

"SMART ARCHITECTURE" SRL

STUDIU SUPORT PENTRU PUD

Nº 01-013/PR-2026

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

Studiu de fundamentare urbanistică

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

CHISINAU 2026

DATE GENERALE

DATE GENERALE

1. Denumirea proiectului: 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. 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 ARCHITECTURE” S.R.L.
Proiectat: Stavarachi Ion;
Cod proiect: № 01-013/PR-2026
Faza: Studiu de fundamentare urbanistică
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

2. TEMEIUL ELABORĂRII STUDIULUI

Prezentul studiu se elaborează ca document suport pentru Planul Urbanistic de Detaliu aferent terenului cu nr. cadastral 0300203.437, în vederea fundamentării modului de aplicare a indicatorilor urbanistici la nivelul teritoriului de referință.

Necesitatea elaborării PUD și a stabilirii indicatorilor urbanistici rezultă din actul administrativ emis de APL mun. Bălți, prin care s-a constatat că terenul cu nr. cadastral 0300203.437 se află sub acțiunea codului urbanistic IS-8 - subzonă instituții de servire și comerț - iar indicii maximi admisibili urmează a fi calculați și precizați la etapa elaborării PUD.

3. OBIECTUL ȘI SCOPUL STUDIULUI

Obiectul studiului îl constituie terenul cu nr. cadastral 0300203.437, mun. Bălți, str. Decebal, format prin separare din bunul imobil inițial cu nr. cadastral 0300203.335. Suprafața terenului studiat este de 0.6479 ha.

Scopul studiului este fundamentarea urbanistică a aplicării indicatorilor POT și CUT în raport cu teritoriul de referință, în condițiile în care separarea cadastrală ulterioară a terenului generează, la nivelul lotului reglementat analizat izolat, o valoare aparent majorată a POT.

Studiul are rolul de a demonstra că analiza indicatorilor urbanistici trebuie raportată la teritoriul de referință aferent situației urbanistice și funcționale inițiale, fără modificarea limitelor UTR, fără instituirea unei noi subzone și fără schimbarea reglementării urbanistice aplicabile. În acest sens, studiul clarifică raportul dintre lotul nou format, terenul inițial din care acesta provine și reglementările urbanistice în vigoare aplicabile teritoriului. Ideea de bază apare deja și în planșa analitică din draft, unde se arată că separarea ulterioară poate conduce la o valoare aparent majorată a POT pe lotul reglementat, iar evaluarea la nivelul teritoriului de referință reflectă situația urbanistică reală a UTR.

4. STUDII ȘI DOCUMENTE UTILIZATE

- Extras din Registrul bunurilor imobile pentru terenul nr. cadastral 0300203.437;
- Regulamentul local de urbanism aferent PUG or. Bălți, vol. 4, obiect nr. 14800;
- Decizia Consiliului mun. Bălți nr. 16/11 din 27.12.2018 privind modificarea codului urbanistic aplicabil terenului inițial;
- Decizia de formare a bunului imobil din 14.02.2024;
- Decizia Consiliului mun. Bălți nr. 2/3 din 20.02.2026 privind inițierea elaborării Planului Urbanistic de Detaliu pentru terenul cu nr. cadastral 0300203.437 din str. Decebal;
- Extras din documentația urbanistică anterioară aferentă terenului inițial / ansamblului comercial existent (PUZ Kaufland), utilizat ca material comparativ în analiza continuității urbanistice;
- Partea grafică de lucru aferentă PUD-ului în curs de elaborare.

TEREN INIȚIAL 0300203.335



Teren inițial nr. cadastral 0300203.335 - 2.8751 ha

LOT REZULTAT PRIN SEPARARE 0300203.437

Teren După separare: 0300203.335 - 2.2272 ha
0300203.437 - 0.6479 ha

BORDEROU PLANȘE

Planșa	Denumire	Note
0	Titlu studiu	
1	Date generale. Borderou planșe.	
2	Memorii de fundamentare	
3	Extras din RLU aferent PUG or. Bălți, obiect nr. 14800. UTR-8	
4	Analiza teritoriului de referință pentru calculul indicatorilor urbanistici existenți, Sc. 1.1000	
5	Situația existentă Sc. 1.500	
6	Reglementări. Zonificare Sc. 1.500	

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.

Nr. cadastral(e): 0300203.437				№ 01-013/PR-2026		
				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		
Responsabil	Nume, prenume	Semnatura	Data	Faza	Plansa	Planșe
Proiectat	Stavarachi Ion	<i>Smaf</i>	04.26	PUD	1	6
				STUDIU SUPORT PENTRU PUD		
				Date generale. Borderou planșe.		
				PROIECTANTUL GENERAL: "SMART ARCHITECTURE" SRL		

MEMORIU DE FUNDAMENTARE

1. SITUAȚIA CADASTRALĂ ȘI URBANISTICĂ RELEVANTĂ

Terenul studiat, cu nr. cadastral **0300203.437**, este amplasat în mun. Bălți, str. Decebal, are suprafața de 0.6479 ha, modul de folosință „pentru construcții” și aparține „TEHNO-TREND” S.R.L.

Din punct de vedere urbanistic, terenul se află sub acțiunea **codului IS-8** - subzonă instituții de servire și comerț, iar pentru acest teren autoritatea publică locală a indicat necesitatea calculării și precizării indicilor maximi admisibili la etapa elaborării Planului Urbanistic de Detaliu.

