 m



Foto 3 Clădire existentă cu nr. cadastral 0300203.346.02, Depozit.
Structura: durabila, Starea: buna,
Regim: P; H (estimativ) ≈ 7.0 m



SCHEMA DE ORIENTARE - PUNCTE FOTO

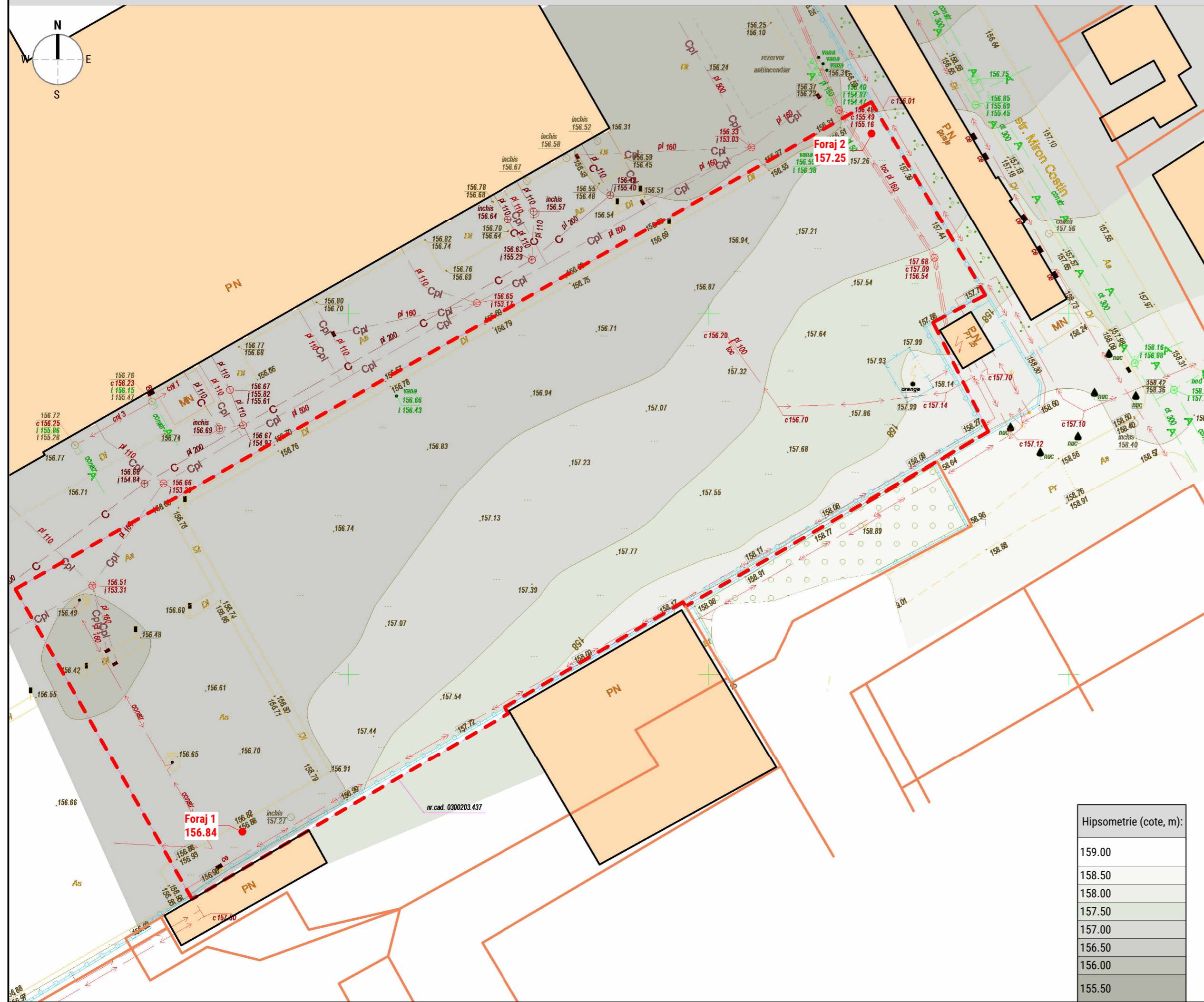


Amplasament analizat cu nr. cadastral 0300203.437

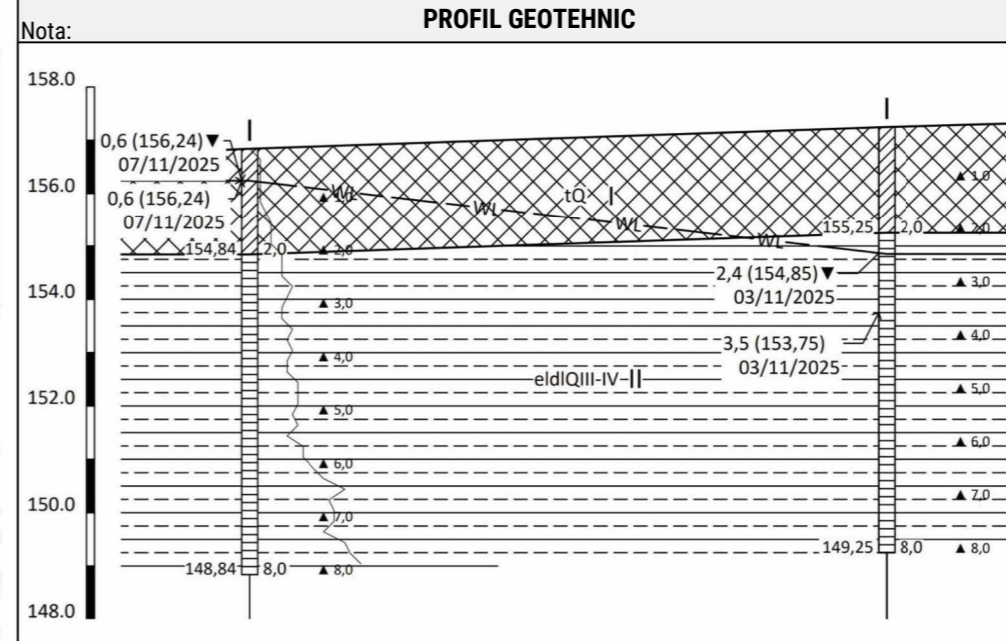
MARCAJE CONVENȚIONALE		Nota:	OBSERVAȚII SITUAȚIA EXISTENTĂ	
Simbol	Explicație	<ul style="list-style-type: none"> Pe amplasament sunt prezente elemente existente supuse desființării - stația de bază de comunicații mobile și parcări existente. Relieful terenului este caracterizat printr-o pantă generală orientată spre nord-vest, cu o diferență de nivel aproximativă de 1.9 m între punctele extreme ale amplasamentului. Terenul are un profil relativ plan, fără forme accentuate de relief, fiind favorabil pentru amplasarea construcțiilor. 	<p>Stampila: Verificator</p> <p>Stampila: A.S.P.</p>	
	Stație comunicații mobile			
	Poziție de fotografie			
	Drum existent			
	Clădire existentă			
	Hotarul amplasamentului studiat			

Clădire existentă cu nr. cadastral 0300203.335.12, Clădire comercială, prestări servicii "Kaufland"
Structura: durabila, Starea: buna,
Regim: P; H (estimativ) ≈ 9.0 m

Nº 01-013-PR-2026					
Plan Urbanistic de Detaliu(PUD) pentru amplasarea unei construcții cu destinația comercială - centru comercial multifuncțional, pe terenul cu nr. cadastral 0300203.437, mun. Bălți, str. Decebal					
Modif.	Cant.s.	Plansa	Nº doc.	Semnatura	Data
A.S.P.		Ciochina S.			04.26
ARHITECT		Stavarachi I.			04.26
ARHITECT		Constantinou A.			04.26
Situția existentă. Raport foto teren				PROIECTANTUL GENERAL: "SMART ARCHITECTURE" SRL	



Simbol	Explicație	Simbol	Explicație
	Hotarul amplasamentului analizat		Curbe de nivel (0.50 m)
	Hotarul loturilor vecine		Clădirile existente



Varsta / Age	Grafica / Graphics	Descrierea straturilor / Description of layers
Возраст пород	Графика	Описание слоев грунта
