

**APROBAT:**

\_\_\_\_\_

(Autoritatea Publică Locală – Primar - Alexandr Petkov)

(Prezenta documentație devine valabilă la data ultimei semnături aplicate.)

## **TEMA-PROGRAM**

**PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU (PUD)** pentru amplasarea unei construcții cu **destinație comercială** - centru comercial multifuncțional - pe terenul cu nr. cadastral **0300203.437**, mun. Bălți, str. Decebal

### **Conținutul-cadru al temei-program**

1. Denumirea lucrării.
2. Elaboratori și colaboratori.
3. Beneficiar.
4. Sursele de finanțare.
5. Necesitatea lucrării.
6. Scopul lucrării, conținutul, etapele și termenele de realizare.
7. Pregătirea datelor inițiale.
8. Modul de elaborare a lucrării.
9. Alte date și cerințe.
10. Valorificarea lucrării.
11. Avizarea, expertizarea și aprobarea.
12. Termenele de realizare și costul lucrării.

---

## 1. DENUMIREA LUCRĂRII

---

**PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU (PUD)** pentru amplasarea unei construcții cu **destinație comercială** - centru comercial multifuncțional - pe terenul cu nr. cadastral **0300203.437**, mun. Bălți, str. Decebal

Fundamentarea elaborării temei-program:

- **Decizia** Consiliului municipal 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;

- **Decizia** de refuz nr. **C502818/2025**, comunicată la 30.12.2025, prin care s-a stabilit că terenul cu nr. cadastral 0300203.437 se află sub acțiunea codului IS-8, subzonă instituții de servire și comerț, iar indicii maximi admisibili urmează a fi calculați la etapa elaborării Planului Urbanistic de Detaliu (PUD);

- **Extrasul din Registrul bunurilor imobile** pentru terenul cu nr. cadastral 0300203.437, cu adresa mun. Bălți, str. Decebal, suprafața 0.6479 ha, modul de folosință „Pentru construcții”, proprietar SRL „TEHNO-TREND”;

- **Contractul de proiectare nr. 01-013/PR-2026** din 30 ianuarie 2026, încheiat între „TEHNO-TREND” SRL și „SMART ARCHITECTURE” SRL. [din exemplarul tău de contract].

---

## 2. ELABORATORI ȘI COLABORATORI

---

- Elaboratorul general - „**SMART ARCHITECTURE**” SRL:

- Formă juridică: **Societate cu Răspundere Limitată (SRL)**

- Adresă juridică: **mun. Chișinău, sec. Rîșcani, str. Russo Alecu, 4, ap.(of.) 106**

- IDNO: **1015600015616**

- Colaborator (ASP - arhitect-sef de proiect):

Specialist principal (ASP) – **Ciochina Serghei**

Dupa necesitate, la realizarea obiectivului pot participa si alte persoane fizice si juridice in baza contractelor de munca si subantrepriza incheiate cu proiectantul general.

---

## 3. BENEFICIAR

---

Beneficiar: (SRL) **„TEHNO-TREND”**

- Formă juridică: **Societate cu Răspundere Limitată (SRL)**

- IDNO / IDNP: **1013600041204**

- Adresă juridică: **mun. Chișinău, piața Dimitrie Cantemir, nr. 1, MD-2069**

- Reprezentant legal: dl **Andreșcov Vasili**, care acționează în baza Statutului societății

---

#### 4. SURSELE DE FINANȚARE

---

Elaborarea Planului urbanistic de detaliu este finanțată din:

**- Mijloacele proprii ale Beneficiarului - (SRL) "TEHNO-TREND"**

---

#### 5. NECESITATEA LUCRĂRII

---

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) este necesară pentru reglementarea urbanistică la nivel de parcelă și pentru stabilirea condițiilor de utilizare și construire pe terenul cu nr. cadastral **0300203.437**, amplasat în mun. Bălți, str. Decebal, cu suprafața de 0.6479 ha, în scopul realizării investiției propuse - construcție cu destinație comercială - centru comercial multifuncțional.

Necesitatea elaborării PUD este determinată de poziția oficială a autorității publice locale, exprimată prin **Decizia de refuz nr. C502818/2025**, prin care s-a stabilit că terenul cu nr. cadastral **0300203.437** se află sub acțiunea codului urbanistic **IS-8** - subzonă instituții de servire și comerț, iar **indicii urbanistici maximi admisibili urmează a fi calculați** și precizați la etapa elaborării Planului Urbanistic de Detaliu (PUD).