Situația actuală a terenului trebuie analizată în raport cu evoluția sa cadastrală. Lotul reglementat actual a rezultat în urma separării din terenul inițial, iar această modificare cadastrală ulterioară este esențială pentru înțelegerea modului în care trebuie citite valorile POT și CUT. În materialul grafic de lucru al studiului este deja evidențiat faptul că separarea ulterioară poate conduce la o valoare aparent majorată a POT pe lotul reglementat, raportat izolat la limita de 40% stabilită prin RLU.

În acest context, terenul nr. cadastral **0300203.437** nu poate fi analizat exclusiv ca parcelă izolată, ci în corelare cu terenul inițial din care provine, cu reglementarea urbanistică aplicabilă și cu structura funcțională existentă a teritoriului. Tocmai această relație dintre lotul actual, terenul inițial și cadrul urbanistic în vigoare constituie baza prezentului studiu.

2. PROBLEMA CONCRETĂ DE INTERPRETARE A INDICATORILOR URBANISTICI

Problema analizată prin prezentul studiu constă în modul de aplicare și interpretare a indicatorilor urbanistici POT și CUT în cazul terenului nr. cadastral 0300203.437, format prin separare dintr-un teren anterior mai mare, cu reglementare urbanistică deja stabilită. În urma separării cadastrale, raportarea exclusivă la lotul nou format conduce la o valoare aparent majorată a POT, deși această valoare nu reflectă în mod izolat o schimbare reală de logică urbanistică la nivelul teritoriului din care lotul provine.

În varianta grafică de lucru aferentă studiului, pentru lotul reglementat este indicat un POT propus de 57.8%, iar pentru teritoriul de referință delimitat în partea grafică este indicat un POT propus de 35.2%. Diferența dintre aceste valori reprezintă esența problemei analizate și justifică necesitatea unei interpretări urbanistice raportate la teritoriul de referință, nu doar la conturul cadastral nou rezultat.

Prin urmare, studiul nu urmărește ascunderea valorii de pe lotul reglementat și nici introducerea unei derogări urbanistice de principiu, ci explicarea modului în care această valoare trebuie citită în raport cu situația de fapt, cu evoluția cadastrală a terenului și cu cadrul urbanistic aplicabil.

3. EVOLUȚIA TERENULUI ȘI RELAȚIA DINTRE TERENUL INIȚIAL ȘI LOTUL REGLEMENTAT

Din documentele analizate rezultă că lotul actual nr. cadastral **0300203.437** provine dintr-un teren inițial anterior, supus ulterior unor modificări cadastrale. În actul de formare a bunului imobil din 14.02.2024 este indicat că din bunul imobil inițial nr. cadastral **0300203.335**, cu suprafața de 2.8751 ha, au fost formate, prin separare, bunul imobil nr. cadastral **0300203.335**, cu suprafața de 2.2272 ha, și bunul imobil nr. cadastral **0300203.437**, cu suprafața de 0.6479 ha.

Anterior separării cadastrale, pentru terenul inițial a intervenit și modificarea codului urbanistic aplicabil. Prin Decizia Consiliului municipal Bălți nr. 16/11 din 27.12.2018 s-a introdus modificarea în Regulamentul local de urbanism al PUG mun. Bălți, în sensul trecerii terenului nr. cadastral 0300203.335 de la codurile R-8 și L2-8 la codul IS-8. Prin urmare, lotul reglementat actual trebuie citit în continuitatea acestei evoluții urbanistice și cadastrale, nu ca teren complet autonom față de situația anterioară.

Totodată, partea grafică de lucru și extrasul comparativ din documentația urbanistică anterioară aferentă ansamblului comercial existent confirmă că terenul actual se înscrie într-o logică urbanistică și funcțională deja formată, iar separarea cadastrală este ulterioară acestei structuri. În acest sens, lotul nr. cadastral 0300203.437 trebuie analizat ca rezultat al unei reorganizări cadastrale în interiorul unui teritoriu urbanistic deja constituit.

4. REGLEMENTAREA URBANISTICĂ APLICABILĂ TERENULUI STUDIAT

Reglementarea urbanistică aplicabilă terenului studiat rezultă din Regulamentul local de urbanism aferent PUG or. Bălți, vol. 4, obiect nr. 14800, și din Decizia Consiliului municipal Bălți nr. 16/11 din 27.12.2018, precum și din actele administrative ulterioare emise de autoritatea publică locală. În raport cu aceste documente, terenul nr. cadastral 0300203.437 **este încadrat în UTR-8 și se află sub acțiunea codului IS-8 - subzonă instituții de servire și comerț.**

Autoritatea publică locală a arătat explicit că, pentru valorificarea terenului prin construirea unui obiect comercial, indicatorii maximi admisibili trebuie calculați și precizați la etapa elaborării PUD. Ulterior, această cerință a fost materializată prin decizia de inițiere a elaborării PUD, prin care s-a stabilit atât inițierea documentației, cât și obligația beneficiarului de a asigura elaborarea, consultarea și avizarea proiectului de documentație de urbanism.

