

**TEMA-PROGRAM**  
**PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU**  
**TERITORIUL CUPRINS ÎNTRE STRĂZILE PĂCII, FEODOR**  
**DOSTOIEVSKI, LIBERTĂȚII ȘI MIHAI VITEAZUL**

**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 termenii 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. Termenii de realizare și costul lucrării.

---

**TEMA-PROGRAM**

**1. Denumirea lucrării**

**„PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU TERITORIUL CUPRINS ÎNTRE STRĂZILE PĂCII, FEODOR DOSTOIEVSKI, LIBERTĂȚII ȘI MIHAI VITEAZUL, MUN. BĂLȚI”.**

Elaborarea temei-program este fundamentată prin solicitarea S.R.L „EXCEL MANUFACTURING”, proprietar al terenului cu nr. cadastral: 0300304.412 (UTR-20), către Primăria mun. Bălți, cu privire la elaborarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul cuprins în perimetrul străzilor Păcii – Feodor Dostoievski – Libertății – Mihai Viteazul.

**2. Elaboratori și colaboratori**

Proiectant general – **Instituția Publică Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanismului, Construcții și Locuințe, Serviciul Teritorial Nord**, Republica Moldova, mun. Bălți, str. 31 August, nr. 47

După necesitate, la realizarea obiectivului pot participa și alte persoane fizice și juridice în baza contractelor de muncă și de subantrepriză încheiate cu antreprenorul general.

### **3. Beneficiar**

- Direcția Arhitectură și Urbanism din cadrul Primăriei mun. Bălți, str. Independenței nr.1, e-mail: [primaria@balti.md](mailto:primaria@balti.md), tel: (0231) 2-64-50.

- S.R.L. „EXCEL MANUFACTURING”.

### **4. Sursele de finanțare**

Finanțarea elaborării documentației, proceselor de avizare, verificare a documentației și consultare a populației se va face din sursele agentului economic – S.R.L. „EXCEL MANUFACTURING”.

### **5. Necesitatea lucrării**

Inițierea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul cuprins între străzile Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății și Mihai Viteazul, în municipiul Bălți, având drept teren generator parcela cadastrală nr. 0300304.142, este determinată de necesitatea reconfigurării funcționale, spațiale și infrastructurale a unui sector urban cu caracter industrial, aflat în prezent într-un proces accentuat de uzură funcțională, fizică și morală.

Zona de studiu este amplasată într-un perimetru urban central cu accesibilitate ridicată, situat în proximitatea unor artere principale de circulație și a unor zone cu potențial semnificativ de dezvoltare comercială și multifuncțională. Terenul generator este utilizat în prezent în regim industrial, cu edificii și platforme aferente care nu mai corespund cerințelor actuale de eficiență economică, integrare urbană și sustenabilitate funcțională.

Caracterul monofuncțional industrial al amplasamentului generează o serie de disfuncționalități urbanistice, manifestate prin:

- utilizare ineficientă a terenului intravilan valoros din punct de vedere pozițional;
- incompatibilități funcționale cu zonele limitrofe aflate în proces de transformare urbană;
- degradarea imaginii urbane și scăderea calității mediului construit;
- lipsa unei structuri coerente a spațiilor publice și a zonelor verzi amenajate;
- deficiențe majore în organizarea circulațiilor rutiere și pietonale, precum și în gestionarea fluxurilor de trafic.

În contextul actual al dezvoltării municipiului Bălți și al tendințelor de reconversie a fostelor platforme industriale în zone comerciale și mixte, se impune modificarea regimului de utilizare a

terenului din funcțiune industrială în funcțiune comercială și mixtă, în scopul valorificării superioare a potențialului urbanistic al amplasamentului.

Schimbarea destinației funcționale va permite:

- reconstrucția, reabilitarea și conversia fondului construit existent;
- adaptarea clădirilor la funcțiuni comerciale, de servicii, administrative și recreative;
- dezvoltarea unui centru comercial polivalent, capabil să genereze atractivitate urbană, activitate economică și locuri de muncă;
- integrarea unei parcări multietajate, menite să preia fluxurile de autovehicule, să reducă presiunea asupra carosabilului și să contribuie la degajarea traficului în zona adiacentă.

