



DECIZIA
РЕШЕНИЕ

№ _____

от _____ 2026 г.

Проект
Перевод

Об установлении правовых отношений посредством заключения договоров найма земельных участков на период организации строительной площадки

На основании ст. 14 ч. (1), п. b), c), ч. (2), ч. (3) Закона РМ о местном публичном управлении №436/2006, ст. 1251–1287 Гражданского кодекса РМ №1107/2002, Закона РМ об управлении публичной собственностью и её разгосударствлении № 121/2007, ст. 17 ч.(1), ч. (4), ч. (5) Земельного Кодекса РМ №22/2024, Закона РМ о публичной собственности административно-территориальных единиц № 523-XIV от 16.07.1999 г., Закона РМ о кадастре недвижимого имущества № 1543-XIII от 25.02.1998 г., Закона РМ о нормативных актах № 100/2017, Постановления Правительства «Об утверждении Положений об освоении земельных участков, находящихся в публичной собственности» № 91 от 11.02.2019 г., принимая во внимание п. 24.2 решения Совета мун. Бэлць № 2/1 от 20.02.2026 г. «Об утверждении в новой редакции Положения по установлению правовых отношений суперфиция и найма, объектами которых являются земельные участки муниципальной собственности» и решения Совета мун. Бэлць № ___/___ от 31.03.2026 г. «Об утверждении Отчёта об оценке средней рыночной стоимости земельных участков по экономическим зонам мун. Бэлць, применяемой при оформлении земельных отношений», рассмотрев заявления юридических лиц с представленными актами, -

Совет муниципия Бэлць РЕШИЛ:

1. Установить правовые отношений посредством заключения договоров найма земельных участков на период организации строительной площадки согласно приложению.
2. Уполномочить примара мун. Бэлць подписать договоры найма земельных участков на период организации строительной площадки согласно приложению.
3. Настоящее решение может быть оспорено в суде Бэлць (местонахождение: центр, ул. Хотин, 43), согласно положениям Административного кодекса Республики Молдова № 116/2018.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на специализированные консультативные комиссии по муниципальному хозяйству, управлению имуществом и защите окружающей среды, по финансово-экономической деятельности, по праву и дисциплине.

Председательствующий на III
очередном заседании Совета
муниципия Бэлць

Контрассигнует:
Секретарь Совета
муниципия Бэлць

Ирина Сердюк

Оформление договоров найма земельных участков на период организации строительной площадки

№ п/п	Наименование суперфициария, идентификационный номер, номер заявления	Адрес участка, кадастровый номер	Сфера	Назначение земельного участка	Площадь участка (кв.м. (га))	Рыночная стоимость за 1 кв.м. (лей)	Процентная ставка (%)	Коэффициент площади (Cs 0,7-1,3)	Годовая сумма оплаты (лей)	Срок найма (лет)	Рекомендации комиссии
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>	<i>12</i>
1	SRL "Globalauto Service" 1015602002560 №03-12/767 от 06.03.2026 г. №03-12/679 от 27.02.2026 г.	ул. Александру чел Бун, б/н не разграничен	публичная	земельный участок на период организации строительной площадки	418 кв.м. (0,0418 га)	1 433,77	10%	1	56 935,01	2	
2	SA "IulanRo" 1002602000106 №03-12/3919 от 12.11.2025	ул. Александру чел Бун, 0300201.1175	публичная	земельный участок на период организации строительной площадки	365 кв.м. (0,0365 га)	1 739,21	10%	1	60 307,11	3	

PRIMARIA MUN. BALTI

PRIMAR: Domnul Alexandr PETKOV

Sediul: strada Independentei, 1

Municipiul Balti, Republica Moldova, MD- 3100

De la: S.R.L "Globalauto Service"

C/f: 1015602002560

Sediul: mun. Balti, strada Alexandru cel Bun, 3

Telefon: [REDACTED]

Nr. 2 din 06.03.2026

Prin prezenta , "Globalauto Service" S.R.L. c/f 1015602002560, informeaza Autoritatea administratiei publice locale Balti, despre recomandarile si imbunatatirile recomandate si inlaturate , prescise conform Deciziei de refuz din 04.02.2026, la cererea "Globalauto Service" S.R.L Nr. C507016/2026 din 09.01.2026 pentru obtinerea Autorizatiei de construire pe str.Alexandru cel Bun 3.

Toate imbunatatirile si conditiile mentionate in Decizie au fost indeplinite conform Anexei 1 care se anexeaza, si conform Planului Urbanistic de detaliu (PUD) care asigura ca viitoarea constructie va respecta toate reglementarile referitoare la terenul aferent, parcuri, drumuri de acces, spatii de joaca se retele tehnice.

Pentru a incepe constructia blocului locativ, "Globalauto Service" S.R.L are nevoie de un teren suplimentar , in arenda, cu suprafata de 418 m2, pe str. Alexandru cel Bun 3, pe perioada constructiei , fara drept de constructie pe el, care la cererea noastra a fost acceptat de Comisia funciara a Primariei la data de 03.12.2025 pe un termen de 2 ani. La acest teren nedelimitat, anexam Shema terenului solicitat pe perioada constructiei, fara drept de constructie, executat conform planului de organizare a lucrarilor de constructie.

La sedinta Consiliului Primariei Balti, pe data de 20.02.2026 a fost aprobata hotarirea de alocare a terenurilor municipiei in arenda si superfiicie.Reesind din aceasta, solicitam acordul Consiliului Primariei a include cererea noastra la srdinta Consiliului si a permite "Globalauto Service" S.R.L arenda terenului indicat mai sus cu suprafata de 418 m2, pe termen de 2 ani , pe perioada constructiei.

Pentru a obtine Autorizatia de construire "Globalauto Service" S.R.L a obtinut permisiuni avizate de racordare la retelele electrice de catre SA" FEE NORD" , aviz de la IM "Regia Apa Canal Balti", aviz de la SRL "Glorin Injinering", aviz de la D.R.C.D. Balti.

Se anexeaza:

- Anexa la toate imbunatatirile
- Shema terenului nedelimitat

Director

"Globalauto Service" SRL

M. Malchin



Primarul m. Bălăuș
Petkovy A.C.
OT "Global Auto Service" SRL
m. Bălăuș, ul. A. Părușen 52
1015603002560

Заявление

"Global Auto Service" SRL, 12.03.2025 + 17.10.2025 + 15.12.2025
обращаясь в муниципалитет по поводу выделения земельного участка площадью 458 м² по ул. A. cel Bui 3 на период строительства без права строительства на территории м. Бэлэуш. 03.12.2025 земельная комиссия муниципалитета рассмотрела мои заявления и дата соглашения о выделении данного участка в этот срок на 2 года. 20.02.2026 на заседании Бэлэушского муниципального совета было утверждено положение о выделении земельных участков в коммунальную и частную территории м. Бэлэуш. На основании волеизъявления участка в этот срок выделен земельный участок в этот срок строительства без права строительства на нем и заключить договор купли-продажи на 2 года, по истечению данного срока обязуюсь данный участок обременить ипотекой РИДА утвержденной советом м. Бэлэуш и передать на балансе м. Бэлэуш.