În consecință, prezentul studiu nu modifică reglementarea urbanistică aplicabilă terenului și nu instituie un nou regim urbanistic, ci fundamentează modul de citire și aplicare a indicatorilor urbanistici în cadrul elaborării PUD, în raport cu situația cadastrală concretă și cu teritoriul de referință delimitat în partea grafică.

5. ARGUMENTAREA APLICĂRII INDICATORILOR URBANISTICI LA NIVELUL TERITORIULUI DE REFERINȚĂ

Argumentarea aplicării indicatorilor urbanistici la nivelul teritoriului de referință este susținută atât de evoluția cadastrală a terenului, cât și de documentația urbanistică anterioară aferentă ansamblului comercial existent (PUZ Kaufland). Extrasul comparativ din această documentație arată că suprafața corespunzătoare actualului lot nr. cadastral 0300203.437 era deja inclusă într-o structură comercială unitară și era prevăzută pentru amplasarea unei construcții comerciale de dimensiune mare. Prin urmare, separarea cadastrală ulterioară nu a generat o nouă logică de ocupare a terenului, ci a desprins o parte dintr-o soluție urbanistică deja concepută la nivelul ansamblului inițial.

În aceste condiții, valoarea ridicată a POT calculată pe lotul rezultat prin separare nu exprimă apariția unei supraocupări urbanistice noi, ci efectul raportării la un contur cadastral redus, format ulterior în interiorul unui teritoriu deja reglementat și conceput urbanistic într-o logică unitară. Aplicarea indicatorilor la nivelul teritoriului de referință este astfel justificată, deoarece reflectă situația urbanistică reală a terenului, fără modificarea limitelor UTR, fără instituirea unei noi subzone și fără schimbarea funcțiunii reglementate.

6. RAPORTUL DINTRE INDICATORII CALCULAȚI PE LOT ȘI INDICATORII CALCULAȚI PE TERITORIUL DE REFERINȚĂ

În varianta propusă de reglementare, pentru lotul reglementat nr. cadastral 0300203.437 este indicat un POT propus de 57.8%, corespunzător unei amprente la sol de 3747.1 m² raportate la suprafața terenului de 0.6479 ha. Această valoare trebuie prezentată distinct și asumată explicit, întrucât ea exprimă raportul dintre construcția propusă și lotul cadastral rezultat prin separare.

În același timp, pentru teritoriul de referință delimitat în partea grafică a studiului este indicat un POT propus de 35.2%, rezultat care se menține sub limita de 40% utilizată în analiză pentru acest teritoriu. Din această comparație rezultă că valoarea ridicată de pe lotul reglementat nu exprimă, în sine, depășirea reală a intensității urbanistice la nivelul teritoriului din care lotul provine, ci efectul reducerii bazei cadastrale de raportare după separare.

Suprafața exactă a teritoriului de referință urmează a fi păstrată în forma finală potrivit delimitării aprobate în partea grafică a studiului, cu corelarea finală a tuturor pieselor scrise și desenate. Esențial pentru prezenta argumentare este faptul că valoarea de 57.8% pe lot și valoarea de 35.2% la nivelul teritoriului de referință trebuie prezentate împreună, nu separat, deoarece numai în această corelare se poate înțelege corect efectul separării cadastrale asupra modului de citire a indicatorilor urbanistici.