Totodată, elaborarea PUZ-ului este necesară pentru soluționarea coerentă a disfuncționalităților structurale și de mobilitate urbană existente în zonă, prin:

- deschiderea și reconfigurarea străzii Păcii, cu rol de arteră colectoare, menită să asigure o mai bună permeabilitate a rețelei stradale;
- reevaluarea sensurilor de circulație pe străzile adiacente, în vederea optimizării fluxurilor rutiere și reducerii conflictelor de trafic;
- modificarea unghiului intersecției dintre str. Feodor Dostoievski și str. Mircea cel Bătrân, pentru creșterea siguranței rutiere, îmbunătățirea vizibilității și asigurarea unei geometrii conforme normelor tehnice;
- corectarea disfuncționalităților la nivel de zonificare funcțională, prin delimitarea clară a subzonelor comerciale, mixte, de servicii și spații publice.

Elaborarea documentației de urbanism este impusă și de necesitatea reevaluării imaginii urbane a perimetrului studiat, prin:

- restructurarea fronturilor construite și armonizarea volumetriilor;
- stabilirea unor regimuri de înălțime și aliniamente coerente cu țesutul urban înconjurător;
- crearea unor perspective urbane calitative și a unor repere arhitecturale contemporane.

În vederea asigurării unui echilibru funcțional și ecologic, PUZ-ul va fundamenta:

- creșterea și echilibrarea procentului de spații verzi amenajate, inclusiv zone plantate de protecție și spații verzi publice;
- configurarea unei rețele continue de circulații pietonale și zone pietonale atractive;
- dimensionarea corespunzătoare a gabaritelor stradale, corelate cu fluxurile de trafic și cu profilurile transversale ale arterelor.

Prin reglementările urbanistice propuse, PUZ-ul va asigura integrarea armonioasă a noilor funcțiuni în structura orașului, compatibilitatea cu zonele limitrofe și corelarea dezvoltării imobiliare cu capacitatea infrastructurii tehnico-edilitare existente și propuse.

În lipsa unei documentații de tip Plan Urbanistic Zonal, transformările funcționale și intervențiile constructive din această zonă s-ar realiza fragmentar, fără o viziune unitară, generând riscuri

majore de dezechilibru urbanistic, congestie de trafic, degradare ambientală și conflicte funcționale.

Prin urmare, elaborarea PUZ-ului este strict necesară pentru:

- fundamentarea legală și tehnică a schimbării destinației funcționale a terenului;
- stabilirea reglementărilor urbanistice specifice (POT, CUT, regim de aliniere, regim de înălțime, retrageri, accese);
- coordonarea dezvoltării construcțiilor, circulațiilor, spațiilor publice și utilităților;
- crearea unui pol comercial și mixt integrat, cu rol structurant în sistemul urban al municipiului Bălți.

## **6. Scopul lucrării, conținutul, etapele și termenii de realizare**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul delimitat de străzile Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății și Mihai Viteazul, în municipiul Bălți, având drept teren generator parcela cadastrală nr. 0300304.142, are ca scop principal fundamentarea urbanistică a procesului de restructurare funcțională, reconversie a fondului construit și reconfigurare a structurii urbane a unui sector cu caracter industrial aflat într-un proces de transformare.

Prin prezenta documentație de urbanism se urmărește asigurarea unei dezvoltări coerente, controlate și sustenabile a zonei studiate, în concordanță cu prevederile în actualizare ale Planului Urbanistic General al municipiului Bălți, cu strategiile de dezvoltare urbană și cu tendințele contemporane de regenerare a fostelor zone industriale.

---

### **Scopul general al lucrării**

Scopul general al elaborării PUZ constă în:

- schimbarea destinației funcționale a terenului generator din funcțiune industrială în funcțiune comercială și mixtă;
- integrarea acestui teritoriu într-o structură urbană complexă, multifuncțională și compatibilă cu zonele limitrofe;
- crearea cadrului urbanistic necesar dezvoltării unui centru comercial polivalent cu funcțiuni complementare și dotări de interes public;
- asigurarea unei organizări raționale a circulațiilor, spațiilor publice, parcărilor și zonelor verzi.

Documentația va constitui instrumentul principal pentru stabilirea reglementărilor urbanistice specifice, pentru coordonarea investițiilor și pentru gestionarea coerentă a transformărilor teritoriale în zona studiată.