- Прилагаю следующие документы:
- 1) Schema terenului solicitat spre locuiri pe perioada constructiei sau drept de construire.
 - 2) Plan organizatiei lucrarii de constructii
 - 3) Extras

Director: Elankin E.I.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BĂLĂUȘ
DIRECȚIA SECRETARIAT
Nr. de intrare 03-12/679
27. Od. / 2026



ANEXA

de modificare și ajustare
asupra cererii nr. C.507016/2026, depusă pe data de 09.01.2026, pentru actul permisiv 19 – Autorizația de
construire.

1. Conform Deciziei Consiliului Municipal Bălți nr. 10/29 din 25.10.2023 și Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) nr. 2022-PUD, aprobat prin Decizia Consiliului Local or. Bălți nr. 10/29 din 25.10.2023.
Suprafața totală a lotului obiect PUD este de 0,203 ha.
Din care terenul proprietate publică supus amenajării de șantier pe perioada construcției constituie 0,0418 ha (conform planșei POC-05).
Pentru faza proiect de execuție se vor amenaja căi de acces, parcare publică și spații verzi.
Suprafața pe care se execută construcția obiectivului este de 0,113 ha.
2. Conform PG-2, pe suprafața terenului nr. 106 (actual nr.cadastral 0300201.1209) conform contractului de locațiune sunt admise amenajări de utilitate publică, inclusiv terase.
Conform PUD nr. 2022-PUD au fost propuse și aprobate prin votul consiliului, pe lângă destinațiile prevăzute de contractul de locațiune și accese pietonale și de transport.
3. Planul topografic a fost actualizat și modificat, iar pentru proiectul de execuție au fost anexate suplimentar acordurile scrise ale operatorilor de sistem ale obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară pentru efectuarea lucrărilor în zona de protecție a acestora.
4. Conform proiectului, sunt proiectate spații comerciale cu suprafața de până la 100mp, pentru care nu este necesară amenajarea unor locuri de parcare dedicate.
5. Toate modificările au fost efectuate și indicate în PG-2 și coincid cu Memoriul Explicativ.
Coeficientul de Utilizare Teren (CUT) din Planul Urbanistic de Detaliu (PUD) a fost aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Bălți nr. 10/29 din 25.10.2023.
6. Accesese pietonale și de transport funcționale sunt identificate în planșa PG-2.
7. Numărul de niveluri supraterane coincide cu numărul de niveluri din Planul Urbanistic de Detaliu (PUD), iar majorarea numărului nivelurilor subterane a fost necesară pentru a asigura minimum 50% din numărul de apartamente cu locuri de parcare private (vezi PG-2).
8. Conform PUD, numărul de apartamente a fost enumerat orientativ, iar procentul total al parcărilor subterane aprobat a fost de 39%.
În etapa de elaborare a proiectului și sistematizarea interioară a clădirii au fost propuse un număr total de 74 de apartamente cu asigurarea a 50% de parcare la numărul total de locuințe (vezi PG-2).
9. Construcția a fost ajustată conform normativelor pentru a elimina neconformitățile care afectează hotarele terenurilor învecinate aferente garajelor private, cât și terenul public.
10. Proiectul în volum redus este prezentat în conformitate cu legislația și normativile tehnice în vigoare, în vederea eliberării autorizației de construire. Conform CUC nr. 434 din 28.12.2023 Articolul 148.
11. Proiectul a fost ajustat, astfel, pe planșa PG-2 sunt prevăzute elementele necesare funcționării obiectului, inclusiv conform descrierii din Memoriul Explicativ.



Prezentul extras este eliberat în temeiul art. 34 al Legii nr.220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali și confirmă datele din Registrul de stat la data de 20.08.2025

Registrator în domeniul înregistrării de stat
Ludmila Dumbravan
tel. 023121366



CALCUL

plata anuală a sectoarelor de teren, în lei

Beneficiar: Globalauto Service SRL
Strada: str. Alexandru cel Bun, f/n
Suprafața sectorului (S) m²: 418,00 m.p.

Zona 2/13

Indicii prețului :

Vm Valoarea medie de piață per 1 m.p. = 1 433,77
Cd Coeficientul domeniului de proprietate = 0,95
Cs Coeficientul de suprafață = 1

Prețul de piață al pământului (terenului), lei

$Pp = Vm \times Cd \times Cs \times S =$ 1 362,08 lei

Redvența anuală: (10,0 %) 56 935,01 lei

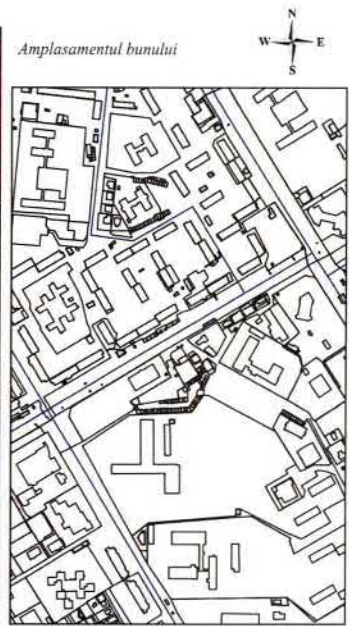
Executat:  Șubernetchi N.

Controlat:  Fusu V.

**Schema terenului solicitat spre locațiune pe perioada construcției
fără drept de construire**

(conform planului de organizare a lucrărilor de construcție)