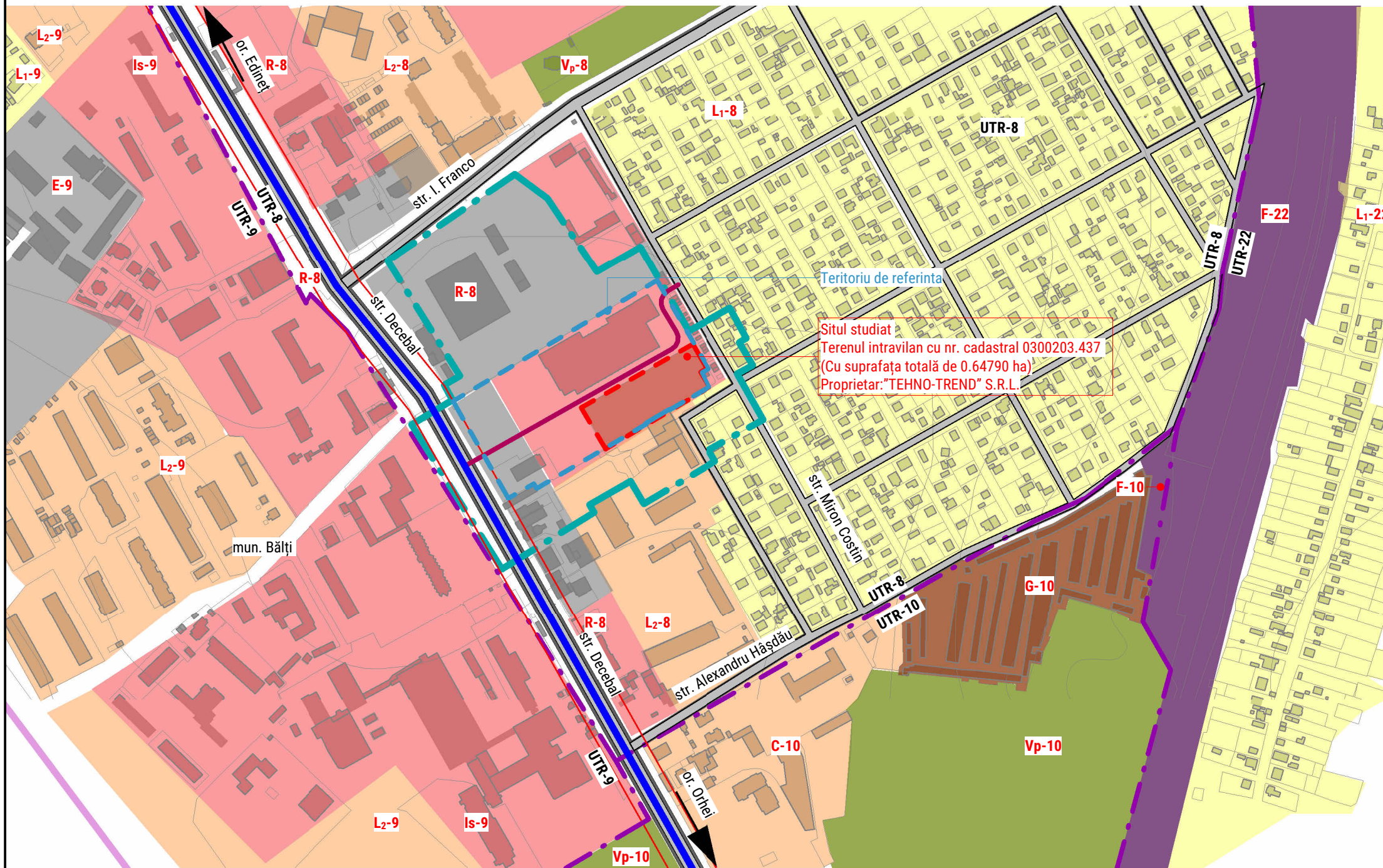
7. CONCLUZII

Prezentul studiu demonstrează că terenul cu nr. cadastral 0300203.437 trebuie analizat în corelare cu terenul inițial din care provine, cu evoluția cadastrală a acestuia și cu reglementarea urbanistică aplicabilă. Raportarea exclusivă la lotul actual rezultat prin separare conduce la o valoare aparent majorată a POT, care nu reflectă integral situația urbanistică reală a teritoriului.

În aceste condiții, aplicarea și argumentarea indicatorilor urbanistici la nivelul teritoriului de referință este justificată urbanistic, deoarece nu modifică limitele UTR, nu instituie o nouă subzonă și nu schimbă funcțiunea reglementată, ci clarifică modul de citire a indicatorilor în contextul separării cadastrale ulterioare. Prin urmare, în cadrul prezentului studiu și al PUD aferent, indicatorii lotului reglementat se prezintă distinct, iar încadrarea urbanistică a intervenției propuse se justifică prin raportare la teritoriul de referință delimitat în partea grafică.

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.	

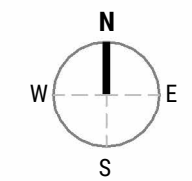
Nr. cadastral(e): 0300203.437				№ 01-013/PR-2026			
				Studiu de fundamentare urbanistică, cu rol de argumentare a aplicării indicatorilor urbanistici POT la nivelul teritoriului de referință, pentru terenul cu nr. cadastral 0300203.437			
Responsabil	Nume, prenume	Semnatura	Data	STUDIUL SUPTUR PENTRU PUD	Faza	Plansa	Planse
Proiectat	Stavarachi Ion	<i>Smaf</i>	04.26		PUD	2	6
				Memoriu de fundamentare	PROIECTANTUL GENERAL:		
					"SMART ARCHITECTURE" SRL		



MARCAJE CONVENȚIONALE	
	Amplasamentul studiat cu nr. cadastral 0300203.437
	Zona de analiza
	Hotarul teritoriului de referință
	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.