---

## **Obiectivele generale ale proiectului**

Obiectivele generale urmărite prin elaborarea PUZ sunt:

- analiza situației urbanistice existente, a structurii funcționale și a infrastructurii tehnico-edilitare;
- identificarea disfuncționalităților spațiale, funcționale și de mobilitate urbană;
- fundamentarea conversiei funcționale a terenului și a clădirilor existente;
- configurarea unei structuri urbane echilibrate, cu funcțiuni comerciale, de servicii, administrative și complementare;
- integrarea unei parcări multietajate ca element major de gestionare a fluxurilor de trafic;
- creșterea calității mediului construit și a imaginii urbane a zonei.

---

## **Obiectivele specifice ale proiectului**

În cadrul documentației vor fi abordate următoarele obiective specifice:

- stabilirea funcțiunilor urbane admise și compatibile în perimetrul studiat;
- delimitarea subzonelor funcționale comerciale, mixte, de servicii și spații publice;
- determinarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de aliniere, regim de înălțime, retrageri minime, coeficienți de ocupare și utilizare a terenului);
- elaborarea soluțiilor de organizare a circulației rutiere și pietonale, cu:
  - deschiderea și configurarea străzii Păcii;
  - reevaluarea sensurilor de circulație ale străzilor adiacente din zonă;
  - reconfigurarea geometrică a intersecției str. Feodor Dostoievski – str. Mircea cel Bătrân;
- integrarea parcării multietajate în sistemul de mobilitate urbană al zonei;
- configurarea spațiilor publice și a zonelor pietonale;
- echilibrarea procentului de spații verzi și plantate;
- stabilirea profilurilor transversale ale străzilor și gabaritelor carosabile;
- corelarea dezvoltării imobiliare cu capacitatea infrastructurii edilitare existente și propuse.

## **7. Pregătirea datelor inițiale**

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul delimitat de străzile Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății și Mihai Viteazul, în municipiul Bălți, având drept teren generator parcela cadastrală nr. 0300304.142, beneficiarul va asigura proiectantului furnizarea completă, corectă și actualizată a datelor inițiale necesare fundamentării soluțiilor urbanistice, în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare și cu cerințele metodologice privind elaborarea documentațiilor de urbanism.

Pregătirea datelor inițiale reprezintă etapa esențială pentru asigurarea unei analize obiective a situației existente și pentru fundamentarea tehnică și juridică a propunerilor de restructurare funcțională, reconversie a fondului construit și reorganizare a structurii urbane.

---

## **Datele inițiale prezentate de beneficiar proiectantului**

Beneficiarul va prezenta proiectantului următoarele categorii de date și materiale:

### **a) Date juridice și cadastrale**

- extras din Registrul bunurilor imobile pentru terenul generator cu nr. cadastral 0300304.142 și pentru terenurile adiacente incluse în zona de studiu;
- plan cadastral actualizat cu delimitarea exactă a limitelor de proprietate;
- informații privind forma de proprietate, regimul juridic al terenurilor și eventualele sarcini sau servituți instituite;
- certificate de urbanism emise anterior pentru terenurile din zona de studiu, după caz;
- autorizații de construire, desființare sau alte acte administrative existente.

### **b) Date topografice și geodezice**

- suport topografic actualizat la scara corespunzătoare (1:500, 1:1000 sau 1:2000), avizat de autoritățile competente;
- rețelele de coordonate și punctele de reper geodezic;
- planuri de nivelment și curbe de nivel, necesare analizei morfologiei terenului.

### **c) Date privind utilizarea existentă a terenului și fondul construit**

- planuri și scheme privind utilizarea funcțională actuală a terenurilor;
- inventarul construcțiilor existente, cu indicarea:
  - destinației funcționale;
  - regimului de înălțime;
  - stării tehnice și gradului de uzură fizică și morală;
- informații privind capacitatea și gradul de ocupare al edificiilor industriale existente;
- situația spațiilor neutilizate, abandonate sau cu funcțiuni depășite.

### **d) Date privind infrastructura tehnico-edilitară**

- planuri și scheme ale rețelelor existente de:
  - alimentare cu apă și canalizare;
  - energie electrică;
  - gaze naturale;
  - termoficare;
  - telecomunicații;
- capacitățile disponibile ale rețelelor și posibilitățile de racordare;
- zonele de protecție ale rețelelor edilitare și restricțiile aferente.

### **e) Date privind circulația și mobilitatea urbană**

- schema existentă a rețelei stradale și clasificarea arterelor;

- profilurile transversale ale străzilor Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății și Mihai Viteazul;
- date privind intensitatea traficului rutier și pietonal;
- amplasarea intersecțiilor, sensurilor de circulație și a punctelor conflictuale;
- situația parcajelor existente și gradul de ocupare;
- traseele transportului public și stațiile existente.