Depozite / Quaternary deposits	tQ	pământuri tehnologice (deșeurii industriale, amestecate cu pământ) / bulk soils (landfills of soils and industrial waste) / насыпные грунты (свалки грунтов и отходов производства)
Четвертичные отложения	eldIQIII-IV	argile / clays / глины

Descrierea straturilor	Grosimea stratului (m)	
	Forajul 1	Forajul 2
1. Pământuri tehnologice (deșeurii industriale, amestecate cu pământ)	2.0	2.0
2. Argilă nisipoasă ușoară, cu cuiburi de pământ; rădăcini subțiri de copac în partea superioară; cuiburi/orizonturi locale de nisip sau nisip argilos, uneori cu prezență de apă (de la ~2,5-3,2 m)	6.0	6.0

159.00
158.50
158.00
157.50
157.00
156.50
156.00
155.50

NOTA: PROPRIETATEA INTELECTUALĂ

Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a "SMART ARCHITECTURE" S.R.L. Transmiterea și/sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a "SMART ARCHITECTURE" S.R.L. se sancționează conform legii.

Date de identificare

- Amplasament: mun. Bălți str. Decebal, nr. cad. 0300203.437.
- Sursa datelor: Raport Geotehnic (geologic) S.R.L. "SOILTECH SERVICE SRL", Obiect nr. 251 (lucrări noiembrie 2025).
- Investigații: 2 foraje executate până la adâncimea de 8,00 m.
- Seismicitate: grad 7 (conform sarcinii tehnice din raport).

Condiții hidrogeologice și procese geologice (sinteză)

- Regiunea studiată aparține bazinului hidrografic al râului Răut. În cadrul investigațiilor geotehnice au fost interceptate ape subterane în limitele adâncimii de forare. Orizontul acvifer este reprezentat de pământuri argilo-nisipoase, iar stratul impermeabil este constituit din argile.
- Conform observațiilor de teren și materialelor geologice disponibile, în perimetrul analizat și în zona adiacentă nu au fost identificate procese geologice periculoase active (alunecări de teren, ravene, sufoziuni sau alte fenomene geodinamice).

Recomandări principale (pentru condiții de fundare/amenajare)