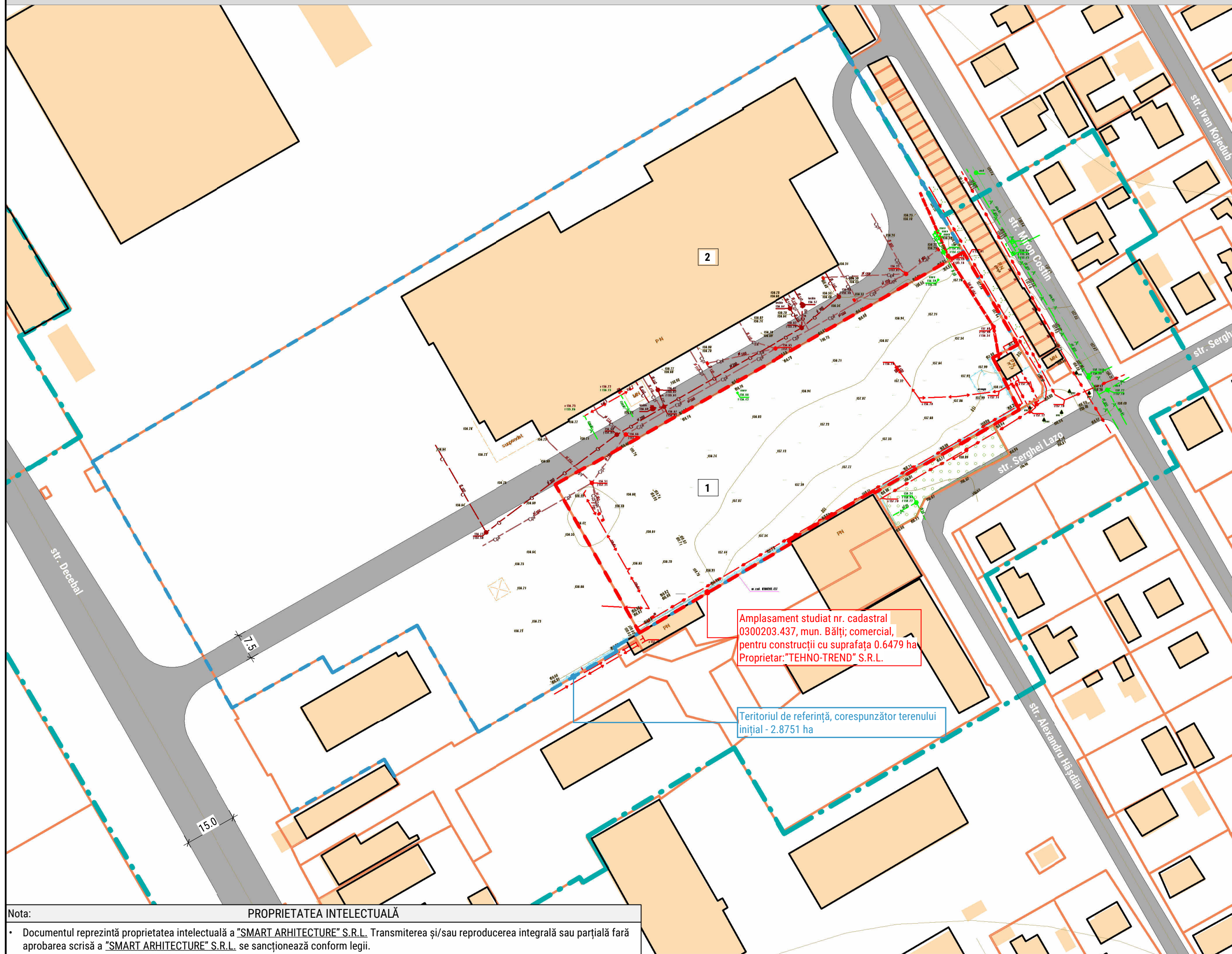
Nota: **CODURI URBANISTICE**
 - Codurile urbanistice, codificarea și UTR-urile aplicabile teritoriului reglementat sunt preluate conform Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General or. Bălți, vol. 4, obiect nr. 14800, elaborat de INCP „Urbanproiect”, 2004.

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

Nr. cadastral(e):		0300203.437	
Responsabil	Nume, prenume	Semnatura	Data
Proiectat	Stavarachi Ion		04.26

Nº 01-013/PR-2026			
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			
STUDIUL SUPTOR PENTRU PUD	Faza	Plansa	Planse
	PUD	3	6
Extras din RLU aferent PUG or. Bălți, obiect nr. 14800. UTR-8		PROIECTANTUL GENERAL: "SMART ARHITECTURE" SRL	

ANALIZA TERITORIULUI DE REFERINTA PENTRU CALCUL INDICATORILOR URBANISTICI EXISTENTI SC.1:1000



MARCAJE CONVENTIONALE - ZONE SI FUNCTIUNI			
Simbol	Explicație		
	Construcții existente		
	Zona carosabilă		

MARCAJE CONVENTIONALE ANALIZA TERITORIUL DE REFERINTA			
Simbol	Explicație	Simbol	Explicație
	Hotarul amplasamentului studiat		Canalizare pluvială existentă
	Hotarul teritoriului de referinta		Linii electrice de cablu(LEC) existente
	Hotarul loturilor vecine		Gard provizoriu din metal
	Zona de analiza		Gard cu fundație permanent
	Linii conducte cu apă existente		Curbe de nivel
	Sursa de lumina		Canalizare existentă