Numărul cadastral: nedelimitat



- numărul cadastral a terenului
01 - numărul cadastral a clădirii

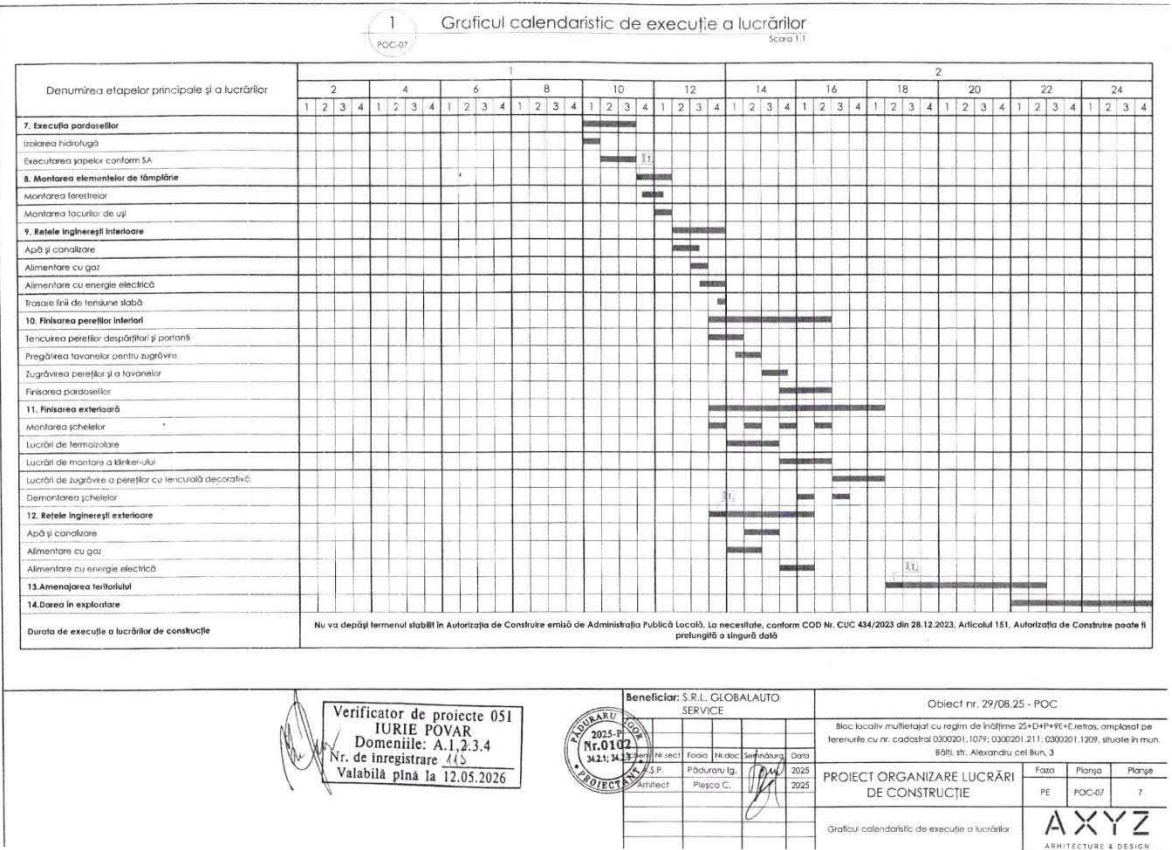
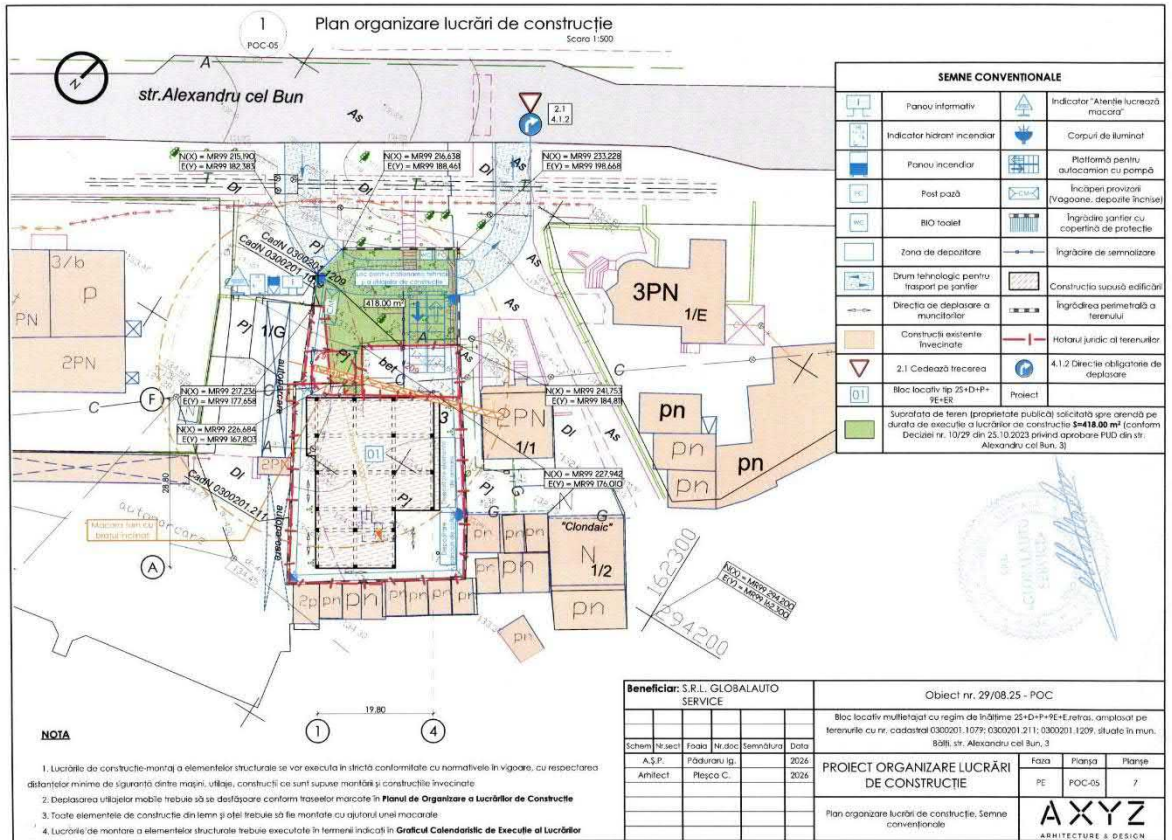
Caracteristicile tehnice ale bunului imobil

Nr	Tipul bunului	Destinația	Modul de folosință	Suprafața
1	Teren	Din intravilan	Spre amenajare	0.0418

Catalogul de coordonate

Punct	X_	Y_	Tipul_punct	Hotar	Distanța	Tipul_hotar
1	162 222,3818	294 225,9344	general	1-2	19.54	general
2	162 238,8904	294 236,3942	general	2-3	16.37	general
3	162 247,7100	294 222,6000	general	3-4	16.54	general
4	162 233,7600	294 213,7100	general	4-5	8.33	general
5	162 238,1400	294 206,6200	general	5-6	3.11	general
6	162 235,4550	294 205,0542	general	6-7	1.99	general
7	162 234,4552	294 206,7700	general	7-8	2.32	general
8	162 232,5108	294 205,5046	general	8-9	13.15	general
9	162 224,6534	294 216,0486	general	9-10	1.75	general
10	162 223,0476	294 215,3528	general	10-11	4.92	general
11	162 221,0550	294 219,8556	general	11-1	6.22	general

"Geo-Mir Sud" S.R.L.		
Executant		Robu Marc <small>(numele, prenumele)</small>
26.02.2026 <small>(data inspecției în teren)</small>		Scara: 1:500