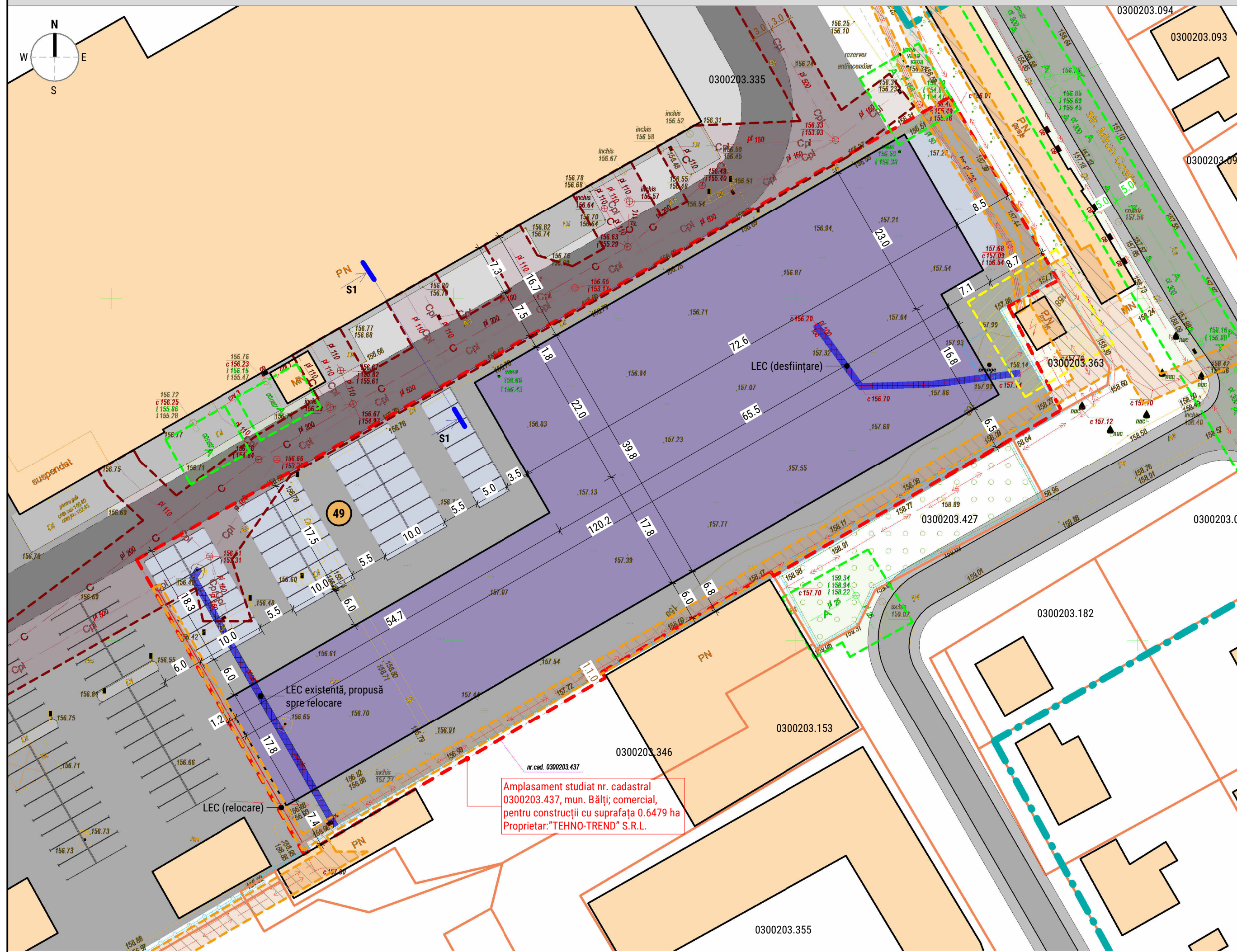
- În calitate de soluție optimă pentru amenajarea fundațiilor se recomandă executarea unei perne de fundare din piatră de fracție mare, cu grosimea minimă de 0,5 m (valoarea exactă urmând a fi stabilită prin calcul), pe suprafața stratului de bază, precum și aplicarea măsurilor de protecție contra inundării (drenaj pe contur, pernă de drenaj etc.).
- În cadrul proiectului se recomandă prevederea următoarelor măsuri:
 - organizarea scurgerii apelor pluviale în perioada de exploatare a construcției (rigole, jgheaburi, canale, sistem de canalizare pluvială etc.);
 - realizarea hidroizolării fundațiilor (hidroizolație verticală cu membrană, hidroizolație orizontală etc.);
 - aplicarea măsurilor contra inundării și subinundării (sisteme de drenaj gravitaționale, fără utilizarea sistemelor de drenaj cu pompare).
- Lucrările de terasament și excavație se recomandă a fi executate în perioada sezonului uscat. După finalizarea lucrărilor de excavație, umpluturile trebuie realizate într-un termen rezonabil, conform normelor în vigoare. Metodele de execuție utilizate nu trebuie să conducă la deteriorarea proprietăților terenului de fundare prin acțiunea apelor de suprafață, îngheț, sau prin acțiunea mecanismelor și transportului

Concluzie

Ansamblul factorilor geomorfologici, geologici și hidrogeologici, conform anexei 10 a normativului СНП 1.02.07-87, atribuie șantierul analizat categoriei II de complexitate (condiții geotehnice de dificultate medie). Studiul geotehnic efectuat corespunde cerințelor normative pentru faza documentației de proiect. În masivul studiat au fost delimitate două elemente geotehnice ingineresti (EGI). Valorile de calcul ale parametrilor fizici, mecanici și deformaționali necesari pentru proiectare sunt prezentate în anexa A și sunt valabile pentru condițiile naturale ale terenului, în afara zonei de îngheț sezonier.

<i>Stampila: Verificator</i>	<i>Stampila: A.S.P.</i>
------------------------------	-------------------------

№ 01-013-PR-2026					
Plan Urbanistic de Detaliu(PUD) pentru amplasarea unei construcții cu destinația comercială - centru comercial multifuncțional, pe terenul cu nr. cadastral 0300203.437, mun. Bălți, str. Decebal					
Modif.	Cant.s.	Plansa	№ doc.	Semnatura	Data
A.S.P.				Ciochina S.	04.26
ARHITECT				Stavarachi I.	04.26
ARHITECT				Constantinou A.	04.26
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)				Faza	Plansa
Analiza Geotehnică - Situația hidrogeologică Sc.1.500				PUD	7
				Planse	11
PROIECTANTUL GENERAL:					
"SMART ARCHITECTURE" SRL					



Amplasament studiat nr. cadastral 0300203.437, mun. Bălți; comercial, pentru construcții cu suprafața 0.6479 ha Proprietar: "TEHNO-TREND" S.R.L.