#### **f) Date privind mediul și condițiile naturale**

- date privind condițiile geotehnice și hidrogeologice ale amplasamentului;
- informații privind riscurile naturale (inundații, tasări, instabilități de teren);
- situația nivelului de poluare a solului, aerului și apelor subterane, după caz;
- inventarul spațiilor verzi existente și gradul de înverzire al zonei.

#### **g) Date privind patrimoniul construit și cadrul urban**

- informații privind existența monumentelor de arhitectură sau a zonelor protejate în perimetru sau în vecinătate;
- caracteristicile morfologice ale țesutului urban adiacent;
- tipologiile constructive și regimurile de înălțime din zonele limitrofe;
- elementele de imagine urbană și reperele vizuale semnificative.

#### **h) Date socio-economice și funcționale**

- structura funcțională a zonei și a vecinătăților;
- fluxurile de populație, utilizatori și vizitatori;
- necesarul estimativ de servicii comerciale, administrative și de agrement;
- potențialul de dezvoltare economică al amplasamentului.

---

#### **Surse de date și documentații de referință**

În procesul de elaborare a documentației, proiectantul va utiliza următoarele surse de informații:

- Planul Urbanistic General al municipiului Bălți și documentațiile de urbanism aprobate aferente;
  - strategiile de dezvoltare urbană și teritorială ale municipiului Bălți;
  - registrele cadastrale și bazele de date oficiale;
  - hărți istorice și materiale de arhivă;
  - studii și cercetări urbanistice anterioare;
  - normativele tehnice și reglementările urbanistice în vigoare.
-

## **Actualizarea și completarea datelor**

În cazul în care datele furnizate sunt incomplete, neactualizate sau insuficiente pentru fundamentarea soluțiilor urbanistice, proiectantul va solicita efectuarea de investigații suplimentare, inclusiv:

- ridicări topografice detaliate;
- studii geotehnice și hidrogeologice;
- studii de trafic și mobilitate urbană;
- studii de impact asupra mediului;
- analize socio-economice.

Toate datele vor fi corelate și integrate într-o bază informațională unitară, care va constitui fundamentul tehnic pentru elaborarea soluțiilor de zonificare funcțională, reglementare urbanistică și organizare spațială.

## **8. Modul de elaborare a lucrării**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul delimitat de străzile Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății și Mihai Viteazul, în municipiul Bălți, se va realiza în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, cu normele metodologice privind documentațiile de urbanism și cu procedurile stabilite de autoritatea administrației publice locale.

Pe parcursul întregului proces de elaborare, proiectantul va colabora permanent cu beneficiarul și cu autoritățile competente în domeniul urbanismului, arhitecturii, infrastructurii și protecției mediului, în vederea corelării soluțiilor propuse cu strategiile de dezvoltare urbană și cu cerințele instituționale.

### **Procesul de elaborare va include următoarele activități principale:**

- analiza situației existente și interpretarea datelor inițiale;
- elaborarea conceptului urbanistic general și a scenariilor de dezvoltare;
- definirea structurii funcționale și spațiale a zonei studiate;
- stabilirea reglementărilor urbanistice specifice;
- integrarea soluțiilor de mobilitate urbană, circulației și parcaje;
- coordonarea soluțiilor de echipare edilitară;
- configurarea spațiilor publice, zonelor pietonale și spațiilor verzi;
- elaborarea pieselor scrise și desenate.

Pe parcursul elaborării, soluțiile de proiect vor fi prezentate și discutate periodic cu Direcția arhitectură și urbanism a municipiului Bălți și cu alte instituții interesate.

Procesul de informare generală și consultare a populației se va realiza conform legislației privind transparența decizională și participarea publicului, prin:

- publicarea anunțurilor de informare;

- organizarea consultărilor publice;
- colectarea și analizarea observațiilor și propunerilor formulate de cetățeni și părțile interesate.

Proiectantul va susține și argumenta soluțiile urbanistice în cadrul dezbaterilor publice și în fața organismelor avizatoare.

---

## 9. Alte date și cerințe

În cadrul elaborării Planului Urbanistic Zonal se vor respecta principiile dezvoltării urbane durabile, regenerării urbane și integrării funcționale.