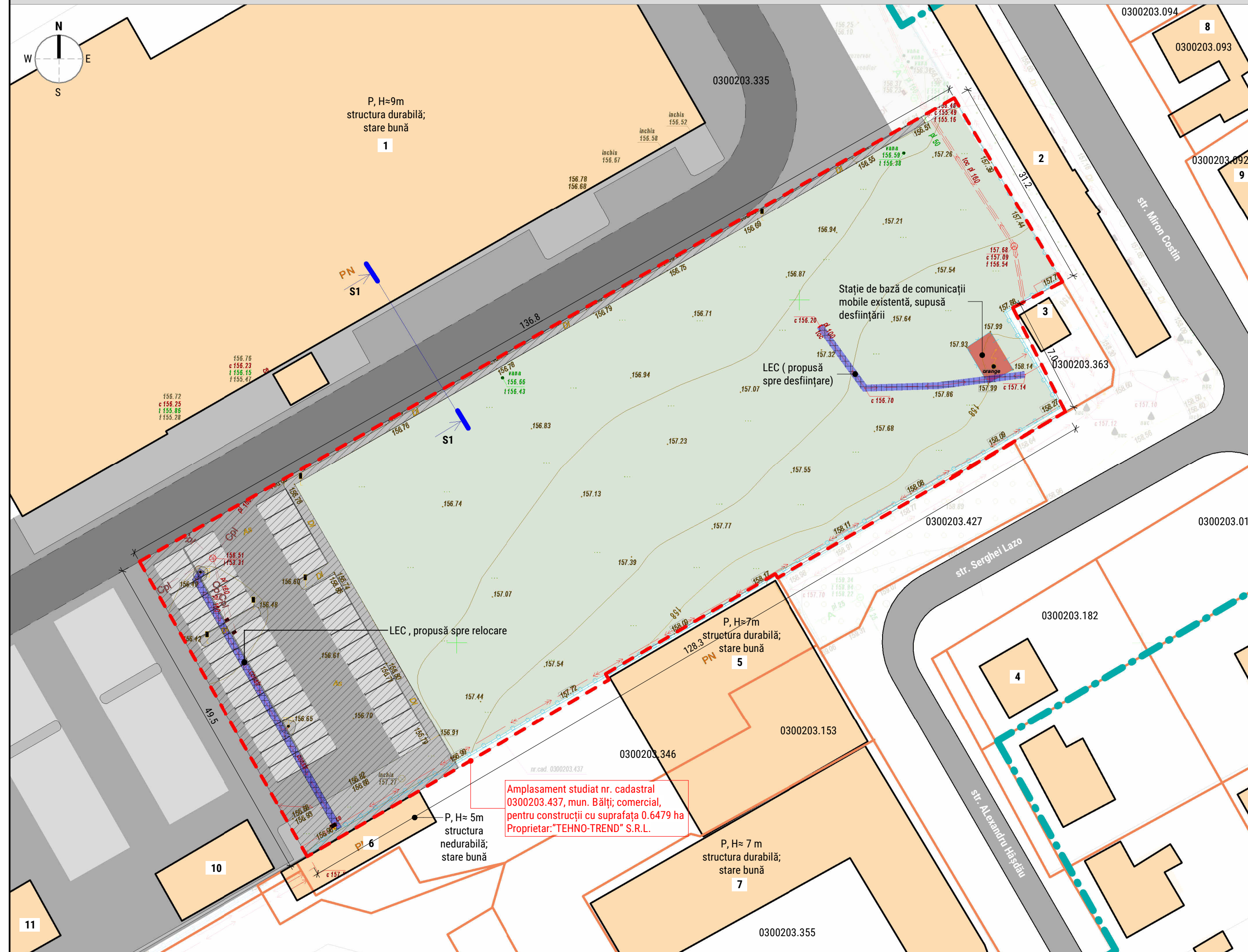
TABEL ANALITIC AL LOTULUI REGLEMENTAT ȘI AL TERITORIULUI DE REFERINȚĂ					
Nº	Teren/lot	Nr. cadastral	Suprafata terenului, ha	Amprenta constructiilor, m ²	POT(existent), %
1	Lot rezultat nr.1 (reglementat)	0300203.437	0.6479	0.0	0.0
2	Lot rămas după separare	0300203.335	2.2272	6376.1	28.6
3	Teren inițial raportat unitar		2.8751	6376.1	22.2

Nota: **BAZA DE CALCUL A INDICATORILOR URBANISTICI**
 Prezenta planșă clarifică baza de calcul a indicatorilor urbanistici existenți pentru teritoriul de referință corespunzător terenului inițial nr. cadastral 0300203.335, în suprafață de 2.8751 ha, din care, prin separare, a rezultat lotul reglementat nr. cadastral 0300203.437, în suprafață de 0.6479 ha.
 Calculul POT este prezentat la nivelul teritoriului de referință, deoarece separarea ulterioară a terenului poate conduce la o valoare aparent majorată a POT pe lotul reglementat, raportată izolat la limita de 40% stabilită prin RLU. Indicatorii aferenți lotului reglementat se prezintă distinct în planșa de reglementări urbanistice.

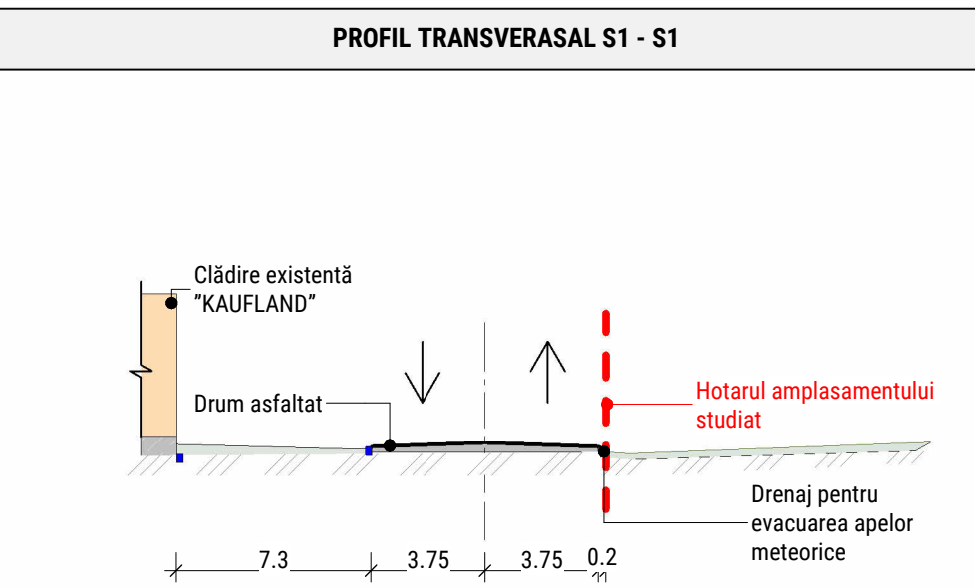
Nota: **PROPRIETATEA INTELECTUALĂ**
 • Documentul reprezintă proprietatea intelectuală a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. Transmiterea și/sau reproducerea integrală sau parțială fără aprobarea scrisă a "SMART ARHITECTURE" S.R.L. se sancționează conform legii.