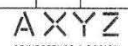
Denumirea etapelor principale și a lucrărilor	1												2															
	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1. Etapa preliminară																												
Îngrădirea terenului conform proiectului POC																												
Demontarea pieselor existente																												
Evacuarea deșeurilor de construcție																												
2. Organizare de șantier																												
Amplasarea instalațiilor provizorii																												
Amplasarea rețelelor provizorii (apă, energie electrică)																												
3. Lucrări de terasament																												
Săpătură mecanizată a gropii de fundare																												
4. Executarea fundațiilor monolitice																												
Montarea armăturii la fundație																												
Colțarea fundației																												
Betonarea fundației																												
Itocirea fundației																												
Montarea armăturii în coloanele de infrastructură																												
Colțarea coloanelor de infrastructură																												
Betonarea coloanelor de infrastructură																												
Betonarea peretilor de infrastructură																												
Colțarea plăcii și a grinzilor de infrastructură																												
Montarea armăturii și betonarea grinzilor/plăcii																												
5. Lucrări de construcție montaj																												
Amplasarea elementelor monolitice																												
Colțarea elementelor monolitice																												
Betonarea elementelor monolitice																												
Decalarea elementelor monolitice																												
Executarea zidăriei de compartimentare exterioară																												
Executarea zidăriei de compartimentare interioară																												
Amplasarea ofiului de acoperiș																												
Colțarea ofiului de acoperiș																												
Betonarea ofiului de acoperiș																												
Decalarea ofiului de acoperiș																												
6. Lucrări de execuție a acoperișului																												

Verificator de proiecte 051
IURIE POVAR
Domeniile: A 1,2,3,4
Nr. de înregistrare AS
Valabilă până la 12.05.2026



Beneficiar: S.R.L. GLOBALAUTO SERVICE				
№ proiect	Foia	Nr. doc.	Semnătură	Data
1	1	1	[Signature]	2025
2	2	2	[Signature]	2025

Obiect nr. 29/06.25 - POC		
Bloc locativ multietajat cu regim de înălțime ZI+D+P+9E+Ereklas, amplasat pe terenurile cu nr. cadastral 030201.1079; 030201.211; 030201.1209, situate în mun. Botoșani, Str. Alexandru cel Bun, 3		
PROIECT ORGANIZARE LUCRĂRI DE CONSTRUCȚIE	Faza PE	Planșă POC-06 7
Graficul calendaristic de execuție a lucrărilor		



Republica Moldova
PRIMĂRIA m.BĂLȚI

Piața Independenței, 1
MD-3100, mun.Bălți,
Republica Moldova
tel.: +373 231 23181, fax: +373 231 22348
E-mail: primaria@balti.md
www.balti.md



Республика Молдова
ПРИМЭРИЯ м.БЭЛЦЬ

Пл. Индепенденцей, 1
МД-3100, м.Бэлць,
Республика Молдова
тел.: +373 231 23181, факс: +373 231 22348
E-mail: primaria@balti.md
www.balti.md

Data aplicării
semnăturii electronice Nr. P03-12/3180, 3586, 4346

SRL "Globalauto Service"

str. Alexandru cel Bun, 3
mun.Bălți

Primăria mun. Bălți, examinând cererile Dvs, înregistrate cu nr.03-12/3180 din 12.09.2025, nr. 03-12/3586 din 17.10.2025 și nr. 03-12/4346 din 11.12.2025, precum și materialele anexate, referitoare la alocarea unui teren suplimentar în posesie și folosință temporară pe perioada executării lucrărilor de construcție pe terenurile proprietate privată cu numerele cadastrale 0300201.211 și 0300201.1079 amplasate pe str.Alexandru cel Bun, 3, precum și la modificarea modului de folosință a terenului transmis anterior în locațiune din „terasă” în „amenajare”, Vă comunică următoarele.

Subiectul invocat a fost examinat în cadrul ședinței comisiei funciare din 14.01.2026, fiind analizat prin prisma prevederilor legislației funciare, a normelor de drept civil privind locațiunea bunurilor imobile, precum și a cadrului normativ urbanistic aplicabil în procesul autorizării și executării lucrărilor de construcție.

În conformitate cu prevederile legislației funciare și urbanistice în vigoare, utilizarea terenurilor proprietate publică a municipiului pentru necesități temporare aferente executării lucrărilor de construcție poate fi realizată prin perfectarea unui contract distinct de folosință temporară (sub șantier), strict pentru perioada indicată în proiectul de organizare a executării construcției și în limitele suprafeței efectiv necesare organizării șantierului.

În acest context, comisia funciară a propus inițierea procedurii de perfectare a unui contract pentru teren "sub șantier" de construcție, cu **determinarea exactă a suprafeței necesare, delimitată prin documentație cadastrală și plan încadrat/hașorat.**

Referitor la solicitarea privind modificarea modului de folosință a terenului din „terasă” în „amenajare”, se menționează că schimbarea regimului juridic și a modului de folosință al terenului proprietate publică nu poate fi realizată prin simpla modificare a contractului de locațiune, întrucât aceasta implică o schimbare de destinație și, implicit, o nouă modalitate de valorificare a bunului imobil proprietate publică.

În cazul menținerii intenției de utilizare a terenului cu un alt mod de folosință decât cel stabilit inițial, să fie inițiată procedura de înstrăinare, în condițiile legii. Inițierea acestei proceduri este condiționată, în mod obligatoriu, de încetarea prealabilă a contractului de locațiune în vigoare.

Prin urmare, pentru inițierea procedurii de înstrăinare a terenului, **este necesară, în mod obligatoriu, rezilierea prealabilă a contractului de locațiune nr. 106 din 03.12.2024**, în vederea asigurării clarității regimului juridic al bunului și evitării suprapunerii drepturilor reale sau obligaționale asupra aceleiași suprafețe.

Primăria municipiului Bălți își exprimă deschiderea pentru colaborare instituțională în vederea parcurgerii procedurilor legale corespunzătoare, cu asigurarea respectării principiilor legalității, transparenței și bunei administrări a patrimoniului public.

Viceprimar al mun. Bălți

Digitally signed by Balan Vitalie
Date: 2026.02.17 17:15:18 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova
MOLDOVA EUROPEANĂ



Vitalie BALAN

Executant:
Baciu Diana, Șef adjunct al DPM și RF
Email: baciu.diana@balti.md

SA "IULANRO"

MUN. BĂLȚI, ST R. ALEXANDRU CEL BUN, 5

PRIMARULUI MUN. BĂLȚI
DLUI. PETKOV A.

12.11.2025

C E R E R E

STIMATE DOMN,

Prin prezenta Societatea pe Acțiuni "Iulanro" ține să aprecieze semnificativ raportul public de colaborare stabilit cu APL Bălți și manifesta un respect esențial în acest sens, având în suport buna credință și garanțiile de bună executare.