Documentația va avea în vedere următoarele cerințe generale:

- respectarea prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Bălți și ale documentațiilor de urbanism aprobate;
- asigurarea compatibilității funcționale cu zonele limitrofe;
- corelarea dezvoltării imobiliare cu capacitatea infrastructurii tehnico-edilitare;
- protecția mediului și reducerea impactului asupra factorilor de mediu;
- creșterea calității spațiului public și a mediului construit.

Se va acorda o atenție deosebită:

- siguranței circulației rutiere și pietonale;
- accesibilității persoanelor cu mobilitate redusă;
- protecției fonice și diminuării poluării;
- respectării normelor de igienă și sănătate publică;
- asigurării unor standarde ridicate de arhitectură și urbanism.

În procesul de elaborare se vor respecta, cu prioritate, următoarele acte normative și reglementări:

- Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- Legea privind calitatea în construcții;
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
- Codul Funciar;
- Legea privind protecția mediului;
- actele normative tehnice în domeniul urbanismului și construcțiilor;
- reglementările locale de urbanism ale municipiului Bălți.

Documentația va fi elaborată în format analog și digital, în numărul de exemplare stabilit de beneficiar și de autoritatea publică locală.

---

## 10. Valorificarea lucrării

Planul Urbanistic Zonal aprobat pentru teritoriul delimitat de străzile Păcii, Feodor Dostoievski, Libertății și Mihai Viteazul va deveni instrument tehnic și juridic al autorității administrației publice locale pentru reglementarea dezvoltării urbanistice a zonei studiate.

Documentația va sta la baza:

- emiterii certificatelor de urbanism;
- eliberării autorizațiilor de construire, reconstruire, extindere sau desființare;
- aprobării documentațiilor de detaliu și a proiectelor investiționale;
- controlului respectării reglementărilor urbanistice.

Reglementările PUZ vor fi obligatorii pentru toți investitorii, proprietarii și utilizatorii de terenuri și construcții din perimetrul studiat.

PUZ-ul va fi valabil până la aprobarea unei noi documentații de urbanism pentru zona respectivă sau până la modificarea Planului Urbanistic General.

Documentația va putea fi utilizată și în:

- soluționarea litigiilor urbanistice;
- fundamentarea deciziilor administrative;
- planificarea investițiilor publice și private.

---

## 11. Avizarea, expertizarea și aprobarea

Documentația Planului Urbanistic Zonal va parcurge procedurile legale de avizare, consultare publică, expertizare și aprobare, în conformitate cu legislația în vigoare.

În etapa preliminară, conceptul urbanistic va fi prezentat autorităților competente și supus informării publice.

În etapa de avizare, documentația va fi transmisă spre avizare următoarelor instituții, după caz:

- Direcția arhitectură și urbanism a municipiului Bălți;
- serviciile de infrastructură edilitară;
- organele de sănătate publică;
- autoritățile de mediu;
- organele de protecție civilă și situații excepționale;
- alte instituții de specialitate.

Dezbaterile publice vor fi organizate conform procedurilor legale, iar observațiile și propunerile formulate vor fi analizate și integrate, după caz, în documentația finală.

Versiunea finală a PUZ va fi înaintată spre aprobare Consiliului municipal Bălți.

După aprobare, documentația va deveni act normativ local cu caracter obligatoriu.

---

## **12. Termenii de realizare și costul lucrării**

Durata de elaborare a Planului Urbanistic Zonal va fi stabilită în funcție de:

- complexitatea zonei studiate;
- volumul studiilor și investigațiilor necesare;
- durata procedurilor de avizare și consultare publică.

Termenele de realizare pentru fiecare etapă vor fi prevăzute în contractul de prestări servicii de proiectare încheiat între beneficiar și proiectant.

Costul elaborării documentației, inclusiv cheltuielile aferente studiilor de specialitate, procedurilor de avizare și consultării publice, va fi suportat de investitor, conform condițiilor contractuale.

Finanțarea procedurilor de informare publică, avizare și aprobare se va realiza din sursele investitorului, în conformitate cu legislația în vigoare.

**BENEFICIAR:** -Direcția Arhitectură și Urbanism din cadrul Primăriei mun. Bălți

- S.R.L. „EXCEL MANUFACTURING”.

**SOLICITANT:** S.R.L „EXCEL MANUFACTURING”

**INVESTITOR:** S.R.L „EXCEL MANUFACTURING”

**PROIECTANT GENERAL:** Instituția Publică Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanismului, Construcții și Locuințe, Serviciul Teritorial Nord