LEGENDA ZONIFICARE	
Simbol	Explicație
[Orange box]	Construcții existente
[Purple box]	Zona construibilă propusă - centru comercial
[Light purple box]	Zona logistica / tehnica propusă
[Blue box]	Zona acces carosabil propusă
[Yellow dashed line]	Zonă de protecție a postului de transformare 6(10) kV/0,4 kV (racordare în cablu) - 5 m
[Orange dashed line]	Zonă de protecție a LEC 1-35 kV - 0,6 m / 1 m (în direcția clădirilor / carosabilului)
[Red dashed line]	Zonă de protecție a rețelei de canalizare - 3 m
[Green dashed line]	Zonă de protecție a rețelei de apeduct - 5 m
[Blue dashed line]	Linie electrică în cablu, propusă spre relocare/desfiintare

MARCAJE CONVENȚIONALE			
Simbol	Explicație	Simbol	Explicație
[Red dashed line]	Hotarul amplasamentului analizat	[Green dashed line]	Rețea de alimentare cu apă
[Blue dashed line]	Zona de analiza PUD	[Purple dashed line]	Rețea de canalizare
[Black dashed line]	Drum existent	[Red double arrow]	Linii electrice în cablu (LEC)
[Orange dashed line]	Hotarele loturilor vecine	[Blue circle with 49]	Locuri de parcare

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ AL TERENULUI (LOT NR. CAD. 0300203.437)			
Nr.	Categoria de folosință	Suprafața (m ²)	Pondere (%)
1	Suprafața totală a terenului	6479.0	100
2	Zonă circulații și platforme carosabile	1641.0	25.4
3	Zona construibilă propusă - centru comercial	3747.1	57.8
4	Zona logistică / tehnică	1090.9	16.8

REGLEMENTĂRI URBANISTICE			
Nr	Denumirea indicilor	Unit.m.	Indici
1	POT maxim admis conform RLU, la nivelul teritoriului de referință	%	40%
2	CUT maxim admis conform RLU, la nivelul teritoriului de referință	-	3.0-5.0
3	POT realizat pe lotul reglementat 0300203.437	%	57.8%
4	CUT realizat pe lotul reglementat 0300203.437	-	0.58
5	Regim de înălțime propus: P, H_max ≈ 8.0 m	m	8.0
6	Regim de aliniere	m	min. 2; max. 6;

Indicatori urbanistici ai loturilor ai terenului inițial raportat unitar					
Nr	Teren/lot	Nr. cadastral	Suprafața, ha	Amprentă, m ²	POT, %
1	Lot reglementat	0300203.437	0.6479 ha	3747.1 m ²	57.8%
2	Lot rămas după separare	0300203.335	2.2272 ha	6376.1 m ²	28.6%
3	Teren inițial raportat unitar	-	2.8751 ha	10123.2 m ²	35.2%

Nota:

ZONE DE PROTECȚIE

ZONA DE PROTECȚIE A REȚELEI DE CANALIZARE

- Zona de protecție a rețelelor de canalizare reprezintă zona de-a lungul rețelei subterane, delimitată pe orizontală de la conductă până la fundațiile construcțiilor; • pentru canalizare - 3 m. (conform NCM B.01.05:2025, Tabelul 15, p.41)

ZONA DE PROTECȚIE A LEC 1-35 KV

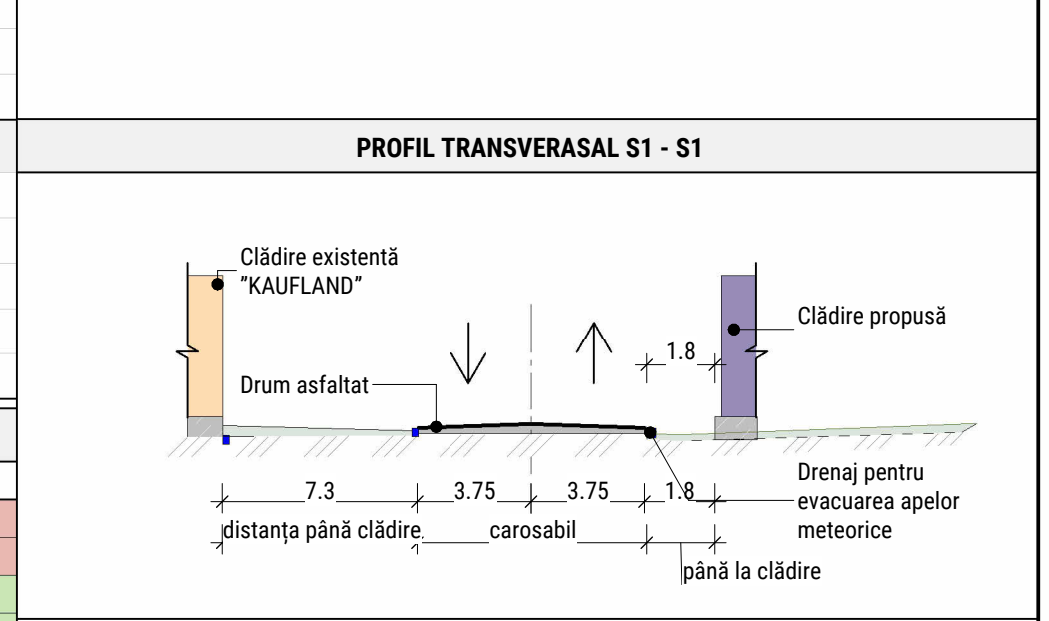
- pentru LEC instalate în pământ, în localități - 0,6 m, în direcția clădirilor/construcțiilor și de 1 m - în direcția părții carosabile a drumurilor; (conform HG Nr. 852 din 18-12-2024)