În vederea realizării obiectivului de demarare a proiectului investițional de proporții și anume edificarea ansamblului rezidențial cu obiective de utilitate publică și parcare subterană pe terenul cu nr. cadastral 0300201.278, 0300201.603 amplasat pe adresa or. Bălți, str. Alexandru cel Bun, 5., SA Iulanro a obținut actele permise prevăzute de Codului urbanismului.

În acest sens la 15.07.2025 de către APL Bălți a fost eliberat Certificatul de urbanism nr. 121 din 05.06.2024, Autorizația de Construire nr. P-0214/202 prin care sa autorizat execuția lucrărilor de Ansamblu rezidențial cu obiective de utilitate publică și parcare subterană pe terenul cu nr. cadastral 0300201.278, 0300201.603 amplasat pe adresa or. Bălți, str. Alexandru cel Bun, 5., în conformitate cu planul urbanistic general.

Conform proiectului de execuție nr. 23/23 aprobat 2025 de către organele competente p. 6 "organizarea construcției" sa indicat că, pe perioada de construcție a obiectivului va fi ocupat temporar terenul municipal din partea străzii Alexandru cel Bun, suprafața și termenul de ocupare a terenului municipal sunt indicate în compartimentul OLC al proiectului.

Potrivit compartimentului OLC Șantierul de construcție va fi organizat pe terenurile private număr cadastral 0300201.278, 0300201.603 din str. Alexandru Cel Bun5, aflate în proprietatea beneficiarului și teren municipal cu suprafața de 360 m.p. Lucrările de construcție vor decurge pe un termen de 36 luni din momentul eliberării autorizației de construire.

În contextul celor expuse SA "Iulanro" în calitate de beneficiar al proiectului de execuție a lucrărilor Ansamblului Rezidențial cu Obiective de Utilitate Publică și parcare subterană pe terenul cu nr. cadastral 0300201.278, 0300201.603 amplasat pe adresa or. Bălți, str. Alexandru cel Bun, 5. Vă solicită stabilirea plății de folosință a terenului municipal cu suprafața de 360 m.p. pe perioada efectuării lucrărilor de construcție și garantează achitarea plății în modul stabilit de legislația în vigoare, să respecte normele de securitate, salubritate și protecție a mediului, să restabilească terenul în starea inițială la finalizarea lucrărilor.

Cu mult respect,

ADMINISTRATOR Digitally signed by Borcea Tatiana
BORCEA TATIANA Date: 2025.11.12 13:39:57 EET

Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

MOLDOVA EUROPEANĂ

REPUBLICA MOLDOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BĂLȚI
DIRECȚIA SECRETARIAT
Nr. de intrare 03-12/3919
12.11.2025



Republica Moldova
PRIMĂRIA m.BĂLȚI
Piața Independenței, 1
MD-3100, mun.Bălți,
Republica Moldova
tel.: +373 231 23181, fax: +373 231 22348
E-mail: primaria@balti.md
www.balti.md



Республика Молдова
ПРИМЭРИЯ м.БЭЛЦЬ
Пл. Индепенденцей, 1
МД-3100, м.Бэлць,
Республика Молдова
тел.: +373 231 23181, факс: +373 231 22348
E-mail: primaria@balti.md
www.balti.md

La data aplicării semnăturii electronice.
Nr. P03-12/3919

SA "IULANRO"

mun.Bălți, str. Alexandru cel Bun, 5
Email: iulanro@fourchette.md

Primăria mun. Bălți, examenînd cererea Dvs din 12.11.2025 înregistrată cu nr.03-12/3919 din 12.11.2025, privind acordarea terenului necesar pentru organizarea șantierului de construcții, Vă aduce la cunoștință că, în urma analizării situației reale din teren și a recomandărilor comisiei funciare, comunicăm următoarele.

În conformitate cu prevederile Codului funciar al Republicii Moldova, precum și ale Codului urbanismului și construcțiilor, utilizarea terenurilor proprietate publică pentru organizarea șantierelor de construcții este admisibilă cu titlu temporar, strict în limita necesităților tehnologice ale executării lucrărilor autorizate și cu respectarea destinației legale a bunului imobil.

Totodată, cadrul normativ în vigoare stabilește că relațiile funciare aferente organizării șantierului se instituie exclusiv pe perioada de valabilitate a actelor de construire (certificat de urbanism, autorizație de construire), fără a genera drepturi reale asupra terenului și fără a afecta regimul juridic al proprietății municipale.

În acest sens, analizând cererea și documentația prezentată, a fost recomandat ca relațiilor funciare pe **porțiunea de teren solicitată să fie perfectate în baza legislației în vigoare, cu delimitarea clară a suprafeței necesare prin elaborarea unui plan hașurat**, care va reflecta amplasarea exactă a șantierului pe terenul proprietate municipală.

Astfel, perfectarea relațiilor funciare pentru organizarea șantierului este posibilă cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

- utilizarea terenului exclusiv pe perioada stabilită în actele de construire;
- elaborarea și aprobarea planului hașurat al terenului utilizat temporar;
- menținerea destinației legale a terenului și neadmiterea edificării unor construcții neautorizate;
- eliberarea terenului și readucerea acestuia la starea inițială la finalizarea lucrărilor de construcție.

Reieșind din cele expuse mai sus, Primăria mun.Bălți își exprimă disponibilitatea de a continua procedura de perfectare a relațiilor funciare temporare pentru organizarea șantierului, în conformitate cu normele legale aplicabile, condiționat de respectarea strictă a cerințelor urbanistice și funciare menționate.

Viceprimar al mun. Bălți

Digitally signed by Balan Vitalie
Date: 2026.02.09 09:20:22 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova
MOLDOVA EUROPEANĂ



Vitalie BALAN

Executant:
Diana Bacioi – Șef adjunct a DPMRF
Email: bacioi.diana@balti.md

CALCUL

plata anuală a sectoarelor de teren, în lei

Beneficiar: Iulanro SA

Strada: str. Alexandru cel Bun

Suprafața sectorului (S) m²: 365,00 m.p.