Totodată, necesitatea documentației este determinată și de necesitatea clarificării situației urbanistice a amplasamentului în raport cu documentația de urbanism superioară. Din actele prezentate rezultă că terenul actual cu nr. cadastral **0300203.437** provine prin formare/separare din terenul inițial cu nr. cadastral **0300203.335**, pentru care, prin **Decizia Consiliului municipal Bălți nr. 16/11 din 27.12.2018**, a fost modificat codul de reglementare urbanistică din L<sub>2</sub>-8 în IS-8. În acest context, prin prezenta documentație PUD urmează a fi argumentată și detaliată aplicabilitatea reglementării urbanistice asupra terenului rezultat, în corelare cu actele administrative emise și cu situația cadastrală actuală.

Prin PUD se asigura delimitarea și explicarea distinctă între:

- destinația/modul de folosință al terenului conform actelor cadastrale (categorie juridică a terenului);
- destinația urbanistică reglementată prin PUD (funcțiunea propusă și modul de organizare a terenului pentru investiția planificată).

PUD este necesar pentru:

- stabilirea organizării funcționale a terenului (amplasarea construcțiilor și amenajărilor, platforme tehnologice, zone de manevră, parcaje, zone verzi și zone de protecție);
- definirea regimului de construire și a parametrilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, retrageri față de hotare, distanțe între construcții, aliniere și amplasare);
- corelarea soluției cu accesul existent/proiectat, inclusiv dimensionarea și clarificarea circulațiilor interioare (transport tehnologic, acces pentru intervenție, manevre, zone de întoarcere unde este cazul);
- stabilirea și/sau clarificarea soluțiilor de echipare tehnico-edilitară (alimentare cu apă - racord/soluție locală, canalizare menajeră - racord/soluție locală, ape pluviale - colectare/infiltrare/evacuare controlată, alimentare cu energie electrică, telecomunicații - după caz), inclusiv coridoare tehnice și servituti;
- identificarea restricțiilor și a condițiilor de protecție a mediului și sănătății publice (zone sanitare de protecție, distanțe de separare față de receptori sensibili, măsuri pentru limitarea prafului/zgomotului, gestionarea apelor uzate și a deșeurilor, măsuri pentru protecția apelor subterane - după caz);
- asigurarea cerințelor de siguranță la incendiu la nivel urbanistic (acces autospeciale, posibilități de intervenție, organizarea incintei și distanțe de separare relevante - după caz);

- stabilirea etapizării realizării investiției (dupa caz), astfel încât fiecare etapă să fie funcțională și conformă (acces, utilități, măsuri de protecție, ordine logică de implementare);
- fundamentarea bilanțului teritorial și a indicatorilor de utilizare a terenului (suprafețe ocupate, suprafețe impermeabile, suprafețe verzi, circulații), ca bază pentru avizare și pentru emiterea ulterioară a certificatului de urbanism pentru proiectare și a autorizației de construire.

Prin urmare, PUD reprezintă instrumentul necesar pentru transformarea intenției de dezvoltare într-o soluție urbanistică reglementată, argumentată, verificabilă și avizabilă, care să stabilească în mod clar condițiile de amplasare, funcționare și dezvoltare a investiției pe terenul studiat, inclusiv în raport cu documentația de urbanism superioară și actele administrative aplicabile amplasamentului.

*Conform art. 44 alin. (1)-(3) din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, Planul Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația care stabilește condițiile de amplasare și de execuție pe un anumit teren a unor construcții cu destinație specificată, pentru teritoriul intravilan al localității, se întocmește în baza planului urbanistic general și a celui zonal, iar necesitatea elaborării acestuia este stabilită de autoritatea administrației publice locale. În acest context, elaborarea PUD pentru terenul cu nr. cadastral 0300203.437 este instrumentul necesar pentru reglementarea condițiilor de amplasare și dezvoltare a investiției propuse.*

---

## 6. SCOPUL LUCRĂRII, CONȚINUTUL, ETAPELE ȘI TERMENELE DE REALIZARE

---

### 6.1 SCOPUL ELABORĂRII PUD

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, înălțime, POT, CUT, retrageri, densități;
- definirea condițiilor de circulație și acces auto/pietonali;
- 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.).