ZONA DE PROTECȚIE A POSTULUI DE TRANSFORMARE 6(10) KV/0,4 KV

- Pentru posturile de transformare, punctele de alimentare/secționare, celulele de secționare, echipamentele de comutație cu tensiunea nominală 6(10) kV, în funcție de realizarea constructivă, zona de protecție se delimitază prin planuri verticale, îndepărtate de la fiecare latură a perimetrului postului de transformare, după cum urmează:
 - 18.2. posturi de transformare 6(10) kV/0,4 kV, cu instalație de racordare în cablu - 5 m; (conform HG Nr. 852 din 18-12-2024)

ZONA DE PROTECȚIE A REȚELEI DE APEDUCT

- pentru apeductul subteran Apeduct 5, distanța minimă de protecție pe orizontală față de fundațiile construcțiilor este 5 m. (NCM B.01.05:2025, Tabelul 15)



Stampila: Verificator

Stampila: A.S.P.

Nº 01-013-PR-2026				
Plan Urbanistic de Detaliu(PUD) pentru amplasarea unei construcții cu destinația comercială - centru comercial multifuncțional, pe terenul cu nr. cadastral 0300203.437, mun. Bălți, str. Decebal				
Modif.	Cant.s.	Plansa Nº doc.	Semnatura	Data

Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)		
Faza	Plansa	Planse
PUD	8	11

PROIECTANTUL GENERAL:

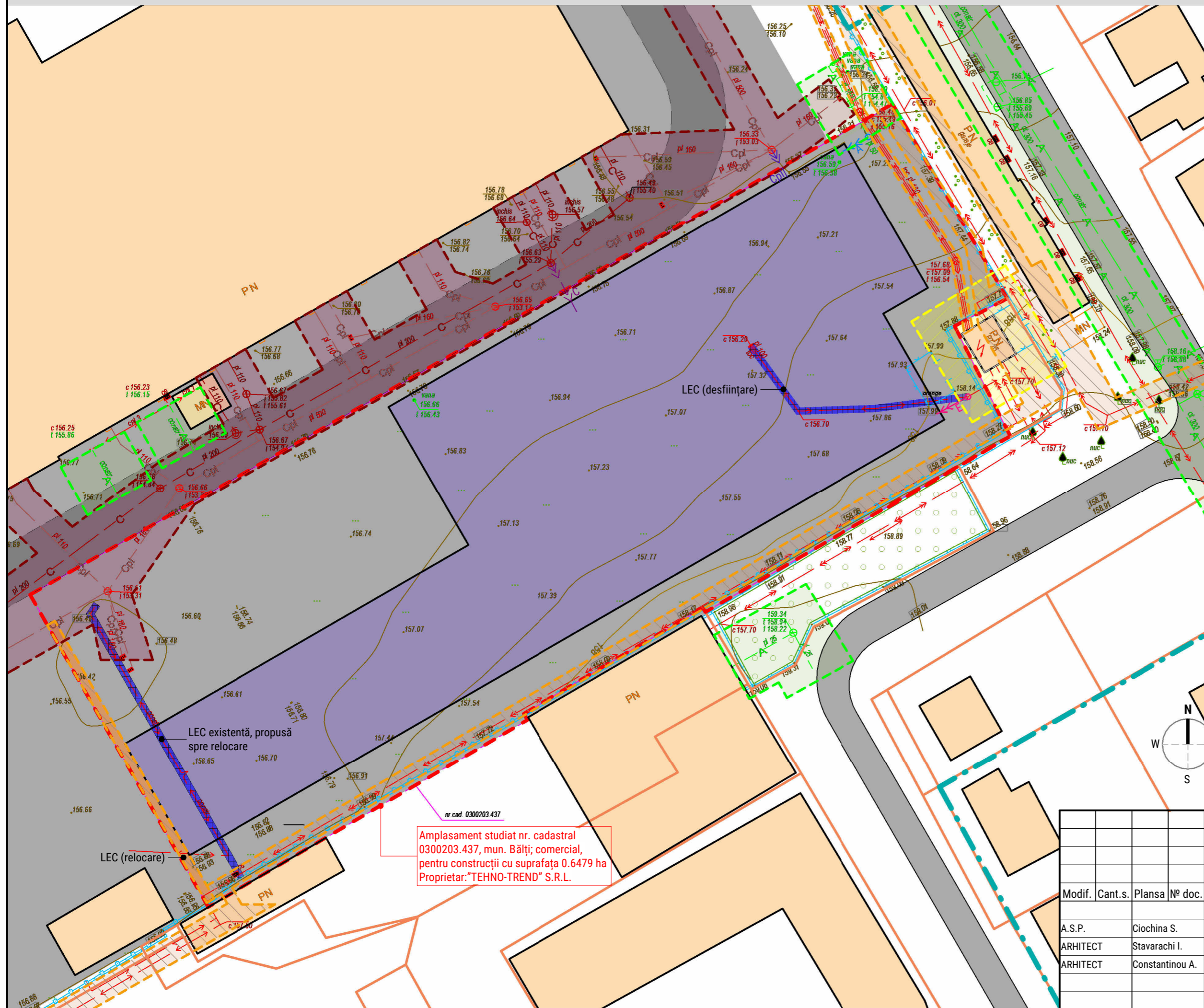
Reglementări. Zonificare Sc. 1.500

"SMART ARHITECTURE" SRL

Nota: **PROPRIETATEA INTELECTUALĂ**

- Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. Transmiterea și/sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. se sancționează conform legii.