Zona 2/12

Indicii prețului:

Vm Valoarea medie de piață per 1 m.p. = 1 739,21

Cd Coeficientul domeniului de proprietate = 0,95

Cs Coeficientul de suprafață = 1

Prețul de piață al pământului (terenului), lei

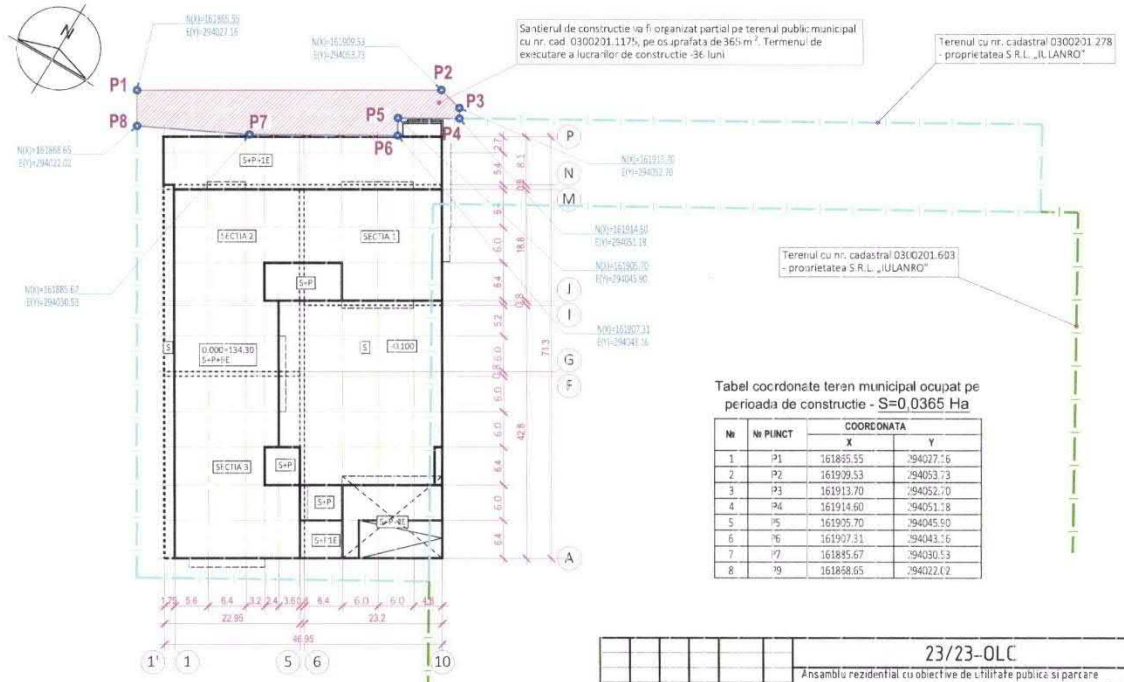
$Pp = Vm \times Cd \times Cs \times S =$ 1 652,25 lei

Redevența anuală: (10,0 %) 60 307,11 lei

Executat:  Șubernetchi N.

Controlat:  Fusu V.

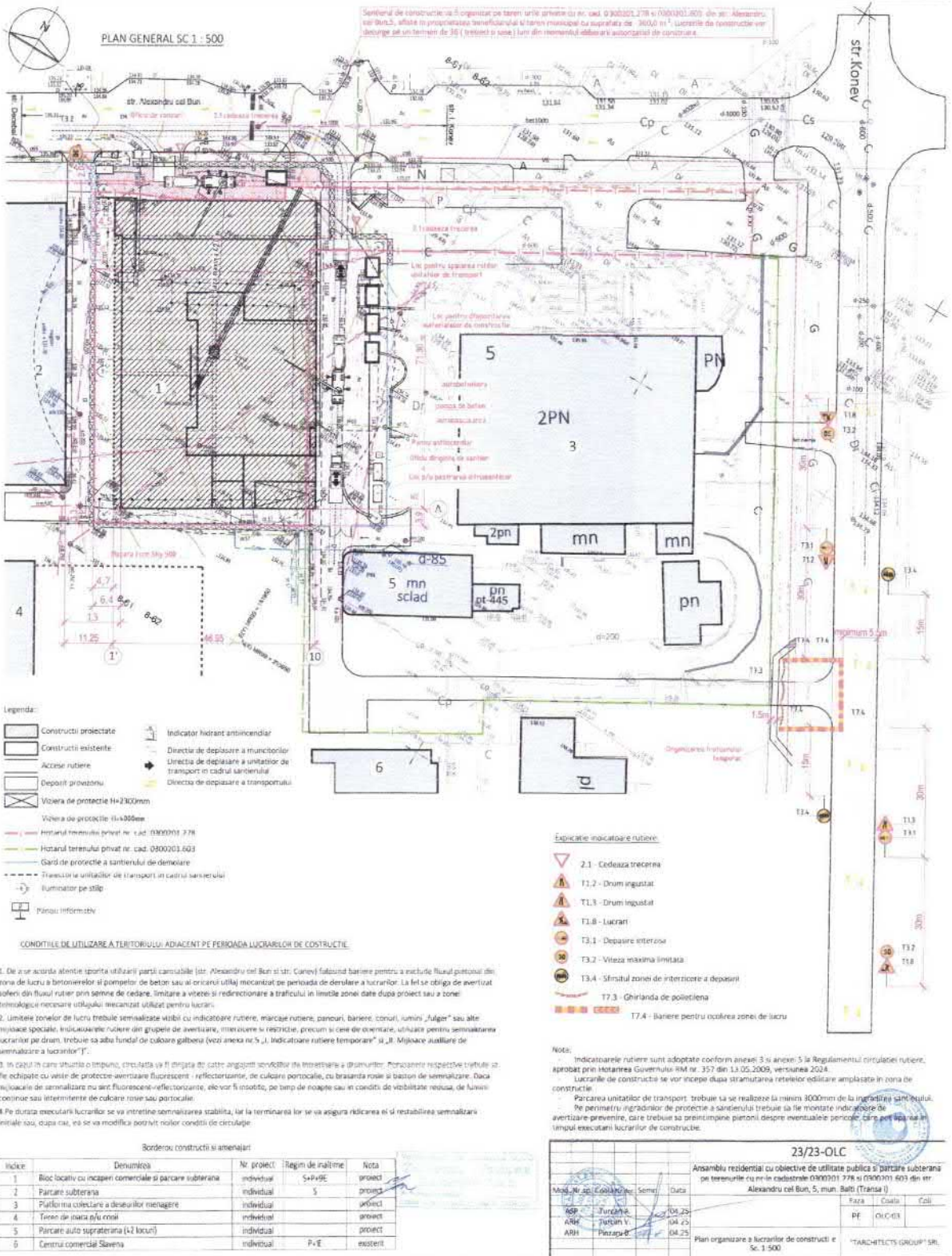
PLANUL TERENULUI MUNICIPAL UTILIZAT PE PERIOADA LUCRARILOR DE CONSTRUCTIE SC 1 : 500



Tabel coordonate teren municipal ocupat pe perioada de constructie - S=0,0365 Ha

Nr	Nr PUNCT	COORDONATA	
		X	Y
1	P1	161855.55	294027.16
2	P2	161929.53	294053.73
3	P3	161913.70	294052.70
4	P4	161914.60	294051.18
5	P5	161925.70	294045.60
6	P6	161927.31	294043.16
7	P7	161855.67	294030.53
8	P8	161858.65	294027.12