### 6.2 CONȚINUTUL PRESUPUS AL LUCRĂRII (PIESE SCRISE ȘI DESENATE):

Documentația PUD va cuprinde:

- piese scrise - memoriu justificativ, care va descrie situația existentă, intenția de dezvoltare și soluția urbanistică propusă, cu argumentarea parametrilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, distanțe), bilanțul teritorial, măsurile de protecție și condițiile de implementare (inclusiv etapizare, după caz).
- piese desenate - planuri și scheme necesare pentru reprezentarea situației existente și a reglementărilor propuse: încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral actualizat cu zona de studiu, plan de situație și planuri de reglementări (zonificare/organizare funcțională), accese și circulații, rețele edilitare și coridoare

tehnice/servituti, precum si alte planuri specifice cerute de APL/avizatori (de ex. PSI, zone de protectie, etc.), dupa caz.

Continutul pieselor desenate si al memoriului va justifica urbanistic interventiile propuse si va stabili solutii clare pentru amplasare, acces, deservire edilitara si eventuale restrictii, in conditii avantajoase pentru autoritatea publica locala si beneficiarul investitiei.

Soluțiile urbanistice vor fi corelate cu documentațiile superioare de urbanism aprobate, cu actele administrative aplicabile amplasamentului, cu actele normative și legislația în domeniu și vor respecta cerințele de avizare și aprobare aplicabile.

Documentatia va fi elaborata in volum deplin, conform NCM B.01.02:2016 "Instruțiuni privind continutul, principiile metodologice de elaborare, avizare si aprobare a documentatiei de urbanism si amenajare a teritoriului", cu adaptare la specificul obiectivului si la cerintele APL.

---

### 6.3 ETAPELE SI TERMENELE DE REALIZARE:

---

În cadrul prezentei teme-program nu se stabilește etapizarea executării investiției. Documentația PUD are rolul de a reglementa soluția urbanistică de ansamblu, iar necesitatea, forma și succesiunea eventualelor etape de realizare vor fi determinate ulterior, în funcție de soluția aprobată prin PUD, decizia beneficiarului, condițiile de avizare și documentația tehnică de specialitate elaborată la fazele următoare de proiectare.

Termenele de elaborare a documentației se stabilesc conform contractului de proiectare încheiat între Beneficiar și Elaborator, cu luarea în considerare a duratei necesare pentru colectarea datelor inițiale, elaborarea documentației, consultarea, avizarea și aprobarea acesteia, conform legislației în vigoare.

---

## 7. PREGĂTIREA DATELOR INIȚIALE

---

Beneficiarul prezintă proiectantului datele inițiale necesare pentru elaborarea documentației, conform Anexei C din NCM B.01.02:2016, inclusiv date și condiții rezultate din avize/condiții tehnice, după caz.

Datele initiale prezentate de catre beneficiar proiectantului:

- extras RBI si actele cadastrale aferente terenului (nr. cadastral, suprafata, modul de folosinta, limite);
- suport topografic actualizat (ridicare topo) pentru teren si zona de studiu;
- notificare oficiala de la APL privind lipsa documentatiei de urbanism aprobate de nivel superior (PUG/PUZ/RLU) pentru amplasament (daca este cazul);
- decizia APL de initiere a elaborarii PUD
- materiale geotehnice/hidrogeologice necesare pentru elaborarea plansei de analiza geotehnica - situatia hidrogeologica (raport de investigatii, concluzii, recomandari);
- informatii si cerinte din partea beneficiarului privind utilizarea existenta a teritoriului si initierea investitiei pe teren (scopul investitiei, functiuni, capacitatile necesare, cerinte tehnologice, etapizare/plan de dezvoltare, necesitati de utilitati si acces).
- actele relevante privind istoricul urbanistic și cadastral al amplasamentului, inclusiv documentele care confirmă formarea/separarea terenului actual 0300203.437 din terenul inițial 0300203.335, precum și actele administrative privind modificarea reglementării urbanistice pentru terenul inițial;

In procesul de elaborare a documentatiei, proiectantul utilizeaza date analitice si statistice actualizate din surse oficiale (baze de date, harti), tine cont de reglementarile aplicabile si de prevederile actelor normative si legislatiei in vigoare.

---

## 8. MODUL DE ELABORARE A LUCRĂRII

---

Procesul de informare generala si consultare a populatiei, precum si solicitarea/obtinerea avizelor organismelor de specialitate sunt organizate de catre beneficiar impreuna cu APL, conform procedurii aplicabile.