REGLEMENTĂRI. INFRASTRUCTURA EDILITARĂ SC. 1 : 500



MARCAJE CONVENȚIONALE - SITUAȚIA EXISTENTĂ	
Simbol	Explicație
[Orange shaded area]	Zona carosabilă
[Dark grey shaded area]	Acces principal
[Light orange shaded area]	Construcții existente
[Red shaded area]	Stație de bază de comunicații mobile existentă, supusă desființării
[Red dashed line]	Hotarul loturilor vecine
[Green dashed line]	Traseul subteran al conductei de distribuție a apei existentă
[Red dashed line with arrows]	Linii electrice de alimentare existente
[Brown dashed line]	Rețea de canalizare menajeră existentă
[Red dashed line]	Rețea de canalizare pluvială existentă
[Blue dashed line]	Linie electrică subterană de joasă tensiune existentă, propusă spre relocare/desființare

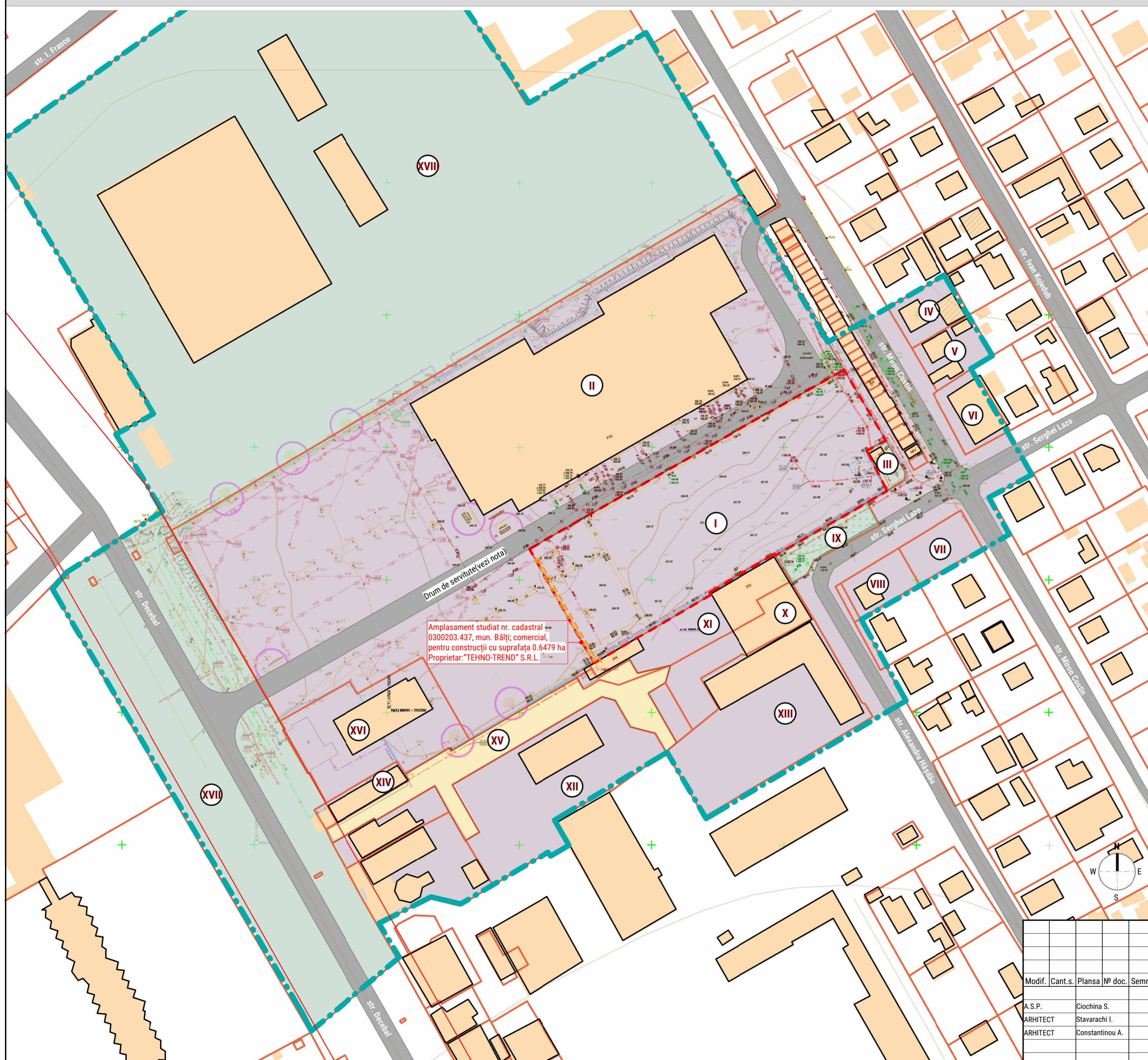
MARCAJE CONVENȚIONALE - REGLAMENTARI	
Simbol	Explicație
[Red dashed line]	Hotarul amplasamentului analizat
[Dark grey shaded area]	Acces carosabil propus
[Purple shaded area]	Zona construibilă - centru comercial
[Red dashed line with arrows]	Linii electrice de alimentare propunere
[Blue dashed line]	Linie electrică subterană de joasă tensiune relocată
[Green dashed line]	Traseul subteran al conductei de distribuție a apei (propunere)
[Brown dashed line]	Traseul subteran de canalizare menajeră (propunere)
[Red dashed line]	Traseul subteran de canalizare pluvială (propunere)
[Orange shaded area]	Zonă de protecție a LEC 1-35 kV - 0,6 m/1 m (în direcția clădirilor/carosabilului)
[Red shaded area]	Zonă de protecție a rețelei de canalizare - 3 m
[Green shaded area]	Zonă de protecție a rețelei de apeduct - 5 m
[Yellow shaded area]	Zonă de protecție a postului de transformare 6(10) kV/0,4 kV (prin cablu) - 5 m

Nota: **PROPRIETATEA INTELECTUALĂ**

• Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. Transmiterea și/sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. se sancționează conform legii.