23/23-OLC							
Ansambla rezidential cu obiective de utilitate publica si parcare subterana pe terenurile cu nr.-le cadastrale 0300201.278 si 0300201.603 din str. Alexandru cel Bun, 5, mun. Balta (Transa II)							
Mod.	Nr. sc.	Clasa	Nr. loc.	Semn.	Cata.		
AS ²		Turcan A.			01.26		
AR-1		Turcan V.			01.26		
Planul terenului municipal utilizat pe perioada lucrarilor de constructie Sc 1:500					Faza	Planşa	Planşe
					PE		
					"TARCHITECTS GROUP" SRL		



PLAN GENERAL SC 1 : 500

Sentinelul de constructie va fi organizat pe terenurile nr. cad. 030001178 si 030001603 din str. Alexandru cel Bun 5, etajul 1 (proprietar beneficiar al terenului municipal cu suprafata de 360,0 m²). Lucrurile de constructie vor descurge pe un teren de 36 (treizeci si sase) luni din momentul eliberarii autoritatii de constructii.

Legenda:

- Constructii proiectate
- Constructii existente
- Accese rutiere
- Depozit provizoriu
- Zidiera de protectie H=2300mm
- Viziera de proiectie 1:1=40000
- Hotarul terenului privat nr. cad. 030001178
- Hotarul terenului privat nr. cad. 0300011603
- Gard de protectie a santierului de demolare
- Transfer la unitatile de transport in cadrul santierului
- Iluminator pe stlp
- Panou informativ
- Indicator hidrant antincendiar
- Directia de deplasare a muncitorilor
- Directia de deplasare a unitatilor de transport in cadrul santierului
- Directia de deplasare a transportului

CONDITIILE DE UTILIZARE A TERITORIULUI ADJACENT PE PERIOADA LUCRARELOR DE CONSTRUCTIE

1. De a se acorda atentie sporita utilizarii partii circulabile (str. Alexandru cel Bun si str. Cornevi) folosind bariere pentru a exclude fluxul pietonal din zona de lucru a betonierelor si pompei de beton sau al oricarui utilaj mecanizat pe perioada de derulare a lucrarilor. La fel se obliga de avertizat soferii din fluxul rutier prin semne de cedare, limitare a vitezei si redirectionare a traficului in limitele zonei date dupa proiect sau a zonei tehnologice necesare utilajului mecanizat utilizat pentru lucru.
2. Limita de tonaj de lucru trebuie semnalizata vizibil cu indicatoare rutiere, marcaje rutiere, panouri, bariere, conuri, lumini „fulger” sau alte mijloace speciale. Indicatorii rutiere din grupurile de avertizare, limitare si restrictie, precum si cele de orientare, utilizate pentru semnalizarea lucrarilor pe drum, trebuie sa aiba fundul de culoare galbena (vezi anexa nr.5 „J. Indicatorii rutiere temporari” si „II. Mijloace auxiliare de semnalizare a lucrarilor”).
3. In cazul in care situatia o impune, circulatia va fi dirijata de catre angajatii calificati in insusirea si dirijarea. Personalul respectiv trebuie sa fie echipat cu veste de protectie avertizare fluorescente, reflectizante, de culoare portocalie, cu brasa si rosie si baston de semnalizare. Daca miscarile de semnalizare nu sunt fluorescente-reflectizante, ele vor fi osotite, pe timp de noapte sau in conditii de vizibilitate redusa, de lumini continue sau intermitente de culoare rosie sau portocalie.
4. Pe durata executarii lucrarilor se va intretine semnalizarea stabila, iar la terminarea lor se va asigura ridicarea ei si restabilirea semnalizarii initiale rosii, dupa caz, ea se va modifica potrivit noilor conditii de circulatie.

Explicatie indicatoare rutiere:

- 2.1 - Cedeaza trecerea
- T1.2 - Drum ingustat
- T1.3 - Drum ingustat
- T1.8 - Lucrari
- T3.1 - Depasire interzisa
- T3.2 - Viteza maxima limitata
- T3.4 - Simbolul zonei de intrerzicere a depasirii
- T7.3 - Ghirlanda de polietilena
- T7.4 - Bariera pentru ocrotirea zonei de lucru

Nota:
 - Indicatorii rutiere sunt adoptate conform anexei 3 si anexei 5 la Regulamentul circulatiei rutiere, aprobat prin Hotararea Guvernului RM nr. 357 din 13.05.2009, versiunea 2024.
 - Lucrarile de constructie se vor incepe dupa stransurarea retelei de utilitati amplasate in zona de constructie.
 - Parcarea unitatilor de transport trebuie sa se realizeze la minim 3000mm de la ingradirea santierului. Pe perimetrul ingraditorilor de protectie a santierului trebuie sa fie montate indicatoare de avertizare preventiva, care trebuie sa presimtone pietonii despre eventualele pericole care pot aparea in timpul executarii lucrarilor de constructie.

Borderou constructii si amenajari:

Indice	Denumirea	Nr. proiect	Regim de inaltime	Nota
1	Bloc locativ cu incaperi comerciale si parcare subterana	individual	S+P+PE	proiect
2	Parcare subterana	individual	S	proiect
3	Platforma colectare a deseurilor menajere	individual	proiect	proiect
4	Teren de parcare gju cma	individual	proiect	proiect
5	Parcare auto supratetana (12 locuri)	individual	proiect	proiect
6	Centru comercial Slavina	individual	P+E	existent

23/23-OLC

Ansamblu rezidential cu obiective de utilitate publica si parcare subterana pe terenurile cu nr. in cadastrul 030001178 si 0300011603 din str. Alexandru cel Bun, 5, mun. Balti (Tratare I)

Mbr. Nr. act. Coordonator	Semnt	Data	Faza	Costul	Cost
ASP	Turcanu	04.25			
ARI	Iustin V.	04.25			
ARI	Petraru E.	04.25			

Plan organizare a lucrarilor de constructii si amenajari

Sc. 1:500

TARCIHLTS GROUP SRL

AVIZ
referitor la proiectul de decizie a
Consiliului Local al Municipiului Bălți

**„Cu privire la stabilirea raporturilor juridice prin
perfectarea contractelor de locațiune a terenurilor pentru
perioada organizării șantierului de construcție”**

Inițiator proiect – Primarul mun. Bălți
Autor proiect – Direcția proprietate municipală și relații funciare

Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de decizie și finalitățile urmărite:

1. Cererile „Globalauto Service” S.R.L. și „IulanRo” S.R.L.
2. Recomandările Comisiei funciare a Primăriei mun. Bălți.

Principalele prevederi ale proiectului de decizie:

1. Se stabilesc raporturile juridice prin perfectarea contractelor de locațiune a terenurilor pentru perioada organizării șantierului de construcție, conform anexei nr. 1.
2. Se împuternicește primarul mun. Bălți să semneze contractele de locațiune a terenurilor pentru perioada organizării șantierului de construcție cu persoanele fizice și juridice, conform anexei nr. 1.