Nr. cadastral(e):		0300203.437		Nº 01-013/PR-2026		
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						
Responsabil	Nume, prenume	Semnatura	Data	Faza	Plansa	Planse
Proiectat	Stavarachi Ion		04.26	PUD	4	6
				STUDIUL SUPORT PENTRU PUD		
				Analiza teritoriului de referință pentru calculul indicatorilor urbanistici existenți, Sc. 1.1000		
				PROIECTANTUL GENERAL: "SMART ARHITECTURE" SRL		

SITUAȚIA EXISTENTĂ SC.1:500



MARCAJE CONVENTIONALE - ZONE SI FUNCTIUNI	
Simbol	Explicație
[Orange fill]	Construcții existente
[Grey fill]	Zona carosabilă
[Dark grey fill]	Acces principal spre amplasament
[Green fill]	Zona verde
[Red dashed line]	Stație de bază de comunicații mobile existentă, supusă desființării
[Blue dashed line]	Parcare existentă, propusă spre desființare
[Blue dashed line]	Linie electrică subterană de joasă tensiune existentă, propusă spre relocare/desființare



MARCAJE CONVENTIONALE - SITUATIA EXISTENTA			
Simbol	Explicație	Simbol	Explicație
[Red dashed line]	Hotarul amplasamentului studiat	[Red dashed line]	Canalizare pluvială existentă
[Orange dashed line]	Hotarul loturilor vecine	[Blue dashed line]	Linii electrice de cablu(LEC) existente
[Green dashed line]	Zona de analiza	[Blue dashed line]	Gard provizoriu din metal
[Green dashed line]	Linii conducte cu apă existente	[Blue dashed line]	Gard cu fundație permanent
[Yellow square]	Sursa de lumina	[Brown dashed line]	Curbe de nivel
[Red dashed line]	Canalizare existentă	[Black dot]	Antenă de comunicații mobile

ANALIZE A FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT				
Nr	Clădiri	Regim de înălțime	Starea	Structura
1	Clădire comercială, prestări servicii	P	bună	durabilă
2	Clădire comercială, prestări servicii	P	bună	durabilă
3	Garaje	P	bună	durabilă
4	Producerea și distribuția energiei, gazelor	P	bună	durabilă
5	Casă de locuit individuală	P	bună	durabilă
6	Depozite	P	bună	durabilă
7	Garaj	P	bună	durabilă
8	Casă individuală de locuit	P+M	bună	durabilă
9	Casă individuală de locuit	P+E	bună	durabilă
10	Clădire comercială (neînregistrată)	P	bună	durabilă
11	Clădire comercială	P	bună	durabilă