Stampila: Verificator	Stampila: A.S.P.
-----------------------	------------------

Nº 01-013-PR-2026					
Plan Urbanistic de Detaliu(PUD) pentru amplasarea unei construcții cu destinația comercială - centru comercial multifuncțional, pe terenul cu nr. cadastral 0300203.437, mun. Bălți, str. Decebal					
Modif.	Cant.s.	Plansa	Nº doc.	Semnatura	Data
	A.S.P.	Ciochina S.			04.26
	ARHITECT	Stavarachi I.			04.26
	ARHITECT	Constantinou A.			04.26
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)					
Reglementări. Infrastructura edilitară Sc. 1.500			PROIECTANTUL GENERAL: "SMART ARHITECTURE" SRL		
Faza	Plansa	Planse			
PUD	9	11			



BORDEROU PARCELE CADASTRALE						
Nr. ord	Nr. cadastral	Destinația	Mod de folosința	Suprafata (ha)	Status	Tip de proprietate
I	0300203.437	Comercial	Pentru construcții	0.6479	existent	privată
II	0300203.335	Comercial	Pentru construcții	2.2272	existent	privată
III	0300203.363	Industrial	Destinația specială	0.0057	existent	publică
IV	0300203.094	-	Pentru construcții	0.0449	existent	privată
V	0300203.093	-	Pentru construcții	0.0460	existent	privată
VI	0300203.092	-	Pentru construcții	0.0499	existent	privată
VII	0300203.017	-	Pentru construcții	0.0440	existent	privată
VIII	0300203.182	-	Pentru construcții	0.0395	existent	privată
IX	0300203.427	-	Pentru construcții	0.0399	existent	publică
X	0300203.153	Industrial	Destinația specială	0.0861	existent	privată
XI	0300203.346	Comercial	Destinația specială	0.1077	existent	privată
XII	0300203.358	Comercial	Pentru construcții	0.2610	existent	privată
XIII	0300203.355	Comercial	Pentru construcții	0.2920	existent	privată
XIV	0300203.357	Comercial	Pentru construcții	0.0309	existent	privată
XV	-	-	-	-	neînregistrat	publică
XVI	0300203.151	Comercial	Pentru construcții	0.2076	existent	privată
XVII	0300203.429	-	Cale de comunicație	0.9106	existent	publică
XVIII	0300203.332	Comercial	Pentru construcții (teren indicat parțial)	3.4256	existent	publică

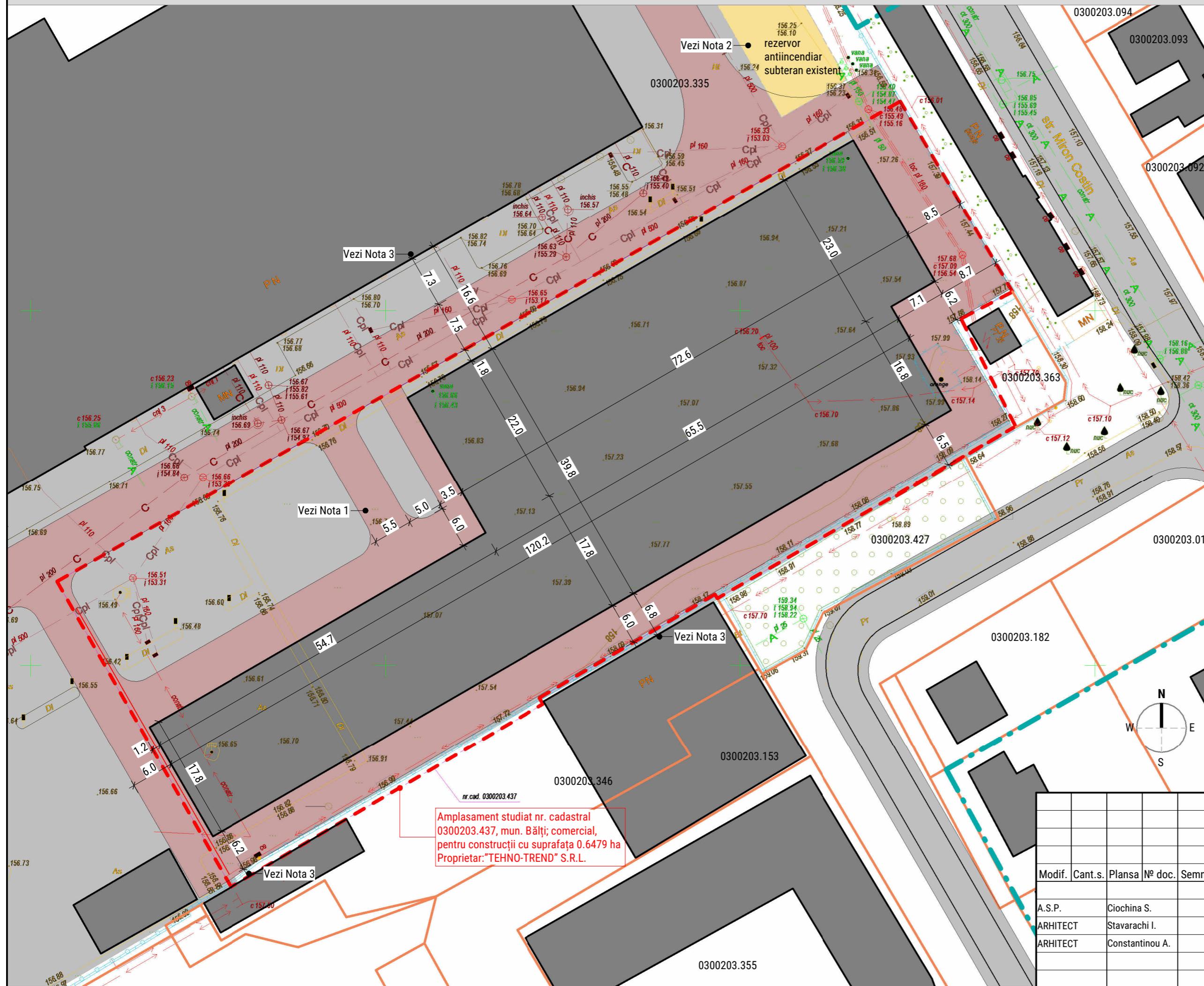
MARCAJE CONVENȚIONALE	
Simbol	Explicație
	Hotarul amplasamentului analizat
	Hotarele loturilor vecine
	Limitele analizei PUD
	Teren privat
	Teren public
	Lipsește informația despre teren
	Drum existent
	Construcții existente