Proiectantul general elaboreaza documentatia PUD (piese scrise si desenate) pe baza datelor initiale prezentate de beneficiar si a cerintelor APL, iar arhitectul-sef de proiect (ASP - colaborator) coordoneaza si verifica solutiile urbanistice propuse.

In cazul necesitatii, proiectantul sustine si argumenteaza solutiile de proiect in cadrul consultarilor si dezbaterilor publice si in cadrul procesului de avizare. Lista institutiilor/organismelor emitente de avize se stabileste de catre APL in functie de specificul obiectivului si de cerintele de avizare aplicabile.

Proiectantul general va conlucra cu proprietarii/administratorii/gestionarii de imobile din zona de studiu PUD, dupa caz, pe parcursul elaborarii si modificarii documentatiei.

Exemplarul de control (originalul) al documentatiei, in set complet, se pastreaza in arhiva proiectantului general, iar documentatia se preda beneficiarului/APL in trei (3) exemplare pe suport de hartie si un (1) exemplar in format PDF, transmis prin posta electronica, conform cerintelor stabilite.

---

## 9. ALTE DATE ȘI CERINȚE

---

În cadrul elaborării PUD se va analiza situația existentă în zona de studiu, cu evidențierea disfuncționalităților și a condițiilor locale (urbanistice, tehnico-edilitare, ecologice, geologice, de circulație și acces), formularea concluziilor și stabilirea măsurilor concrete privind amplasarea obiectivului propus.

Cerințe speciale pentru amplasare și reglementare:

- se va analiza încadrarea urbanistică a terenului cu nr. cadastral 0300203.437 în raport cu documentația de urbanism superioară, cu actele administrative emise de APL și cu situația cadastrală actuală;
- se va clarifica și argumenta aplicabilitatea reglementării urbanistice asupra terenului studiat, având în vedere că terenul actual provine prin formare/separare din terenul inițial cu nr. cadastral **0300203.335**, pentru care prin act administrativ a fost modificat codul de **reglementare urbanistică** din L2-8 în IS-8;
- se va analiza organizarea funcțională a terenului pentru amplasarea construcției cu **destinație comercială - centru comercial multifuncțional**, inclusiv amplasarea construcțiilor și amenajărilor aferente, circulația auto și pietonală, accesele, manevrele, parcajele și spațiile verzi;
- se vor analiza condițiile de echipare tehnico-edilitară a terenului și posibilitățile de racordare la rețelele existente sau soluțiile tehnice admisibile, după caz;
- se vor identifica și analiza receptorii sensibili și vecinătățile relevante, cu justificarea distanțelor de separare și, după caz, a măsurilor de limitare a impactului;
- se va avea în vedere respectarea cerințelor de securitate la incendiu, sănătate publică, protecția mediului și a altor condiții de reglementare aplicabile obiectivului propus.

Se va avea în vedere respectarea următoarelor prevederi legale și normative (lista poate fi completată după caz, în funcție de avizele solicitate și soluțiile proiectului):

- 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.03.02-2014, "Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor";
- alte acte normative și legislație aplicabilă, după caz.

---

## 10. VALORIFICAREA LUCRĂRII

---

**Planul 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, devine aplicabil după aprobarea în modul stabilit de legislația în vigoare. Reglementările PUD aprobat vor fi utilizate de APL în procesul de administrare a teritoriului și vor constitui baza de referință pentru utilizarea terenului în perimetrul studiat.

Documentația de urbanism aprobată conform legislației, va deveni un instrument tehnic al Consiliului local pentru definirea problemelor și determinarea perspectivelor de dezvoltare a zonei studiate și poate fi utilizată în soluționarea litigiilor, ce pot apărea în justiție între persoane fizice și administrația locală, între persoane fizice și juridice sau în alte situații.

### **Documentatia de urbanism aprobata va fi utilizata ca:**

- baza pentru emiterea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire/desfiintare, dupa caz, pentru obiectivele propuse in perimetrul PUD;
- instrument de reglementare urbanistica la nivelul APL pentru examinarea solicitarilor privind utilizarea terenului si amplasarea constructiilor, inclusiv pentru respingerea solicitarilor neconforme cu prevederile PUD;
- document de referinta pentru controlul conformitatii proiectelor ulterioare si a executiei lucrarilor cu reglementarile aprobate prin PUD;
- suport tehnic, dupa caz, in procesul de elaborare/actualizare a documentatiilor de urbanism de nivel superior (PUG/PUZ) si pentru clarificarea conditiilor de dezvoltare a zonei studiate;
- instrument tehnic in solutionarea diferendelor/clarificarilor legate de utilizarea terenului si aplicarea reglementarilor urbanistice, in limita competentelor APL.