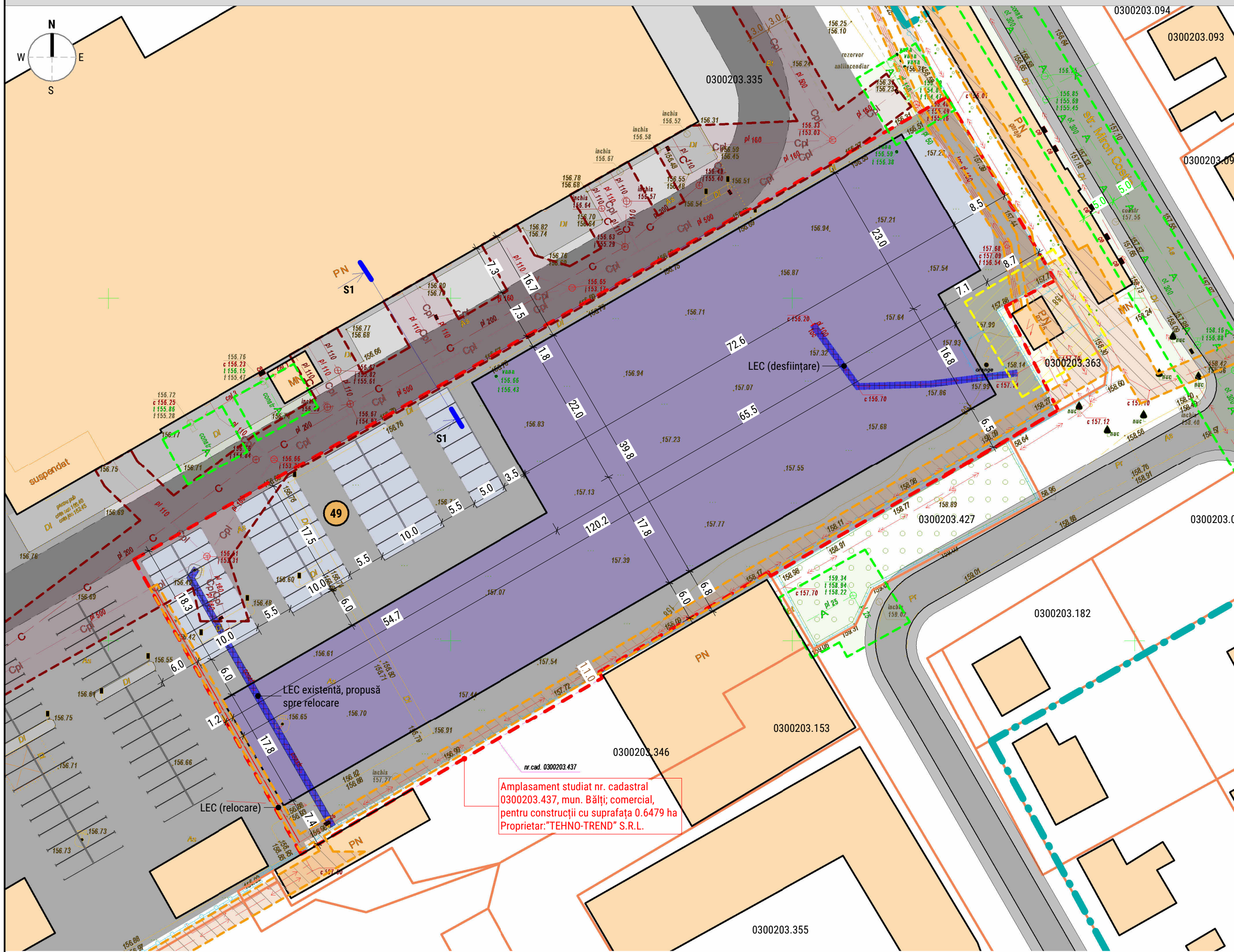
Nota: **STAȚIE DE COMUNICAȚIE - DEMONTARE**
 Stație de bază de comunicații mobile existentă (Orange) – obiect tehnic destinat asigurării serviciilor de telecomunicații mobile. În cadrul proiectului se prevede demontarea și evacuarea completă a instalației existente de pe teritoriul studiat, cu eliberarea terenului pentru utilizarea conform soluțiilor prevăzute în proiect.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT 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 spații verzi	6479.0	100
3	POT existent	%	0.00
4	CUT existent	-	-

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

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.

Nr. cadastral(e):		0300203.437		Nr 01-013/PR-2026		
				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		
Responsabil	Nume, prenume	Semnatura	Data	Faza	Plansa	Planse
Proiectat	Stavarachi Ion	<i>Smf</i>	04.26	PUD	5	6
				STUDIUL SUPTOR PENTRU PUD		
				Situatia existentă Sc. 1.500		
				PROIECTANTUL GENERAL: "SMART ARHITECTURE" SRL		



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

LEGENDA ZONIFICARE

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

MARCAJE CONVENȚIONALE

Simbol	Explicație	Simbol	Explicație
[Red Dashed]	Hotarul amplasamentului analizat	[Green Dashed]	Rețea de alimentare cu apă
[Blue Dashed]	Zona de analiza PUD	[Blue Dashed]	Rețea de canalizare
[Orange]	Drum existent	[Red Double Arrow]	Linii electrice în cablu (LEC)
[Orange]	Hotarele loturilor vecine	[Blue Circle]	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

Nº	Denumirea indicilor	Unit.m.	Indici
1	POT realizat (Final)	%	57.8
2	CUT realizat (Final)	-	0.58
3	Regim de înălțime propus: P, H _{max} ≈ 8.0 m	m	8.0
4	Regim de aliniere	m	min. 2; max. 6;

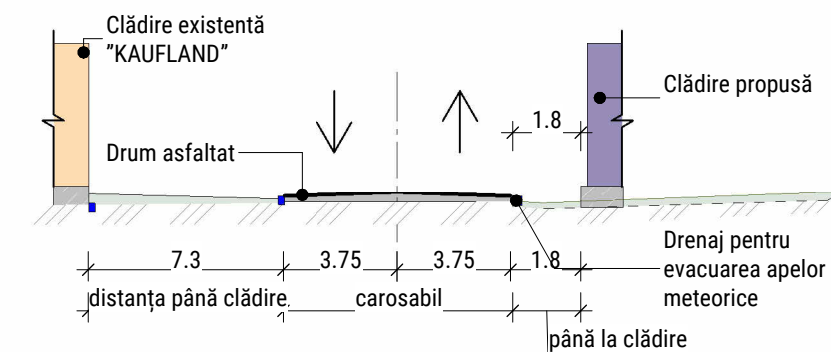
Indicatori urbanistici ai loturilor și ai terenului inițial raportat unitar

Nº	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.01.05:2019, 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 delimitează 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.01.05:2019, Tabelul 15)

PROFIL TRANSVERSAL S1 - S1



Nr. cadastral(e): 0300203.437				Nº 01-013/PR-2026		
				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		
Responsabil	Nume, prenume	Semnatura	Data	Faza	Plansa	Planse
Proiectat	Stavarachi Ion	<i>Smf</i>	04.26	PUD	6	6
				STUDIUL SUPTOR PENTRU PUD		
				Reglementări. Zonificare Sc. 1.500		
				PROIECTANTUL GENERAL: "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.