Nota: DRUM DE ACCES PRIN SERVICIUL
 Accesul la terenul studiat este asigurat prin servitute de trecere, constituită conform Actului de stabilire a limitelor porțiunii din teren și planului cadastral aferent, elaborate la data de 27.03.2025. Traseul reprezentat pe planșă corespunde porțiunii de teren grevate cu drept de servitute și se indică în scop informativ, pentru evidențierea accesului existent la amplasament

Nota: PROPRIETATEA INTELLECTUALĂ
 Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. Transmiterea și/sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. se sancționează conform legii.

Stampila: Verificator	Stampila: A.S.P.
-----------------------	------------------

Nº 01-013-PR-2026				
Plan Urbanistic de Detaliu(PUD) pentru amplasarea unei construcții cu destinația comercială - centru comercial multifuncțional, pe terenul cu nr. cadastral 0300203.437, mun. Bălți, str. Decebal				
Modif.	Cant.s.	Planșa Nº doc.	Semnatura	Data
A.S.P.		Ciochina S.		04.26
ARHITECT		Stavarachi I.		04.26
ARHITECT		Constantinou A.		04.26
Obiective de utilitate publică Sc.1.1000			PROIECTANTUL GENERAL: "SMART ARHITECTURE" SRL	



SECURITATE LA INCENDIU

Nota:

Nota 1 - Acces PSI mentinut permanent liber
Traseele de acces PSI si zonele de stationare se mentin permanent libere: fara depozitari, fara obstacole, fara parcar/opriiri care blocheaza accesul. Gabaritul de trecere se pastreaza liber pe toata durata exploatarii.

- Nota 2 - Sursa de apa pentru interventie (principiu)
În vecinătatea terenului studiat, pe terenul adiacent, este amplasat un rezervor antiincendiar subteran existent, indicat pe planșă în scop informativ, ca sursă externă de apă pentru intervenție. Utilizarea acestuia pentru intervenție se va considera în baza acceptului deținătorului și/sau a condițiilor stabilite de autoritățile competente.
- Nota 3 - Spatii de siguranta la foc fata de vecinatati
Distanța până la clădirile învecinate se determină în conformitate cu prevederile NCM B.01.05:2025 – Exigențe de protecție împotriva incendiilor, care stabilesc criteriile de analiză a distanțelor de siguranță între construcții în funcție de condițiile de securitate la incendiu și accesul autospecialelor de intervenție. Pentru clădiri cu înălțimea de până la 10 m, în absența unor cerințe suplimentare, este considerată o distanță minimă de aproximativ 6 m între clădiri de aceeași categorie de utilizare (distanța de 16.6 metri pana la magazin Kaufland, 6.2 metri pana spatiu comercial din sud)

MARCAJE CONVENȚIONALE - SECURITATE LA INCENDIU

Simbol	Explicație
	Hotarul amplasamentului studiat
	Zona analizată prin PUD
	Hotarele loturilor în vecinătate
	Drum existent
	Clădiri existente/propuse (cu regim de înălțime < 12m)
	Acces PSI pentru autospeciale
	Rezervor PSI subteran existent (conform topografiei)

PROPRIETATEA INTELLECTUALĂ

Nota:

• Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. Transmiterea și/sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. se sancționează conform legii.

Stampila: Verificator

Stampila: A.S.P.

Amplasament studiat nr. cadastral 0300203.437, mun. Bălți; comercial, pentru construcții cu suprafața 0.6479 ha Proprietar: "TEHNO-TREND" S.R.L.

Modif.	Cant.s.	Plansa	Nº doc.	Semnatura	Data
A.S.P.		Ciochina S.			04.26
ARHITECT		Stavarachi I.			04.26
ARHITECT		Constantinou A.			04.26

Nº 01-013-PR-2026

Plan Urbanistic de Detalii(PUD) pentru amplasarea unei construcții cu destinația comercială - centru comercial multifuncțional, pe terenul cu nr. cadastral 0300203.437, mun. Bălți, str. Decebal

Faza	Plansa	Planse
PUD	11	11

PROIECTANTUL GENERAL:
"SMART ARHITECTURE" SRL