---

## 11. AVIZAREA, EXPERTIZAREA ȘI APROBAREA

---

Propunerile preliminare ale PUD vor fi consultate cu beneficiarul și, după caz, cu investitorul, și vor fi prezentate APL pentru examinare în comisia ramurală în domeniul construcțiilor, arhitecturii și relațiilor funciare a Consiliului Local, în vederea avizării și promovării spre aprobare.

Proiectantul general va întocmi documentația PUD în volum deplin și va susține soluțiile de proiect în fața organelor avizatoare, conform listei stabilite de APL, inclusiv prezentarea la dezbateri/consultări publice. Proiectantul va integra în documentație cerințele și modificările solicitate de APL și de organele avizatoare, inclusiv la faza finală, până la obținerea avizelor necesare.

Expertizarea documentatiei, daca este necesara conform legislatiei aplicabile sau cerintelor APL, se va efectua de catre experti autorizati, in baza contractului incheiat de beneficiar.

Aprobarea PUD se realizeaza in modul stabilit de legislatia in vigoare, dupa parcurgerea procedurii de consultare publica si obtinerea avizelor necesare, conform competentei autoritatii publice locale.

Avizarea documentatiei PUD se realizeaza, de regula, de catre autoritatile si institutiile competente (lista se confirma de APL in functie de specificul obiectivului), inclusiv:

- autoritatea administratiei publice locale (Consiliul local/primarie) - comisia de specialitate;
- organul teritorial de mediu (evaluare/aviz de mediu - dupa caz);
- autoritatea de sanatate publica (cerinte sanitare/zona de protectie - dupa caz);
- organul de supraveghere a masurilor de aparare impotriva incendiilor (cerinte PSI - dupa caz);
- administratorul drumului/accesului (drum local/raional/national - dupa caz);
- alte autoritati/institutii competente, dupa caz, conform cerintelor APL.

---

## 12. TERMENELE DE REALIZARE SI COSTUL LUCRARI

---

- Termenele de elaborare a PUD, pe etape și în ansamblu, sunt cele stabilite prin Contractul de proiectare **nr. 01-013/PR-2026 din 30 ianuarie 2026**, încheiat între "TEHNO-TREND" SRL și "SMART ARCHITECTURE" SRL.

- Termenul de valabilitate al prezentei tema-program este de **[ 1 ]** an de la data aprobarii.

- Termenul de valabilitate al Planului urbanistic de detaliu (PUD) este de **10 ani** de la data aprobarii. *Conform pct. 10.11 din NCM B.01.02:2016 (termenul de valabilitate al PUD se specifica obligatoriu prin tema-program - anexa A).*

**Costul** elaborării documentației se stabilește conform contractului de proiectare **nr. 01-013/PR-2026 din 30 ianuarie 2026**, încheiat între "TEHNO-TREND" SRL și "SMART ARCHITECTURE" SRL.

### Coordonări și semnături

<p><u>Coordonat:</u></p> <p><b>Primăria municipiului Bălți</b></p> <p><b>Alexandr Petkov</b></p> <p><i>numele, prenumele</i></p>	<p><i>semnătura și data</i></p>
<p><u>Beneficiar:</u></p> <p><b>"TEHNO-TREND" SRL</b></p> <p><b>Andreșcov Vasilii</b></p> <p><i>numele, prenumele</i></p>	<p><i>semnătura și data</i></p>
<p><u>Proiectant general:</u></p> <p><b>„SMART ARCHITECTURE” SRL</b></p> <p><b>Serghei Mirza</b></p> <p><i>numele, prenumele</i></p>	<p><i>semnătura și data</i></p>
<p><u>Conducatorul insitutiei de proiectare ASP:</u></p> <p><b>Ciochina Serghei</b></p> <p><i>numele, prenumele</i></p>	<p><i>semnătura și data</i></p>
<p><u>Arhitect-sef al administratiei publice locale:</u></p> <p><b>Iana Leadric</b></p> <p><i>numele, prenumele</i></p>	<p><i>semnătura și data</i></p>