Cadrul normativ relevant pentru elaborarea proiectului de decizie:

Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, care la art. 14 alin. (2) lit. b)-e), alin. (3) și art. 77 alin. (2) prevede următoarele:

„Articolul 14. Competențele de bază ale consiliilor locale ...

(2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: ...

b) administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului);

c) decide în privința actelor juridice de administrare privind bunurile domeniului public al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, precum și privind serviciile publice de interes local, în condițiile legii;

d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii;

e) decide atribuirea și schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii; ...

Articolul 77. Administrarea bunurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale ...

(2) Actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.”

Legea privind administrarea și deținatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007, care la art. 9 alin. (1) și alin. (2)

„Articolul 9. Atribuțiile autorităților administrației publice locale în administrarea și deținatizarea proprietății publice

(1) Împuternicirile de proprietar al patrimoniului unității administrativ-teritoriale sînt exercitate de consiliul local în numele unității administrativ-teritoriale.

(2) În domeniul administrării proprietății publice, de competența autorității administrației publice locale sunt: ...

h) decidera asupra dării în locațiune/arendă/superficie sau comodat a terenurilor și a altor bunuri proprietate a unității administrativ-teritoriale;”

Codul civil nr. 1107-XV din 06.06.2002, care la art. 1251 prevede următoarele:

„Articolul 1251. Contractul de locațiune

Prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.”

Codul funciar nr. 22 din 15.02.2024, care la art. 8 prevede următoarele:

„Articolul 8. Competența autorităților administrației publice locale de nivelul al doilea/de nivel special

În domeniul relațiilor funciare, autoritățile deliberative ale administrației publice locale de nivelul al doilea și Adunarea Populară a UTA Găgăuzia au următoarele competențe: ...

f) decid, în condițiile legii, în privința actelor juridice de administrare privind bunurile din domeniul public al raionului, al municipiului sau al UTA Găgăuzia, precum și în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale de nivelul al doilea sau al UTA Găgăuzia;”

Decizia Consiliului mun. Bălți nr. 2/1 din 20.02.2026 „Cu privire la aprobarea în redacție nouă a Regulamentului de stabilirea raporturilor juridice de superficie și locațiune, al căror obiecte constituie sectoarele de teren proprietate municipală”, care la pct. 24.2 din Regulament prevede următoarele:

„24. Termenele de locațiune a sectoarelor de teren proprietate municipală se stabilesc până la 5 ani; ...

24.2. Pentru teren/șantier pe perioada efectuării construcției ajustând perioada la cea indicată în autorizația de construire sau în proiect de organizare a executării lucrărilor de construcție;”

Având în vedere existența cadrului legislativ-normativ necesar pentru examinarea chestiunii în cauză, prezentul proiect de decizie **este recomandat** pentru examinare în cadrul Consiliului Local al Municipiului Bălți.

Șef adjunct Direcție juridică



Oleg Leahu

17.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de decizie

„Cu privire la stabilirea raporturilor juridice prin perfectarea contractelor de locațiune a terenurilor pentru perioada organizării șantierului de construcție”

Proiectul de decizie este elaborat în temeiul art. 14 alin. (1) lit. b) și c), alin. (2) și alin. (3) din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, potrivit căreia Consiliul municipal exercită atribuțiile privind administrarea și gestionarea bunurilor proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, inclusiv adoptarea deciziilor privind transmiterea acestora în locațiune.

Totodată, raporturile juridice aferente locațiunii sunt reglementate de art.17 alin.(1), alin. (4), alin. (5) din Codul Funciar al RM nr.22/2024, art. 1251–1287 din Codul civil al Republicii Moldova, iar administrarea bunurilor proprietate publică este reglementată de Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, care stabilește că bunurile proprietate publică pot fi transmise în folosință contra plată, în condițiile stabilite de legislație și de autoritățile administrației publice competente.

La nivel local, reglementarea raporturilor juridice aferente folosirii terenurilor proprietate municipală este stabilită prin decizia Consiliului municipal Bălți nr. 2/1 din 20.02.2026, prin care a fost aprobat în redacție nouă Regulamentul privind stabilirea raporturilor juridice de suprafață și locațiune asupra terenurilor proprietate municipală.

Proiectul a fost inițiat în urma examinării cererilor depuse de persoane fizice și juridice, prin care se solicită perfectarea relațiilor funciare pentru utilizarea temporară a unui sector de teren proprietate municipală, în scopul organizării șantierului de construcție pe perioada executării lucrărilor de construcție.

Necesitatea utilizării terenului este determinată de cerințele tehnice și organizatorice ale procesului de construcție, terenul fiind destinat amplasării infrastructurii temporare a șantierului, inclusiv organizării logistice a lucrărilor, depozitării materialelor și amplasării utilajelor necesare executării lucrărilor de construcție.

În conformitate cu pct. 24.2 din Regulamentul aprobat prin decizia Consiliului municipal Bălți nr. 2/1 din 20.02.2026, transmiterea terenurilor proprietate municipală fără organizarea licitației este permisă în cazurile în care utilizarea acestora este determinată de necesități tehnice sau funcționale aferente executării lucrărilor de construcție, iar terenul respectiv nu poate constitui obiectul unei concurențe economice reale.

În cazul dat, terenul solicitat are caracter auxiliar și temporar, fiind indispensabil pentru organizarea șantierului de construcție aferent obiectivului realizat de solicitant, ceea ce face imposibilă valorificarea acestuia prin procedură concurențială, întrucât utilizarea terenului este direct legată de executarea lucrărilor de construcție ale beneficiarului.

Transmiterea terenului în locațiune, în condițiile propuse, corespunde principiului administrării eficiente a patrimoniului public, precum și principiului utilizării raționale a terenurilor proprietate publică, asigurând totodată perceperea plății pentru folosirea terenului și acumularea veniturilor corespunzătoare la bugetul municipal.

Folosirea terenului se va realiza contra plată, cuantumul plății pentru locațiune urmând a fi stabilit în conformitate cu prevederile regulamentului local și legislației în vigoare, cu încheierea contractului de locațiune de către Primarul municipiului Bălți, în baza deciziei Consiliului municipal.

În baza celor expuse, proiectul de decizie este întemeiat juridic, justificat din punct de vedere administrativ și corespunde cadrului normativ aplicabil, motiv pentru care se propune examinarea și aprobarea acestuia de către Consiliul municipal Bălți.

Șef a DPM și RF



Veaceslav FUSU